

TRIBUNALE DI FORLI'

PROCEDURA:

RG 43/2025

Tipologia: Liquidazione Giudiziale

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Maria Cecilia Branca

CURATORE: Dott. Stefano D'Orsi

TECNICO INCARICATO: Ing. Marco Gasparini

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA SINTETICA

valutazione economica del valore di mercato
relativa a immobili nel Comune di CIBIANA DI CADORE (BL)

Il Tecnico

Dott. Ing. Marco Gasparini



SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA (QUESITI 1, 2, 6, 17, 18)	3
2.1 IDENTIFICAZIONE E STATO DI CONSISTENZA CATASTALE.....	3
2.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI: UBICAZIONE DESCRIZIONE, E STATO DI CONSISTENZA.....	4
3. CONFORMITA' CATASTALE	9
4. TITOLARITÀ E POSSESSO (QUESITI 3, 4, 20)	9
5. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (QUESITI 5, 8, 9, 13, 14, 15)	10
6. DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA (QUESITI 7, 10, 11, 12, 16)	10
6.1 PRECEDENTI EDILIZI	10
6.2 DESTINAZIONE E REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA	11
6.3 PROSPETTIVE DI TRASFORMAZIONE - POTENZIALITÀ EDILIZI	12
7. CONSISTENZA EDILIZIA E COMMERCIALE	13
8. VALUTAZIONE ECONOMICA (QUESITO 19)	14
8.1 SCOPO DELLA STIMA E INDIVIDUAZIONE DELL'ASPETTO ECONOMICO.....	14
8.2 SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA E ANALISI DI MERCATO.....	14
8.3 STIMA IMMOBILI.....	15
9. INDICAZIONI PER LA VENDITA (QUESITI 21, 22, 23)	18
9.1 PROPOSTA DI LOTTI E FRAZIONAMENTI	18
10. ALLEGATI	20

1. Premessa

La seguente perizia intende fornire una indicazione del valore di mercato degli immobili nel comune di Cibiana di Cadore (BL) di proprietà della società

Il sottoscritto Ing. Marco Gasparini, iscritto all'albo degli ingegneri di Bologna con sigillo n. 6836/A ed all'albo dei CTU del Tribunale di Bologna, per incarico del curatore Dott. Stefano D'Orsi, svolte le necessarie indagini di mercato e preso atto degli elementi urbanistici, nonché di tutti gli altri elementi utili allo scopo della stima (quali condizioni d'utilizzo degli immobili, caratteristiche intrinseche ed estrinseche), rilascia la seguente relazione di stima.

Si precisa che la presente relazione è stata redatta nel rispetto del "quesito aggiornato da adottare per tutte le vendite immobiliari nelle procedure liquidatorie previste dal Codice della crisi", come indicato nella comunicazione della sezione civile del Tribunale di Forlì, a firma della dott.ssa Vacca e della dott.ssa Branca (vedi allegato 1).

2. IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA (Quesiti 1, 2, 6, 17, 18)

I beni di proprietà della società oggetto
della presente stima sono ubicati nel Comune di Cibiana di Cadore (BL), e sono censiti come descritto di seguito (si rimanda anche alle rispettive visure catastali, cfr. allegato 2).

2.1 Identificazione e stato di consistenza catastale.

Catasto Fabbricati:

Foglio 4, Particella 496, Subalterno 3, Via Pianezze n. 32 PT, S, 1

Categoria: A/5 (Abitazione di tipo ultrapopolare)

Classe: 1, Consistenza: 9,5 vani, Superficie: 150 mq, Rendita: € 107,94

Catasto Terreni:

- **Foglio 4, Particella 493:** Area fabbricato di 52 mq
- **Foglio 4, Particella 495:** Incolto sterile di 33 mq
- **Foglio 4, Particella 499:** Redditi: dominicale Euro 0,15 agrario Euro 0,13 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1 Superficie: 100 mq
- **Foglio 3, Particella 55:** Redditi: dominicale Euro 4,68 agrario Euro 0,36 Particella con qualità: BOSCO ALTO di classe 4, Superficie: 6.970 mq

2.2 Descrizione degli immobili: ubicazione descrizione, e stato di consistenza

2.2.1 Fabbricati

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso civile, ubicata in via Pianezze, all'interno del contesto urbano della frazione del Comune di Cibiana di Cadore, posizionata sul versante superiore della Strada Provinciale 347. La superficie lorda dell'unità in proprietà esclusiva è pari a circa: 156 mq ambienti principali, 64,60 mq soffitta e 18,82 mq cantina.

L'immobile si erige su tre piani fuori terra, oltre ad un interrato ed un sottotetto. La struttura portante è in muratura in pietra, i solai e la copertura sono in legno, completati da tavolati e un manto di copertura in lamiera ondulata. Il fabbricato ha destinazione residenziale, ed è costituito da più locali ai piani terra, primo e secondo, e da spazi accessori collocati nei piani interrato e sottotetto.



La struttura, risalente presumibilmente alla seconda metà dell'Ottocento, non è mai stata oggetto di ristrutturazioni complessive né di interventi manutentivi negli ultimi decenni.

L'edificio ha pertanto mantenuto le caratteristiche tipologiche originali ed è privo di impianti tecnologici rilevanti e finiture moderne.

Le pareti esterne, che - come detto - sono in pietra a vista, presentano segni di degrado quali fessurazioni, distacchi o alterazioni cromatiche dovute all'esposizione agli agenti atmosferici.

Le finestre e le portefinestre sono in legno (tipico dell'epoca della costruzione o di una ristrutturazione non recente), con vetro singolo o doppio di vecchia generazione. I serramenti appaiono in generale datati.

Gli ambienti interni sono rifiniti ad intonaco civile imbiancato. Lo stato di conservazione delle pareti e dei soffitti negli spazi comuni e privati riflette la necessità di tinteggiatura e risanamento. I pavimenti interni sono in ceramica e in legno negli ambienti principali, in cemento/graniglia nelle aree di servizio. Le porte interne sono in legno tamburato o massello, con finiture e maniglie datate.







Sebbene l'unità immobiliare sia di proprietà esclusiva della società

la stessa è composta da alcune porzioni del fabbricato, non completamente indipendenti dalle restanti proprietà. In particolare, le porzioni oggetto di stima sono costituite da alcuni vani all'interno del fabbricato, collegati tramite vano scale e corridoi centrali comuni con altre proprietà.

Si rimanda alla planimetria catastale (allegato 3) ed alla documentazione fotografica completa (allegato 6), predisposta al fine di fornire una compiuta rappresentazione dello stato attuale e dei luoghi dell'immobile, sia per gli esterni che per gli interni, a corredo della presente relazione.

2.2.2 Terreni

I terreni censiti al foglio 4, particelle 493, 495, 499 (di cui si riporta stralcio nell'immagine seguente – ndr: il fabbricato è censito alla particella 496), sono posti nelle immediate adiacenze dell'edificio e presentano modesta estensione, con una superficie complessiva pari a 185 mq. Sono pertanto da considerarsi pertinentziali al fabbricato.



Figura 1 Stralcio particelle 493,495, 499

Vi è inoltre un ulteriore terreno censito al foglio 3 particella 55, che si trova in località Cozzene, sempre nel territorio comunale di Cibiana di Cadore. Trattasi di terreno boscato di alta montagna, di modeste dimensioni (mq 6.970), difficilmente accessibile e di limitato interesse agricolo-forestale.

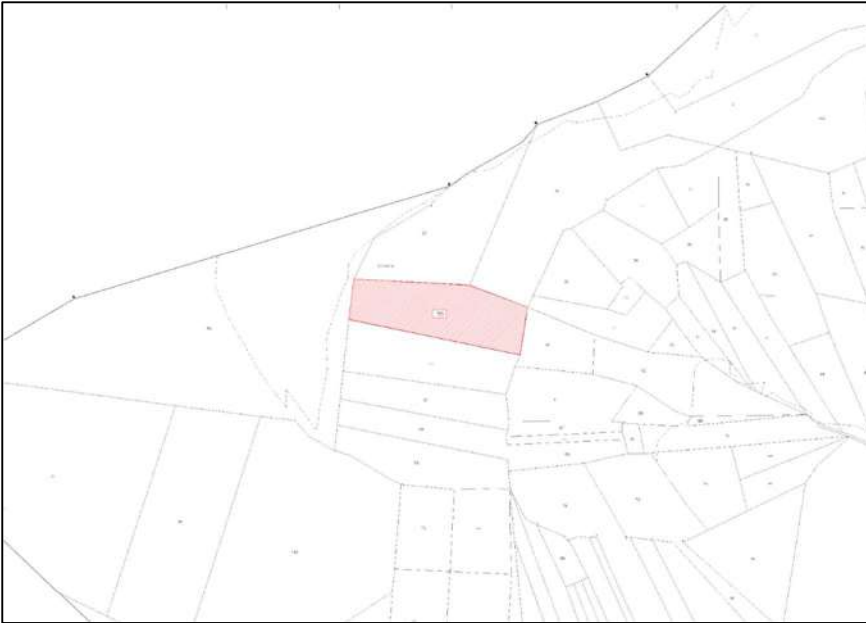


Figura 2 Particella 55

3. CONFORMITÀ CATASTALE

Si segnala che la toponomastica risultante in visura non è aggiornata in quanto il civico esatto è il 71, mentre in visura è indicato il civico 32.

La planimetria catastale reperibile presso l'agenzia delle entrate di Belluno settore territorio, è quella riportata nell'allegato 3, del 16/02/1940 (planimetria di primo impianto).

A seguito del sopralluogo effettuato è stato accertato che la citata planimetria presenta diverse difformità grafiche. Si rileva in particolare che manca la rappresentazione del sottotetto ed è invece riportato il corpo di fabbrica "bottega del fabbro", che non esiste più. Sono inoltre presenti ulteriori difformità, consistenti in spostamento di alcuni muri e aperture, nonché difformità grafiche di minor rilievo (quali diverso spessore muri, diversa altezza dei vani).

Si rende pertanto necessario l'aggiornamento della planimetria.

4. TITOLARITÀ E POSSESSO (Quesiti 3, 4, 20)

La società _____ detiene la piena proprietà dei beni.

La proprietà deriva da atto di compravendita del 09/10/2007, a rogito del Notaio Orlando Ruggiero (Rep. 74245, Trascrizione 10453/2007).

Al momento della stima, non risultano titoli di occupazione opponibili (locazioni registrate), pertanto i beni si presumono nella disponibilità della procedura liquidatoria. Di ciò si è avuto evidenza anche a seguito del sopralluogo effettuato.

5. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (Quesiti 5, 8, 9, 13, 14, 15)

Gli immobili oggetto della presente analisi sono identificati catastalmente come segue:

- **Fabbricati:** Foglio 4, Particella 496, Subalterno 3 (Catasto Fabbricati).
- **Terreni:** Foglio 4, Particelle 493, 495, 499; Foglio 3, Particella 55 (Catasto Terreni).

Dall'esame dell'elenco sintetico delle formalità relativo al periodo informatizzato (dal 09/07/1997 al 04/03/2026, cfr. allegato 7), si riscontra quanto segue:

- **Iscrizioni (Ipotecarie):** Non risultano iscritte ipoteche volontarie, giudiziali o legali nel periodo ispezionato.
- **Trascrizioni Pregiudizievoli:** Non si rinvencono trascrizioni di pignoramenti immobiliari, sequestri, domande giudiziali o atti di asservimento che possano limitare la disponibilità del bene.
- **Formalità rilevate:** Tutte le formalità presenti riguardano **atti per causa di morte (successioni)** e un atto di **compravendita (atto tra vivi)** del 31/10/2007 a rogito del Notaio Orlando Ruggiero (Rep. 74245).

Opponibilità: Non essendo presenti formalità di natura cautelare o esecutiva, non vi sono gravami opponibili alla procedura che necessitino di annotamenti di cancellazione ex art. 586 c.p.c..

Non si è a conoscenza di spese fisse annuali di gestione né di spese condominiali non pagate

Non si riscontrano elementi che riconducano l'immobile a regimi di edilizia convenzionata o agevolata. L'edificio presenta caratteristiche di architettura rurale storica e non di interventi finanziati con risorse pubbliche ex L. 178/2020.

6. DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA (Quesiti 7, 10, 11, 12, 16)

6.1 Precedenti edilizi

Ad esito di istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cibiana non è emerso alcun titolo edilizio presente, come risulta dalla comunicazione pervenuta dall'ufficio

Pag. 10

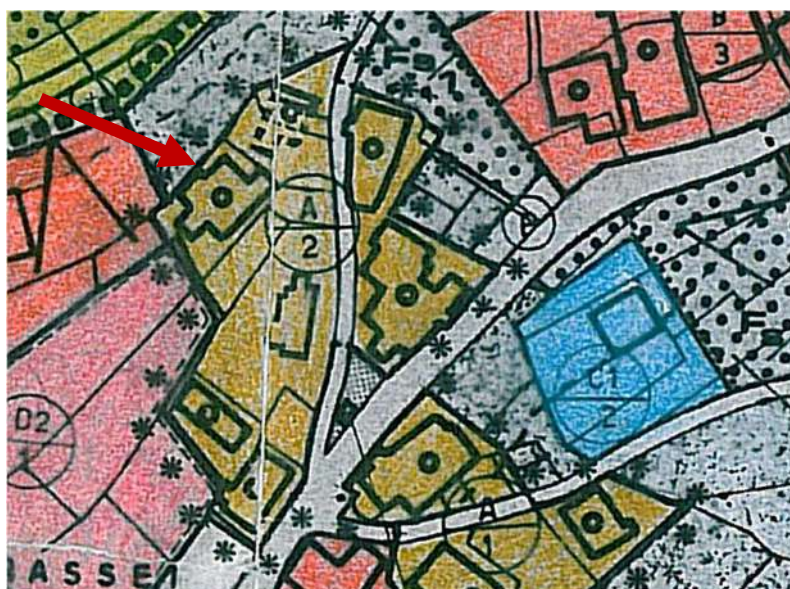
tecnico del Comune di Cibiana in data 19/03/2026 (cfr. allegato 5) ad esito di specifica istanza depositata dal sottoscritto (prot. 238/2026 del 20/01/2026).

Pertanto, lo stato legittimo dell'immobile è stato desunto dalle planimetrie catastali storiche, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001 (come introdotto dal D.L. 76/2020 e ulteriormente precisato dal D.L. 69/2024, cosiddetto "Decreto Salva Casa").




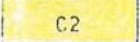
Nello specifico, la legittimità della consistenza volumetrica e della destinazione d'uso del fabbricato è attestata dalla planimetria catastale di primo impianto di cui all'allegato 3.

6.2 Destinazione e regolarità urbanistica ed edilizia

Sotto il profilo urbanistico, il vigente Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Cibiana di Cadore classifica l'edificio e i terreni limitrofi in zona residenziale di tipo "A". Il fabbricato è dotato di un "grado di protezione 2".



ZONE RESIDENZIALI

	Zona omogenea A (Zone di insediamento storico)
	Zona omogenea B (Zone residenziali intensive di completamento)
	Zona omogenea C1 (Zone residenziali semintensive di completamento)
	Zona omogenea C2 (Zone residenziali di espansione)

Gli interventi sul patrimonio esistente di pregio storico – ambientale, di cui agli edifici numerati sulle tavole 1:2000 e 1:1000, vengono basati sull'analisi dello stato attuale e definiti in riferimento ai seguenti gradi di protezione assegnati:

- **grado di protezione 1** : è ammesso solamente il restauro filologico.
- **grado di protezione 2** : è ammesso solamente il restauro e risanamento conservativo.

Secondo quanto previsto dagli art. 7 e 15.1 del regolamento edilizio, pertanto, gli interventi ammessi si limitano al restauro e risanamento conservativo, così definito:

art. 7

3. **restauro e risanamento conservativo** : riguarda le opere rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

art. 15

Restauro e risanamento conservativo.

Tipologia dell'intervento

Sono consentite tutte le operazioni di ripristino già descritte all'art. 7, necessarie alla conservazione dell'immobile e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originarie. E' prevista l'eliminazione delle superfetazioni esistenti al fine di riportare l'edificio alla sua immagine originaria.

Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica fornito dal Comune di Cibiana in data 05/06/2026, riportato nell'allegato 4

Per quanto riguarda la **regolarità edilizia**, come detto non avendo reperito alcun documento presso la pubblica amministrazione, la situazione legittima è quella rappresentata dalla planimetria catastale di primo impianto (cfr. allegato 3), che abbiamo già visto (cfr. paragrafo 3) presenta diverse difformità.

Si rende pertanto necessaria una sanatoria (art. 36bis DPR 380/01e art. 34bis DPR 380/01), al fine di regolarizzare le difformità presenti.

Non è stato rinvenuto l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) né sono note omissioni fiscalmente rilevanti.

6.3 Prospettive di trasformazione - potenzialità edilizi

Fabbricato civile e terreni limitrofi (Via Pianezze)

Gli unici interventi ammessi si limitano al recupero con riqualificazione. Qualsiasi intervento deve rigorosamente mantenere la volumetria esistente e rispettare in generale le caratteristiche tipologiche originarie dell'edificio.

L'immobile non risulta appetibile dal punto di vista speculativo immobiliare, vista l'ubicazione ravvicinata ad altri edifici, l'elevata vetustà, l'assoluta esigenza di manutenzione (essendo privo di interventi da diversi decenni) e la presenza all'interno dello stesso fabbricato di porzioni appartenenti ad altre proprietà. Inoltre, i locali sono dislocati in maniera disomogenea e l'edificio è totalmente privo di finiture e di impianti tecnologici di rilievo.

Terreno boscato di alta montagna (Località Cozzene)

Si tratta di un terreno boscato di alta montagna di superficie modesta. Le sue prospettive di sfruttamento o trasformazione sono minime in quanto risulta difficilmente raggiungibile e possiede uno scarso interesse agricolo-forestale.

7. Consistenza edilizia e commerciale

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ed in particolare all'Allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- la superficie degli elementi di collegamento verticale, ove presente, è computata in misura pari alla loro proiezione orizzontale, una sola volta, indipendentemente dal numero di piani collegati;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali cantine e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali (in particolare tutto i piani seminterrati)

Lo stesso criterio è utilizzato dalla FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti). Ed ancora analogo criterio viene utilizzato dalla Agenzia del Territorio, che si riferisce all'allegato n. 2 – "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" – del manuale della banca dati OMI.

Più in particolare tali istruzioni, per un intero immobile (cosiddetto di tipo "strutturato" o "intelligente") l'Agenzia prevede nel computo della superficie commerciale:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie ponderata delle eventuali pertinenze esclusive di ornamento;
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, posti auto coperti e scoperti, box ecc.)

Considerato che anche la superficie catastale ai sensi del DPR 138/98 è calcolata al lordo, la consistenza commerciale dell'unità immobiliare **è fatta coincidere a quella calcolata ai sensi del DPR 138/98** ed è stata estrapolata dalla documentazione catastale.

La superficie lorda complessiva, distribuita su più livelli disomogenei (piani terra, primo, secondo, interrato e sottotetto), ammonta a circa 236,83 mq. Applicando i coefficienti di ponderazione previsti dal D.P.R. 138/98 per i vani accessori, le cantine e le soffitte, la Superficie Commerciale ragguagliata è pari a 193,43 mq

I terreni limitrofi pertinentziali hanno superficie complessiva di 185 mq, si suddividono catastalmente in: "area fabbricato" di 52 mq , "incolto sterile" di 33 mq e "seminativo" di 100 mq. Infine, il terreno boscato di alta montagna postop in loc. Cozzene ha una superficie complessiva pari a 6.970 mq

8. VALUTAZIONE ECONOMICA (Quesito 19)

Secondo i principi generali dell'estimo, il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido, deve tener conto del principio dell'ordinarietà tenendo comunque conto delle caratteristiche e peculiarità del bene, e si articola nelle seguenti fasi:

1. Scopo della stima ed individuazione dell'aspetto economico del bene da stimare;
2. Scelta di uno o più procedimenti di stima idonei a ricostruire l'aspetto economico voluto;
3. Individuazione dei necessari elementi di riferimento.

8.1 Scopo della stima e individuazione dell'aspetto economico

Lo scopo della stima all'attualità è stato indicato come RICERCA DEL VALORE DI MERCATO. Secondo l' *International Valuation Standards* e l'*European Valuation Standards* "Il *valore di mercato* è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di *marketing* durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Tecnoborsa Versione II — 2008

8.2 Scelta del procedimento di stima e analisi di mercato

La presente valutazione è condotta nel rispetto degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e degli Standard Europei di Valutazione (EVS), adottando il procedimento di stima per comparazione di mercato (Market Comparison Approach). Il calcolo si fonda sull'individuazione della Superficie Commerciale degli asset e sull'applicazione di un Valore di Mercato (Market Value) base, desunto dalle banche dati OMI (Osservatorio Mercato

Pag. 14

Immobiliare dell'Agencia delle Entrate) e dalle recenti rilevazioni sul libero mercato locale per immobili simili, successivamente corretto tramite specifici coefficienti di merito e demerito.

La stima sintetica per comparazione, MCA (market comparison approach)

Il criterio di **stima per confronto**, noto anche come **metodo sintetico**, rappresenta la prassi più diffusa e affidabile nella maggioranza delle situazioni.

Attraverso tale metodologia, il valore di mercato di un edificio o di una sua porzione viene stimato mediante il raffronto con beni analoghi, dei quali siano noti i prezzi di compravendita recenti e riferiti a parametri unitari correlati con il mercato locale.

Partendo dai prezzi unitari accertati per immobili simili all'oggetto della stima, si individua il valore medio al metro quadro per un immobile simile (per zona e destinazione) in condizioni normali. Successivamente, si abbatta il valore ordinario in base ai difetti fisici, legali o funzionali (es. mancanza di impianti, inaccessibilità, proprietà problematiche).

Il valore presunto del bene da stimare è quindi stabilito inserendolo nel livello della scala di merito che mostra le maggiori analogie. Seguendo tale metodo sintetico per confronto, il valore di mercato si ottiene moltiplicando la superficie oggetto di valutazione per il prezzo unitario, ricavato dalla scala dei valori e commisurato alla stessa unità di misura.

8.3 Stima immobili

Agenzia del territorio

Interrogando la banca dati dell'Agencia del Territorio relativamente al primo semestre del 2025, nel Comune di Cibiana di Cadore, Zona B1 Centrale, il valore di mercato delle abitazioni civile in stato normale risulta compreso tra €/mq 810 ed €/mq 1.000 e delle abitazioni di tipo economico in stato normale tra €/mq 760 ed €/mq 910



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: **BELLUNO**

Comune: **CIBIANA DI CADORE**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRALE**

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	810	1000	L	2,4	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	910	L	2,3	2,7	L

Il Borsino Ufficiale FIAIP (Report Belluno 2025)

Il report della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) riporta, per il Comune di Cibiana di Cadore, Zona Centro - Pianezze, i seguenti valori al metro quadro commerciale: Abitabile / Buono: da 1.000 € a 1.100 €/mq; Da Ristrutturare: a partire da 600 €/mq.



RESIDENZIALE

Valori espressi in €/mq commerciale

ZONA	NUOVO		RISTRUTTURATO / OTTIMO		ABITABILE / BUONO		DA RISTRUTTURARE	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
CENTRO								
Pianezze	2000	2300	1300	1500	1000	1100	600	800

Medie di Mercato Attuali (Immobiliare.it - Gennaio 2026)

L'osservatorio di Immobiliare.it, che traccia i prezzi reali richiesti da chi vende casa oggi, indica che a gennaio 2026, per gli immobili residenziali in vendita a Cibiana di Cadore, la richiesta media si attesta a 1.134 €/mq.

Agenzie immobiliari e compravendite:

Si sono ricercate informazioni riguardanti compravendite di immobili simili, attraverso interviste verbali con operatori professionali locali, e successivamente via internet per la raccolta di annunci di immobili comparabili. Essendo il fabbricato da stimare vetusto (seconda metà dell'Ottocento) e totalmente privo di impianti, il confronto va fatto esclusivamente con rustici o case completamente da ristrutturare. Si citano di seguito alcuni annunci reali di riferimento per immobili aventi caratteristiche simili, attualmente in vendita a Cibiana di Cadore:

1. **Via Masariè:** Fabbricato residenziale indipendente completamente da ristrutturare, disposto su tre piani fuori terra con cantina e legnaia.
Superficie: 184 mq
Prezzo richiesto: 70.000 €
Valore unitario: 380 €/mq

2. **Cibiana di Sotto:** Casa storica in pietra risalente al periodo del "rifabbrico", da ristrutturare totalmente, sviluppata su tre piani più soffitta con giardino pertinenziale.
Superficie: 475 mq
Prezzo richiesto: 90.000 €
Valore unitario: 189 €/mq
3. **Intero stabile rurale:** Fabbricato da ristrutturare con base in muratura e piani superiori in legno, con possibilità di ricavare più appartamenti.
Superficie: 306 mq
Prezzo richiesto: 90.000 €
Valore unitario: 294 €/mq

Gli annunci reali mostrano inoltre che, anche per i ruderi più impegnativi o le case storiche di ampia metratura da sventrare totalmente, i prezzi di richiesta (Asking Price) sul mercato libero a Cibiana di Cadore non scendono mai sotto i **180 - 190 €/mq**.

Considerando che i valori OMI di riferimento rappresentano una media delle proprietà presenti sul mercato nella categoria "abitazioni di tipo economico" e non riflettono le specifiche caratteristiche del bene oggetto di stima — ovvero un immobile datato e completamente da ristrutturare — si ritengono maggiormente affidabili i valori di mercato reperiti per immobili dotati di analoghe caratteristiche

In conclusione, si adotterà un valore medio pari a circa 290 €/mq.

8.3.1 Valore di stima

Al fine di determinare il reale valore di mercato dell'asset nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, il valore base ordinario subisce le seguenti decurtazioni analitiche:

- **Stato d'uso e di manutenzione (Abbattimento del -33%):** L'edificio, risalente alla seconda metà dell'Ottocento, risulta totalmente privo di interventi manutentivi da decenni. La decurtazione è fortemente penalizzante a causa dell'assoluta assenza di finiture e di impianti tecnologici essenziali (elettrico, idraulico, riscaldamento).
- **Stato di possesso e proprietà (Abbattimento del -20%):** La porzione stimata si inserisce in un contesto di promiscuità con unità immobiliari di terzi, con le quali condivide vani scala e corridoi centrali. La dislocazione disomogenea dei locali su vari livelli riduce drasticamente l'appetibilità sul libero mercato, non consentendo un'agevole indipendenza funzionale.
- **Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (Abbattimento del -5%):** Sotto il profilo urbanistico (vigente PRG), il fabbricato è soggetto a un Grado di Protezione II. Questo vincolo inibisce trasformazioni radicali, vincolando il recupero al rigoroso mantenimento della volumetria e delle caratteristiche tipologiche originarie.
- **Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale (Detrazione a corpo):** Va infine considerata la necessità di aggiornamento della planimetria catastale per corretta

rappresentazione (stralcio della cantina con nuovo subalterno e inserimento della soffitta) nonché di sanatoria dello stato legittimo.

Si stima un onere tecnico-amministrativo per la regolarizzazione pari a **€ 2.600,00**.

Valore Finale di Stima (fabbricato):

- Valore Base: 290,00 €/mq
- Coefficiente di deprezzamento totale (Manutenzione + Possesso + Vincoli): -58%
- Valore unitario corretto: **121,80 €/mq**
- Valore parziale (193,43 mq x 121,80 €/mq): € 23.559,77
- Detrazione oneri di regolarizzazione: - € 2.600,00
- Valore di Mercato Fabbricato: € 20.900,00 (arrotondato)

Valore aree pertinenziali (fabbricato):

Considerata la natura residuale e servente delle aree scoperte (185 mq), si attribuisce un valore forfettario di **12,00 €/mq** (10% del valore del fabbricato) per un totale di **€ 2.220,00**.

Valore terreno boscato di alta montagna (Loc. Cozzene - Fg. 3, Mapp. 55)

- Superficie e caratteristiche: Terreno "Bosco Alto", superficie catastale di 6.970,00 mq.
- Stato d'uso e vincoli: Trattasi di terreno di alta montagna, di difficile accessibilità e di scarso interesse agricolo-forestale (Valore Agricolo Medio - VAM marginale).
- Valore unitario corretto: In aderenza alle transazioni locali per boschi cedui/d'alto fusto in zone impervie, si applica un valore simbolico di **0,10 €/mq**.
- Valore di Mercato Terreno: **€ 700,00 (arrotondato)**

TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (arrotondato): € 23.800,00

9. INDICAZIONI PER LA VENDITA (Quesiti 21, 22, 23)

9.1 Proposta di Lotti e Frazionamenti

Si suggerisce di considerare un unico lotto, data l'assenza di nessi funzionali o geografici tra i beni, comprendente la porzione di fabbricato (Sub 3), le aree pertinenziali (Mapp. 493, 495, 499) e il terreno boscato (Fg 3, Mapp. 55).

Il lotto, situato in Provincia di Belluno, Comune di Cibiana di Cadore (loc. Pianezze e loc. Cozzene) risulta così caratterizzato:

- **Tipologia:** Porzione di fabbricato storico ad uso residenziale (Abitazione di tipo "ultrapopolare", cat. A/5) e terreni boschivi/pertinenziali.
- **Dati essenziali:** L'unità abitativa ha una superficie commerciale di **193,43 mq** (distribuita su più piani), inserita in un edificio di epoca remota. Lo stato di

conservazione è **pessimo** (totalmente da ristrutturare, privo di impianti) e necessita di sanatoria.

- **Interesse all'acquisto:** Rivolto principalmente alla proprietà confinante, in misura marginale (considerando la promiscuità della proprietà) a soggetti interessati al recupero di architettura rurale storica in contesto dolomitico.
 - **Valore Locativo:** Data l'assenza di agibilità e impianti e la promiscuità con altre proprietà, allo stato attuale il valore locativo è **nullo**. Tuttavia, a seguito di potenziale unificazione della proprietà e ristrutturazione integrale, il canone potrebbe allinearsi ai valori medi locali per locazioni turistiche/residenziali (ca. 2-3 €/mq mensili).
 - **Servitù/Comunioni:** Si segnala la promiscuità degli spazi comuni (scale e corridoi) con terzi proprietari.
 - **Ulteriori segnalazioni:** È necessario sanare le difformità rilevate sotto il profilo edilizio, ed aggiornare la planimetria catastale.
- Vendita soggetta a imposta di registro.

Ritenendo così di aver assolto al proprio mandato, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti necessari.



Il Tecnico
Dott. Ing. Marco Gasparini

10. Allegati

1. Quesito aggiornato
2. Visure fabbricati e terreni Comune di Cibiana di Cadore
3. Planimetria catastale Comune di Cibiana di Cadore
4. Certificato di Destinazione Urbanistica del 05/06/2026
5. Comunicazione Comune di Cibiana di Cadore
6. Foto del fabbricato e terreni siti in Comune di Cibiana di Cadore
7. Elenco trascrizioni fabbricato e terreni siti in Comune di Cibiana di Cadore



TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

Sezione Civile

procedure concorsuali

Quesito aggiornato da adottare per tutte le vendite immobiliari nelle procedure liquidatorie previste dal Codice della crisi.

I Curatori e i Liquidatori sono invitati ad utilizzare il quesito aggiornato, che si riporta in calce alla presente, per tutte le vendite di immobili da eseguirsi nelle procedure di liquidazione giudiziale ai sensi dell'art. 216, co. 2, CCII, da ritenersi applicabile anche alle procedure di liquidazione controllata ex art. 275 CCII che richiama le modalità di vendita della liquidazione giudiziale.

Si invitano altresì i Curatori ed i Liquidatori, nella nomina dell'esperto per la stima, ad attenersi a quanto previsto dall'art. 216, co. 1, CCII e ad informare il perito dei doveri a suo carico nel redigere e depositare la perizia di stima.

Si ringrazia sin da ora per la collaborazione.

I Giudici delegati

Dott. ssa Barbara Vacca

Dott. ssa Maria Cecilia Branca

ASSEGNAZIONE DEL QUESITO PER STIMA IMMOBILI

NELLE PROCEDURE LIQUIDATORIE

ARTT. 173-BIS DISP.ATT.C.P.C.

1. identifichi esattamente i beni immobili ricompresi nella massa attiva, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali;
2. descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale, inserendo quelle più rappresentative nel corpo della perizia;
3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte soggetta a liquidazione e l'esatta loro provenienza;
4. verifichi **lo stato di possesso degli immobili**, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno);
5. accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità (anteriorità rispetto alla procedura liquidatoria), controllando direttamente i registri immobiliari ed acquisendo la relativa documentazione;
6. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili ricompresi nella procedura;
7. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, etc.);
8. provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello

Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili appresi alla procedura, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale** (salva successiva richiesta di acquisire il c.d.u. aggiornato da allegare al decreto di trasferimento al momento della vendita, ove quello precedente avesse perso di validità);
11. per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;
12. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio

1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

13. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del fallito sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

14. verifichi e indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative all'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi all'immobile;

15. accerti se gli immobili della procedura siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche e se rientrano nell'ambito di applicazione di cui all'art. 1, commi 376-378, l. 178/2020, fornendo informazioni sulla tipologia di edilizia convenzionata ed agevolata riscontrata nel caso di specie ed in particolare i vincoli, i limiti e gli oneri da essa derivanti provvedendo all'integrazione in caso di carenze;

16. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione;

17. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, previa richiesta di specifica autorizzazione;

18. qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento;

19. proceda alla stima dei singoli beni appresi alla procedura, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura

distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili;

20. **nell'ipotesi in cui la procedura sia proprietaria solo di una quota**, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica;
21. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;
22. precisi se gli immobili appresi alla procedura siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, etc.;
23. provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **05/01/2026**

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di **CIBIANA DI CADORE (C672)** provincia **BELLUNO**



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 1, di catasto terreni 4



**Immobile di catasto fabbricati -
n.1**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **CIBIANA DI CADORE (C672) (BL)**
Foglio **4** Particella **496** Subalterno **3**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CIBIANA DI CADORE (C672A) (BL)**
Foglio **4** Particella **496**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
14/05/2007 Pratica n. BL0081940 in atti dal 14/05/2007
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 9340.1/2007)

> **Indirizzo**

VIA PIANEZZE n. 32 Piano P.T - S - 1

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
14/05/2007 Pratica n. BL0081940 in atti dal 14/05/2007
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 9340.1/2007)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 107,94**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/5^a**, Classe **1**, Consistenza **9,5 vani**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
14/05/2007 Pratica n. BL0081940 in atti dal 14/05/2007
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 9340.1/2007)

> Dati di superficie

Totale: **150 m²**

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **150 m²**

VARIAZIONE del 23/03/2017 Pratica n. BL0019062 in atti dal 23/03/2017 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 2148.1/2017)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/1943, prot. n. A

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.A/1943

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1

>

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. RETTIFICAZIONE DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 09/10/2007 Pubblico ufficiale ORLANDO RUGGIERO Sede PIEVE DI CADORE (BL) Repertorio n. 74245 - COMPRAVENDITA TRASCR 10453/2007 Voltura n. 8473.1/2008 - Pratica n. BL0126600 in atti dal 19/08/2008

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di CIBIANA DI CADORE (C672)

Numero immobili: **1** Rendita: **euro 107,94** Vani: **9,5**



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **CIBIANA DI CADORE (C672A) (BL)**

Foglio 4 Particella **493**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 05/06/1965 in atti dal 11/03/1997

Annotazione di immobile: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **AREA FAB DM**
Superficie: **52 m²**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/05/2017 Pratica n.
BL0026789 in atti dal 04/05/2017 (n. 2238.1/2017)

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 1**

>
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/05/2017 - n.
2238.1/2017 - Pratica n. BL0026789 in atti dal
04/05/2017

**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

CIBIANA DI CADORE (C672) (BL)
Foglio 4 Particella **493**

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di CIBIANA DI CADORE (C672)
Numero immobili: 1 Superficie: **52 m²**



Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **CIBIANA DI CADORE (C672A) (BL)**
Foglio 3 Particella **55**
Partita: **2063**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 05/06/1965 in atti dal
11/03/1997

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 4,68 Lire 9.061**
agrario **Euro 0,36 Lire 697**
Particella con qualità: **BOSCO ALTO** di classe 4
Superficie: **6.970 m²**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 05/06/1965 in atti dal
11/03/1997



Immobile di catasto terreni - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **CIBIANA DI CADORE (C672A) (BL)**
Foglio 4 Particella **495**
Partita: **2063**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 05/06/1965 in atti dal
11/03/1997

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **INCOLT STER**
Superficie: **33 m²**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 05/06/1965 in atti dal
11/03/1997



Immobile di catasto terreni - n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **CIBIANA DI CADORE (C672A) (BL)**
Foglio 4 Particella **499**
Partita: **2063**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 05/06/1965 in atti dal
11/03/1997

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 0,15 Lire 300**
agrario **Euro 0,13 Lire 250**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1
Superficie: **100 m²**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 05/06/1965 in atti dal
11/03/1997

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 3 al n. 5 - totale righe intestati: 1**

>

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del
09/10/2007 Pubblico ufficiale ORLANDO RUGGIERO
Sede PIEVE DI CADORE (BL) Repertorio n. 74245 -
COMPRAVENDITA TRASCR 10453/2007 Voltura n.

8473.1/2008 - Pratica n. BL0126600 in atti dal
19/08/2008

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di CIBIANA DI CADORE (C672)

Numero immobili: **3** Reddito dominicale: **euro 4,83** Reddito agrario: **euro 0,49** Superficie: **7.103 m²**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **1** Rendita: **euro 107,94** Vani: **9,5**

Catasto Terreni

Totale immobili: **4** Reddito dominicale: **euro 4,83** Reddito agrario: **euro 0,49** Superficie: **7.155 m²**

Visura telematica

Legenda

a) A/5: Abitazioni di tipo ultrapopolare

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 1345049

Comune Cibiana Ditta Bianchi Matteo
Via Pianezze fu Giovanni
Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE
di **CIBIANA**

Tallonecino di riscatto
DELLA
SCHEDA NUMERO
1345049

AVVERTENZA: Il presente tallonecino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE
di **CIBIANA**

Tallonecino di riscatto
DELLA
SCHEDA NUMERO
1345049

AVVERTENZA: Il presente tallonecino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

Comune di **CIBIANA**

Partita n. 26

Foglio n. M. 0.

Part. edil. n. 178 s. 2

ORIENTAMENTO

SCALA di 1: 200

Compilata da:

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

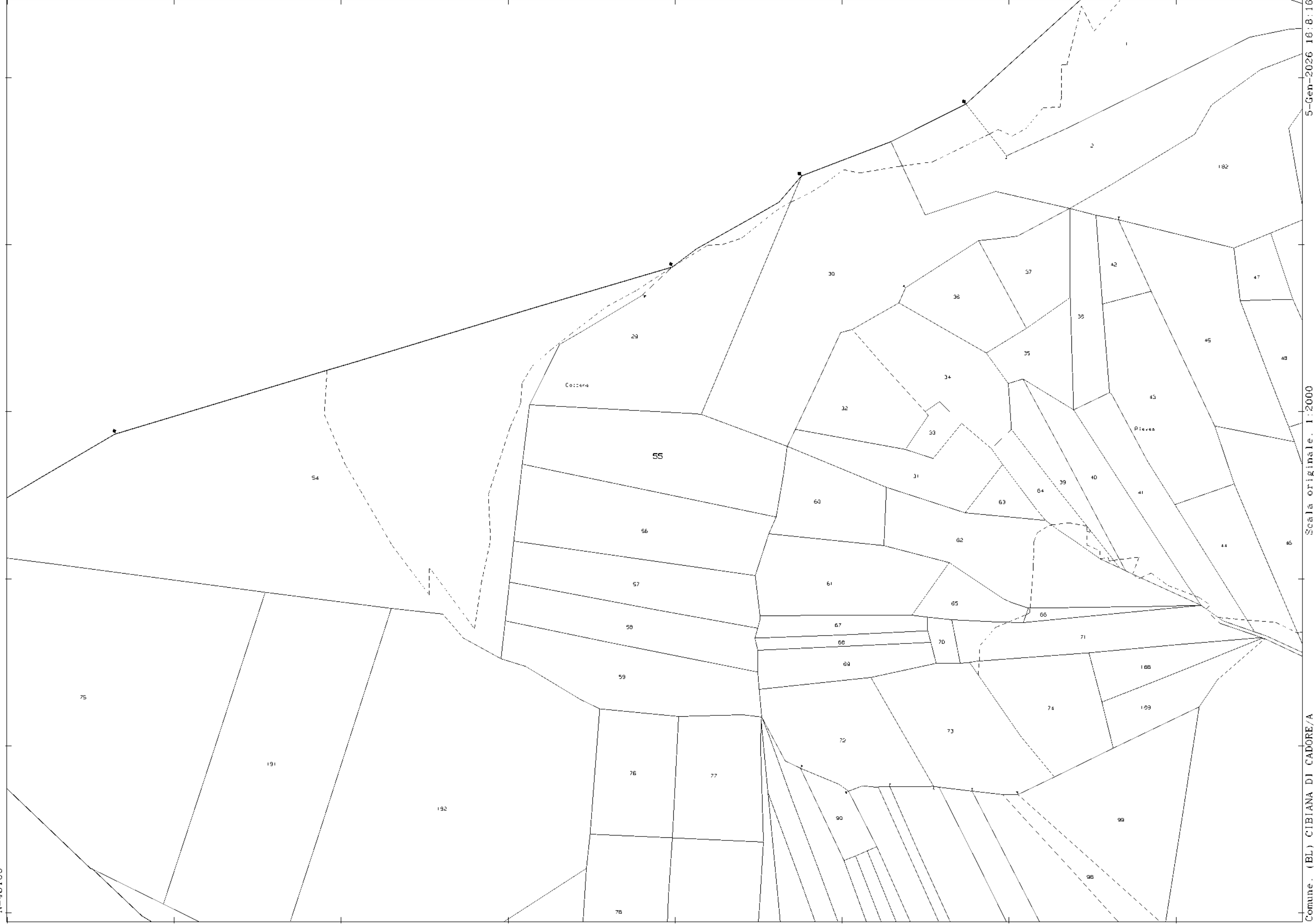
Iscritto all'Albo de
della Provincia di _____

Data 16 Febr. 1940 Firma [Signature]

Bottega da fabbro

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/01/2026 - Comune di CIBIANA DI CADORE(C672) - < Foglio 4 - Particella 496 - Subalterno 3 >
VIA PIANEZZE n. 32 Piano P.T. - S - I



5-Jan-2026 16:8:16
Protocollo pratica T121324/2026

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776 000 x 552.000 m.

Comune: (BL) CIBIANA DI CADORE/A
Foglio: 3



N=48100

E=-29000

3 Particelle. 493,495,499

Comune. (BL) CIBIANA DI CADORE/A
 Foglio. 4
 Scala originale. 1:1000
 Dimensione cornice: 388 000 x 276.000 m.
 Protocollo pratica T121686/2026
 5-Jan-2026 16:9:55



COMUNE DI CIBIANA DI CADORE

Provincia di BELLUNO

Via Masariè n. 182 – 32040 Cibiana di Cadore
tel. 0435-74018 - fax 0435-74261
Codice fiscale – Partita IVA 00206240251

www.comune.cibianadicadore.bl.it
p.e.c. cibiana.bl@cert.jp-veneto.net
e-mail segreteria.cibiana@valboite.bl.it

MARCA DA BOLLO
Euro 16,00
Id: 01250623107688
30/03/2026

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ai sensi dell'art. 30, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la domanda acquisita al protocollo dell'Ente in data 09/04/2026, acquisita al protocollo comunale al nr. 1482, dall'ing. Marco Gasparini con studio in Via Saragozza, 170 – 40135 Bologna, al fine di ottenere il CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA degli immobili di seguito individuati;

Visti gli atti d'ufficio in particolare lo strumento urbanistico vigente costituito dal Piano Regolatore Generale approvato con Atto di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 21/09/2001;

CERTIFICA

Sez.	FG	MAPP.	DESTINAZIONE URBANISTICA
A	4	496	z.t.o. A "Centro storico"
A	4	493	z.t.o. A "Centro storico"
A	4	495	z.t.o. A "Centro storico"
A	4	499	z.t.o. A "Centro storico"
A	3	55	z.t.o. E 1.1 "Bosco"

L'edificazione è disciplinata dalle norme d'attuazione del Piano Regolatore Generale.

Il presente certificato di destinazione urbanistica viene rilasciato ai sensi dell'Art. 30, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata unitamente agli eventuali allegati; il presente certificato è valido, ai sensi dell'Art. 30, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001, per la durata di anni UNO dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni allo strumento urbanistico.

Cibiana di Cadore, 05/06/2026

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Arch. Paolo De Lorenzi
documento sottoscritto digitalmente

Da: cibiana.bl@cert.ip-veneto.net
Inviato: giovedì 19 marzo 2026 18:00
A: marco.gasparini2@ingpec.eu
Oggetto: Fwd: Prot.N.0001172/2026 - POSTA CERTIFICATA: R: RICHIESTA DI ACCESSO AGLI
ATTI IMMOBILE VIA PANEZZE 71
Allegati: body.pdf; image001.jpg; image002.jpg; image003.png

ISTANZA ACCESSO ATTI 238/2026 DEL 20/01/2026 e successive ii.

con la presente si segnale che, con i dati dati riportati nell'istanza, non sono state reperite pratiche edilizie negli archivi di questo Comune.

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Arch. Paolo De Lorenzi



















Direzione Provinciale di BELLUNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 04/03/2026 Ora 18:25:15
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica a pagamento

Ispezione n. T143484 del 04/03/2026

per immobile

Motivazione 0

Richiedente GSPMRC

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CIBIANA DI CADORE (BL)
Tipo catasto : Terreni - Sezione censuaria : A
Foglio : 4 - Particella 493
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 09/07/1997 al 04/03/2026

Elenco immobili

SONO PRESENTI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 15/09/1998 - Registro Particolare 6866 Registro Generale 8388
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 31/339 del 22/10/1997
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 21/07/2001 - Registro Particolare 7181 Registro Generale 8771
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 81/351 del 06/11/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 3. TRASCRIZIONE del 19/12/2006 - Registro Particolare 12391 Registro Generale 18012
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 74/374 del 29/08/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 4. TRASCRIZIONE del 27/08/2007 - Registro Particolare 8441 Registro Generale 12469
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 734/2007 del 11/07/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 5. TRASCRIZIONE del 31/10/2007 - Registro Particolare 10453 Registro Generale 15587
Pubblico ufficiale ORLANDO RUGGIERO Repertorio 74245 del 09/10/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Direzione Provinciale di BELLUNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 04/03/2026 Ora 18:25:15
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica a pagamento

Ispezione n. T143484 del 04/03/2026

per immobile

Motivazione 0

Richiedente GSPMRC

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 20/12/2007 - Registro Particolare 12291 Registro Generale 18289
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 361/2007 del 05/10/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 20/12/2007 - Registro Particolare 12292 Registro Generale 18290
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 362/2007 del 05/10/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di BELLUNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 04/03/2026 Ora 18:26:32
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica a pagamento

Ispezione n. T143727 del 04/03/2026

per immobile

Motivazione 0

Richiedente GSPMRC

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CIBIANA DI CADORE (BL)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 4 - Particella 496 - Subalterno 3
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 09/07/1997 al 03/03/2026

Elenco immobili

SONO PRESENTI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalita

-
1. TRASCRIZIONE del 27/08/2007 - Registro Particolare 8441 Registro Generale 12469
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 734/2007 del 11/07/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 31/10/2007 - Registro Particolare 10453 Registro Generale 15587
Pubblico ufficiale ORLANDO RUGGIERO Repertorio 74245 del 09/10/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 3. TRASCRIZIONE del 20/12/2007 - Registro Particolare 12291 Registro Generale 18289
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 361/2007 del 05/10/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 4. TRASCRIZIONE del 20/12/2007 - Registro Particolare 12292 Registro Generale 18290
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 362/2007 del 05/10/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di BELLUNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 04/03/2026 Ora 18:27:18
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica a pagamento

Ispezione n. T143834 del 04/03/2026

per immobile

Motivazione 0

Richiedente GSPMRC

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CIBIANA DI CADORE (BL)
Tipo catasto : Terreni - Sezione censuaria : A
Foglio : 4 - Particella 495
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 09/07/1997 al 04/03/2026

Elenco immobili

SONO PRESENTI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 15/09/1998 - Registro Particolare 6866 Registro Generale 8388
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 31/339 del 22/10/1997
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 21/07/2001 - Registro Particolare 7181 Registro Generale 8771
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 81/351 del 06/11/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 3. TRASCRIZIONE del 19/12/2006 - Registro Particolare 12391 Registro Generale 18012
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 74/374 del 29/08/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 4. TRASCRIZIONE del 27/08/2007 - Registro Particolare 8441 Registro Generale 12469
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 734/2007 del 11/07/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 5. TRASCRIZIONE del 31/10/2007 - Registro Particolare 10453 Registro Generale 15587
Pubblico ufficiale ORLANDO RUGGIERO Repertorio 74245 del 09/10/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Direzione Provinciale di BELLUNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 04/03/2026 Ora 18:27:18
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica a pagamento

Ispezione n. T143834 del 04/03/2026

per immobile

Motivazione 0

Richiedente GSPMRC

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 20/12/2007 - Registro Particolare 12291 Registro Generale 18289
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 361/2007 del 05/10/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 20/12/2007 - Registro Particolare 12292 Registro Generale 18290
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 362/2007 del 05/10/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di BELLUNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 04/03/2026 Ora 18:30:30
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica a pagamento

Ispezione n. T144338 del 04/03/2026

per immobile

Motivazione 0

Richiedente GSPMRC

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CIBIANA DI CADORE (BL)
Tipo catasto : Terreni - Sezione censuaria : A
Foglio : 4 - Particella 499
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 09/07/1997 al 04/03/2026

Elenco immobili

SONO PRESENTI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 15/09/1998 - Registro Particolare 6866 Registro Generale 8388
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 31/339 del 22/10/1997
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 21/07/2001 - Registro Particolare 7181 Registro Generale 8771
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 81/351 del 06/11/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 3. TRASCRIZIONE del 19/12/2006 - Registro Particolare 12391 Registro Generale 18012
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 74/374 del 29/08/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 4. TRASCRIZIONE del 27/08/2007 - Registro Particolare 8441 Registro Generale 12469
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 734/2007 del 11/07/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 5. TRASCRIZIONE del 31/10/2007 - Registro Particolare 10453 Registro Generale 15587
Pubblico ufficiale ORLANDO RUGGIERO Repertorio 74245 del 09/10/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Direzione Provinciale di BELLUNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 04/03/2026 Ora 18:30:30
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica a pagamento

Ispezione n. T144338 del 04/03/2026

per immobile

Motivazione 0

Richiedente GSPMRC

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 20/12/2007 - Registro Particolare 12291 Registro Generale 18289
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 361/2007 del 05/10/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 20/12/2007 - Registro Particolare 12292 Registro Generale 18290
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 362/2007 del 05/10/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica a pagamento

Ispezione n. T144451 del 04/03/2026

per immobile

Motivazione 0

Richiedente GSPMRC

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CIBIANA DI CADORE (BL)
Tipo catasto : Terreni - Sezione censuaria : A
Foglio : 3 - Particella 55
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 09/07/1997 al 04/03/2026

Elenco immobili

SONO PRESENTI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 15/09/1998 - Registro Particolare 6866 Registro Generale 8388
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 31/339 del 22/10/1997
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 21/07/2001 - Registro Particolare 7181 Registro Generale 8771
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 81/351 del 06/11/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 19/12/2006 - Registro Particolare 12391 Registro Generale 18012
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 74/374 del 29/08/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 27/08/2007 - Registro Particolare 8441 Registro Generale 12469
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 734/2007 del 11/07/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 31/10/2007 - Registro Particolare 10453 Registro Generale 15587
Pubblico ufficiale ORLANDO RUGGIERO Repertorio 74245 del 09/10/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Direzione Provinciale di BELLUNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 04/03/2026 Ora 18:31:13
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica a pagamento

Ispezione n. T144451 del 04/03/2026

per immobile

Motivazione 0

Richiedente GSPMRC

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 20/12/2007 - Registro Particolare 12291 Registro Generale 18289
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 361/2007 del 05/10/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 20/12/2007 - Registro Particolare 12292 Registro Generale 18290
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 362/2007 del 05/10/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico