

Beni in Centallo (Cuneo), Via Murazzo, 89
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per **la quota di 1/1** di immobile sito in Centallo (Cuneo), Via Murazzo, 89 posto ai piani terreno e primo, collegati tra di loro mediante scala esterna e precisamente composto da:

- al piano terreno: una camera, una cucina, una cantina ed un ripostiglio entrambi con accesso indipendente;
- al piano primo: una camera, una legnaia ed un soppalco (attualmente non accessibile dal momento che la porta che lo collegava, probabilmente, al locale legnaia risulta murata)

Sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 83 mq.

Censito al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 34 n. 49 sub. 2, categoria A/6, classe 2, 4 vani, sup. catastale 9-83 mq. (escluse aree scoperte: 81 mq.), rendita € 61,97, Via Murazzo, piano T-1.

Risulta intestato a:



Coerenze: Fg. 34 nn.48 e 49 sub. 1 su tre lati

La proprietà comprende anche il bene non censibile comune ai subalterni 2 e 3 (di altra proprietà)

Censito al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 34 n. 49 sub. 1 Bene comune non censibile - Partita speciale A (Mod.58)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CENTALLO (C466) (CN) - Foglio 34 Particella 49

Si segnala che nelle visure catastali il numero civico non è indicato. Sull'immobile è riportato il n. 89.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona agricola del Comune di Centallo, in frazione San Biagio (dista 5 minuti in auto dal centro di Centallo).

Zona di piano regolatore: RE - Area residenziale esistente (07RE08) - Art.21, Tab.RE, Classe geologica I - Art.16

Caratteristiche zone limitrofe: zona agricola

3. STATO DI POSSESSO:

Il lotto attualmente risulta libero da persone, ma pieno di arredi e materiale di diversa natura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuno

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

4.2.1.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/062007, rep. n. 10781/2135, a favore di xxxxxxxxxxxxxxx - Sede xxxxxxxxxxxxxxx. Codice Fiscale xxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxx.) il xxxxxxxxxxxxxxx. - Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxx. - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente al sub. 1; per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente al sub. 2 a firma del Notaio Amianto Paolo con studio in Savigliano (CN) Codice fiscale MNTPLA74H07F351G, Registro Particolare: 1144 Registro Generale: 6849 del 21/06/2007.

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO a favore di xxxxxxxxxxxxxxx. - Sede xxxxxxxxxxxxxxx. C.F.: xxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxx. nata a xxxxxxxxxxxxxxx. il xxxxxxxxxxxxxxx. - Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxx. - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente al sub. 2 - Registro Particolare: 132 Registro Generale: 1103 del 10/02/2016 - Repertorio 2428/2516 Data 03/02/2016 - Pubblico Ufficiale -

Ipoteca in rinnovazione volontaria derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 518 del 18/05/2001, Repertorio 52486 del 17/05/2001, a favore di xxxxxxxxxxxxxxx. - Sede xxxxxxxxxxxxxxx. Codice Fiscale xxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxx. nata a xxxxxxxxxxxxxxx. il xxxxxxxxxxxxxxx. - Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxx. - per il diritto di proprietà nessuna quota relativamente al sub. 1; per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente al sub. 2 e xxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxx - C.f.: xxxxxxxxxxxxxxx. - Registro Particolare: 550 Registro Generale: 4815 del 07/05/2021.

Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx- Sede xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. - Codice
fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente al
sub. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente al sub. 2 a firma di Ufficio
Giudiziario Tribunale di Cuneo, Repertorio 3754 in data 25/10/2016, trascritto in data
21/12/2016 ai nn. 8475 del Registro Particolare e 11262 del Registro Generale.

Registro Particolare: 4667 Registro Generale: 5641 del 09/06/2025

ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 1635 Data 30/04/2025 - ATTO ESECUTIVO

O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico Ufficiale- UFF.
GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE CUNEO (CN) a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. - Sede
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. nata a
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. - C.f.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. - per il diritto di
proprietà

Altre trascrizioni: Nessuna

Altre limitazioni d'uso: Nessuna



4.3.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico- edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Centallo è emerso un unico provvedimento edilizi:

- Denuncia inizio Attività del 28/02/2000 prot. n. 1469 per sostituzione orditura del tetto.

Non essendo presenti altri titoli abilitativi, dal momento che la costruzione dell'immobile può essere stimata in un'epoca antecedente il 1967 (il fabbricato è già presente nel quadro d'unione della mappa d'impianto compilato in data 1893), si ritiene che il fabbricato sia conforme da un punto di vista urbanistico-edilizio.



4.3.2. Conformità catastale:

Si rilevano alcune imprecisioni tra lo stato attuale dei cespiti oggetto di relazione con quanto rappresentato nelle schede catastali:

- al piano terreno:

- la cucina e la cantina risultano essere collegate mediante un'apertura realizzata nel muro che le

divide non riportata nella scheda catastale;

- non sono stati riportati i gradini presenti nel ripostiglio (che si trova ad un livello inferiore rispetto a piano strada da cui si accede);

- non è disegnata la scala di collegamento con il piano superiore (che è indicata nella piantina del piano primo);

- al piano primo:

- nel muro ovest della camera, non è stata indicata la finestra esistente;

- la porta che, sulla scheda catastale, collega il locale "legnaia" con il soppalco risulta murata (il

soppalco si intravede da un buco nel muro).

Si ritiene che tali difformità di lieve entità siano da ritenersi imprecisioni grafiche dal momento che non variano la consistenza catastale in quanto non comportano una modifica al numero dei vani, alla destinazione d'uso o un aumento della superficie calpestabile, e non alterano la rendita catastale.

Si precisa, inoltre, che, dato lo stato attuale dell'immobile, che risulta pieno di arredi e materiale vario accatastato in maniera disordinata nei vari locali, sia molto difficoltoso effettuare un rilievo accurato che potrebbe essere eseguito solo dopo la loro rimozione.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il bene identificato al Fg. 34 n. 49 sub. 1 risulta comune tra i subalterni 2 e 3.

Il sub. 2 (oggetto di valutazione) ed il sub. 3 (altra proprietà) presentano un unico ingresso carraio che avviene attraverso un cancello posto sul sub. 1.

6. 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.2

7. 7. PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

- PRATICHE EDILIZIE

- Denuncia inizio Attività del 28/02/2000 prot. n. 1469 per sostituzione orditura del tetto.

Descrizione di **fabbricato** di cui al punto **A**

Piena proprietà per **la quota di 1/1** di immobile sito in Centallo (Cuneo), Via Murazzo, 89 posto ai piani terreno e primo, collegati tra di loro mediante scala esterna e precisamente composto da:

- al piano terreno: una camera, una cucina, una cantina ed un ripostiglio entrambi con accesso indipendente;
- al piano primo: una camera, una legnaia ed un soppalco (attualmente non accessibile dal momento che la porta che lo collegava, probabilmente, al locale legnaia risulta murata).

Sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 83 mq.

Caratteristiche descrittive

Pareti esterne: tipologia: di tipo tradizionale, senza isolamento
condizioni: discrete. Necessitano di pulitura e manutenzione ordinaria

solai: tipologia: di tipo tradizionale, senza alcun isolamento sull'estradosso

copertura: struttura in legno con rivestimento in coppi.
Dall'analisi visiva sembra in buono stato di conservazione.

Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: legno, vetri singoli
condizioni: pessime, necessitano di manutenzione straordinaria e/o di sostituzione con altri più performanti

Pavimentazione interna: materiale: piastrelle in ceramica e/o battuto di cemento
condizioni: mediocri

Impianti:

Elettrico: non presente

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.
conformità da verificare

Termico: non presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Si ritiene di stimare l'immobile effettuando una valutazione ponderata tra una stima "a vista" ed una stima mediante il "criterio del Valore Normale".

La valutazione "a vista" si basa su indagini di mercato, sulla personale conoscenza di trattative realmente intercorse su immobili simili e tiene conto dell'appetibilità del bene sul mercato attuale segnato da una profonda crisi.

La valutazione mediante il criterio del Valore Normale (Provvedimento Agenzie delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Ser. Gen. n. 182 del 07 Agosto 2007) consiste nell'individuazione periodica, a cura dell'Amministrazione Finanziaria, dei criteri e principi volti alla determinazione di un valore che potremmo definire "di mercato".

Il tutto attribuendo valori prudenziali, quindi la stima complessiva e ponderata viene resa tenendo conto dei fattori oggettivi dell'immobile, del loro stato interno ed esterno, della loro ubicazione nonché della situazione urbanistica ed edilizia.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Cuneo, Agenzia delle Entrate, ufficio tecnico del comune di Centallo.

8.3. Valutazione corpo

VALUTAZIONE "A VISTA"

Valore TOTALE=	30.000,00 €
Valore diritto e quota (1/1)=	30.000,00 €

VALUTAZIONE METODO VALORE NORMALE

Nel calcolo del valore normale degli immobili residenziali il valore normale dell'immobile è posto pari al prodotto tra il valore normale unitario e la superficie catastale dell'immobile; il valore unitario è calcolato in base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e a coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Il valore normale è quindi un valore convenzionale che si calcola considerando una quotazione base e una serie di coefficienti moltiplicatori.

Valore normale = Valore unitario x Superficie catastale (mq)

La superficie catastale è quella risultante dal Certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Valore unitario: $\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$

Il Val OMI min e il Valore OMI max indicano rispettivamente i valori unitari rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare con riferimento alla Provincia, al Comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato e con riguardo al periodo di riferimento.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie), K2 (livello di piano).

Valore normale = Valore unitario x Superficie catastale (mq)

Valore unitario (abitazioni civili): $\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$

dove $K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0,5 + 3 \times 0,3) / 4 = 0,35$

$700 + (1050 - 700) \times 0,35 = 822,50 \text{ €}$

A cui deve essere applicato un coefficiente di deprezzamento per vetustà, obsolescenza, natura rurale dell'immobile e crisi congiunturale pari a $a = 0,70$

$822,50 \text{ €} \times 0,7 = 575,75 \text{ €}$

Superficie catastale = 83 mq

*(Valore riportato dalla visura catastale)

Valore normale = $575,75 \text{ €/mq} \times 83 \text{ mq} =$

Valore diritto e quota (1/1) =

47.787,25 €

47.787,25 €

VALORE MEDIO DIRITTO E QUOTA (1/1)

$(47.787,25 \text{ €} + 30.000,00 \text{ €}) / 2 =$

38.893,63 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 38.893,63

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 38.893,63

arrotondato a

€ 38.894,00

Il perito
Architetto Stefania ROVERA

Giudice: Dott.ssa Paola Elefante
Perito: Arch. Stefania Rovera