



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

104/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

STEFANO MOSSO

CF:MSSSFN75P12L219F

con studio in TORINO (TO) via Baveno, 23/E

telefono: 0117727403

email: info3dr@gmail.com

PEC: stefano.mosso@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 104/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A piazzola con manufatto stanziale a RUBIANA BORGATA CIARMA 24, frazione VAL MESSA, della superficie commerciale di **22,63** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piazzola attrezzata sita nel Condominio "La Betulla", sulla quale insiste un manufatto ligneo a scopo abitativo che integra una roulotte Fendt Joker 390T. La struttura è completata da un preingresso rigido, verande e un piccolo magazzino retrostante.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 102 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 63 mq, rendita 16.594,00 Euro, indirizzo catastale: BORGATA CIARMA n. 24, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Coerenze: strada comune, piazzola n. 71, piazzola n.77 e piazzola n.69

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante

B posto auto a RUBIANA BORGATA CIARMA 24, frazione VAL MESSA, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto situato nell'area adibita a parcheggio del condominio "La Betulla", identificato dalla segnaletica orizzontale con il numero 70.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 84 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 28,97 Euro, indirizzo catastale: BORGATA CIARMA n. 24, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Coerenze: area di manovra, posto 71, posto 34 e posto 69

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	33,63 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.076,63
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.465,13
Data di conclusione della relazione:	13/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile si presenta in stato di abbandono. Tale condizione ha comportato un degrado delle finiture e degli impianti, di cui si è tenuto conto nella determinazione dei coefficienti di merito per la valutazione finale.

Il valore del lotto comprende la quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso, le quali garantiscono l'accesso ai servizi essenziali (blocchi igienici, aree lavaggio, sala comune) necessari per la funzionalità abitativa della piazzola (Corpo A).

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: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 12/02/2026 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TORINO ai nn. 2813 di repertorio, trascritta il 26/02/2026 a SUSA ai nn. 1271/1573, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a F.29 PART.102 SUB.19 E F.29 PART.84 SUB. 20

pignoramento, stipulata il 12/02/2026 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TORINO ai nn. 2813 di repertorio, trascritta il 24/02/2026 a SUSA ai nn. 1204/1490, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a F.29 PART.102 SUB.19 E F.29 PART.84 SUB. 20.

Relative alla formalità: Nota di trascrizione Numero di registro particolare 1204 del 24/02/2026
Rettifiche: Trascrizione presentata il 26/02/2026 Servizio di P.I. di SUSA Registro particolare n. 1271
Registro generale n. 1573 Tipo di atto: 8726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 873,14

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 10.456,98

Millesimi condominiali: 9,02

Ulteriori avvertenze:

Dotazioni condominiali e quote millesimali:

Il lotto in oggetto comprende la quota di 9,02 millesimi di proprietà pro-indiviso sulle parti comuni del Condominio "La Betulla", identificate al Catasto Fabbricati come segue: Foglio 29, Particella 477, Subalterni 1 (A/3), 3 (C/6) e 4 (D/8). Tali quote garantiscono il diritto d'uso dei servizi comuni centralizzati (corpo di fabbrica destinato a reception/custode, blocchi igienici, docce, area lavaggio stoviglie e aree di manovra). Si segnala che le suddette parti comuni versano in un precario stato di manutenzione.

Interventi infrastrutturali e oneri pendenti:

L'intero complesso condominiale è interessato da lavori di rifacimento delle reti impiantistiche (fognatura, acqua potabile, antincendio e illuminazione) approvati con **Permesso di Costruire n. 122/2022**. Si avverte l'offerente che i lavori risultano attualmente sospesi e che la contabilità di cantiere non è aggiornata a causa del fermo lavori e della causa legale in corso nei confronti della precedente Impresa esecutrice. Non è pertanto possibile determinare analiticamente l'ammontare degli oneri straordinari residui necessari per il completamento delle opere. L'aggiudicatario dovrà farsi carico della quota millesimale di tali costi, qualunque essi siano, necessari per l'ottenimento della conformità finale del complesso. Di tale aleatorietà si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima mediante l'applicazione di un **coefficiente di abbattimento per aleatorietà**.

Contenziosi e azioni legali in corso:

Si informa che il Condominio "La Betulla" ha attive diverse azioni legali per il recupero di insoluti condominiali nei confronti di vari condòmini morosi. Tali procedure di recupero crediti potrebbero influenzare le tempistiche di ripresa dei lavori infrastrutturali sopra citati (PdC 122/2022) qualora la carenza di liquidità persistesse. L'aggiudicatario subentrerà nella gestione pro-quota di tali contenziosi, con i relativi oneri per le spese legali deliberate e i potenziali benefici derivanti dai recuperi effettuati.

Assenza di atti ablativi e vincoli speciali:

Non risultano notificati atti ablativi da parte della Pubblica Amministrazione. L'immobile ricade in zona soggetta a tutela paesaggistica, circostanza che impone il rigoroso rispetto delle volumetrie e dei materiali autorizzati in sede di eventuale sanatoria edilizia per il manufatto presente sulla piazzola (F. 29 Part. 102 Sub. 19).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/06/2012), con atto stipulato il 11/06/2012 a firma di VESCE ALBERTO ai nn. 17204 di repertorio, trascritto il 20/06/2012 a SUSA ai nn. 3284/4196.

Il titolo è riferito solamente a F.29 PART.102 SUB.19 E F.29 PART.84 SUB. 20.

L'atto di compravendita comprende, oltre alla piena proprietà dei corpi A e B, i diritti proporzionali pari a 9,02 millesimi sulle parti comuni del Condominio 'La Betulla', analiticamente identificate al N.C.E.U. come segue: F. 29, Part. 477, Sub. 1 (Cat. A/3 - Abitazione del custode); F. 29, Part. 477, Sub. 3 (Cat. C/6 - Autorimessa/Locali accessori); F. 29, Part. 477, Sub. 4 (Cat. D/8 - Fabbricati per funzioni commerciali/servizi).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/06/2012), con atto stipulato il 11/06/2012 a firma di VESCE ALBERTO ai nn. 17204 di repertorio, trascritto il 20/06/2012 a SUSA ai nn. 3284/4196.

Il titolo è riferito solamente a F.29 PART.102 SUB.19 E F.29 PART.84 SUB. 20.

L'atto di compravendita comprende, oltre alla piena proprietà dei corpi A e B, i diritti proporzionali pari a 9,02 millesimi sulle parti comuni del Condominio 'La Betulla', analiticamente identificate al N.C.E.U. come segue: F. 29, Part. 477, Sub. 1 (Cat. A/3 - Abitazione del custode); F. 29, Part. 477, Sub. 3 (Cat. C/6 - Autorimessa/Locali accessori); F. 29, Part. 477, Sub. 4 (Cat. D/8 - Fabbricati per funzioni commerciali/servizi).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/11/1999 fino al 05/04/2009), con atto stipulato il 10/11/1999 a firma di INSABELLA ROSARIO ai nn. 138527 di repertorio, trascritto il 21/11/2000 a SUSA ai nn. 5898/8676.

Il titolo è riferito solamente a F.29 PART.102 SUB.19 E F.29 PART.84 SUB. 20.

L'atto di compravendita comprende, oltre alla piena proprietà dei corpi A e B, i diritti proporzionali pari a 9,02 millesimi sulle parti comuni del Condominio 'La Betulla', analiticamente identificate al N.C.E.U. come segue: F. 29, Part. 477, Sub. 1 (Cat. A/3 - Abitazione del custode); F. 29, Part. 477, Sub. 3 (Cat. C/6 - Autorimessa/Locali accessori); F. 29, Part. 477, Sub. 4 (Cat. D/8 - Fabbricati per funzioni commerciali/servizi).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 05/04/2009 fino al 11/06/2012), registrato il 24/07/2009 a TORINO 3 ai nn. 4/471/9, trascritto il 17/09/2009 a TORINO 3 ai nn. 5704/7878.

Il titolo è riferito solamente a F.29 PART.102 SUB.19 E F.29 PART.84 SUB. 20.

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 11/06/2012 Notaio VESCE ALBERTO al n. rep. 17204/8498, trascritto il 20/06/2012 a SUSA al n. part. 3285 n. generale 4197, ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PdC (Permesso di costruire) N. 122/2022 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE, PER LE PARTI COMUNI, DI UN NUOVO IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE, DI UNA RETE IDRICA ANTINCENDIO, DI UNA RETE FOGNARIA PER LE ACQUE NERE E DI UNA PER LE ACQUE BIANCHE E UNA RETE IDRICA PER L'ACQUA POTABILE, presentata il 12/09/2022 con il n. 3876 di protocollo, rilasciata il 14/02/2023 con il n. 122 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappali nn.: 91 in B.TA CIARMA 24 destinazione d'uso prevista TURISTICO-RICETTIVA.

Pratica al momento sospesa con procedimento legale contro la ditta esecutrice.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera - Vista la domanda presentata il 27/04/2026 al Prot. n. 0001856 ai sensi dell'art. 18 della Legge 28.2.1985, n. 47 comma 3°; - Visto l'art. 18, della Legge 28.2.1985, n. 47; - Visto il P.R.G.C. approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 78-68,. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Gli immobili di cui sopra sono normativamente regolati dal P.R.G.C. vigente così come segue:

I. Aree Urbanistiche:

Foglio	Mappale	%	Zona di P.R.G.C.
29	601	7	Aree destinate ad attività agricole - art. 9bis N.T.A.
29	601	4	Nuclei abitati
29	601	89	Campeggio esistente - art. 25 N.T.A.
29	1016	100	Campeggio esistente - art. 25 N.T.A.

II. Vincoli e Fasce di Rispetto:

Foglio	Mappale	%	Vincoli
29	601	22	Boschi e Foreste - Area vincolata ai sensi lett.g - art.142 D.Lgs 22-01-2004 n.42 - art. 14 N.T.A. - art. 10 N.T.A.
29	601	28	Fascia di rispetto della viabilità comunale - art. 14 N.T.A.

III. Idoneità all'utilizzazione urbanistica:

Foglio	Mappale	%	Classe di pericolosità geomorfologica
29	601	100	Classe IIb - art. 21 N.T.A.
29	1016	100	Classe IIb - art. 21 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Costruzione non licenziata (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia) e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Prestazioni professionali comprensiva di diritti: €2.500,00
- Sanzione per sanatoria: €860,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a F.29 PART.102 SUB.19

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti. (normativa di riferimento: R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652 (convertito in Legge 11 agosto 1939, n. 1249))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica DOCFA per acatastamento.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Prestazioni professionali: €800,00
- Diritti catastali: €70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg (successivi all'ottenimento della sanatoria edilizia).

Questa situazione è riferita solamente a F.29 PART.102 SUB.19



Planimetria u.i. F.29 PART.102 SUB.19

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RUBIANA BORGATA CIARMA 24, FRAZIONE VAL MESSA

PIAZZOLA CON MANUFATTO STANZIALE

DI CUI AL PUNTO A

piazzola con manufatto stanziale a RUBIANA BORGATA CIARMA 24, frazione VAL MESSA, della superficie commerciale di **22,63** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piazzola attrezzata sita nel Condominio "La Betulla", sulla quale insiste un manufatto ligneo a scopo abitativo che integra una roulotte Fendt Joker 390T. La struttura è completata da un preingresso rigido, verande e un piccolo magazzino retrostante.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 102 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 63 mq, rendita 16.594,00 Euro, indirizzo catastale: BORGATA CIARMA n. 24, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: strada comune, piazzola n. 71, piazzola n.77 e piazzola n.69

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante



Vista dell'aria libera della piazzola



Vista del pre-ingresso rigido verso l'accesso alla piazzola



Vista del pre-ingresso rigido verso l'area coperta sul retro



Veranda/corridoio



Vista della roulotte, letto matrimoniale



Vista della roulotte, letto singolo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Almese, Avigliana (vicinanza alla Val di Susa)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario della Madonna della Bassa, Parco Naturale del Colle del Lys, vicinanza ai Laghi di Avigliana e alla Sacra di San Michele..



Punti d'interesse nelle vicinanze



Distanza da Rubiana



Vista aerea dell'area del Campeggio "La Betulla"



Frabricato contenente i servizi essenziali (blocchi igienici, aree lavaggio, sala comune)



Docce uomini



Area lavaggio

SERVIZI

verde attrezzato

al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

nella media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

mediocre



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

mediocre



qualità dei servizi:

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità abitativa stanziale presenta una larghezza complessiva di 3,81 m. La profondità è ripartita tra la cella abitativa della roulotte (2,00 m) , un'intercapedine di servizio (0,48 m) , un pre-ingresso in legno (1,87 m) e un corridoio verandato antistante di 0,78 m. Sul retro è presente un'area coperta di 1,50 m di profondità destinata a magazzino.



Retro coperto (Deposito)



Retro coperto (Deposito)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Roulotte Fendt Joker 390T	7,62	x	100 %	=	7,62
Pre-ingresso rigido	7,12	x	100 %	=	7,12
Intercapedine tecnica	1,83	x	50 %	=	0,92
Veranda/Corridoio	2,97	x	50 %	=	1,49
Retro coperto (Deposito)	5,71	x	30 %	=	1,71
Area scoperta (Piazzola residua)	37,75	x	10 %	=	3,78
Totale:	63,00				22,63



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/05/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/90799599/#foto13>

Descrizione: In regione Ciarmetta del comune di Rubiana, presso il campeggio "LA BETULLA" aperto tutto l'anno, proponiamo grazioso e caratteristico bungalow in legno (No Roulotte) con terrazzino e portico coperto frontestante. L'immobile si compone di angolo cottura

Indirizzo: regione Ciarma 24, Rubiana

Superfici principali e secondarie: 33

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 454,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/05/2026

Fonte di informazione: <https://www.subito.it/terreni-e-rustici/piazzola-in-campeggio-la-betulla-rubiana-to-torino-637592319.htm>

Descrizione: Vendesi piazzola con 4 posti letto nel campeggio la betulla a Rubiana, in provincia di Torino. A pochi chilometri dal Col del Lys, circa 750 metri sul mare, il campeggio è attrezzato con servizio custode tutto l'anno, campo da gioco per ragazzi e bam

Indirizzo: borgata Ciarma 24 Rubiana (TO)

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.000,00 pari a 33,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/05/2026

Fonte di informazione: <https://www.clickcase.it/immerso-nel-verde-in-vacanza-tutto-lanno-rubiana-400518.html>

Descrizione: Vendita da privato. *Piazzola in vendita all'interno del campeggio "La Betulla" – Rubiana (TO)* Superficie totale: *60 mq* *Dotazioni:* - *Roulotte 4/5posti*2 letti matrimoniali ,in ottime condizioni (30 anni) con tettoia - *Gabbiotto 2x4 m* adibito

Indirizzo: Borgata Ciarma 24, Rubiana

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.500,00 pari a 141,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato è di tipo misto (Sintetico-Comparativo e Analitico-Ricostruttivo), ritenuto il più idoneo per rappresentare il valore di un bene complesso in un mercato di nicchia.

- **Valore dell'area (Piazzola):**

La valutazione dell'area è stata effettuata tramite confronto diretto con le offerte attive all'interno del complesso "La Betulla". In particolare, l'annuncio relativo alla Borgata Ciarma 24 (prezzo richiesto € 2.000,00) evidenzia come il mercato locale valorizzi la sola piazzola, considerando l'attrezzatura sovrastante come priva di valore commerciale autonomo. Pertanto,

il valore della componente fondiaria è stimato in € 2.000,00.

• **Valore del manufatto (Costruzione lignea + Roulotte):**

Ai fini della presente stima giudiziaria, si valuta il valore residuo della roulotte Fendt Joker 390T e delle strutture accessorie (pre-ingresso, verande, deposito) rilevate nella planimetria (file: RGE_104_2026-Planimetria-A4.pdf). Tale valore è quantificato in € 4.500,00, tenuto conto dello stato di abbandono e del degrado delle finiture.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.500,00**

BENI IN RUBIANA BORGATA CIARMA 24, FRAZIONE VAL MESSA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a RUBIANA BORGATA CIARMA 24, frazione VAL MESSA, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto situato nell'area adibita a parcheggio del condominio "La Betulla", identificato dalla segnaletica orizzontale con il numero 70.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 84 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 28,97 Euro, indirizzo catastale: BORGATA CIARMA n. 24, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: area di manovra, posto 71, posto 34 e posto 69



Area parcheggio



Posto auto n.70

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Almese, Avigliana (vicinanza alla Val di Susa)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario della Madonna della Bassa, Parco Naturale del Colle del Lys, vicinanza ai Laghi di Avigliana e alla Sacra di San Michele..



Punti d'interesse nelle vicinanze



Distanza da Rubiana



Vista aerea dell'area del Campeggio "La Betulla"



Frabricato contenente i servizi essenziali (blocchi igienici, aree lavaggio, sala comune)



Docce uomini



Area lavaggio

SERVIZI

verde attrezzato

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

stato di manutenzione:

al di sotto della media

qualità dei servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene consiste in una porzione di terreno caratterizzata da una pendenza significativa, destinata alla sosta di un autoveicolo. Lo spazio è delimitato da segnaletica orizzontale di colore bianco su fondo bituminoso, con la numerazione "70" segnata a terra. L'inclinazione del piano di sosta rappresenta una criticità funzionale che richiede particolare cautela nelle manovre di stazionamento e influisce negativamente sull'appetibilità commerciale del bene. Si ribadisce che l'area è soggetta agli interventi di urbanizzazione previsti dal PdC 122/2022, attualmente sospesi.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato è di tipo comparativo monoparametrico. In assenza di quotazioni OMI specifiche per la tipologia "Posti Auto" nella microzona suburbana del Comune di Rubiana, la valutazione è stata condotta attraverso un'indagine diretta del mercato locale per pertinenze scoperte in contesti analoghi.

- Valore Unitario di Riferimento:**

Dall'analisi dei prezzi medi per aree di sosta scoperte e pianeggianti nella zona, si è individuato un valore base di **€ 350,00/mq.**

- Coefficiente di Merito (Orografia):**

Al valore base è stato applicato un **coefficiente correttivo di 0,85** (riduzione del 15%) per tenere conto della pendenza significativa del sedime stradale in corrispondenza del posto auto n. 70. Tale inclinazione ne limita la funzionalità e la comodità d'uso rispetto a stalli pianeggianti, influenzando negativamente il valore venale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	11,00	x	350,00	=	3.850,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

Coefficiente di Merito (Orografia)	-577,50
------------------------------------	---------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 3.272,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 3.272,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione adottato per la determinazione del valore di mercato del Lotto Unico è il **metodo sintetico-comparativo** (Market Comparison Approach), integrato da una procedura di **rettifica per oneri e rischi**.

Nello specifico, il procedimento di stima è stato articolato secondo le seguenti fasi:

- **Rilevazione dei dati di mercato:** è stata effettuata una ricerca mirata su beni con caratteristiche simili (piazze attrezzate con strutture stanziali e posti auto) nel medesimo complesso "La Betulla" e in contesti turistici analoghi del Comune di Rubiana, al fine di individuare un valore di offerta potenziale per il complesso nello stato di fatto.
- **Determinazione del Valore di Mercato Pieno (V_p):** è stato definito il valore lordo dei corpi di fabbrica (Corpo A e Corpo B), applicando coefficienti di merito legati alla posizione, alla consistenza rilevata in planimetria (rilievo del 13/05/2026 - RIF. file RGE 104_2026-Planimetria-A4.pdf) e allo stato manutentivo generale.
- **Decurtazioni per oneri di regolarizzazione:** dal valore pieno sono stati detratti analiticamente i costi certi necessari per la conformità edilizia e catastale del Corpo A, comprendenti sanzioni per accertamento di conformità (D.P.R. 380/01), spese tecniche professionali e diritti per procedura DOCFA.
- **Applicazione di coefficiente di abbattimento per aleatorietà:** data l'impossibilità tecnica di quantificare analiticamente gli oneri derivanti dal completamento delle opere di urbanizzazione (fognatura, antincendio, illuminazione) previste dal **PdC 122/2022** — attualmente sospeso e privo di contabilità aggiornata — e vista la presenza di **contenziosi legali attivi** per il recupero crediti verso condòmini morosi, è stato applicato un coefficiente di deprezzamento forfettario. Tale riduzione è volta a compensare l'aggiudicatario per il rischio connesso all'incertezza degli esborsi straordinari futuri necessari per la piena agibilità del complesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino 3 e Susa, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 3 e Susa, ufficio tecnico di Rubiana, agenzie: immobiliare.it, subito.it, clickcase.it

DICHIAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	piazzola con manufatto stanziale	22,63	0,00	6.500,00	6.500,00
B	posto auto	11,00	0,00	3.272,50	3.272,50
				9.772,50 €	9.772,50 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Coefficiente di abbattimento per aleatorietà	-15%	-1.465,88
		1.465,88 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.230,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.076,63**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 611,49**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.465,13**

data 13/05/2026

il tecnico incaricato
STEFANO MOSSO