

TRIBUNALE DI BELLUNO

**Esecuzione immobiliare n. 27/2022 r.g.e.
G.E. dott.ssa Gersa Gerbi**

promossa da
BCC NPLS 2020 s.r.l. a mezzo del suo procuratore **doValue S.p.A.**
con l'avv. Lorenzo Sternini
creditore procedente
contro
[REDACTED]
debitrice eseguita

NOTE TECNICHE ED INTEGRATIVE ALLA RELAZIONE DI STIMA DEL 23.09.2023
dell'esperto stimatore arch. Monica Nevyjel
E DEPOSITO DEL PARERE URBANISTICO DELL'AUSILIARIO

Premesso che:

- in data 23.09.2023 la sottoscritta esperto stimatore ha depositato nel fascicolo telematico la comunicazione al Giudice "inerente a problematiche per la stima del valore dei crediti edilizi volumetrici", unita all'elaborato peritale;
- in data 24.10.2023 il legale del creditore procedente, avv. Lorenzo Sternini del Foro di Treviso, ha depositato nel fascicolo telematico la "Nota scritta" contenente osservazioni sulla suddetta nota dell'esperto stimatore del 23.09.2023;
- nell'udienza del 07.11.2023 il Giudice ha autorizzato la scrivente a depositare nel fascicolo telematico le proprie note in risposta alle suddette osservazioni, assegnando termine fino al 08.12.2023;
- in data 08.12.2023 la scrivente ha depositato le "Note tecniche" di risposta alle osservazioni del legale del creditore procedente, richiedendo al Giudice, data la complessità dei temi emersi, di valutare l'opportunità di autorizzare la sottoscritta ad avvalersi di un ausiliario competente in materia di diritto ed urbanistica;
- con il provvedimento in data 20.12.2023 il Giudice ha autorizzato la sottoscritta alla nomina di ausiliario perito nella materia urbanistica;
- in data 19.01.2024 la scrivente ha comunicato il nominativo dell'ausiliario nell'avv. Livio Viel del Foro di Belluno;
- successivamente il 23.02.2024 la scrivente ha chiesto al Giudice la proroga del termine del deposito del parere tecnico dell'ausiliario, che è stata concessa fino al giorno 23.03.2024;

tutto quanto sopra premesso, la scrivente

deposita

unita alla presente, la relazione, a firma dell'ausiliario avv. Livio Viel (ALLEGATO 1), in ordine all'esistenza ed alla consistenza di eventuali diritti edificatori (crediti edilizi) presenti sull'immobile interessato dal procedimento esecutivo in oggetto.



Oltre a quanto sopra, la scrivente unisce, ad integrazione della perizia di stima già depositata, alla luce dell'evoluzione in essere del quadro urbanistico, consistente nell'intervenuta approvazione ed entrata in vigore del Piano di Assetto del Territorio dal 09.12.2023 e nella rettifica da parte del Comune dell'entità del volume residuo edificabile sull'area oggetto della procedura esecutiva, quanto di seguito viene esposto.

Intervenuta approvazione del Piano d'Assetto del Territorio Comunale in tempi successivi al deposito della perizia di stima

Successivamente al deposito in data 23.09.2023 della perizia di stima nel fascicolo del procedimento, è intervenuta l'approvazione del Piano d'Assetto del Territorio (P.A.T.) che è diventato efficace a partire dal 09.12.2023, della cui adozione venne data comunicazione da parte della scrivente nella nota allegata al deposito della perizia di stima. Pertanto si provvederà al deposito del nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica di cui è già stata inoltrata la richiesta di emissione da parte del Comune.

Nel P.A.T. l'area oggetto di stima ricade all'interno dell'"ATO 1 - Centro"; viene inquadrata con il nome di "Ex ICB" e viene inserita nell'elenco dei "Progetti Speciali" con il n. 12, per il quale è prevista "La riqualificazione del patrimonio destinato ad attività economiche", con riferimento al progetto "Belluno città da abitare". Come si legge nell'All. B della relazione del P.A.T., i progetti compresi in questa categoria "sono legati alla riqualificazione in particolare dell'area produttiva della Venegia, anche se il tema della dismissione delle attività produttive si incontra anche in altre zone del territorio. Il Piano degli Interventi (P.I.), che nel caso in esame corrisponde al P.R.G. vigente, dovrà verificare l'opportunità di mantenere la destinazione produttiva di alcuni fabbricati in disuso, o se non sia opportuno, almeno per quelli adiacenti al tessuto residenziale, una riconversione delle aree a completamento dell'offerta abitativa".

Pertanto emerge la possibilità che, attraverso gli strumenti urbanistici di nuova approvazione, nell'area individuata dal P.U.A. quale "Comparto 1" possa essere collocata la destinazione d'uso residenziale, pur non essendone definita la quantità.

Si tratta di un percorso tutto da definire e da sottoporsi ai necessari passaggi autorizzativi, circostanza che non consente di prevedere quantità certe della volumetria che potrebbe essere oggetto di variazione.

Sul volume residuo edificabile sull'area oggetto dell'esecuzione part. 736 compresa nel COMPARTO 1

A seguito della nota dell'ufficio Urbanistica del Comune di Belluno pervenuta il 28.09.2023 (ALLEGATO 2), che riscontrava la richiesta di chiarimenti da parte della scrivente sull'entità del volume residuo edificabile sull'area in oggetto, è stata riscontrata la presenza di alcuni dati incoerenti nella documentazione agli atti Comunali attestanti la volumetria realizzata nel comparto cosiddetto "Feinar" all'interno del Comparto 1, incongruenze che ricadono in maniera diretta sulla determinazione del volume residuo edificabile nella suddetta part. 736, oggetto del procedimento esecutivo.



Infatti nella suddetta lettera (ALLEGATO 2, prima pagina, secondo paragrafo) si trova riportato che “all’interno del Comparto 1 del P.U.A oggetto di stima sono ancora realizzabili 29'200 mc.”, quantificando pertanto il volume dell’edificio Feinar in mc. 20'000.

Invece nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 01.03.2016, il volume dell’edificio Feinar è stato indicato avere consistenza di mc. 19'600 (ALLEGATO 3, pagina 2, 5°paragrafo), come di seguito riportato: “in data 25.11.2010 è stato rilasciato il Permesso di Costruire per la realizzazione, nel contesto del Comparto 1, del primo edificio direzionale la cui cubatura risulta pari a 19'600 mc.”, e non 20'000 come riportato nella lettera del Comune del 28.09.2023.

Una terza e diversa quantificazione del volume dell’edificio Feinar si trova invece indicata nella relazione di istruttoria allegata al Permesso di Costruire n. 127 del 25.11.2010 (ALLEGATO 4, quarta pagina, terzo paragrafo), rilasciato per la costruzione di detto fabbricato direzionale, in cui si legge che il suo volume urbanistico è pari a mc. 19'605,99.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, la scrivente ha richiesto al Comune l’indicazione univoca del volume che viene attribuito all’edificio direzionale Feinar, al fine di poter quantificare in maniera precisa ed inequivocabile l’entità del volume residuo edificabile sulla part. 736, che deriva dalla sottrazione dalla volumetria iniziale di mc. 76'000 complessiva del Comparto 1, del volume dell’edificio direzionale Feinar realizzato, oggetto della presente richiesta di chiarimenti, e dei volumi di mc. 6'800 e di mc. 20'000 venduti nel tempo da [REDACTED] assieme alle rispettive aree a terzi soggetti, previo frazionamento dell’appezzamento iniziale.

A tale richiesta il Comune ha dato riscontro con la lettera in data 14.03.2024 (ALLEGATO 5), con la quale ha comunicato che “il volume urbanistico residuo edificabile sulla particella n.736 del foglio 68 ricadente all’interno del Comparto 1 del PUA denominato “ex ICB” è 29.594,01 mc derivante dalla seguente operazione matematica”:

volume iniziale assegnato dal PUA al Comparto 1	mc. 76'000,00 -
volume urbanistico PdC n. 127/2010 edificio Feinar	mc. 19'605,99 -
volume urbanistico venduto a [REDACTED] con atto notarile	mc. 6'800,00 -
volume urbanistico venduto a [REDACTED]	<u>mc. 20'000,00 =</u>
il volume residuo realizzabile sulla part. 736 del Comparto 1	mc. 29'594,01

Precisando il Comune che: “La volumetria sopra indicata è il volume urbanistico massimo ancora realizzabile per il quale rimangono in vigore le indicazioni normative del PUA convenzionato e che dovrà essere oggetto del rilascio di adeguato titolo edificatorio ai fini dell’effettiva realizzazione.”

Rettifica del valore commerciale del bene immobile oggetto del procedimento esecutivo

In conseguenza alla rettifica della quantificazione del volume residuo fornita dall’ufficio Urbanistica del Comune, che ha esplicitato in maniera inequivocabile il volume edificabile residuo sulla part. 736 in mc. 29'594,01, anziché quello inizialmente indicato in mc. 29'600 o 29'200 (dati rivelatisi poi imprecisi), con la differenza in meno di mc. 5,99, si aggiorna il prezzo a base d’asta del bene immobiliare in € 1'004'400,00 (pari ad € 200 in meno rispetto al valore precedentemente quantificato).

Pertanto SI STIMA IL PREZZO A BASE D’ASTA DEL TERRENO PART. 736 IN € 1'004'400,00 EURO UNMILIONEQUATTROMILAQUATTROCENTO E ZERO CENTESIMI



Quanto sopra la scrivente espone ad evasione dell'incarico affidato.

Belluno, 25 marzo 2024

In fede

L'esperto stimatore
Arch. Monica Nevyjel



Allegati:

- ALL. 1 Parere dell'Avv. Livio Viel
- ALL. 2 Lettera del Comune di Belluno prot. n. 45528 del 28.09.2023
- ALL. 3 Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 01.03.2016
- ALL. 4 Permesso di Costruire n. 127 del 25.11.2010 (edificio Feinar) con allegata la relazione di Istruttoria
- ALL. 5 Lettera del Comune di Belluno prot. n. 12554 del 14.03.2024

