

---

**Tribunale di Belluno**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **93/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-09-2023 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.** [REDACTED]

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002, 003, 004, 005,**  
**006, 007**

**Esperto alla stima:** geometra Luigi Bombassei De Bona  
**Codice fiscale:** BMBLGU73H17A501W  
**Studio in:** via Dante 7 - Auronzo di Cadore  
**Email:** studioassociatobombassei@gmail.com  
**Pec:** luigi.bombasseidebona@geopec.it



**SCHEDA SINTETICA LOTTO 1**

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 93/2022, Giudice Dott. [REDACTED] promossa da:

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

**Diritto** : 1/1 quota di proprietà

**Bene** : Unità abitativa al P.1-2-3 e parti comuni in fabbricato adiacente a Palazzo Nossadani

**Ubicazione** : Via Santa Croce n°20, nel Comune di Belluno (BL);

**Stato** : buono;

**Dati Catastali attuali** : Foglio n°71 mappale 520 sub 6, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie catastale mq.107 Piano1-2-3.

**Differenza rispetto al pignoramento** : nessuna;

**Situazione urbanistico/edilizia** : nessuna difformità

**Valore di asta lotto** : € 167.980,00

**Valore di stima complessivo lotto** : € 197.620,00

**Valore di mutuo** : Ipoteca volontaria del 04/03/2008 nn 3052/465: importo capitale Euro 1.600.000 importo totale Euro 3.200.000; Ipoteca volontaria del 02/08/2011 nn 8740/1351: importo capitale Euro 320.000 importo totale Euro 640.000;

**Vendibilità** : buona;

**Pubblicità** : utilizzo forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno;

**Occupazione** : nessuna;

**Titolo di occupazione** : nessuno ;

**Oneri** : -----

**A.P.E. (Allegato D)**: Classe Energetica F valida fino al 09/08/2033

---



Beni in **Belluno (BL)**  
Località **Borgo Piave**  
Via Santa Croce n 20

## Lotto: 001

### 1. Quota e tipologia del diritto

**Corpo: A - Unità abitativa al P.1-2-3 e parti comuni**

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5

### 2. Dati Catastali

**Corpo: A - Unità abitativa al P.1-2-3 e parti comuni**

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati catastali:** foglio 71, particella 520, subalterno 6

**Confini:** L'immobile oggetto di pignoramento al P.1 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappale 520 sub 4-5 e bene comune vano scale sub 7. Il bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mappale 520 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappali 521-518-517-516-523 e strada comunale Via Santa Croce.

**Conformità catastale:** SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5

### 3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento

**Corpo: A - Unità abitativa al P.1-2-3 e parti comuni**

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°1053 del 12/12/2022, nell'Istanza di vendita del 05/01/2023 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 29/12//2022 ai nn 16638/13329, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 5

### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo: A - Unità abitativa al P.1-2-3 e parti comuni**

**Stato:** buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 6

### 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo: A - Unità abitativa al P.1-2-3 e parti comuni**

**Conformità edilizia:** SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.



## 6. Stato di possesso

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.1-2-3 e parti comuni

**Libero**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 12

## 7. Oneri

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.1-2-3 e parti comuni

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 13

## 8. APE

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.1-2-3 e parti comuni

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.13

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.1-2-3 e parti comuni

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.13

## 10. Vendibilità

**buona.**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.14

## 11. Pubblicità

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.14

## 12. Prezzo

Prezzo base d'asta: € 167.980,00

Prezzo valore di stima complessivo: € 197.620,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.14

## 13. Valore mutuo

Ipoteca volontaria del 04/03/2008 nn 3052/465: importo capitale Euro 1.600.000 importo totale Euro 3.200.000; Ipoteca volontaria del 02/08/2011 nn 8740/1351: importo capitale Euro 320.000 importo totale Euro 640.000.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.14



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Unità abitativa al P.1-2-3 e parti comuni.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Borgo Piave, Via Santa Croce n 20**

Note: Trattasi di unità ad uso abitativo al P.1-2-3 in porzione di fabbricato accessibile dalla strada comunale Via Santa Croce in centro storico di Belluno. Le parti comuni sono il vano scale e disimpegno (Vedere Allegato C).

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 71, particella 520, subalterno 6, indirizzo Via Santa Croce n°20, piano 1-2-3, comune Belluno, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 107, rendita € 606,84

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie ;VARIATIONE NEL CLASSAMENTO del 13/08/2014 Pratica n. BL0134404 in atti dal 13/08/2014 VARIATIONE DI CLASSAMENTO (n. 87071.1/2014);VARIATIONE del 13/08/2013 Pratica n. BL0096967 in atti dal 13/08/2013 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 38776.1/2013) dove sono variati e soppressi i beni al Foglio n°71 mappale 520 sub 1-2-3 (vedere Allegato C); Il Foglio n°71 mappale 520 ente urbano deriva da Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: L'immobile oggetto di pignoramento al P.1 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappale 520 sub 4-5 e bene comune vano scale sub 7. Il bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mappale 520 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappali 521-518-517-516-523 e strada comunale Via Santa Croce.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di**

**trascrizione:** I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°1053 del 12/12/2022, nell'Istanza di vendita del 05/01/2023 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 29/12/2022 ai nn 16638/13329, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale





Planimetria con individuazione beni



Ortofoto con individuazione beni

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni pignorati si compongono in una unità immobiliare uso abitativo con parti comuni adiacente al Palazzo denominato "Nossadani" del 400 in centro storico del Comune di Belluno che è capoluogo di provincia per cui presenta tutti i servizi possibili da quelli commerciali, direzionali, amministrativi e culturali. Si notifica che le attività commerciali/direzionali e gli uffici amministrativi si trovano vicini e raggiungibili a piedi in quanto si è vicini alla piazza principale. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in Zona A - Variante Città e Frazioni con Grado di Protezione 2b – Restauro e risanamento conservativo (Allegato B).

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** attività commerciali di qualsiasi genere (buona), attività direzionali (buona), uffici amministrativi (buoni)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste prevalentemente residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Centro Belluno.



**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Dolomiti, Valle dell'Ardo Monte Serva.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Belluno con i vari palazzi antichi, piazze e musei.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Unità abitativa al P.1-2-3 e parti comuni**

Trattasi di un appartamento con ingresso comune da Via Santa Croce in fabbricato ristrutturato 2008/2013 e accesso privato al P.1 tramite una scala si accede al P.2 con n°2 camere con bagno, soggiorno e cucina con soppalco e disimpegno e terrazzo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **118,96**

E' posto al piano: P.1-2-3

L'edificio è stato costruito nel: 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Santa Croce n°20; ha un'altezza utile interna di circa m. da H.ml. 1,36 a H.ml. 3,74 Hml max circa 4,50

L'intero fabbricato è composto da n. 3+soppalco piani complessivi di cui fuori terra n. 3+soppalco e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento è vuoto e non è mai stato utilizzato con finiture di buona qualità.

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> ; condizioni: <b>da normalizzare</b> ;
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>legno</b> ;

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente e scorrevole</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in gres color marrone</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: terrazzo
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet di legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>portone blindato con struttura in metallo e rivestimento in legno</b> condizioni: <b>buone</b>



Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>gres grigio tipo mosaico</b> Riferito limitatamente a: bagno 1
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelline mosaico</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: bagno 2
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2012
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità impianto elettrico Ditta B.D.P. Impianti S.a.s. del 02/05/2012 (Vedere Allegato B)

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto caldaia a gas metano
Epoca di realizzazione/adequamento	2013
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità impianto elettrico Ditta H 2 S.r.l. del 25/09/2013 (Vedere Allegato B)

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO







Vista fabbricato



Vista verso zona giorno



Vista zona soggiorno-cucina





Vista camera 2



Vista bagno 2

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Michele Palumbo di Sedico (BL), in data 12/11/2007, ai nn. 21540/3458; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 13/11/2007, ai nn. 4200/IT; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 14/11/2007, ai nn. 16315/10930.

Nota: I beni oggetto di pignoramento sono stati acquistati dal [REDACTED] al quale sono pervenuti da : Sentenza n.1706/96 emessa dal Tribunale di Padova in data 29 maggio 1996 trascritta a Belluno il giorno 11 ottobre 1997 ai numeri 9323 R.G. e 7542 R.P. a da Atto di compravendita autenticato dal Notaio Enzo Rossi di Feltre in data 4 agosto 2000, Repertorio n.46866, registrato a Feltre il 23 ottobre 2000 al n.307 Serie 2 trascritto a Belluno il trenta agosto 2000 ai numeri 9232 R.G. e 7155 R.P.(Vedere Allegato D)

### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA n°222/08 del 13/03/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione intervento di recupero Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/03/2008 al n. di prot. 7878



Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

NOTE: Relativamente a tale pratica vi è stato un blocco DIA del 14/04/2008 e successiva revoca del 26/05/2008 prot n°15079.

Numero pratica: DIA n 491/09 del 04/06/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Recupero Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/06/2009 al n. di prot. 20902

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

Numero pratica: DIA n°297/11 del 08/04/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di completamento con varianti Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/04/2011 al n. di prot. 10550

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

Numero pratica: Permesso di Costruire n°22 del 05/03/2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Esecuzione di lavori di variante alle opere di completamento Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/10/2011 al n. di prot. 1052/11

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

Numero pratica: SCIA n°1172 del 01/10/2013

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante in corso d'opera Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/10/2013 al n. di prot. 27031

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia (Vedere Allegato B)

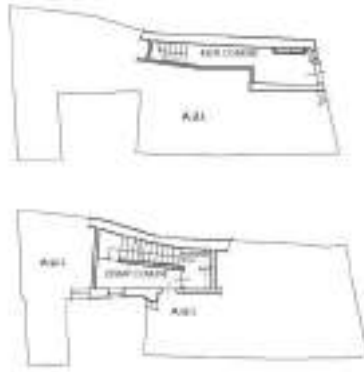
#### 4.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	P.A.T.
In forza della delibera:	la delibera del Consiglio Comunale n. 100 del 29/11/2021 con la quale è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)
Zona omogenea:	ATO n. 1 – Centro - Zona omogenea A (da PRG)



<p>Norme tecniche di attuazione:</p>	<p>classificata nel vigente Piano Regolatore Generale come segue: ▪ z.t.o A - Zona A - art. da 2.1 a 2.10 - Variante Città e Frazioni; ▪ al fabbricato risulta assegnato dal PRG il Grado di Protezione 2b – Restauro e risanamento conservativo: tessuto edilizio storico a vario livello di conservazione – art. 1.3 - Variante Città e Frazioni; non risulta gravata da vincoli; ° consumo di suolo L.R. 14/2017 - inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata</p>
--------------------------------------	---



A - Unità abitativa al P.1-2-3 e parti comuni - Rilevo immobile al P.T.-1



A - Unità abitativa al P.1-2-3 e parti comuni - Rilevo immobile al P.2-3

**5. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**



**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

- 6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.  
 6.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.  
 6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.  
 6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 19/02/2008 rep 22217; Importo ipoteca: € 3200000; Importo capitale: € 1600000 ; A rogito di Notaio Michele Palumbo di Sedico (BL) in data 19/02/2008 ai nn. 22217/3955; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 04/03/2008 ai nn. 3052/465
- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 22/07/2011 rep 15823; Importo ipoteca: € 640000; Importo capitale: € 320000 ; A rogito di Notaio Claudia Gucciardo di Agrigento in data 22/07/2011 ai nn. 15823/5698; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 02/08/2011 ai nn. 8740/1351
- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 28/06/2013 rep 39209; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di Notaio Giuseppe Fanara di Porto Empedocle (AG) in data 28/06/2013 ai nn. 39209/17682; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 03/07/2013 ai nn. 7382/720

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento del 12/12/2022 ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 12/12/2022 ai nn. 1053 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 29/12/2022 ai nn. 16388/13329;

**6.2.3 Altre trascrizioni:** Nessuna.**6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:** Nessuna. (Vedere Allegato C)**6.3 Misure Penali :** Nessuna rilevata**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna rilevata**Millesimi di proprietà:** Non è stata rilevata targhetta obbligatoria dell'esistenza di un amministratore condominiale pertanto non è dato sapere eventuali millesimi di proprietà.**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica F

**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Unità abitativa al P.1-2-3 e parti comuni****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso. Per quanto attiene le parti comuni le stesse verranno ricomprese nel valore di stima.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO E SCALE P.1-2	sup reale lorda	11,55	0,25	2,89
SOGGIORNO-CUCINA AL P.2	sup reale lorda	41,08	1,00	41,08
CAMERA 1AL P.2	sup reale lorda	15,73	1,00	15,73
BAGNO 1 AL P.2	sup reale lorda	7,84	1,00	7,84
TERRAZZO AL P.2	sup reale lorda	5,10	0,30	1,53
DISIMPEGNO AL P.2	sup reale lorda	2,83	0,25	0,71
CAMERA 2 AL P.2	sup reale lorda	15,14	1,00	15,14
BAGNO 2 AL P.2	sup reale lorda	5,19	1,00	5,19
SOPPALCO AL P.3	sup reale lorda	14,50	0,60	8,70
		<b>118,96</b>		<b>98,81</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica); i valori derivano da quelli di riferimento (minimo e massimo) riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mediati con le condizioni dell'immobile in esame e dal confronto con valori di mercato praticati dagli Operatori del settore (Agenzie immobiliari di Belluno e siti internet).

Pertanto il sottoscritto ha fatto riferimento in primis ai valori segnalati dall'OMI che per quella zona Centrale per abitazioni stato conservativo normale parte da €/mq 1000 a €/mq 1500; ai valori medi segnalati da Immobiliare .it e altri siti web nel Comune di Belluno Centro storico €/mq. 1700/2300 ed infine avendo consultato Agenzie Immobiliari della zona e tecnici che conoscendo la zona e la tipologia del fabbricato e contesto hanno dato una valutazione di €/mq. 1900/2100. Visto quanto rilevato si ritiene in base all'ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche, contesto, finiture di buona qualità e servizi in zona in relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti si ritiene che possa essere applicato il valore medio di €/mq 2.000,00 comprese le parti comuni (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio del sottoscritto e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta) .

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari del posto, siti web, tecnici e valori O.M.I.

**8.3 Vendibilità:**

**buona**

**8.4 Pubblicità:**

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).



**8.5 Valutazione corpi:****A - Unità abitativa al P.1-2-3 e parti comuni. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 197.620,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
INGRESSO E SCALE P.1-2	2,89	€ 2.000,00	€ 5.780,00
SOGGIORNO-CUCINA AL P.2	41,08	€ 2.000,00	€ 82.160,00
CAMERA 1AL P.2	15,73	€ 2.000,00	€ 31.460,00
BAGNO 1 AL P.2	7,84	€ 2.000,00	€ 15.680,00
TERRAZZO AL P.2	1,53	€ 2.000,00	€ 3.060,00
DISIMPEGNO AL P.2	0,71	€ 2.000,00	€ 1.420,00
CAMERA 2 AL P.2	15,14	€ 2.000,00	€ 30.280,00
BAGNO 2 AL P.2	5,19	€ 2.000,00	€ 10.380,00
SOPPALCO AL P.3	8,70	€ 2.000,00	€ 17.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 197.620,00
Valore corpo			€ 197.620,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 197.620,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 197.620,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Unità abitativa al P.1-2-3 e parti comuni	Abitazione di tipo civile [A2]	98,81	€ 197.620,00	€ 197.620,00

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 29.640,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: nessuno

**8.7 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 167.980,00</b>
---	---------------------

**8.9 Valore Mutuo:**

Ipoteca volontaria del 04/03/2008 nn 3052/465: importo capitale Euro 1.600.000 importo totale Euro 3.200.000; Ipoteca volontaria del 02/08/2011 nn 8740/1351: importo capitale Euro 320.000 importo totale Euro 640.000.



**SCHEDA SINTETICA LOTTO 2**

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 93/2022, Giudice Dott. [REDACTED] promossa da:

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

**Diritto** : 1/1 quota di proprietà

**Bene** : Unità abitativa al P.T-1 con corte esclusiva in fabbricato adiacente a Palazzo Nossadani

**Ubicazione** : Via Santa Croce n°22, nel Comune di Belluno (BL);

**Stato** : discreto;

**Dati Catastali attuali** : Foglio n°71 mappale 520 sub 4, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale mq. 90 PianoT.-1.

**Differenza rispetto al pignoramento** : nessuna;

**Situazione urbanistico/edilizia** : nessuna difformità

**Valore di asta lotto** : € 127.020,00

**Valore di stima complessivo lotto** : € 149.435,00

**Valore di mutuo** : Ipoteca volontaria del 04/03/2008 nn 3052/465: importo capitale Euro 1.600.000 importo totale Euro 3.200.000; Ipoteca volontaria del 02/08/2011 nn 8740/1351: importo capitale Euro 320.000 importo totale Euro 640.000;

**Vendibilità** : buona;

**Pubblicità** : utilizzo forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno;

**Occupazione** : nessuna;

**Titolo di occupazione** : nessuno ;

**Oneri** : -----

**A.P.E.** (Allegato D): Classe Energetica F valida fino al 09/08/2033

---





## Lotto: 002

Beni in **Belluno (BL)**  
Località **Borgo Piave**  
Via Santa Croce n 22

### 1. Quota e tipologia del diritto

**Corpo: A - Unità abitativa al P.T-1 con corte esclusiva**

**1/1** [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 19

### 2. Dati Catastali

**Corpo: A - Unità abitativa al P.T-1 con corte esclusiva**

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati catastali:** foglio 71, particella 520, subalterno 4

**Confini:** L'immobile oggetto di pignoramento al P.T-1 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappale 520 sub 7 e mappali 521-523-518-517-516 . Il bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mappale 520 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappali 521-518-517-516-523 e strada comunale Via Santa Croce.

**Conformità catastale:** SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 19

### 3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento

**Corpo: A - Unità abitativa al P.T-1 con corte esclusiva**

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°1053 del 12/12/2022, nell'Istanza di vendita del 05/01/2023 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 29/12//2022 ai nn 16638/13329, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 19

### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo: A - Unità abitativa al P.T-1 con corte esclusiva**

**Stato:** buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 20

### 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo: A - Unità abitativa al P.T-1 con corte esclusiva**

**Conformità edilizia:** SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.



## 6. Stato di possesso

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.T-1 con corte esclusiva  
**Libero**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 26

## 7. Oneri

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.T-1 con corte esclusiva  
**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 27

## 8. APE

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.T-1 con corte esclusiva  
Certificato energetico presente: SI  
Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.27

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.T-1 con corte esclusiva

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.27

## 10. Vendibilità

**buona.**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.28

## 11. Pubblicità

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.28

## 12. Prezzo

Prezzo base d'asta: € 127.020,00      Prezzo valore di stima complessivo: € 149.435,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.28

## 13. Valore mutuo

Ipoteca volontaria del 04/03/2008 nn 3052/465: importo capitale Euro 1.600.000 importo totale Euro 3.200.000; Ipoteca volontaria del 02/08/2011 nn 8740/1351: importo capitale Euro 320.000 importo totale Euro 640.000.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.28



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Unità abitativa al P.T-1 con corte esclusiva.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Belluno (BL) CAP: 32100 frazione: Borgo Piave, Via Santa Croce n°22**

Note: Trattasi di unità ad uso abitativo al P.T-1 con corte in porzione di fabbricato accessibile dalla strada comunale Via Santa Croce in centro storico di Belluno. (Vedere Allegato C)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 71, particella 520, subalterno 4, indirizzo Via Santa Croce n°22, piano T-1, comune Belluno, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 90 mq, rendita € 546,15

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/08/2014 Pratica n. BL0134404 in atti dal 13/08/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 87071.1/2014);VARIAZIONE del 13/08/2013 Pratica n. BL0096967 in atti dal 13/08/2013 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 38776.1/2013) dove sono variati e soppressi i beni al Foglio n°71 mappale 520 sub 1-2-3 (vedere Allegato C); Il Foglio n°71 mappale 520 ente urbano deriva da Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: L'immobile oggetto di pignoramento al P.T-1 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappale 520 sub 7 e mappali 521-523-518-517-516 . Il bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mappale 520 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappali 521-518-517-516-523 e strada comunale Via Santa Croce.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di**

**trascrizione:** I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°1053 del 12/12/2022, nell'Istanza di vendita del 05/01/2023 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 29/12/2022 ai nn 16638/13329, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale





Planimetria con indicazione beni



Ortofoto con indicazione beni

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni pignorati si compongono in una unità immobiliare uso abitativo al P.T.-1 con ingresso e corte esclusiva adiacente al Palazzo denominato "Nossadani" del 400 in centro storico del Comune di Belluno che è capoluogo di provincia per cui presenta tutti i servizi possibili da quelli commerciali, direzionali, amministrativi e culturali. Si notifica che le attività commerciali/direzionali e gli uffici amministrativi si trovano vicini e raggiungibili a piedi in quanto vicini alla piazza principale. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in Zona A - Variante Città e Frazioni con Grado di Protezione 2b – Restauro e risanamento conservativo (Allegato B).

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** attività commerciali di qualsiasi genere (buona), attività direzionali (buona), uffici amministrativi (buoni)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Centro Belluno.



**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Dolomiti, Valle dell'Ardo Monte Serva.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Belluno con i vari palazzi antichi, piazze e musei.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Unità abitativa al P.T-1 con corte esclusiva**

Trattasi di un appartamento al P.T-1 con ingresso esclusivo da Via Santa Croce in fabbricato ristrutturato 2008/2013 che si compone di ingresso con disimpegno un bagno e un vano studio, tramite il disimpegno si accede alla parte abitativa composta da angolo cottura e soggiorno con ripostiglio e corte esclusiva, tramite la scala si arriva al P.1 ove vi è una camera con bagno.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,46**

E' posto al piano: P.T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Santa Croce n°22; ha un'altezza utile interna di circa m. al P.T. da H.ml. 2,45 a H.ml. 2,58 al P.1 da H.ml. 2,35 a H.ml. 2,55

L'intero fabbricato è composto da n. 3+soppalco piani complessivi di cui fuori terra n. 3+soppalco e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento non è mai stato utilizzato, presenta dei lievi ammaloramenti dovuti all'umidità nella zona soggiorno per il resto presenta delle finiture discrete.

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>legno</b> ;
-----------	---

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente e scorrevole</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in gres color marrone</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: corte
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet di legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: P.1 zona notte
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: P.T.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>



Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>gres grigio tipo mosaico</b> Riferito limitatamente a: bagno al P.1
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrella in gres porcellanato bianca e piastrelline mosaico marroni</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: bagno al P.T.
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2012
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità impianto elettrico Ditta B.D.P. Impianti S.a.s. del 02/05/2012 (Vedere Allegato B)

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto caldaia a gas metano
Epoca di realizzazione/adequamento	2013
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità impianto elettrico Ditta H 2 S.r.l. del 25/09/2013 (Vedere Allegato B)

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO





Vista fabbricato



Vista soggiorno-cucina



Vista bagno al P.1





Vista camera al P.1



Vista ingresso

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Michele Palumbo di Sedico (BL), in data 12/11/2007, ai nn. 21540/3458; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 13/11/2007, ai nn. 4200/IT; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 14/11/2007, ai nn. 16315/10930.

Nota: I beni oggetto di pignoramento sono stati acquistati dal Sig. [REDACTED] al quale sono pervenuti da : Sentenza n.1706/96 emessa dal Tribunale di Padova in data 29 maggio 1996 trascritta a Belluno il giorno 11 ottobre 1997 ai numeri 9323 R.G. e 7542 R.P. a da Atto di compravendite autenticato nelle firme dal Notaio Enzo Rossi di Feltre in data 4 agosto 2000, Repertorio n.46866, registrato a Feltre il 23 ottobre 2000 al n.307 Serie 2 trascritto a Belluno il trenta agosto 2000 ai numeri 9232 R.G. e 7155 R.P.

### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA n°222/08 del 13/03/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività(Testo unico)

Per lavori: Realizzazione intervento di recupero Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/03/2008 al n. di prot. 7878





Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

NOTE: Relativamente a tale pratica vi è stato un blocco DIA del 14/04/2008 e successiva revoca del 26/05/2008 prot n°15079.

Numero pratica: DIA n 491/09 del 04/06/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Recupero Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/06/2009 al n. di prot. 20902

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

Numero pratica: DIA n°297/11 del 08/04/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di completamento con varianti Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/04/2011 al n. di prot. 10550

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

Numero pratica: Permesso di Costruire n°22 del 05/03/2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Esecuzione di lavori di variante alle opere di completamento Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/10/2011 al n. di prot. 1052/11

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

Numero pratica: SCIA n°1172 del 01/10/2013

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante in corso d'opera Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/10/2013 al n. di prot. 27031

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

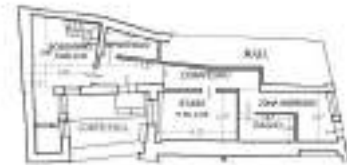
#### 4.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	P.A.T.
In forza della delibera:	la delibera del Consiglio Comunale n. 100 del 29/11/2021, con la quale è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)
Zona omogenea:	ATO n. 1 – Centro - Zona omogenea A (da PRG)
Norme tecniche di attuazione:	classificata nel vigente Piano Regolatore Generale come segue: ■ z.t.o A - Zona A - art. da 2.1 a 2.10 -



	<p>Variante Città e Frazioni ;al fabbricato risulta assegnato dal PRG il Grado di Protezione 2b – Restauro e risanamento conservativo: tessuto edilizio storico a vario livello di conservazione – art. 1.3 - Variante Città e Frazioni; non risulta gravata da vincoli; ° consumo di suolo L.R. 14/2017 - inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata - centro storico – art. 24 n.t.a (Vedere CDU in Allegato B)</p>
--	--



A - Unità abitativa al P.T-1 con corte esclusiva - Rilievo immobile al P.T-1

## 5. STATO DI POSSESSO: Libero

## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.
- 6.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.
- 6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.
- 6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

### 6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 19/02/2008 rep 22217; Importo ipoteca: € 3200000; Importo capitale: € 1600000 ; A rogito di Notaio Michele Palumbo di Sedico (BL) in data 19/02/2008 ai nn. 22217/3955; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 04/03/2008 ai nn. 3052/465

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 22/07/2011 rep 15823; Importo ipoteca: € 640000; Importo capitale: € 320000 ; A rogito di Notaio Claudia Gucciardo di Agrigento in data 22/07/2011 ai nn. 15823/5698; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 02/08/2011 ai nn. 8740/1351

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 28/06/2013 rep 39209; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di Notaio Giuseppe Fanara di Porto Empedocle (AG) in data 28/06/2013 ai nn. 39209/17682; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 03/07/2013 ai nn. 7382/720

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Descrizione [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento del 12/12/2022 ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 12/12/2022 ai nn. 1053 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 29/12/2022 ai nn. 16388/13329;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

#### 6.3 Misure Penali Nessuna.

### 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

**Millesimi di proprietà:** Non è stata rilevata targhetta obbligatoria dell'esistenza di un amministratore condominiale pertanto non è dato sapere eventuali millesimi di proprietà.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica F

#### Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Unità abitativa al P.T-1 con corte esclusiva

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso. Per quanto attiene le parti comuni le stesse verranno ricomprese nel valore di stima.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ZONA INGRESSO AL P.T.	sup reale lorda	10,39	0,60	6,23
BAGNO AL P.T.	sup reale lorda	5,39	1,00	5,39
STUDIO AL P.T.	sup reale lorda	13,22	1,00	13,22
DISIMPEGNO AL P.T.	sup reale lorda	11,80	0,60	7,08
RIPOSTIGLIO AL P.T.	sup reale lorda	4,40	0,25	1,10
CORTE ESCLUSIVA AL P.T.	sup reale lorda	13,76	0,30	4,13
SOGGIORNO AL P.T.	sup reale lorda	16,16	1,00	16,16
CUCINA AL P.T.	sup reale lorda	7,31	1,00	7,31
CAMERA AL P.1	sup reale lorda	10,70	1,00	10,70
BAGNO AL P.1	sup reale lorda	7,33	1,00	7,33
		<b>100,46</b>		<b>78,65</b>



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica); i valori derivano da quelli di riferimento (minimo e massimo) riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mediati con le condizioni dell'immobile in esame e dal confronto con valori di mercato praticati dagli Operatori del settore (Agenzie immobiliari di Belluno e siti internet).

Pertanto il sottoscritto ha fatto riferimento in primis ai valori segnalati dall'OMI che per quella zona Centrale per abitazioni stato conservativo normale parte da €/mq 1000 a €/mq 1500; ai valori medi segnalati da Immobiliare .it e altri siti web nel Comune di Belluno Centro storico €/mq. 1700/2300 ed infine avendo consultato Agenzie Immobiliari della zona e tecnici che conoscendo la zona e la tipologia del fabbricato e contesto hanno dato una valutazione di €/mq. 1900/2100. Visto quanto rilevato si ritiene in base all'ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche, contesto, finiture buone ma immobile al P.T. con presenza di macchie da umidità zona giorno e servizi in zona in relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti si ritiene che possa essere applicato il valore di €/mq 1.900,00 comprese le parti comuni (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio del sottoscritto e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta).

### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari del posto, siti web, tecnici e valori O.M.I..

### 8.3 Vendibilità: buona

### 8.4 Pubblicità:

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

### 8.5 Valutazione corpi:

#### A - Unità abitativa al P.T-1 con corte esclusiva. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 149.435,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ZONA INGRESSO AL P.T.	6,23	€ 1.900,00	€ 11.837,00
BAGNO AL P.T.	5,39	€ 1.900,00	€ 10.241,00
STUDIO AL P.T.	13,22	€ 1.900,00	€ 25.118,00
DISIMPEGNO AL P.T.	7,08	€ 1.900,00	€ 13.452,00
RIPOSTIGLIO AL P.T.	1,10	€ 1.900,00	€ 2.090,00
CORTE ESCLUSIVA AL P.T.	4,13	€ 1.900,00	€ 7.847,00
SOGGIORNO AL P.T.	16,16	€ 1.900,00	€ 30.704,00
CUCINA AL P.T.	7,31	€ 1.900,00	€ 13.889,00
CAMERA AL P.1	10,70	€ 1.900,00	€ 20.330,00
BAGNO AL P.1	7,33	€ 1.900,00	€ 13.927,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 149.435,00
Valore corpo			€ 149.435,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 149.435,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 149.435,00



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Unità abitativa al P.T-1 con corte esclusiva	Abitazione di tipo civile [A2]	78,65	€ 149.435,00	€ 149.435,00

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 22.415,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.7 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 127.020,00</b>
---	---------------------

**8.9 Valore Mutuo:**

Ipoteca volontaria del 04/03/2008 nn 3052/465: importo capitale Euro 1.600.000 importo totale Euro 3.200.000; Ipoteca volontaria del 02/08/2011 nn 8740/1351: importo capitale Euro 320.000 importo totale Euro 640.000.



**SCHEDA SINTETICA LOTTO 3**

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 93/2022, Giudice Dott. [REDACTED] promossa da:

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

**Diritto** : 1/1 quota di proprietà

**Bene** : Unità uso negozio al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani

**Ubicazione** : Via Santa Croce n°26/A, nel Comune di Belluno (BL);

**Stato** : discreto;

**Dati Catastali attuali** : Foglio n°71 mappale 521 sub 14, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza mq.37, Superficie catastale mq. 55 Piano T.

**Differenza rispetto al pignoramento** : nessuna;

**Situazione urbanistico/edilizia** : nessuna difformità

**Valore di asta lotto** : € 92.140,00

**Valore di stima complessivo lotto** : € 108.400,00

**Valore di mutuo** : Ipoteca volontaria del 04/03/2008 nn 3052/465: importo capitale Euro 1.600.000 importo totale Euro 3.200.000; Ipoteca volontaria del 02/08/2011 nn 8740/1351: importo capitale Euro 320.000 importo totale Euro 640.000;

**Vendibilità** : buona;

**Pubblicità** : utilizzo forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno;

**Occupazione** : nessuna;

**Titolo di occupazione** : nessuno ;

**Oneri** : -----

**A.P.E.** (Allegato D): Classe Energetica E valida fino al 09/08/2033

---



## Lotto: 003

Beni in **Belluno (BL)**  
Località **Borgo Piave**  
Via Santa Croce n 26/A

### 1. Quota e tipologia del diritto

**Corpo: A - Unità uso negozio al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani**

**1/1** - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 33

### 2. Dati Catastali

**Corpo: A - Unità uso negozio al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani**

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati catastali:** foglio 71, particella 521, subalterno 14

**Confini:** L'immobile oggetto di pignoramento al P.T confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 sub 20-21 (beni comuni) e mappale 523. Il bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappali 520-523 e strada comunale Via Santa Croce.

**Conformità catastale:** SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 33

### 3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento

**Corpo: A - Unità uso negozio al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani**

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°1053 del 12/12/2022, nell'Istanza di vendita del 05/01/2023 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 29/12//2022 ai nn 16638/13329, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 33

### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo: A - Unità uso negozio al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani**

**Stato:** buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 34

### 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo: A - Unità uso negozio al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani**

**Conformità edilizia:** SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.



## 6. Stato di possesso

**Corpo:** A - Unità uso negozio al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani  
**Libero**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 40

## 7. Oneri

**Corpo:** A - Unità uso negozio al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani  
**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 41

## 8. APE

**Corpo:** A - Unità uso negozio al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani  
Certificato energetico presente: SI  
Indice di prestazione energetica: Classe Energetica E

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.41

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** A - Unità uso negozio al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.41

## 10. Vendibilità

**buona.**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.42

## 11. Pubblicità

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.42

## 12. Prezzo

Prezzo base d'asta: € 92.140,00                      Prezzo valore di stima complessivo: € 108.400,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.42

## 13. Valore mutuo

Ipoteca volontaria del 04/03/2008 nn 3052/465: importo capitale Euro 1.600.000 importo totale Euro 3.200.000; Ipoteca volontaria del 02/08/2011 nn 8740/1351: importo capitale Euro 320.000 importo totale Euro 640.000.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.42





**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Unità uso negozio al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Belluno (BL) CAP: 32100 frazione: Borgo Piave, Via Santa Croce n°26/A**

Note: Trattasi di unità con destinazione d'uso negozio con parti comuni e ingresso indipendente da portico (sub 20 con servitù di passaggio uso pubblico) al P.T. del Palazzo Nossadani risalente al 1400 in Via Santa Croce in centro storico di Belluno. (Vedere Allegato C)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 71, particella 521, subalterno 14, indirizzo Via Santa Croce n°26/B, piano T, comune Belluno, categoria C/1, classe 7, consistenza 37 mq., superficie 55 mq, rendita € 536,96

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/08/2014 Pratica n. BL0134404 in atti dal 13/08/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 87071.1/2014); VARIAZIONE del 13/08/2013 Pratica n. BL0096966 in atti dal 13/08/2013 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 38774.1/2013) con variazione e/o soppressione dei beni al Foglio n°71 mappale 521 sub 1-2-3-4-5-6-7-9 Il Foglio n°71 mappale 521 ente urbano deriva Variazione del 13/03/2013 Pratica n. BL0042130 in atti dal 13/03/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.1630.1/2013) con soppressione bene al Foglio n°71 mappale 522; Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: L'immobile oggetto di pignoramento al P.T confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 sub 20-21 (beni comuni) e mappale 523. Il bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappali 520-523 e strada comunale Via Santa Croce.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di**

**trascrizione:** I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°1053 del 12/12/2022, nell'Istanza di vendita del 05/01/2023 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 29/12/2022 ai nn 16638/13329, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale





Planimetria con individuazione Palazzo Nossadani



Ortofoto con individuazione Palazzo Nossadani

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni pignorati si compongono in una unità immobiliare uso negozio al P.T. con ingresso indipendente da portico in Palazzo denominato "Nossadani" del 400 in centro storico del Comune di Belluno che è capoluogo di provincia per cui presenta tutti i servizi possibili da quelli commerciali, direzionali, amministrativi e culturali. Si notifica che le attività commerciali/direzionali e gli uffici amministrativi si trovano vicini e raggiungibili a piedi in quanto si è vicini alla piazza principale. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in Zona A - art. da 2.1 a 2.10 - Variante Città e Frazioni e con Grado di Protezione 2a – Restauro e risanamento conservativo: edifici storici di rilievo e/o facenti parte di quinte (Allegato B).

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** attività commerciali di qualsiasi genere (buona), attività direzionali (buona), uffici amministrativi (buoni)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste prevalente residenziale

**Importanti centri limitrofi:** Centro Belluno.



**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Dolomiti, Valle dell'Ardo Monte Serva.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Belluno con i vari palazzi antichi, piazze e musei.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A - Unità uso negozio al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani**

Trattasi di unità immobiliare accatastata come negozio al P.T. con ingresso indipendente dal portico comune e ad uso pubblico affacciato a Via Santa Croce in Palazzo Nossadani risalente al 1400 e ristrutturato nel 2008/2013 che si compone di ampio vano con disimpegno, bagno e ripostiglio uso C.T.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **62,60**

E' posto al piano: P.T

L'edificio è stato costruito nel: 1400

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Santa Croce n°26/B; ha un'altezza utile interna di circa m. H.ml. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il negozio non è mai stato utilizzato e si presenta in uno stato di manutenzione discreto in quanto presenta in alcuni punti segni di umidità.

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>legno</b> ;
-----------	---

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente e scorrevole</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in gres color marrone</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Riferito limitatamente a: corte
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet di legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: P.1 zona notte
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: P.T.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>gres grigio tipo mosaico</b> Riferito limitatamente a: bagno al P.1



Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrella in gres porcellanato bianca e piastrelline mosaico marroni</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: bagno al P.T.
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2012/2013
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità impianto elettrico Ditta Bidese Alessandro impianti elettrici del 25/09/2013 (Vedere Allegato B)

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto caldaia a gas metano
Epoca di realizzazione/adequamento	2013
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità impianto elettrico Ditta H 2 S.r.l.del 25/09/2013 (Vedere Allegato B)

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO





Vista fabbricato



Vista vano negozio



Vista verso ingresso





Vista bagno



Vista ripostiglio con caldaia

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ██████████ proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Michele Palumbo di Sedico (BL), in data 12/11/2007, ai nn. 21539/3457; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 13/11/2007, ai nn. 4199/IT; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 14/11/2007, ai nn. 16314/10929.

Nota passaggi di proprietà: Si notifica che la parte eseguita in questo atto di compravendita aveva acquistato i beni identificati al Foglio n°71 mappale 521 sub 1-2-3-4-5-6-7-9 (oggi soppressi) dal ██████████ ██████████ Il bene al foglio n°71 mappale 521 sub 1 era pervenuto al ██████████ ██████████ in virtù dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Enzo Rossi di Feltre in data 04/08/ 2000, Repertorio n.46865 trascritto a Belluno il 31/08/2000 ai numeri 9278 R.G. e 7186 R.P.; i beni al Foglio n°71 mappale 521 sub 2-3-4-5-6-7-9 sono pervenuti ██████████ ██████████ in virtù dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Antonino Calcagno di Livinallongo del Col di Lana in data 28/12/1980, Repertorio n.438, trascritto a Belluno il 28/01/1980 ai numeri 668 R.G. e 616 R.P.

**Si notifica** : - che il Ministero della Pubblica Istruzione con Decreto in data ventuno marzo 1963 trascritto a Belluno il 23 aprile 1963 ai numeri 1578 R.G. e 1483 R.P. ha dichiarato l'interesse particolarmente importante della porzione dell'immobile identificata con il subalterno 1 (oggi soppressa); - che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali con lettera in data 11 luglio 2005, prot.n.6455, ha certificato ai sensi del D.Lgs. 22/01/ 2004 n.42 la sussistenza del vincolo architettonico delle restanti porzioni benchè il suddetto vincolo ancora non risulti trascritto. (Vedere Allegato B-D)



**4. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: DIA n°222/08 del 13/03/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione intervento di recupero Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/03/2008 al n. di prot. 7878

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

NOTE: Relativamente a tale pratica vi è stato un blocco DIA del 14/04/2008 e successiva revoca del 26/05/2008 prot n°15079.

Numero pratica: DIA n 491/09 del 04/06/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Recupero Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/06/2009 al n. di prot. 20902

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

Numero pratica: DIA n°297/11 del 08/04/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di completamento con varianti Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/04/2011 al n. di prot. 10550

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

Numero pratica: Permesso di Costruire n°22 del 05/03/2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Esecuzione di lavori di variante alle opere di completamento Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/10/2011 al n. di prot. 1052/11

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

Numero pratica: SCIA n°1172 del 01/10/2013

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante in corso d'opera Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/10/2013 al n. di prot. 27031

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

**4.1 Conformità edilizia:****Negozi, botteghe [C1]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Il fabbricato Palazzo denominato "Casa Nossadani detta del Capitano di giustizia" è soggetto a vincolo culturale ai sensi della Legge n°364 del 07-11-1913 ,D.M. del 29-02-1926 , D.M. del 22-02-1963 e parte seconda del D.Lgs 42/2004. ID VINCOLO n°371.(Vedere Allegato B)



#### 4.2 Conformità urbanistica: Negozii, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Adottato:	P.A.T.
In forza della delibera:	la delibera del Consiglio Comunale n. 100 del 29/11/2021, con la quale è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)
Zona omogenea:	ATO n. 1 – Centro - Zona omogenea A (da PRG)
Norme tecniche di attuazione:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ z.t.o A - Zona A - art. da 2.1 a 2.10 - Variante Città e Frazioni; al fabbricato risulta assegnato dal PRG il Grado di Protezione 2a – Restauro e risanamento conservativo: edifici storici di rilievo e/o facenti parte di quinte – art. 1.3 - Variante Città e Frazioni; - gravata dai seguenti vincoli: l'immobile presente sulla particella risulta soggetto a vincolo culturale ai sensi della parte Seconda del D.Lgs 42/2004: DM 29/09/1926 – DM 22/02/1963 “Casa Nossadani detta del Capitano di giustizia” ; - consumo di suolo L.R. 14/2017 - inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata;</li> </ul>



A - Unità uso negozio al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani - Rilievo immobile uso negozio al P.T.

#### 5. STATO DI POSSESSO: Libero

#### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.
- 6.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.





**6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 19/02/2008 rep 22217; Importo ipoteca: € 3200000; Importo capitale: € 1600000 ; A rogito di Notaio Michele Palumbo di Sedico (BL) in data 19/02/2008 ai nn. 22217/3955; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 04/03/2008 ai nn. 3052/465
- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 22/07/2011 rep 15823; Importo ipoteca: € 640000; Importo capitale: € 320000 ; A rogito di Notaio Claudia Gucciardo di Agrigento in data 22/07/2011 ai nn. 15823/5698; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 02/08/2011 ai nn. 8740/1351
- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 28/06/2013 rep 39209; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di Notaio Giuseppe Fanara di Porto Empedocle (AG) in data 28/06/2013 ai nn. 39209/17682; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 03/07/2013 ai nn. 7382/720

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento del 12/12/2022 ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 12/12/2022 ai nn. 1053 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 29/12/2022 ai nn. 16388/13329;

6.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna.

**6.3 Misure Penali** Nessuna.**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

**Millesimi di proprietà:** Non è stata rilevata alcuna targhetta esposta obbligatoria dell'esistenza di un amministratore condominiale pertanto non è dato sapere l'esistenza di una tabella dei millesimi di proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica E



## Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A - Unità uso negozio al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso. Per quanto attiene le parti comuni le stesse verranno ricomprese nel valore di stima.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
NEGOZIO AL P.T.	sup reale lorda	48,65	1,00	48,65
BAGNO AL P.T.	sup reale lorda	6,55	1,00	6,55
DISIMPEGNO AL P.T.	sup reale lorda	4,62	0,25	1,16
RIPOSTIGLIO AL P.T.	sup reale lorda	2,78	0,25	0,70
		<b>62,60</b>		<b>57,05</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica); i valori derivano da quelli di riferimento (minimo e massimo) riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mediati con le condizioni dell'immobile in esame e dal confronto con valori di mercato praticati dagli Operatori del settore (Agenzie immobiliari di Belluno e siti internet).

Pertanto il sottoscritto ha fatto riferimento in primis ai valori segnalati dall'OMI che per quella zona Centrale per negozio stato conservativo normale parte da €/mq 1900 a €/mq 3000 ed avendo consultato Agenzie Immobiliari della zona e tecnici che conoscendo la zona e la tipologia del fabbricato e contesto hanno dato una valutazione di €/mq. 1900/2500. Visto quanto rilevato si ritiene in base all'ubicazione che non è centralissima (l'immobile si presta ad essere eventualmente un ufficio oppure un'abitazione), dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche, contesto, finiture buone con presenza di macchie da umidità e servizi in zona in relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti si ritiene che possa essere congruo il valore minimo segnalato anche dall'OMI di €/mq 1.900,00 comprese le parti comuni (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio del sottoscritto e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta) .

### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari del posto, siti web, tecnici e valori O.M.I.

### 8.3 Vendibilità: buona

### 8.4 Pubblicità:

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

### 8.5 Valutazione corpi:

#### A - Unità uso negozio al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 108.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
NEGOZIO AL P.T.	48,65	€ 1.900,00	€ 92.435,00
BAGNO AL P.T.	6,55	€ 1.900,00	€ 12.445,00
DISIMPEGNO AL P.T.	1,16	€ 1.900,00	€ 2.204,00
RIPOSTIGLIO AL P.T.	0,70	€ 1.900,00	€ 1.330,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 108.400,00
Valore corpo	€ 108.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 108.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 108.400,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Unità uso negozio al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani	Negozi, botteghe [C1]	57,05	€ 108.400,00	€ 108.400,00

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 16.260,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.7 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 92.140,00</b>
---	--------------------

**8.9 Valore Mutuo:**

Ipoteca volontaria del 04/03/2008 nn 3052/465: importo capitale Euro 1.600.000 importo totale Euro 3.200.000; Ipoteca volontaria del 02/08/2011 nn 8740/1351: importo capitale Euro 320.000 importo totale Euro 640.000.



**SCHEDA SINTETICA LOTTO 4**

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 93/2022, Giudice Dott. [REDACTED] promossa da:

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

**Diritto** : 1/1 quota di proprietà

**Bene** : Unità abitativa al P.1 e cantina al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani

**Ubicazione** : Via Santa Croce n°26, nel Comune di Belluno (BL);

**Stato** : buono;

**Dati Catastali attuali** : Foglio n°71 mappale 521 sub 15, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie catastale mq. 49 Piano P.1; Foglio n°71 mappale 521 sub 10, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq. 9, Superficie catastale mq. 13 Piano P.T.;

**Differenza rispetto al pignoramento** : nessuna;

**Situazione urbanistico/edilizia** : nessuna difformità

**Valore di asta lotto** : € 79.407,00

**Valore di stima complessivo lotto** : € 93.420,00

**Valore di mutuo** : Ipoteca volontaria del 04/03/2008 nn 3052/465: importo capitale Euro 1.600.000 importo totale Euro 3.200.000; Ipoteca volontaria del 02/08/2011 nn 8740/1351: importo capitale Euro 320.000 importo totale Euro 640.000;

**Vendibilità** : buona;

**Pubblicità** : utilizzo forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno;

**Occupazione** : nessuna;

**Titolo di occupazione** : nessuno ;

**Oneri** : -----

**A.P.E. (Allegato D)**: Classe Energetica F valida fino al 09/08/2033

---



## Lotto: 004

Beni in **Belluno (BL)**  
Località **Borgo Piave**  
Via Santa Croce n 26

### 1. Quota e tipologia del diritto

**Corpo: A - Unità abitativa al P.1 e cantina al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani**

**1/1** - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 47

### 2. Dati Catastali

**Corpo: A - Unità abitativa al P.1 e cantina al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani**

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati catastali:** foglio 71, particella 521, subalterno 15

**Confini:** L'immobile oggetto di pignoramento al P.1 con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 sub 16 e sub 21 (bene comune e mappale 520 sub 5. Il bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappali 520-523 e strada comunale Via Santa Croce.

**Dati catastali:** foglio 71, particella 521, subalterno 10

**Confini:** L'immobile oggetto di pignoramento al P.T confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 sub 11-12 e 20-21 (beni comuni)- e mappale 520 sub 4. Il bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappali 520-523 e strada comunale Via Santa Croce.

**Conformità catastale:** SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 47

### 3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento

**Corpo: A - Unità abitativa al P.1 e cantina al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani**

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°1053 del 12/12/2022, nell'Istanza di vendita del 05/01/2023 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 29/12//2022 ai nn 16638/13329, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 47

### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo: A - Unità abitativa al P.1 e cantina al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani**

**Stato:** buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 49



## 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.1 e cantina al P.T.con parti comuni in Palazzo Nossadani

**Conformità edilizia:** SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.

## 6. Stato di possesso

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.1 e cantina al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani

**Libero**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 55

## 7. Oneri

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.1 e cantina al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 56

## 8. APE

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.1 e cantina al P.T.con parti comuni in Palazzo Nossadani

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.56

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.1 e cantina al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.56

## 10. Vendibilità

**buona.**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.57

## 11. Pubblicità

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.57

## 12. Prezzo

Prezzo base d'asta: € 79.407,00

Prezzo valore di stima complessivo: € 93.420,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.57

## 13. Valore mutuo

Ipoteca volontaria del 04/03/2008 nn 3052/465: importo capitale Euro 1.600.000 importo totale Euro 3.200.000; Ipoteca volontaria del 02/08/2011 nn 8740/1351: importo capitale Euro 320.000 importo totale Euro 640.000.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.57



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Unità abitativa al P.1 e cantina al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Belluno (BL) CAP: 32100 frazione: Borgo Piave, Via Santa Croce n°26**

Note: Trattasi di unità abitativa al P.1 con cantina al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani risalente al 1400 in Via Santa Croce in centro storico di Belluno. Le parti comuni si compongono dei beni al Foglio n°71 mappale 520 sub 20 (portico d'ingresso soggetto a servitù di passaggio ad uso pubblico) e sub 21 (ingresso, vano scale corte e ascensore)(Vedere Allegato C)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 71, particella 521, subalterno 15, indirizzo Via Santa Croce n°26, piano 1, comune Belluno, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie 49 mq, rendita € 364,10

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie ;VARIATIONE NEL CLASSAMENTO del 13/08/2014 Pratica n.BL0134404 in atti dal 13/08/2014 VARIATIONE DI CLASSAMENTO (n. 87071.1/2014);VARIATIONE del 13/08/2013 Pratica n. BL0096966 in atti dal 13/08/2013 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 38774.1/2013) con variazione e/o soppressione dei beni al Foglio n°71 mappale 521 sub 1-2-3-4-5-6-7-9 Il Foglio n°71 mappale 521 ente urbano deriva Variazione del 13/03/2013 Pratica n. BL0042130 in atti dal 13/03/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.1630.1/2013) con soppressione bene al Foglio n°71 mappale 522;Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: L'immobile oggetto di pignoramento al P.1 con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 sub 16 e sub 21 (bene comune e mappale 520 sub 5. Il bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappali 520-523 e strada comunale Via Santa Croce.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 71, particella 521, subalterno 10, indirizzo Via Santa Croce n°26, piano T, comune Belluno, categoria C/2, classe 4, consistenza 9 mq., superficie 13 mq, rendita € 17,66

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIATIONE NEL CLASSAMENTO del 13/08/2014 Pratica n.BL0134404 in atti dal 13/08/2014 VARIATIONE DI CLASSAMENTO (n. 87071.1/2014);VARIATIONE del 13/08/2013 Pratica n. BL0096966 in atti dal 13/08/2013 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 38774.1/2013) con variazione e/o soppressione dei beni al Foglio n°71 mappale 521 sub 1-2-3-4-5-6-7-9 Il Foglio n°71 mappale 521 ente urbano deriva Variazione del 13/03/2013 Pratica n. BL0042130 in atti dal 13/03/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.1630.1/2013) con soppressione bene al Foglio n°71 mappale 522;Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: L'immobile oggetto di pignoramento al P.T confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 sub 11-12 e 20-21 (beni comuni)- e mappale 520 sub 4. Il



bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappali 520-523 e strada comunale Via Santa Croce.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°1053 del 12/12/2022, nell'Istanza di vendita del 05/01/2023 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 29/12//2022 ai nn 16638/13329, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Planimetria con individuazione Palazzo Nossadani



Ortofoto con individuazione Palazzo Nossadani





**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

I beni pignorati si compongono in una unità immobiliare uso abitativo al P.1 e cantina al P.T. con ingresso da portico ad uso pubblico, vano scale ascensore corte comune ad altre unità in Palazzo denominato "Nossadani" del 400 in centro storico del Comune di Belluno che è capoluogo di provincia per cui presenta tutti i servizi possibili da quelli commerciali, direzionali, amministrativi e culturali. Si notifica che le attività commerciali/direzionali e gli uffici amministrativi si trovano vicini e raggiungibili a piedi in quanto si è vicini alla piazza principale. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in Zona A - art. da 2.1 a 2.10 - Variante Città e Frazioni e con Grado di Protezione 2a – Restauro e risanamento conservativo: edifici storici di rilievo e/o facenti parte di quinte (Allegato B).

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** attività commerciali di qualsiasi genere (buona), attività direzionali (buona), uffici amministrativi (buoni)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste in prevalenza residenziale

**Importanti centri limitrofi:** Centro Belluno.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Dolomiti, Valle dell'Ardo Monte Serva.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Belluno con i vari palazzi antichi, piazze e musei.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Unità abitativa al P.1 e cantina al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani**

Trattasi di unità abitativa al P.1 con cantina a P.T. con ingresso comune dal portico ad uso pubblico affacciato a Via Santa Croce in Palazzo Nossadani risalente al 1400 e ristrutturato nel 2008/2013 che si compone di ingresso, disimpegno, camera bagno e soggiorno-cucina. Si notifica che l'unità abitativa presenta degli affreschi. Al P.T. si trova la cantina.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **61,08**

E' posto al piano: P.T.-1

L'edificio è stato costruito nel: 1400

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Santa Croce n°26; ha un'altezza utile interna di circa m. H.ml. 2,69 sotto solaio al P.T H.ml. 3,00 al solaio

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa non è mai stata utilizzata e presenta delle buone finiture oltre alla presenza di affreschi.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>legno</b> ;
Solai	tipologia: <b>legno</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; Riferito limitatamente a: travatura a vista

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni:
-----------------	--



	<b>buone</b> Riferito limitatamente a: camera
Infissi interni	tipologia: <b>a battente e scorrevole</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet di legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>portone blindato con struttura in metallo e rivestimento in legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrella in gres porcellanato bianca e piastrelline mosaico marroni</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: bagno
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: vano scale

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2012/2013
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità impianto elettrico Ditta Bidese Alessandro impianti elettrici del 25/09/2013 (Vedere Allegato B)

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto caldaia a gas metano autonoma
Epoca di realizzazione/adequamento	2013
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità impianto elettrico Ditta H 2 S.r.l. del 25/09/2013 (Vedere Allegato B)

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----



**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Dichiarazione di conformità impianto elettrico Ditta Otis Servizi S.r.l. del 11/12/2013 (Vedere Allegato B)
Esistenza carri ponte	NO



Vista Palazzo Nossadani



Vista soggiorno cucina





Vista camera



Vista bagno



Particolare con affreschi



**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Michele Palumbo di Sedico (BL), in data 12/11/2007, ai nn. 21539/3457; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 13/11/2007, ai nn. 4199/IT; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 14/11/2007, ai nn. 16314/10929.

Nota passaggi di proprietà : Si notifica che la parte eseguita in questo atto di compravendita aveva acquistato i beni identificati al Foglio n°71 mappale 521 sub 1-2-3-4-5-6-7-9 (oggi soppressi) dal [REDACTED] [REDACTED] Il bene al foglio n°71 mappale 521 sub 1 era pervenuto al [REDACTED] [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Enzo Rossi di Feltre in data 04/08/ 2000, Repertorio n.46865 trascritto a Belluno il 31/08/2000 ai numeri 9278 R.G. e 7186 R.P.; i beni al Foglio n°71 mappale 521 sub 2-3-4-5-6-7-9 sono pervenuti al [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Antonino Calcagno di Livinallongo del Col di Lana in data 28/12/1980, Repertorio n.438, trascritto a Belluno il 28/01/1980 ai numeri 668 R.G. e 616 R.P.

**Si notifica** : - che il Ministero della Pubblica Istruzione con Decreto in data ventuno marzo 1963 trascritto a Belluno il 23 aprile 1963 ai numeri 1578 R.G. e 1483 R.P. ha dichiarato l'interesse particolarmente importante della porzione dell'immobile identificata con il subalterno 1 (oggi soppressa);- che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali con lettera in data 11 luglio 2005, prot.n.6455, ha certificato ai sensi del D.Lgs. 22/01/ 2004 n.42 la sussistenza del vincolo architettonico delle restanti porzioni benchè il suddetto vincolo ancora non risulti trascritto.(Vedere Allegato B-D)

**4. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: DIA n°222/08 del 13/03/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione intervento di recupero Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/03/2008 al n. di prot. 7878

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

NOTE: Relativamente a tale pratica vi è stato un blocco DIA del 14/04/2008 e successiva revoca del 26/05/2008 prot n°15079.

Numero pratica: DIA n 491/09 del 04/06/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Recupero Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/06/2009 al n. di prot. 20902

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

Numero pratica: DIA n°297/11 del 08/04/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di completamento con varianti Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/04/2011 al n. di prot. 10550

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

Numero pratica: Permesso di Costruire n°22 del 05/03/2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Esecuzione di lavori di variante alle opere di completamento Palazzo Nossadani e fabbricati



adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/10/2011 al n. di prot. 1052/11

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

Numero pratica: SCIA n°1172 del 01/10/2013

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante in corso d'opera Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/10/2013 al n. di prot. 27031

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Il fabbricato Palazzo denominato "Casa Nossadani detta del Capitano di giustizia" è soggetto a vincolo culturale ai sensi della Legge n°364 del 07-11-1913 , D.M. del 29-02-1926 , D.M. del 22-02-1963 e parte seconda del D.Lgs 42/2004. ID VINCOLO n°371.(Vedere Allegato B)

#### 4.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	la delibera del Consiglio Comunale n. 100 del 29/11/2021, con la quale è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)
Zona omogenea:	ATO n. 1 – Centro - Zona omogenea A (da PRG)
Norme tecniche di attuazione:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ z.t.o A - Zona A - art. da 2.1 a 2.10 - Variante Città e Frazioni; al fabbricato risulta assegnato dal PRG il Grado di Protezione 2a – Restauro e risanamento conservativo: edifici storici di rilievo e/o facenti parte di quinte – art. 1.3 - Variante Città e Frazioni; - gravata dai seguenti vincoli: l'immobile presente sulla particella risulta soggetto a vincolo culturale ai sensi della parte Seconda del D.Lgs 42/2004: DM 29/09/1926 – DM 22/02/1963 "Casa Nossadani detta del Capitano di giustizia"; - consumo di suolo L.R. 14/2017 - inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata;</li> </ul>





A - Unità abitativa al P.1 e cantina al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani - Rilievo immobile al P.1



A - Unità abitativa al P.1 e cantina al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani - Rilievo cantina al P.T.

## 5. STATO DI POSSESSO: Libero

## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.
- 6.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.
- 6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.
- 6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

### 6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 19/02/2008  
rep 22217; Importo ipoteca: € 3200000; Importo capitale: € 1600000 ; A rogito di Notaio



Michele Palumbo di Sedico (BL) in data 19/02/2008 ai nn. 22217/3955; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 04/03/2008 ai nn. 3052/465

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 22/07/2011 rep 15823; Importo ipoteca: € 640000; Importo capitale: € 320000 ; A rogito di Notaio Claudia Gucciardo di Agrigento in data 22/07/2011 ai nn. 15823/5698; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 02/08/2011 ai nn. 8740/1351

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 28/06/2013 rep 39209; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di Notaio Giuseppe Fanara di Porto Empedocle (AG) in data 28/06/2013 ai nn. 39209/17682; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 03/07/2013 ai nn. 7382/720

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento del 12/12/2022 ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 12/12/2022 ai nn. 1053 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 29/12/2022 ai nn. 16388/13329;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

**6.3 Misure Penali** Nessuna.

## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

**Millesimi di proprietà:** Non è stata rilevata alcuna targhetta esposta obbligatoria dell'esistenza di un amministratore condominiale pertanto non è dato sapere l'esistenza di una tabella dei millesimi di proprietà.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica F





**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Unità abitativa al P.1 e cantina al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso. Per quanto attiene le parti comuni le stesse verranno ricomprese nel valore di stima.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO	sup reale lorda	3,10	0,25	0,78
DISIMPEGNO	sup reale lorda	3,82	0,25	0,96
SOGGIORNO-CUCINA	sup reale lorda	23,16	1,00	23,16
BAGNO	sup reale lorda	4,34	1,00	4,34
CAMERA	sup reale lorda	14,41	1,00	14,41
CANTINA AL P.T.	sup reale lorda	12,25	0,25	3,06
		<b>61,08</b>		<b>46,70</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica); i valori derivano da quelli di riferimento (minimo e massimo) riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mediati con le condizioni dell'immobile in esame e dal confronto con valori di mercato praticati dagli Operatori del settore (Agenzie immobiliari di Belluno e siti internet).

Pertanto il sottoscritto ha fatto riferimento in primis ai valori segnalati dall'OMI che per quella zona Centrale per abitazioni stato conservativo normale parte da €/mq 1000 a €/mq 1500; ai valori medi segnalati da Immobiliare .it e altri siti web nel Comune di Belluno Centro storico €/mq. 1700/2300 ed infine avendo consultato Agenzie Immobiliari della zona e tecnici che conoscendo la zona e la tipologia del fabbricato e contesto hanno dato una valutazione di €/mq. 1900/2100. Visto quanto rilevato si ritiene in base all'ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche, contesto, finiture di buona qualità e servizi in zona in relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti si ritiene che possa essere applicato il valore medio di €/mq 2.000,00 comprese le parti comuni (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio del sottoscritto e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta) .

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari del posto, siti web, tecnici e valori O.M.I.

**8.3 Vendibilità:**

**buona**

**8.4 Pubblicità:**

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

**8.5 Valutazione corpi:****A - Unità abitativa al P.1 e cantina al P.T.con parti comuni in Palazzo Nossadani. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.420,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
INGRESSO	0,78	€ 2.000,00	€ 1.560,00
DISIMPEGNO	0,96	€ 2.000,00	€ 1.920,00
SOGGIORNO-CUCINA	23,16	€ 2.000,00	€ 46.320,00
BAGNO	4,34	€ 2.000,00	€ 8.680,00
CAMERA	14,41	€ 2.000,00	€ 28.820,00
CANTINA AL P.T.	3,06	€ 2.000,00	€ 6.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.420,00
Valore corpo			€ 93.420,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.420,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.420,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Unità abitativa al P.1 e cantina al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani	Abitazione di tipo civile [A2]	46,70	€ 93.420,00	€ 93.420,00

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 14.013,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.7 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 79.407,00</b>
---	--------------------

**8.9 Valore Mutuo:**

Ipoteca volontaria del 04/03/2008 nn 3052/465: importo capitale Euro 1.600.000 importo totale Euro 3.200.000; Ipoteca volontaria del 02/08/2011 nn 8740/1351: importo capitale Euro 320.000 importo totale Euro 640.000.



**SCHEDA SINTETICA LOTTO 5**

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 93/2022, Giudice Dott. [REDACTED] promossa da:

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

**Diritto** : 1/1 quota di proprietà

**Bene** : Unità abitativa al P.1 con parti comuni in Palazzo Nossadani

**Ubicazione** : Via Santa Croce n°26, nel Comune di Belluno (BL);

**Stato** : buono;

**Dati Catastali attuali** : Foglio n°71 mappale 521 sub 16, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale mq. 99 Piano P.1;

**Differenza rispetto al pignoramento** : nessuna;

**Situazione urbanistico/edilizia** : nessuna difformità

**Valore di asta lotto** : € 157.400,00

**Valore di stima complessivo lotto** : € 185.180,00

**Valore di mutuo** : Ipoteca volontaria del 04/03/2008 nn 3052/465: importo capitale Euro 1.600.000 importo totale Euro 3.200.000; Ipoteca volontaria del 02/08/2011 nn 8740/1351: importo capitale Euro 320.000 importo totale Euro 640.000;

**Vendibilità** : buona;

**Pubblicità** : utilizzo forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno;

**Occupazione** : nessuna;

**Titolo di occupazione** : nessuno ;

**Oneri** : -----

**A.P.E.** (Allegato D): Classe Energetica E valida fino al 09/08/2033

---



## Lotto: 005

Beni in **Belluno (BL)**  
Località **Borgo Piave**  
Via Santa Croce n 26

### 1. Quota e tipologia del diritto

**Corpo: A - Unità abitativa al P.1 con parti comuni in Palazzo Nossadani**

**1/1** - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 62

### 2. Dati Catastali

**Corpo: A - Unità abitativa al P.1 con parti comuni in Palazzo Nossadani**

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati catastali:** foglio 71, particella 521, subalterno 16

**Confini:** L'immobile oggetto di pignoramento al P.1 con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 sub 15 e sub 21 (bene comune. Il bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappali 520-523 e strada comunale Via Santa Croce.

**Conformità catastale:** SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 62

### 3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento

**Corpo: A - Unità abitativa al P.1 con parti comuni in Palazzo Nossadani**

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°1053 del 12/12/2022, nell'Istanza di vendita del 05/01/2023 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 29/12//2022 ai nn 16638/13329, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 62

### 4. Condizioni dell'immobile

**Corpo: A - Unità abitativa al P.1 con parti comuni in Palazzo Nossadani**

**Stato:** buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 63

### 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo: A - Unità abitativa al P.1 con parti comuni in Palazzo Nossadani**

**Conformità edilizia:** SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.



## 6. Stato di possesso

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.1 con parti comuni in Palazzo Nossadani  
**Libero**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 70

## 7. Oneri

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.1 con parti comuni in Palazzo Nossadani  
**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 71

## 8. APE

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.1 con parti comuni in Palazzo Nossadani  
Certificato energetico presente: SI  
Indice di prestazione energetica: Classe Energetica E

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.71

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.1 con parti comuni in Palazzo Nossadani

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.71

## 10. Vendibilità

**buona.**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.71

## 11. Pubblicità

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.71

## 12. Prezzo

Prezzo base d'asta: € 157.400,00      Prezzo valore di stima complessivo: € 185.180,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.71

## 13. Valore mutuo

Ipoteca volontaria del 04/03/2008 nn 3052/465: importo capitale Euro 1.600.000 importo totale Euro 3.200.000; Ipoteca volontaria del 02/08/2011 nn 8740/1351: importo capitale Euro 320.000 importo totale Euro 640.000.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.71



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Unità abitativa al P.1 con parti comuni in Palazzo Nossadani.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Belluno (BL) CAP: 32100 frazione: Borgo Piave, Via Santa Croce n°26**

Note: Trattasi di unità abitativa ala P.1 con parti comuni in Palazzo Nossadani risalente al 1400 in Via Santa Croce in centro storico di Belluno. Le parti comuni si compongono dei beni al Foglio n°71 mappale 520 sub 20 (portico d'ingresso soggetto a servitù di passaggio ad uso pubblico) e sub 21 (ingresso, vano scale corte e ascensore)(Vedere Allegato C)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 71, particella 521, subalterno 16, indirizzo Via Santa Croce n°26, piano 1, comune Belluno, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie 99 mq, rendita € 788,89

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/08/2014 Pratica n. BL0134404 in atti dal 13/08/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 87071.1/2014); VARIAZIONE del 13/08/2013 Pratica n. BL0096966 in atti dal 13/08/2013 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 38774.1/2013) con variazione e/o soppressione dei beni al Foglio n°71 mappale 521 sub 1-2-3-4-5-6-7-9 Il Foglio n°71 mappale 521 ente urbano deriva Variazione del 13/03/2013 Pratica n. BL0042130 in atti dal 13/03/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.1630.1/2013) con soppressione bene al Foglio n°71 mappale 522; Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: L'immobile oggetto di pignoramento al P.1 con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 sub 15 e sub 21 (bene comune. Il bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappali 520-523 e strada comunale Via Santa Croce.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°1053 del 12/12/2022, nell'Istanza di vendita del 05/01/2023 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 29/12//2022 ai nn 16638/13329, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale





Planimetria con individuazione Palazzo Nossadani



Ortofoto individuazione Palazzo Nossadani

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni pignorati si compongono in una unità immobiliare uso abitativo al P.1 con ingresso da portico ad uso pubblico, vano scale ascensore corte comune ad altre unità in Palazzo denominato "Nossadani" del 400 in centro storico del Comune di Belluno che è capoluogo di provincia per cui presenta tutti i servizi possibili da quelli commerciali, direzionali, amministrativi e culturali. Si notifica che le attività commerciali/direzionali e gli uffici amministrativi si trovano vicini e raggiungibili a piedi in quanto si è vicini alla piazza principale. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in Zona A - art. da 2.1 a 2.10 - Variante Città e Frazioni e con Grado di Protezione 2a – Restauro e risanamento conservativo: edifici storici di rilievo e/o facenti parte di quinte(Allegato B).

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** attività commerciali di qualsiasi genere (buona), attività direzionali (buona), uffici amministrativi (buoni)



**Caratteristiche zone limitrofe:** miste prevalenza residenziale

**Importanti centri limitrofi:** Centro Belluno.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Dolomiti, Valle dell'Ardo Monte Serva.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Belluno con i vari palazzi antichi, piazze e musei.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Unità abitativa al P.1 con parti comuni in Palazzo Nossadani**

Trattasi di unità abitativa al P.1 con ingresso comune dal portico ad uso pubblico affacciato a Via Santa Croce in Palazzo Nossadani risalente al 1400 e ristrutturato nel 2008/2013 che si compone di ingresso, disimpegno, n 2 camere, un terrazzo, un ripostiglio con caldaia, bagno e soggiorno, zona pranzo e cucina.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **105,12**

E' posto al piano: P.1

L'edificio è stato costruito nel: 1400

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Santa Croce n°26; ha un'altezza utile interna di circa m. da H.ml. 2,45 a H.ml. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'unità abitativa non è mai stata utilizzata e presenta buone finiture.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>legno</b> ;
Solai	tipologia: <b>legno</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; Riferito limitatamente a: travatura a vista

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: camera
Infissi interni	tipologia: <b>a battente e scorrevole</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet di legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>portone blindato con struttura in metallo e rivestimento in legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>gres porcellanato con mosaico color grigio bianco</b> condizioni: <b>buone</b>





	Riferito limitatamente a: bagno
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: vano scale

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012/2013
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità impianto elettrico Ditta Bidese Alessandro impianti elettrici del 25/09/2013 (Vedere Allegato B)

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto caldaia a gas metano autonoma
Epoca di realizzazione/adeguamento	2013
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità impianto elettrico Ditta H 2 S.r.l. del 25/09/2013 (Vedere Allegato B)

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Dichiarazione di conformità impianto elettrico Ditta Otis Servizi S.r.l. del 11/12/2013 (Vedere Allegato B)
Esistenza carri ponte	NO





Vista Palazzo Nossadani



Vista soggiorno



Vista cucina





Vista bagno



Vista camera

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Michele Palumbo di Sedico (BL), in data 12/11/2007, ai nn. 21539/3457; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 13/11/2007, ai nn. 4199/IT; trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 14/11/2007, ai nn. 16314/10929.

Nota passaggi di proprietà: Si notifica che la parte eseguita in questo atto di compravendita aveva acquistato i beni identificati al Foglio n°71 mappale 521 sub 1-2-3-4-5-6-7-9 (oggi soppressi) dal sig. [REDACTED] [REDACTED] Il bene al foglio n°71 mappale 521 sub 1 era pervenuto al [REDACTED] [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Enzo Rossi di Feltre in data 04/08/ 2000, Repertorio n.46865 trascritto a Belluno il 31/08/2000 ai numeri 9278 R.G. e 7186 R.P.; i beni al Foglio n°71 mappale 521 sub 2-3-4-5-6-7-9 sono pervenuti al [REDACTED] [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Antonino Calcagno di Livinallongo del Col di Lana in data 28/12/1980, Repertorio n.438, trascritto a Belluno il 28/01/1980 ai numeri 668 R.G. e 616 R.P.

**Si notifica** : - che il Ministero della Pubblica Istruzione con Decreto in data ventuno marzo 1963 trascritto a Belluno il 23 aprile 1963 ai numeri 1578 R.G. e 1483 R.P. ha dichiarato l'interesse particolarmente importante della porzione dell' immobile identificata con il subalterno 1 (oggi soppressa); - che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali con lettera in data 11 luglio 2005, prot.n.6455, ha certificato ai sensi del D.Lgs. 22/01/ 2004 n.42 la sussistenza del vincolo architettonico delle restanti porzioni benchè il suddetto vincolo ancora non risulti trascritto.



#### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA n°222/08 del 13/03/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione intervento di recupero Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/03/2008 al n. di prot. 7878

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

NOTE: Realtivamente a tale pratica vi è stato un blocco DIA del 14/04/2008 e successiva revoca del 26/05/2008 prot n°15079.

Numero pratica: DIA n 491/09 del 04/06/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Recupero Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/06/2009 al n. di prot. 20902

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

Numero pratica: DIA n°297/11 del 08/04/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di completamento con varianti Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/04/2011 al n. di prot. 10550

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

Numero pratica: Permesso di Costruire n°22 del 05/03/2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Esecuzione di lavori di variante alle opere di completamento Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/10/2011 al n. di prot. 1052/11

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

Numero pratica: SCIA n°1172 del 01/10/2013

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante in corso d'opera Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/10/2013 al n. di prot. 27031

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

##### 4.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]** Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Il fabbricato Palazzo denominato "Casa Nossadani detta del Capitano di giustizia" è soggetto a vincolo culturale ai sensi della Legge n°364 del 07-11-1913 , D.M. del 29-02-1926 , D.M. del 22-02-1963 e parte seconda del D.Lgs 42/2004. ID VINCOLO n°371.(Vedere Allegato B)



**4.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	P.A.T.
In forza della delibera:	la delibera del Consiglio Comunale n. 100 del 29/11/2021, con la quale è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)
Zona omogenea:	ATO n. 1 – Centro - Zona omogenea A (da PRG)
Norme tecniche di attuazione:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ z.t.o A - Zona A - art. da 2.1 a 2.10 - Variante Città e Frazioni; al fabbricato risulta assegnato dal PRG il Grado di Protezione 2a – Restauro e risanamento conservativo: edifici storici di rilievo e/o facenti parte di quinte – art. 1.3 - Variante Città e Frazioni; - gravata dai seguenti vincoli: l'immobile presente sulla particella risulta soggetto a vincolo culturale ai sensi della parte Seconda del D.Lgs 42/2004: DM 29/09/1926 – DM 22/02/1963 “Casa Nossadani detta del Capitano di giustizia” ; - consumo di suolo L.R. 14/2017 - inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata (Vedere Allegato B)</li> </ul>



A - Unità abitativa al P.1 con parti comuni in Palazzo Nossadani - Rilievo immobile al P.1





A - Unità abitativa al P.1 con parti comuni in Palazzo Nossadani - Parti comuni al P.T.

## 5. STATO DI POSSESSO: Libero

## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.
- 6.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.
- 6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.
- 6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

### 6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 19/02/2008 rep 22217; Importo ipoteca: € 3200000; Importo capitale: € 1600000 ; A rogito di Notaio Michele Palumbo di sedico (BL) in data 19/02/2008 ai nn. 22217/3955; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 04/03/2008 ai nn. 3052/465
- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 22/07/2011 rep 15823; Importo ipoteca: € 640000; Importo capitale: € 320000 ; A rogito di Notaio Claudia Gucciardo di agrigento in data 22/07/2011 ai nn. 15823/5698; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 02/08/2011 ai nn. 8740/1351
- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 28/06/2013 rep 39209; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di Notaio Giuseppe Fanara di Porto Empedocle (AG) in data 28/06/2013 ai nn. 39209/17682; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 03/07/2013 ai nn. 7382/720

#### 6.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento del 12/12/2022 ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 12/12/2022 ai nn. 1053 iscritto/trascritto a

Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 29/12/2022 ai nn. 16388/13329;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

### 6.3 Misure Penali Nessuna.

## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

**Millesimi di proprietà:** Non è stata rilevata alcuna targhetta esposta obbligatoria dell'esistenza di un amministratore condominiale pertanto non è dato sapere l'esistenza di una tabella dei millesimi di proprietà.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica E

**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Unità abitativa al P.1 con parti comuni in Palazzo Nossadani**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso. Per quanto attiene le parti comuni le stesse verranno ricomprese nel valore di stima.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
INGRESSO	sup reale lorda	3,78	0,25	0,95
DISIMPEGNO	sup reale lorda	5,16	0,25	1,29
SOGGIORNO	sup reale lorda	24,09	1,00	24,09
ZONA PRANZO	sup reale lorda	16,27	1,00	16,27
CUCINA	sup reale lorda	8,55	1,00	8,55
BAGNO	sup reale lorda	4,86	1,00	4,86
CAMERA 1	sup reale lorda	22,25	1,00	22,25
TERRAZZO	sup reale lorda	5,17	0,30	1,55
RIPOSTIGLIO	sup reale lorda	2,95	0,25	0,74
CAMERA 2	sup reale lorda	12,04	1,00	12,04
		<b>105,12</b>		<b>92,58</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica); i valori derivano da quelli di riferimento (minimo e massimo) riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mediati con le condizioni dell'immobile in esame e dal confronto con valori di mercato praticati dagli Operatori del settore (Agenzie immobiliari di Belluno e siti internet). Pertanto il sottoscritto ha fatto riferimento in primis ai valori segnalati dall'OMI che per quella zona Centrale per abitazioni stato conservativo normale parte da €/mq 1000 a €/mq 1500; ai valori medi segnalati da Immobiliare .it e altri siti web nel Comune di Belluno Centro storico €/mq. 1700/2300 ed infine avendo consultato Agenzie Immobiliari della zona e tecnici che conoscendo la zona e la tipologia del fabbricato e contesto hanno dato una valutazione di €/mq. 1900/2100. Visto quanto rilevato si ritiene in base all'ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche, contesto, finiture di buona qualità e servizi in zona in relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti si ritiene che possa essere applicato il valore medio di €/mq 2.000,00 comprese le parti comuni (i dati reperiti

sono stati archiviati presso lo studio del sottoscritto e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta) .

### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari del posto, siti web, tecnici e valori O.M.I.

### 8.3 Vendibilità: buona

### 8.4 Pubblicità:

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

### 8.5 Valutazione corpi:

#### A - Unità abitativa al P.1 con parti comuni in Palazzo Nossadani. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 185.180,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
INGRESSO	0,95	€ 2.000,00	€ 1.900,00
DISIMPEGNO	1,29	€ 2.000,00	€ 2.580,00
SOGGIORNO	24,09	€ 2.000,00	€ 48.180,00
ZONA PRANZO	16,27	€ 2.000,00	€ 32.540,00
CUCINA	8,55	€ 2.000,00	€ 17.100,00
BAGNO	4,86	€ 2.000,00	€ 9.720,00
CAMERA 1	22,25	€ 2.000,00	€ 44.500,00
TERRAZZO	1,55	€ 2.000,00	€ 3.100,00
RIPOSTIGLIO	0,74	€ 2.000,00	€ 1.480,00
CAMERA 2	12,04	€ 2.000,00	€ 24.080,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 185.180,00
Valore corpo	€ 185.180,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 185.180,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 185.180,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Unità abitativa al P.1 con parti comuni in Palazzo Nossadani	Abitazione di tipo civile [A2]	92,58	€ 185.180,00	€ 185.180,00

### 8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 27.777,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

### 8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 157.400,00
---	--------------

### 8.9 Valore Mutuo:

Ipoteca volontaria del 04/03/2008 nn 3052/465: importo capitale Euro 1.600.000 importo totale Euro 3.200.000; Ipoteca volontaria del 02/08/2011 nn 8740/1351: importo capitale Euro 320.000 importo totale Euro 640.000.



**SCHEDA SINTETICA LOTTO 6**

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 93/2022, Giudice Dott. [REDACTED] promossa da:

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

**Diritto** : 1/1 quota di proprietà

**Bene** : Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani

**Ubicazione** : Via Santa Croce n°26, nel Comune di Belluno (BL);

**Stato** : buono;

**Dati Catastali attuali** : Foglio n°71 mappale 521 sub 17, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale mq. 70 Piano P.2; Foglio n°71 mappale 521 sub 12, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq.6, Superficie catastale mq. 7 Piano P.T.;

**Differenza rispetto al pignoramento** : nessuna;

**Situazione urbanistico/edilizia** : nessuna difformità

**Valore di asta lotto** : € 116.380,00

**Valore di stima complessivo lotto** : € 136.920,00

**Valore di mutuo** : Ipoteca volontaria del 04/03/2008 nn 3052/465: importo capitale Euro 1.600.000 importo totale Euro 3.200.000; Ipoteca volontaria del 02/08/2011 nn 8740/1351: importo capitale Euro 320.000 importo totale Euro 640.000;

**Vendibilità** : buona;

**Pubblicità** : utilizzo forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno;

**Occupazione** : nessuna;

**Titolo di occupazione** : nessuno ;

**Oneri** : -----

**A.P.E. (Allegato D)**: Classe Energetica E valida fino al 09/08/2033

---



**Lotto: 006**

Beni in **Belluno (BL)**  
Località **Borgo Piave**  
Via Santa Croce n 26

**1. Quota e tipologia del diritto**

**Corpo: A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani**

**1/1** - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 76

**2. Dati Catastali**

**Corpo: A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani**

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati catastali:** foglio 71, particella 521, subalterno 17

**Confini:** L'immobile oggetto di pignoramento al P.2 con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 sub 18 e sub 21 (bene comune e i beni al Foglio n°71 mappale 520 sub 6. Il bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappali 520-523 e strada comunale Via Santa Croce.

**Dati catastali:** foglio 71, particella 521, subalterno 12

**Confini:** L'immobile oggetto di pignoramento al P.T con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 sub 10-1 e sub 20- 21 (bene comune) beni al Fogli n°71 mappale 520 sub 4. Il bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappali 520-523 e strada comunale Via Santa Croce.

**Conformità catastale:** SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 76

**3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento**

**Corpo: A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani**

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°1053 del 12/12/2022, nell'Istanza di vendita del 05/01/2023 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 29/12//2022 ai nn 16638/13329, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 76

**4. Condizioni dell'immobile**

**Corpo: A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani**

**Stato:** buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 78



## 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani

**Conformità edilizia:** SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.

## 6. Stato di possesso

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani  
**Libero**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 85

## 7. Oneri

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani  
**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 85

## 8. APE

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani  
Certificato energetico presente: SI  
Indice di prestazione energetica: Classe Energetica E

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.85

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani  
INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.85

## 10. Vendibilità

**buona.**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.86

## 11. Pubblicità

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.86

## 12. Prezzo

Prezzo base d'asta: € 116.380,00

Prezzo valore di stima complessivo: € 136.920,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.86

## 13. Valore mutuo

Ipoteca volontaria del 04/03/2008 nn 3052/465: importo capitale Euro 1.600.000 importo totale Euro 3.200.000; Ipoteca volontaria del 02/08/2011 nn 8740/1351: importo capitale Euro 320.000 importo totale Euro 640.000.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.86



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Belluno (BL) CAP: 32100 frazione: Borgo Piave, Via Santa Croce n°26**

Note: Trattasi di unità abitativa al P.2 e cantina al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani risalente al 1400 in Via Santa Croce in centro storico di Belluno. Le parti comuni si compongono dei beni al Foglio n°71 mappale 520 sub 20 (portico d'ingresso soggetto a servitù di passaggio ad uso pubblico) e sub 21 (ingresso, vano scale corte e ascensore)(Vedere Allegato C)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 71, particella 521, subalterno 17, indirizzo Via Santa Croce n°26, piano 2, comune Belluno, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 70 mq, rendita € 424,79

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie ;VARIATIONE NEL CLASSAMENTO del 13/08/2014 Pratica n.BL0134404 in atti dal 13/08/2014 VARIATIONE DI CLASSAMENTO (n. 87071.1/2014);VARIATIONE del 13/08/2013 Pratica n. BL0096966 in atti dal 13/08/2013 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 38774.1/2013) con variazione e/o soppressione dei beni al Foglio n°71 mappale 521 sub 1-2-3-4-5-6-7-9 Il Foglio n°71 mappale 521 ente urbano deriva Variazione del 13/03/2013 Pratica n. BL0042130 in atti dal 13/03/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.1630.1/2013) con soppressione bene al Foglio n°71 mappale 522;Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: L'immobile oggetto di pignoramento al P.2 con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 sub 18 e sub 21 (bene comune e i beni al Foglio n°71 mappale 520 sub 6. Il bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappali 520-523 e strada comunale Via Santa Croce.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 71, particella 521, subalterno 12, indirizzo Via Santa Croce n°26, piano T, comune Belluno, categoria C/2, classe 3, consistenza 6 mq., superficie 7 mq, rendita € 11,78

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIATIONE NEL CLASSAMENTO del 13/08/2014 Pratica n.BL0134404 in atti dal 13/08/2014 VARIATIONE DI CLASSAMENTO (n. 87071.1/2014);VARIATIONE del 13/08/2013 Pratica n. BL0096966 in atti dal 13/08/2013 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 38774.1/2013) con variazione e/o soppressione dei beni al Foglio n°71 mappale 521 sub 1-2-3-4-5-6-7-9 Il Foglio n°71 mappale 521 ente urbano deriva Variazione del 13/03/2013 Pratica n. BL0042130 in atti dal 13/03/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.1630.1/2013) con soppressione bene al Foglio n°71 mappale 522;Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: L'immobile oggetto di pignoramento al P.T con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 sub 10-1 e sub 20- 21 (bene comune) beni al Fogli n°71 mappale 520



sub 4. Il bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappali 520-523 e strada comunale Via Santa Croce.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°1053 del 12/12/2022, nell'Istanza di vendita del 05/01/2023 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 29/12//2022 ai nn 16638/13329, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Planimetria con individuazione Palazzo Nossadani



Ortofoto con individuazione Palazzo Nossadani



**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

I beni pignorati si compongono in una unità immobiliare uso abitativo al P.2 e cantina al P.T. con ingresso da portico ad uso pubblico, vano scale ascensore corte comune ad altre unità in Palazzo denominato "Nossadani" del 400 in centro storico del Comune di Belluno che è capoluogo di provincia per cui presenta tutti i servizi possibili da quelli commerciali, direzionali, amministrativi e culturali. Si notifica che le attività commerciali/direzionali e gli uffici amministrativi si trovano vicini e raggiungibili a piedi in quanto si è vicini alla piazza principale. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in Zona A - art. da 2.1 a 2.10 - Variante Città e Frazioni e con Grado di Protezione 2a – Restauro e risanamento conservativo: edifici storici di rilievo e/o facenti parte di quinte (Allegato B).

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** attività commerciali di qualsiasi genere (buona), attività direzionali (buona), uffici amministrativi (buoni)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste prevalenza residenziale

**Importanti centri limitrofi:** Centro Belluno.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Dolomiti, Valle dell'Ardo Monte Serva.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Belluno con i vari palazzi antichi, piazze e musei.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani**

Trattasi di unità abitativa al P.2 e cantina al P.T. con ingresso comune dal portico ad uso pubblico affacciato a Via Santa Croce in Palazzo Nossadani risalente al 1400 e ristrutturato nel 2008/2013 che si compone di soggiorno-cucina, disimpegno, n 2 camere e bagno. L'unità abitativa presenta degli affreschi.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **76,39**

E' posto al piano: P.T-2

L'edificio è stato costruito nel: 1400

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Santa Croce n°26; ha un'altezza utile interna di circa m. H.ml. 2,97 sottosolaio

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa non è mai stata utilizzata, presenta finitura di buona qualità e anche degli affreschi.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>legno</b> ;
Solai	tipologia: <b>legno</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; Riferito limitatamente a: travatura a vista

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni:
-----------------	--



	<b>buone</b> Riferito limitatamente a: camera
Infissi interni	tipologia: <b>a battente e scorrevole</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet di legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>portone blindato con struttura in metallo e rivestimento in legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelline mosaico</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: bagno
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: vano scale

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2012/2013
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di conformità impianto elettrico Ditta Bidese Alessandro impianti elettrici del 25/09/2013 (Vedere Allegato B)

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto caldaia a gas metano autonoma
Epoca di realizzazione/adequamento	2013
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di conformità impianto elettrico Ditta H 2 S.r.l. del 25/09/2013 (Vedere Allegato B)

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----



**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Dichiarazione di conformità impianto elettrico Ditta Otis Servizi S.r.l. del 11/12/2013 (Vedere Allegato B)
Esistenza carri ponte	NO



Vista Palazzo Nossadani



Vista soggiorno-cucina







Vista camera 1



Vista bagno



Vista cantina

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ██████████ proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Michele Palumbo di Sedico (BL), in data 12/11/2007, ai nn. 21539/3457; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 13/11/2007, ai nn. 4199/IT; trascritto a



Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 14/11/2007, ai nn. 16314/10929.

Nota passaggi di proprietà : Si notifica che la parte eseguita in questo atto di compravendita aveva acquistato i beni identificati al Foglio n°71 mappale 521 sub 1-2-3-4-5-6-7-9 (oggi soppressi) dal [REDACTED] [REDACTED] Il bene al foglio n°71 mappale 521 sub 1 era pervenuto al [REDACTED] [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Enzo Rossi di Feltre in data 04/08/ 2000, Repertorio n.46865 trascritto a Belluno il 31/08/2000 ai numeri 9278 R.G. e 7186 R.P.; i beni al Foglio n°71 mappale 521 sub 2-3-4-5-6-7-9 sono pervenuti al [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Antonino Calcagno di Livinallongo del Col di Lana in data 28/12/1980, Repertorio n.438, trascritto a Belluno il 28/01/1980 ai numeri 668 R.G. e 616 R.P. **Si notifica** : - che il Ministero della Pubblica Istruzione con Decreto in data ventuno marzo 1963 trascritto a Belluno il 23 aprile 1963 ai numeri 1578 R.G. e 1483 R.P. ha dichiarato l'interesse particolarmente importante della porzione dell'immobile identificata con il subalterno 1 (oggi soppressa); - che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali con lettera in data 11 luglio 2005, prot.n.6455, ha certificato ai sensi del D.Lgs. 22/01/ 2004 n.42 la sussistenza del vincolo architettonico delle restanti porzioni benchè il suddetto vincolo ancora non risulti trascritto.

#### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA n°222/08 del 13/03/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione intervento di recupero Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/03/2008 al n. di prot. 7878

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

NOTE: Reattivamente a tale pratica vi è stato un blocco DIA del 14/04/2008 e successiva revoca del 26/05/2008 prot n°15079.

Numero pratica: DIA n 491/09 del 04/06/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Recupero Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/06/2009 al n. di prot. 20902

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

Numero pratica: DIA n°297/11 del 08/04/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di completamento con varianti Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/04/2011 al n. di prot. 10550

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

Numero pratica: Permesso di Costruire n°22 del 05/03/2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Esecuzione di lavori di variante alle opere di completamento Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/10/2011 al n. di prot. 1052/11

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6



Numero pratica: SCIA n°1172 del 01/10/2013

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante in corso d'opera Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/10/2013 al n. di prot. 27031

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Il fabbricato Palazzo denominato "Casa Nossadani detta del Capitano di giustizia" è soggetto a vincolo culturale ai sensi della Legge n°364 del 07-11-1913 , D.M. del 29-02-1926 , D.M. del 22-02-1963 e parte seconda del D.Lgs 42/2004. ID VINCOLO n°371.(Vedere Allegato B)

#### 4.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	P.A.T.
In forza della delibera:	la delibera del Consiglio Comunale n. 100 del 29/11/2021, con la quale è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)
Zona omogenea:	ATO n. 1 – Centro - Zona omogenea A (da PRG)
Norme tecniche di attuazione:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ z.t.o A - Zona A - art. da 2.1 a 2.10 - Variante Città e Frazioni; al fabbricato risulta assegnato dal PRG il Grado di Protezione 2a – Restauro e risanamento conservativo: edifici storici di rilievo e/o facenti parte di quinte – art. 1.3 - Variante Città e Frazioni; - gravata dai seguenti vincoli: l'immobile presente sulla particella risulta soggetto a vincolo culturale ai sensi della parte Seconda del D.Lgs 42/2004: DM 29/09/1926 – DM 22/02/1963 "Casa Nossadani detta del Capitano di giustizia" ; - consumo di suolo L.R. 14/2017 - inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata (Vedere Allegato B)</li> </ul>

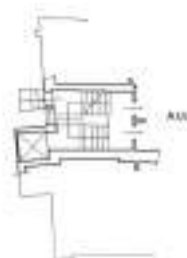




A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani - Rilievo immobile al P.2



A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani - Rilievo cantina al P.T. e parti comuni



A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani - Parti comuni al P.1



**5. STATO DI POSSESSO: Libero****6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

6.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 19/02/2008 rep 22217; Importo ipoteca: € 3200000; Importo capitale: € 1600000 ; A rogito di Notaio Michele Palumbo di Sedico (BL) in data 19/02/2008 ai nn. 22217/3955; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 04/03/2008 ai nn. 3052/465

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 22/07/2011 rep 15823; Importo ipoteca: € 640000; Importo capitale: € 320000 ; A rogito di Notaio Claudia Gucciardo di Agrigento in data 22/07/2011 ai nn. 15823/5698; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 02/08/2011 ai nn. 8740/1351

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 28/06/2013 rep 39209; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di Notaio Giuseppe Fanara di Porto Empedocle (AG) in data 28/06/2013 ai nn. 39209/17682; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 03/07/2013 ai nn. 7382/720

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento del 12/12/2022 ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 12/12/2022 ai nn. 1053 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 29/12/2022 ai nn. 16388/13329;

6.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna.

**6.3 Misure Penali** Nessuna.**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

**Millesimi di proprietà:** Non è stata rilevata alcuna targhetta esposta obbligatoria dell'esistenza di un amministratore condominiale pertanto non è dato sapere l'esistenza di una tabella dei millesimi di proprietà.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica E



**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso. Per quanto attiene le parti comuni le stesse verranno ricomprese nel valore di stima.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SOGGIORNO - CUCINA	sup reale lorda	28,54	1,00	28,54
BAGNO	sup reale lorda	6,14	1,00	6,14
CAMERA 1	sup reale lorda	14,33	1,00	14,33
CAMERA 2	sup reale lorda	16,80	1,00	16,80
DISIMPEGNO	sup reale lorda	3,38	0,25	0,85
CANTINA AL P.T.	sup reale lorda	7,20	0,25	1,80
		<b>76,39</b>		<b>68,46</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica); i valori derivano da quelli di riferimento (minimo e massimo) riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenda del Territorio, mediati con le condizioni dell'immobile in esame e dal confronto con valori di mercato praticati dagli Operatori del settore (Agenzie immobiliari di Belluno e siti internet). Pertanto il sottoscritto ha fatto riferimento in primis ai valori segnalati dall'OMI che per quella zona Centrale per abitazioni stato conservativo normale parte da €/mq 1000 a €/mq 1500; ai valori medi segnalati da Immobiliare .it e altri siti web nel Comune di Belluno Centro storico €/mq. 1700/2300 ed infine avendo consultato Agenzie Immobiliari della zona e tecnici che conoscendo la zona e la tipologia del fabbricato e contesto hanno dato una valutazione di €/mq. 1900/2100. Visto quanto rilevato si ritiene in base all'ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche, contesto, finiture di buona qualità e servizi in zona in relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti si ritiene che possa essere applicato il valore medio di €/mq 2.000,00 comprese le parti comuni (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio del sottoscritto e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta) .

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari del posto, siti web, tecnici e valori O.M.I.

**8.3 Vendibilità:**

**buona**

**8.4 Pubblicità:**

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

**8.5 Valutazione corpi:****A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 136.920,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SOGGIORNO - CUCINA	28,54	€ 2.000,00	€ 57.080,00
BAGNO	6,14	€ 2.000,00	€ 12.280,00
CAMERA 1	14,33	€ 2.000,00	€ 28.660,00
CAMERA 2	16,80	€ 2.000,00	€ 33.600,00
DISIMPEGNO	0,85	€ 2.000,00	€ 1.700,00
CANTINA AL P.T.	1,80	€ 2.000,00	€ 3.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 136.920,00
Valore corpo			€ 136.920,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 136.920,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 136.920,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani	Abitazione di tipo civile [A2]	68,46	€ 136.920,00	€ 136.920,00

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 20.538,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.7 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 116.380,00</b>
---	---------------------

**8.9 Valore Mutuo:**

Ipoteca volontaria del 04/03/2008 nn 3052/465: importo capitale Euro 1.600.000 importo totale Euro 3.200.000; Ipoteca volontaria del 02/08/2011 nn 8740/1351: importo capitale Euro 320.000 importo totale Euro 640.000.



**SCHEDA SINTETICA LOTTO 7**

Procedura Esecuzione Immobiliare R.G. 93/2022, Giudice Dott. [REDACTED] promossa da:

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

**Diritto** : 1/1 quota di proprietà

**Bene** : Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani

**Ubicazione** : Via Santa Croce n°26, nel Comune di Belluno (BL);

**Stato** : buono;

**Dati Catastali attuali** : Foglio n°71 mappale 521 sub 18, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale mq. 76 Piano P.2; Foglio n°71 mappale 521 sub 11, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq.9, Superficie catastale mq. 13 Piano P.T.;

**Differenza rispetto al pignoramento** : nessuna;

**Situazione urbanistico/edilizia** : nessuna difformità

**Valore di asta lotto** : € 117.385,00

**Valore di stima complessivo lotto** : € 138.100,00

**Valore di mutuo** : Ipoteca volontaria del 04/03/2008 nn 3052/465: importo capitale Euro 1.600.000 importo totale Euro 3.200.000; Ipoteca volontaria del 02/08/2011 nn 8740/1351: importo capitale Euro 320.000 importo totale Euro 640.000;

**Vendibilità** : buona;

**Pubblicità** : utilizzo forme di pubblicità in uso presso il Tribunale di Belluno;

**Occupazione** : nessuna;

**Titolo di occupazione** : nessuno ;

**Oneri** : -----

**A.P.E. (Allegato D)**: Classe Energetica E valida fino al 09/08/2033

---





**Lotto: 007**

Beni in **Belluno (BL)**  
Località **Borgo Piave**  
Via Santa Croce n 26

**1. Quota e tipologia del diritto**

**Corpo: A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani**

**1/1** [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 91

**2. Dati Catastali**

**Corpo: A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani**

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati catastali:** foglio 71, particella 521, subalterno 18

**Confini:** L'immobile oggetto di pignoramento al P.2 con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 sub 17 e sub 21 (bene comune). Il bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappali 520-523 e strada comunale Via Santa Croce.

**Dati catastali:** foglio 71, particella 521, subalterno 11

**Confini:** L'immobile oggetto di pignoramento al P.T con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 sub 10 e sub 21 (bene comune) beni al Fogli n°71 mappale 520 sub 4. Il bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappali 520-523 e strada comunale Via Santa Croce.

**Conformità catastale:** SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 91

**3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento**

**Corpo: A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani**

I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°1053 del 12/12/2022, nell'Istanza di vendita del 05/01/2023 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 29/12//2022 ai nn 16638/13329, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – p. 91

**4. Condizioni dell'immobile**

**Corpo: A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani**

**Stato:** buono

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 2. DESCRIZIONE – p. 93



## 5. Situazione edilizia / urbanistica

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani

**Conformità edilizia:** SI

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 4. EDILIZIA / URBANISTICA – p.

## 6. Stato di possesso

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani

**Libero**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 5. STATO DI POSSESSO – p. 100

## 7. Oneri

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani

**Spese condominiali arretrate ultimi due anni:** Nessuna.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p. 101

## 8. APE

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica E

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.101

## 9. Altre avvertenze

**Corpo:** A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE – p.101

## 10. Vendibilità

**buona.**

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.101

## 11. Pubblicità

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.101

## 12. Prezzo

Prezzo base d'asta: € 117.385,00

Prezzo valore di stima complessivo: € 138.100,00

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.101

## 13. Valore mutuo

Ipoteca volontaria del 04/03/2008 nn 3052/465: importo capitale Euro 1.600.000 importo totale Euro 3.200.000; Ipoteca volontaria del 02/08/2011 nn 8740/1351: importo capitale Euro 320.000 importo totale Euro 640.000.

INFORMAZIONI DI CUI AL PUNTO 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO – p.101



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Belluno (BL) CAP: 32100 frazione: Borgo Piave, Via Santa Croce n°26**

Note: Trattasi di unità abitativa al P.2 e cantina al P.T. con parti comuni in Palazzo Nossadani risalente al 1400 in Via Santa Croce in centro storico di Belluno. Le parti comuni si compongono dei beni al Foglio n°71 mappale 520 sub 20 (portico d'ingresso soggetto a servitù di passaggio ad uso pubblico) e sub 21 (ingresso, vano scale corte e ascensore)(Vedere Allegato C)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 71, particella 521, subalterno 18, indirizzo Via Santa Croce n°26, piano 2, comune Belluno, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 76 mq, rendita € 546,15

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/08/2014 Pratica n.BL0134404 in atti dal 13/08/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 87071.1/2014);VARIAZIONE del 13/08/2013 Pratica n. BL0096966 in atti dal 13/08/2013 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 38774.1/2013) con variazione e/o soppressione dei beni al Foglio n°71 mappale 521 sub 1-2-3-4-5-6-7-9 Il Foglio n°71 mappale 521 ente urbano deriva Variazione del 13/03/2013 Pratica n. BL0042130 in atti dal 13/03/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.1630.1/2013) con soppressione bene al Foglio n°71 mappale 522;Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: L'immobile oggetto di pignoramento al P.2 con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 sub 17 e sub 21 (bene comune). Il bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappali 520-523 e strada comunale Via Santa Croce.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 71, particella 521, subalterno 11, indirizzo Via Santa Croce n°26, piano T, comune Belluno, categoria C/2, classe 3, consistenza 9 mq., superficie 13 mq, rendita € 17,66

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/08/2014 Pratica n.BL0134404 in atti dal 13/08/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 87071.1/2014);VARIAZIONE del 13/08/2013 Pratica n. BL0096966 in atti dal 13/08/2013 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 38774.1/2013) con variazione e/o soppressione dei beni al Foglio n°71 mappale 521 sub 1-2-3-4-5-6-7-9 Il Foglio n°71 mappale 521 ente urbano deriva Variazione del 13/03/2013 Pratica n. BL0042130 in atti dal 13/03/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.1630.1/2013) con soppressione bene al Foglio n°71 mappale 522;Impianto meccanografico del 01/04/1976.

Confini: L'immobile oggetto di pignoramento al P.T con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 sub 10 e sub 21 (bene comune) beni al Fogli n°71 mappale 520 sub 4. Il



bene identificato catastalmente al Foglio n°71 mappale 521 confina con i beni identificati catastalmente al Foglio n°71 mappali 520-523 e strada comunale Via Santa Croce.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati corrispondono sia alle risultanze catastali quanto allo stato di fatto e sono gli stessi che vengono riportati nell'atto di pignoramento n°1053 del 12/12/2022, nell'Istanza di vendita del 05/01/2023 che fa riferimento all'atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione del pignoramento trascritta il 29/12//2022 ai nn 16638/13329, affinché si venda solo quanto richiesta dall'istanza.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Planimetria con individuazione palazzo Nossadani



Ortofoto con individuazione palazzo Nossadani



**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

I beni pignorati si compongono in una unità immobiliare uso abitativo al P.2 e cantina al P.T. con ingresso da portico ad uso pubblico, vano scale ascensore corte comune ad altre unità in Palazzo denominato "Nossadani" del 400 in centro storico del Comune di Belluno che è capoluogo di provincia per cui presenta tutti i servizi possibili da quelli commerciali, direzionali, amministrativi e culturali. Si notifica che le attività commerciali/direzionali e gli uffici amministrativi si trovano vicini e raggiungibili a piedi in quanto si è vicini alla piazza principale. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in Zona A - art. da 2.1 a 2.10 - Variante Città e Frazioni e con Grado di Protezione 2a – Restauro e risanamento conservativo: edifici storici di rilievo e/o facenti parte di quinte (Allegato B).

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** attività commerciali di qualsiasi genere (buona), attività direzionali (buona), uffici amministrativi (buoni)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Belluno.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Dolomiti, Valle dell'Ardo Monte Serva.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Belluno con i vari palazzi antichi, piazze e musei.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani**

Trattasi di unità abitativa al P.2 e cantina al P.T. con ingresso comune dal portico ad uso pubblico affacciato a Via Santa Croce in Palazzo Nossadani risalente al 1400 e ristrutturato nel 2008/2013 che si compone di ingresso, disimpegno, soggiorno-cucina, n 2 camere e bagno.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **87,99**

E' posto al piano: P.T-2

L'edificio è stato costruito nel: 1400

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Santa Croce n°26; ha un'altezza utile interna di circa m. H.ml. 2,77 sottosolaio e cantina H.ml 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa non è mai stata utilizzata e ha buone finiture.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> ; materiale: <b>legno</b> ;
Solai	tipologia: <b>legno</b> ; condizioni: <b>buone</b> ; Riferito limitatamente a: travatura a vista

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: camera
-----------------	--



Infissi interni	tipologia: <b>a battente e scorrevole</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet di legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>portone blindato con struttura in metallo e rivestimento in legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>gres porcellanato con mosaico color grigio bianco</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: bagno
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: vano scale

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012/2013
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichirazione di conformità impianto elettrico Ditta Bidese Alessandro impianti elettrici del 25/09/2013 (Vedere Allegato B)

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto caldaia a gas metano autonoma
Epoca di realizzazione/adeguamento	2013
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichirazione di conformità impianto elettrico Ditta H 2 S.r.l.del 25/09/2013 (Vedere Allegato B)

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Dichirazione di conformità impianto elettrico Ditta Otis Servizi S.r.l.del 11/12/2013 (Vedere Allegato B)
Esistenza carri ponte	NO



Vista Palazzo Nossadani



Vista soggiorno-cucina





Vista camera 1



Vista bagno



Vista cantina

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Michele Palumbo di Sedico (BL), in data 12/11/2007, ai nn. 21539/3457; registrato a Ufficio del Registro di Belluno, in data 13/11/2007, ai nn. 4199/IT; trascritto a





Agenzia delle Entrate di Belluno-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 14/11/2007, ai nn. 16314/10929.

Note passaggi di proprietà: Si notifica che la parte eseguita in questo atto di compravendita aveva acquistato i beni identificati al Foglio n°71 mappale 521 sub 1-2-3-4-5-6-7-9 (oggi soppressi) dal [REDACTED] [REDACTED] Il bene al foglio n°71 mappale 521 sub 1 era pervenuto al [REDACTED] [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Enzo Rossi di Feltre in data 04/08/ 2000, Repertorio n.46865 trascritto a Belluno il 31/08/2000 ai numeri 9278 R.G. e 7186 R.P.; i beni al Foglio n°71 mappale 521 sub 2-3-4-5-6-7-9 sono pervenuti al [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Antonino Calcagno di Livinallongo del Col di Lana in data 28/12/1980, Repertorio n.438, trascritto a Belluno il 28/01/1980 ai numeri 668 R.G. e 616 R.P.

**Si notifica** : - che il Ministero della Pubblica Istruzione con Decreto in data ventuno marzo 1963 trascritto a Belluno il 23 aprile 1963 ai numeri 1578 R.G. e 1483 R.P. ha dichiarato l'interesse particolarmente importante della porzione dell'immobile identificata con il subalterno 1 (oggi soppressa); - che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali con lettera in data 11 luglio 2005, prot.n.6455, ha certificato ai sensi del D.Lgs. 22/01/ 2004 n.42 la sussistenza del vincolo architettonico delle restanti porzioni benchè il suddetto vincolo ancora non risulti trascritto.(Vedere Allegato B-D)

#### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA n°222/08 del 13/03/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione intervento di recupero Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/03/2008 al n. di prot. 7878

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

NOTE: Realtivamente a tale pratica vi è stato un blocco DIA del 14/04/2008 e successiva revoca del 26/05/2008 prot n°15079.

Numero pratica: DIA n 491/09 del 04/06/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Recupero Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/06/2009 al n. di prot. 20902

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

Numero pratica: DIA n°297/11 del 08/04/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di completamento con varianti Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/04/2011 al n. di prot. 10550

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

Numero pratica: Permesso di Costruire n°22 del 05/03/2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Esecuzione di lavori di variante alle opere di completamento Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/10/2011 al n. di prot. 1052/11

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6



Numero pratica: SCIA n°1172 del 01/10/2013

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Variante in corso d'opera Palazzo Nossadani e fabbricati adiacenti

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/10/2013 al n. di prot. 27031

Abitabilità/agibilità in data 28/01/2014 al n. di prot. 146/6

#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Il fabbricato Palazzo denominato "Casa Nossadani detta del Capitano di giustizia" è soggetto a vincolo culturale ai sensi della Legge n°364 del 07-11-1913 , D.M. del 29-02-1926 , D.M. del 22-02-1963 e parte seconda del D.Lgs 42/2004. ID VINCOLO n°371.(Vedere Allegato B)

#### 4.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	P.A.T.
In forza della delibera:	la delibera del Consiglio Comunale n. 100 del 29/11/2021, con la quale è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)
Zona omogenea:	ATO n. 1 – Centro - Zona omogenea A (da PRG)
Norme tecniche di attuazione:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ z.t.o A - Zona A - art. da 2.1 a 2.10 - Variante Città e Frazioni; al fabbricato risulta assegnato dal PRG il Grado di Protezione 2a – Restauro e risanamento conservativo: edifici storici di rilievo e/o facenti parte di quinte – art. 1.3 - Variante Città e Frazioni; - gravata dai seguenti vincoli: l'immobile presente sulla particella risulta soggetto a vincolo culturale ai sensi della parte Seconda del D.Lgs 42/2004: DM 29/09/1926 – DM 22/02/1963 “Casa Nossadani detta del Capitano di giustizia” ; - consumo di suolo L.R. 14/2017 - inclusa nell'ambito di urbanizzazione consolidata (Vedere Allegato B)</li> </ul>





A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani - Rilievo immobile al P.2



A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani - Rilievo cantina e parti comuni al P.T.



A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani - Parti comuni al P1



**5. STATO DI POSSESSO: Libero****6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

6.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 19/02/2008 rep 22217; Importo ipoteca: € 3200000; Importo capitale: € 1600000 ; A rogito di Notaio Michele Palumbo di Sedico (BL) in data 19/02/2008 ai nn. 22217/3955; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 04/03/2008 ai nn. 3052/465

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 22/07/2011 rep 15823; Importo ipoteca: € 640000; Importo capitale: € 320000 ; A rogito di Notaio Claudia Gucciardo di Agrigento in data 22/07/2011 ai nn. 15823/5698; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 02/08/2011 ai nn. 8740/1351

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Contratto di mutuo fondiario del 28/06/2013 rep 39209; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di Notaio Giuseppe Fanara di Porto Empedocle (AG) in data 28/06/2013 ai nn. 39209/17682; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 03/07/2013 ai nn. 7382/720

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento del 12/12/2022 ; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Belluno in data 12/12/2022 ai nn. 1053 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Belluno (territorio e servizio pubblicità immobiliare) in data 29/12/2022 ai nn. 16388/13329;

6.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.



**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.**Millesimi di proprietà:** Non è stata rilevata alcuna targhetta esposta obbligatoria dell'esistenza di un amministratore condominiale pertanto non è dato sapere l'esistenza di una tabella dei millesimi di proprietà.**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica E**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per calcolare la consistenza viene utilizzata la superficie commerciale calcolata sulla superficie lorda con l'applicazione dei coefficienti in base alla destinazione d'uso. Per quanto attiene le parti comuni le stesse verranno ricomprese nel valore di stima.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SOGGIORNO - CUCINA	sup reale lorda	25,83	1,00	25,83
BAGNO	sup reale lorda	6,19	1,00	6,19
CAMERA 1	sup reale lorda	19,28	1,00	19,28
CAMERA 2	sup reale lorda	11,42	1,00	11,42
DISIMPEGNO	sup reale lorda	5,82	0,25	1,46
INGRESSO	sup reale lorda	3,82	0,25	0,96
RIPOSTIGLIO	sup reale lorda	2,89	0,25	0,72
CANTINA AL P.T.	sup reale lorda	12,74	0,25	3,19
		<b>87,99</b>		<b>69,04</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica); i valori derivano da quelli di riferimento (minimo e massimo) riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mediati con le condizioni dell'immobile in esame e dal confronto con valori di mercato praticati dagli Operatori del settore (Agenzie immobiliari di Belluno e siti internet). Pertanto il sottoscritto ha fatto riferimento in primis ai valori segnalati dall'OMI che per quella zona Centrale per abitazioni stato conservativo normale parte da €/mq 1000 a €/mq 1500; ai valori medi segnalati da Immobiliare .it e altri siti web nel Comune di Belluno Centro storico €/mq. 1700/2300 ed infine avendo consultato Agenzie Immobiliari della zona e tecnici che conoscendo la zona e la tipologia del fabbricato e contesto hanno dato una valutazione di €/mq. 1900/2100. Visto quanto rilevato si ritiene in base all'ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche, contesto, finiture di buona qualità e servizi in zona in relazione alle indicazioni del mercato e ai fattori sopra esposti si ritiene che possa essere applicato il valore medio di €/mq 2.000,00 comprese le parti comuni (i dati reperiti sono stati archiviati presso lo studio del sottoscritto e sono visionabili in qualsiasi momento da chi ne facesse richiesta).

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari del posto, siti web, tecnici e valori O.M.I.



**8.3 Vendibilità:**

buona

**8.4 Pubblicità:**

Si consiglia le forme di pubblicità come in uso presso il Tribunale di Belluno (siti web, cartello di vendita e pubblicità sui giornali locali).

**8.5 Valutazione corpi:****A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 138.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SOGGIORNO - CUCINA	25,83	€ 2.000,00	€ 51.660,00
BAGNO	6,19	€ 2.000,00	€ 12.380,00
CAMERA 1	19,28	€ 2.000,00	€ 38.560,00
CAMERA 2	11,42	€ 2.000,00	€ 22.840,00
DISIMPEGNO	1,46	€ 2.000,00	€ 2.920,00
INGRESSO	0,96	€ 2.000,00	€ 1.920,00
RIPOSTIGLIO	0,72	€ 2.000,00	€ 1.440,00
CANTINA AL P.T.	3,19	€ 2.000,00	€ 6.380,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 138.100,00
Valore corpo	€ 138.100,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 138.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 138.100,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Unità abitativa al P.2 e cantina al P.T con parti comuni in Palazzo Nossadani	Abitazione di tipo civile [A2]	69,04	€ 138.100,00	€ 138.100,00

**8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 20.715,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.7 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 117.385,00</b>
---	---------------------

**8.9 Valore Mutuo:**

Ipoteca volontaria del 04/03/2008 nn 3052/465: importo capitale Euro 1.600.000 importo totale Euro 3.200.000; Ipoteca volontaria del 02/08/2011 nn 8740/1351: importo capitale Euro 320.000 importo totale Euro 640.000.



**Allegati**

Allegati

Allegato A: Documentazione fotografica (lotto 1-2-3-4-5-6);

Allegato B: Documentazione ed elaborati grafici, Dichiarazione di Conformità impianti, CDU con Estratto P.R.G. e N.T.A. agli atti (lotto 1-2-3-4-5-6-7)

Allegato C: Documentazione agli atti presso A.D.E.di Belluno (ex Territorio e Conservatoria dei Registri Immobiliari)( lotto 1-2-3-4-5-6-7)

Allegato D: Planimetria, Ortofoto, Elaborati grafici di Rilievo ,Verbale di Sopralluogo, APE e Documentazione varia reperita per completezza dell'elaborato peritale (lotto 1-2-3-4-5-6-7).

GLI ALLEGATI SONO PARTE INTEGRANTE DELLA PERIZIA

Data generazione:

08-08-2023

L'Esperto alla stima  
**geometra Luigi Bombassei De Bona**

