



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

539/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

GAMBACORTA Dott.ssa Simona

CUSTODE:

MARCONE Avv. Annamaria

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Roberto Bellei

CF: BLLRRT61B18L219D

con studio in AVIGLIANA (TO) Corso Torino 202/A

telefono: 0119367132

email: bellei.roberto@alice.it

PEC: roberto.bellei@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 539/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a RUBIANA Via del Campo Sportivo snc, frazione Borgata Ratta 17/10-11, quartiere Villaggio Quadrifoglio, della superficie commerciale di **1.700,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno edificabile sito in Rubiana (To), più precisamente composto da:

- appezzamento della superficie catastale di 812 (ottocentododici) mq., alle coerenze: mappali numero 210, 1511, 1417, 1407, 1409, 1604, 1602, 1600, 1590, 1593 e 1597 dello stesso numero di Foglio di mappa;

- appezzamento della superficie catastale di 888 (ottocentottantotto) mq., alle coerenze: mappali numero 210, 207, 206, 1417 e 1510 dello stesso numero di Foglio di mappa.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 1510 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo - 5, superficie 812, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da 1) Variazione per frazionamento del 13/10/2005 Pratica n. TO0263796 in atti dal 13/10/2005 (n. 263796.1/2005)

Coerenze: mappali numero 210, 1511, 1417, 1407, 1409, 1604, 1602, 1600, 1590, 1593 e 1597 dello stesso numero di Foglio di mappa

ex mappale n. 1199, per soppressione delle particelle:1592,1594,1596,1598,1601,1603,1605,1198 (oltre ad altre sopresse e variate con il frazionamento)

- foglio 43 particella 1511 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo - 5, superficie 888, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione con frazionamento del 13/10/2005 Pratica n. TO0263796 in atti dal 13/10/2005 (n. 263796.1/2005)

Coerenze: mappali numero 210, 207, 206, 1417 e 1510 dello stesso numero di Foglio di mappa

ex mappale n. 1199, per soppressione delle particelle:1591,1595,1599,1194,1193 (oltre ad altre sopresse e variate con il frazionamento)

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia semi montuosa, una tessitura prevalente compatta, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: infestanti ,arboree: boschive ,di selvicoltura: di invasione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

1.700,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.464,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.850,00
Data di conclusione della relazione:	16/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. Come da Verbale di Sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario del 11/11/2025 (allegato alla Sua prima relazione di custodia), in occasione dell'accesso ai terreni pignorati - effettuato previo contatto con e consenso dell'amministratore condominiale del Villaggio Quadrifoglio *** DATO OSCURATO *** , all'interno del cui comprensorio i terreni stessi sono ubicati - si é accertato che gli stessi sono risultati coperti da vegetazione boschiva e di invasione, liberi da cose e persone. All'Agenzia delle Entrate non risultano, sui terreni oggetto di accertamento in capo alla ditta proprietaria eseguita, registrati contratti di affitto e/o altro tipo di occupazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Di seguito tutti i gravami e le formalità pregiudizievoli a carico degli immobili che compongono il lotto, ad esclusione della ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria di Susa in data 30/09/2010 ai nn. 7423/1179, in quanto cancellata con comunicazione n. 868 del 24/11/2016 a cui é seguita cancellazione totale eseguita il 12/12/2016.

NB: Gli oneri di cancellazione non vengono detratti dalla stima finale, ma qui quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, come segue: per la trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria a cui aggiungere € 59,00 di imposta di bollo e € 35,00 taxa ipotecaria, per un totale € 294,00 cadauna. Per l'iscrizione di ipoteche volontarie da mutuo di una banca il costo è di € 35,00 taxa ipotecaria. Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

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:

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di condotta), stipulata il 07/10/2004 a firma di notaio BERTANI Stefano di Rivarolo ai nn. 97663/10778 di repertorio, trascritta il 18/10/2004 a Conservatoria di SUSA ai nn. 9693/7156, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata autentica.

La formalità è riferita solamente a Terreni ora censiti al Catasto terreni di Comune di Rubiana (TO) al Foglio 43, particelle 1510-1511, per la quota intera della proprietà (oltre ai terreni censiti alle particelle 1787-1620 stesso foglio, di cui al Lotto 2, e ad altre estranee alla presente procedura).

Con questo atto il Signor *** DATO OSCURATO *** costituì, sui terreni di sua proprietà di cui al quadro B della nota di trascrizione ed a favore dei confinanti terreni, di proprietà della Società *** DATO OSCURATO *** e di cui allo stesso quadro B, servitù prediale di condotta per il passaggio della fognatura delle acque bianche, da esercitarsi, in minor danno del fonso servente, per l'interramento delle relative condotte lungo il percorso che corre ad una distanza di mt. 2,50 dal confine Nord del fondo servente stesso, percorso evidenziato con tratteggio a punto e linea nella planimetria allegata all'atto medesimo come SUB-A.

Convenzione Edilizia originaria, stipulata il 09/06/1999 a firma di GAVAINI ILARIA - SEGRETARIO COMUNALE RUBIANA ai nn. 1101/1999 di repertorio, trascritta il 16/08/1999 a Conservatoria di SUSA ai nn. 6240/4287, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di DEL CONCEDENTE Per la quota di 1000/1000, derivante da atto pubblico amministrativo.

La formalità è riferita a n. 153 terreni in Rubiana (TO), tra cui quelli originari di quelli pignorati, ora censiti al Foglio 43, particelle 1510-1511 (oltre a quelli ora censiti alle particelle 1787-1620 di cui al Lotto 2 ed altri).

Convenzione edilizia in zona di nuovo impianto di P.R.G.C. per la realizzazione di edifici residenziali per complessivi mc. 19.351,20. Nell'ambito della convenzione sono previsti la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo di oneri, la dismissione di aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la costituzione di diritto di superficie per ripetitori tv e telefonia.

Modifica alla Convenzione Edilizia del 09/06/1999, stipulata il 17/01/2007 a firma di notaio Alberto VESCE di Almese ai nn. 9693/3034 di repertorio, trascritta il 31/01/2007 a Conservatoria di SUSA ai nn. 1110/773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro N. 17 Soggetti contro, tra cui le Società danti causa *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile pubblico.

La formalità è riferita a n. 199 immobili annotati in n. 10 unità negoziali in Rubiana (TO), tra cui i terreni pignorati, ora censiti al Foglio 43, particelle 1510-1511 (oltre a quelli censiti alle particelle 1787-1620 di cui al Lotto 2).

Con questo atto i proponenti societa' *** DATO OSCURATO *** , societa' *** DATO OSCURATO *** , ed i signori (omissis), quali proprietari degli immobili derivanti dagli originari mappali oggetto di convenzione, meglio indicati nella premessa, hanno convenuto con il Comune di Rubiana di modificare la convenzione a rogito del segretario comunale di detto comune in data 9 giugno 1999, repertorio numero 1101, registrato a Rivoli il 25 giugno 1999 al numero 918, sostituendo gli originari articoli 8, 12 e 16 come segue: <>. <>. <>.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/09/2018 a firma di notaio BASSETTI Remo di Torino ai nn. 29501/15136 di repertorio, iscritta il 14/09/2018 a Conservatoria di SUSA ai nn. 7330/831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 170.000,00.

Importo capitale: € 85.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

La formalità è riferita solamente a Terreni censiti al Catasto terreni di Comune di Rubiana (TO) al Foglio 43, particelle 1510-1511, per la quota intera della proprietà (oltre ai terreni censiti alle particelle 1787-1620 stesso foglio)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/11/2016 a firma di notaio BASSETTI Remo di Torino ai nn. 28773/14550 di repertorio, iscritta il 14/11/2016 a Conservatoria di SUSA ai nn. 8250/1066, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 250.000,00.

Importo capitale: € 125.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

La formalità è riferita solamente a Terreni censiti al Catasto terreni di Comune di Rubiana (TO) al Foglio 43, particelle 1510-1511, per la quota intera della proprietà (oltre ai terreni censiti alle particelle 1787-1620 stesso foglio)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 16/07/2025 a firma di Ufficiale Giudiziari di Torino ai nn. 30725 di repertorio, trascritta il 31/07/2025 a Conservatoria di SUSA ai nn. 6835/5456, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo/cautelare di Verbale Pignoramento Immobile.

La formalità è riferita solamente a Terreni censiti al Catasto terreni di Comune di Rubiana (TO) al Foglio 43, particelle 1510-1511, per la quota intera della proprietà (oltre ai terreni censiti alle particelle 1787-1620 stesso foglio)

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:	€. 330,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.450,00
Millesimi condominiali:	11
Ulteriori avvertenze:	

I terreni edificabili di cui al presente Lotto sono ubicati all'interno del villaggio residenziale "Quadrifoglio", regolarmente costituito in condominio in forza di atto di deposito di regolamento a rogito notaio Alberto Vesce rep. 10792/3758 trascritto a Susa il 02/10/2007 ai nn. 6804/10183. Amministratore in carica del Condominio é risultato il geom. *** DATO OSCURATO *** , che ha fornito le informazioni di cui al punto 9 art. 173 bis disp att cpc, dalle quali sono state estrapolate le somme che seguono, complessivamente riferite ai lotti 10 e 11 del medesimo regolamento (Lotto 1 di cui infra). Analogamente é stata ottenuta copia del Regolamento Condominiale, dalla cui Tabella - allegata allo stesso - emerge che i millesimi di comproprietà delle parti comuni e relative quote di compartecipazione alle spese sono pari a complessivi m/m 11 per le spese generali ed a m/m 20 per le spese strada.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (PERMUTA) (dal 04/10/2018), con atto stipulato il 04/10/2018 a firma di notaio Remo BASSETTI di Torino ai nn. 29526/15158 di repertorio, trascritto il 11/10/2018 a Conservatoria di SUSA ai nn. 8059/6370.

Il titolo è riferito solamente a Terreni censiti al Catasto terreni di Comune di Rubiana (TO) al Foglio 43, particelle 1510-1511 (oltre alle particelle 1787 -1620 stesso foglio, di cui al Lotto 2, ed altri che si

omettono in quanto estranei alla procedura)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 23/11/2007), con atto stipulato il 20/12/2002 a firma di notaio Stefano BERTANI di Rivarolo Canavese ai nn. 89504 di repertorio, trascritto il 23/12/2002 a Conservatoria di SUSA ai nn. 11210/8499.

Il titolo è riferito solamente a Terreni ora censiti al Catasto terreni di Comune di Rubiana (TO) al Foglio 43, particelle 1510-1511, per la quota intera della proprietà (oltre ai terreni censiti alle particelle 1787-1620 stesso foglio di cui al Lotto 2), ed altre

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/11/2007 fino al 10/11/2016), con atto stipulato il 23/11/2007 a firma di notaio Alberto MORANO di Torino ai nn. 48871/22052 di repertorio, trascritto il 11/12/2007 a Conservatoria di SUSA ai nn. 13168/8830.

Il titolo è riferito solamente a Terreni censiti al Catasto terreni di Comune di Rubiana (TO) al Foglio 43, particelle 1510-1511 (oltre a quelli di cui alle particelle 1628 (ora1787)-1620 di cui al Lotto 2 ed altri che si omettono in quanto estranei alla procedura)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/11/2016 fino al 04/10/2018), con atto stipulato il 10/11/2016 a firma di notaio Remo BASSETTI di Torino ai nn. 28772/14549 di repertorio, trascritto il 14/11/2016 a Conservatoria di SUSA ai nn. 8249/6244.

Il titolo è riferito solamente a Terreni censiti al Catasto terreni di Comune di Rubiana (TO) al Foglio 43, particelle 1510-1511 (oltre alle particelle 1787 -1620 stesso foglio, di cui al Lotto 2, ed altri che si omettono in quanto estranei alla procedura)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I terreni individuati con il presente Lotto divennero edificabili a seguito della approvazione di un originario Piano di Edilizia Convenzionata (PEC) del 1999, modificato nel 2007, in forza delle Convenzioni stipulate tra il Comune di Rubiana ed i proponenti di cui alle precedente capitolo "Elenco Formalità e Gravami". Essi sono ubicati all'interno del Comprensorio "QUADRIFOGLIO" (regolarmente costituito nel Condominio che ha dichiarato voler intervenire nella procedura con atto con istanza di visibilità del 30/10/2025, come da dettaglio di cui infra), costituito da n. 30 utenze (corrispondenti ad altrettante particelle catastali), su cui vennero rilasciati - nel corso del tempo - diversi permessi di costruzione, tra cui quello in capo alla ditta eseguita di seguito descritto.

NOTA BENE: Dei Permessi rilasciati alle 30 utenze per la costruzione di altrettanti fabbricati, 21 sono stati realizzati, mentre gli altri 9, tra cui 4 in capo all'esecutata, di cui 2 (due) individuati con il presente Lotto 1 e 2 (due) con il Lotto 2, sono decaduti e dovranno essere rinnovati con la presentazione di nuovi progetti ed eventuale rinnovo del pec, se richiesto. In allegato alla presente relazione si acclude Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato al Prot. 33 dal Comune di Rubiana in data 07/01/2026.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire con contributo **N. 41/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova Costruzione di fabbricato quadrifamiliare - Lotti 10 e 11 - sull'area a CT F° 43 mappali nn. 1510-1511 - Borgata Ratta 17/10-11 - Destinazione d'uso residenziale, presentata il 14/04/2009 con il n. 1834/2009 di protocollo di protocollo, rilasciata il 21/02/2014 con il n. 0000583/2014 di protocollo (per integrazioni) di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Terreni censiti al Catasto terreni di Comune di Rubiana (TO) al Foglio

43, particelle 1510-1511.

Ai sensi del paragrafo "Termini di Inizio e Ultimazione Lavori" del PdC, "qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, l'intestatario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DGR n. 78-6844 del 10/06/1991 e successivamente modificato con 3 Varianti Strutturali e 7 Varianti Parziali, ex L.R. 56/77, l'ultima delle quali approvata con DCC n. 14 del 25/03/2013, l'immobile ricade in zona Perimetrazione degli "Interventi di nuovo impianto", con Piano Esecutivo Convenzionato approvato, ma ad oggi scaduto.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Interventi ammissibili: Ra1 manutenzione ordinaria, Ra2 manutenzione straordinaria, Ra3 restauro e risanamento conservativo, Ra4 ristrutturazione edilizia, Ra6 ristrutturazione urbanistica e Ra7 Nuovo Impianto.

Situazione Ra(6): in sede di piano esecutivo non si potrà superare la densità edilizia preesistente e comunque l'indice di costruibilità di mc 0,30/mq ed il rapporto di copertura del 30%, garantendo la dotazione necessaria di aree per servizi secondo gli standards di cui all'art. 21 della L.R.U. n° 56/77 e della legge 24 marzo 1989, n° 122.

Situazione Ra(7): sono ammessi, subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, interventi che prevedano una densità fondiaria massima, sul singolo lotto, di 1 mc/mq., un rapporto di copertura del 25%, nonché le aree per servizi necessarie secondo lo standard di 25 mq./ab. a cui si aggiungerà la quota di parcheggi privati secondo i disposti L.U. 56/77 e L. 24/3/89 n. 122.

I terreni di cui al presente Lotto sono, inoltre, soggetti ai seguenti Vincoli e Fasce di Rispetto: 1) 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.; 2) vincolo idrogeologico - art. 14 N.T.A. Per quanto attiene la loro idoneità all'utilizzazione urbanistica, essi appartengono alla Classe di pericolosità geomorfologica: IIb - art. 21 N.T.A.

. Il titolo è riferito solamente al Terreni censiti al Catasto terreni di Comune di Rubiana (TO) al Foglio 43, particelle 1510-1511 .

Per gli immobili censiti al Catasto Terreni di Rubiana al Foglio 43 particelle numeri 1510 (lotto 11 del pec) e 1511 (lotto 10 del pec) é stato rilasciato Permesso di Costruire n. 41/2009 in data 21/02/2014 per lavori di nuova costruzione di fabbricati residenziali, ad oggi scaduto.

Prima di iniziare i lavori sarà necessario presentare al Comune di Rubiana apposita istanza di rilascio di nuovi Permessi di Costruire.

Il tutto come da Certificato di Destinazione Urbanistica che viene depositato come allegato alla presente relazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Di seguito si riportano, tra i giudizi di conformità, in particolare quelli relativi alla situazione edilizia, considerata non conforme per avvenuta scadenza del titolo abilitativo: al fine di fornire le informazioni quanto più complete possibile sulle possibilità edificatorie, qui si riportano le immagini estratte dagli elaborati grafici del progetto (scaduto) del fabbricato già autorizzato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Progetto non realizzato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso di

Costruire, corredata di nuovo progetto, allegati istruttori ed eventuale rinnovo del pec, se richiesto.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi -1 anno

Questa situazione è riferita solamente a Terreni censiti al Catasto terreni di Comune di Rubiana (TO) al Foglio 43, particelle 1510-1511



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RUBIANA VIA DEL CAMPO SPORTIVO SNC, FRAZIONE BORGATA RATTA
17/10-11, QUARTIERE VILLAGGIO QUADRIFOGLIO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a RUBIANA Via del Campo Sportivo snc, frazione Borgata Ratta 17/10-11, quartiere Villaggio Quadrifoglio, della superficie commerciale di **1.700,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno edificabile sito in Rubiana (To), più precisamente composto da:

- appezzamento della superficie catastale di 812 (ottocentododici) mq., alle coerenze: mappali numero 210, 1511, 1417, 1407, 1409, 1604, 1602, 1600, 1590, 1593 e 1597 dello stesso numero di Foglio di mappa;
- appezzamento della superficie catastale di 888 (ottocentottantotto) mq., alle coerenze: mappali numero 210, 207, 206, 1417 e 1510 dello stesso numero di Foglio di mappa.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 1510 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo - 5, superficie 812, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da 1) Variazione per frazionamento del 13/10/2005 Pratica n. TO0263796 in atti dal 13/10/2005 (n. 263796.1/2005)
Coerenze: mappali numero 210, 1511, 1417, 1407, 1409, 1604, 1602, 1600, 1590, 1593 e 1597 dello stesso numero di Foglio di mappa
ex mappale n. 1199, per soppressione delle particelle: 1592, 1594, 1596, 1598, 1601, 1603, 1605, 1198 (oltre ad altre soppresse e variate con il frazionamento)
- foglio 43 particella 1511 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo - 5, superficie 888, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione con frazionamento del 13/10/2005 Pratica n. TO0263796 in atti dal 13/10/2005 (n. 263796.1/2005)
Coerenze: mappali numero 210, 207, 206, 1417 e 1510 dello stesso numero di Foglio di mappa

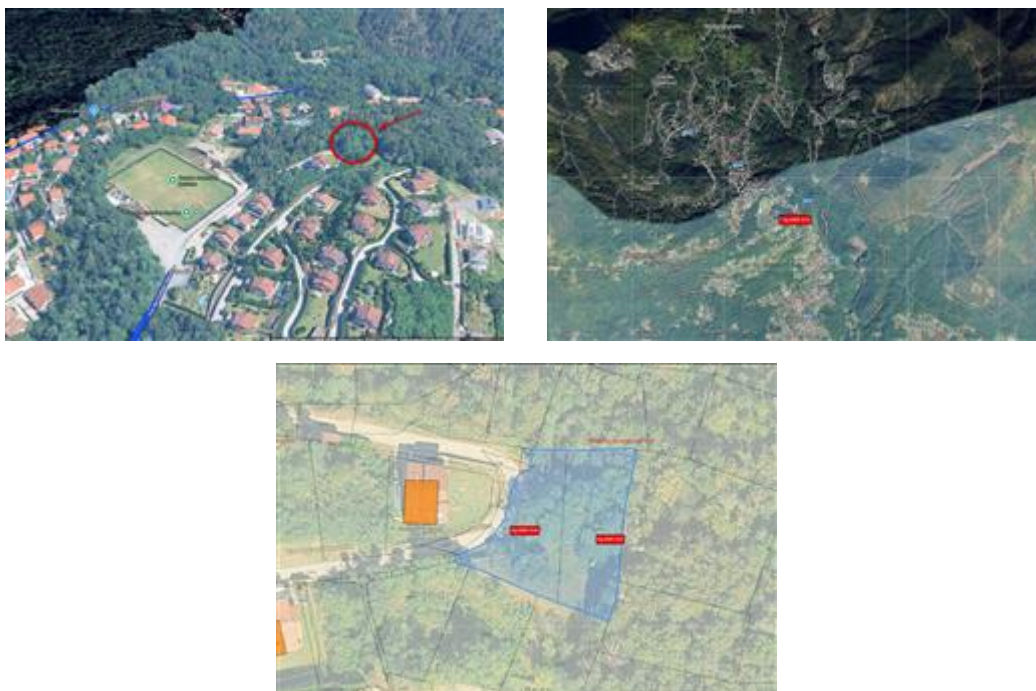
ex mappale n. 1199, per soppressione delle particelle:1591,1595,1599,1194,1193 (oltre ad altre soppresse e variate con il frazionamento)

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia semi montuosa, una tessitura prevalente compatta, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: infestanti ,arboree: boschive ,di selvicoltura: di invasione



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In base alla Carta dei Paesaggi Agrari e Forestali della Regione Piemonte questi terreni appartengono - originariamente - al sistema di paesaggio "F – ANFITEATRI MORENICI", sottosistema "FI – Rivoli-Avigliana", sovraunità "FI 2 - Ambienti forestali", per lo più costituiti da boschi cedui a robinia e quercia sulle pendici acclivi e minuscoli appezzamenti a coltivi nei tratti pianeggianti.

Trattasi di fondi ubicati all'interno del comprensorio "Condominio Quadrifoglio", con accesso esclusivo alle utenze garantito da cancello automatico di accesso alla Strada del Campo Sportivo.

Essi hanno giacitura acclive con pendenza del 15% circa, sono esposti a Nord-Ovest ed interamente coperti da vegetazione boschiva e di invasione.

I confini del Lotto sono delimitati da recinzioni metalliche, in parte smosse e/o sfondate.

L'immobile non rientra nella casistica di applicabilità della legge di bilancio.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie catastale, considerata commerciale	1.700,00	x 100 %	= 1.700,00

Totale:	1.700,00	1.700,00
----------------	-----------------	-----------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/04/2021

Fonte di informazione: Rogito notaio Giuseppe D'ALOIA Rep 1.669/1.293

Descrizione: Appezamenti di terreno edificabili all'interno della perimetrazione degli "interventi di nuovo impianto" formanti un sol corpo

Indirizzo: Rubiana - Villaggio Quadrifoglio - Borgata Ratta 17/13-14. In mappa al Catasto Terreni al Foglio 43 con le Particelle 1407 e 1409

Superfici principali e secondarie: 1538

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.500,00 pari a 19,83 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/05/2023

Fonte di informazione: Rogito notaio Giuseppe D'ALOIA Rep 5420/4278

Descrizione: Appezamento di terreno edificabile all'interno della perimetrazione degli "interventi di nuovo impianto"

Indirizzo: Rubiana - Villaggio Quadrifoglio - Borgata Ratta 17/14. In mappa al C.T. al F° 43 Particella 1409

Superfici principali e secondarie: 719

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.500,00 pari a 17,39 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Mq. 1.700,00 x €/mq. 27,50 = € 46.750

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	30.500,00	12.500,00
Consistenza	1.700,00	1.538,00	719,00
Data [mesi]	0	58,00	32,00
Prezzo unitario	-	19,83	17,39
Esposizione, Giacitura, Panoramicità	5,00	7,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,25	76,25	31,25
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	17,39	17,39
Esposizione, Giacitura, Panoramicità	10 %	3.050,00	1.250,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		30.500,00	12.500,00
Data [mesi]		4.422,50	1.000,00
Prezzo unitario		2.816,41	17.054,94
Esposizione, Giacitura, Panoramicità		-6.100,00	-1.250,00
Prezzo corretto		31.638,91	29.304,94

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **30.471,92**

Divergenza: 7,38% < **10%**

Dagli accertamenti ed indagini condotte presso gli operatori del settore (agenzie immobiliari, imprese costruttrici) e dalla conoscenza diretta dell'estimatore é risultato che il mercato dei terreni edificabili per costruzioni residenziali in Rubiana é fermo, statico da oltre dieci a questa parte. I pochi cantieri esistenti sono anch'essi fermi o proseguono estremamente a rilento. Il fenomeno, apparentemente inspiegabile in relazione alla salubrità, amenità e panoramicità della località, é in realtà collegato alla carenza generale di servizi pubblici (trasporti, scuole, attività terziarie) e commerciali (nel concentrico sono scarsi i piccoli esercizi ed i più vicini centri commerciali di rilievo sono ad Avigliana) ed alla distanza dalle principali arterie stradali di fondo valle. Il villaggio in cui sono ubicati i terreni oggetto di stima, inoltre, é relativamente distante dal centro paese e non é servito da alcun trasporto pubblico. Se questi terreni si trovassero nei limitrofi comuni di Villardora o Almese, a meno di 7/8 Km di distanza, la loro appetibilità sarebbe altissima ed il loro valore apprezzato di almeno tre volte tanto.

Premesso quanto sopra, si reputa che i risultati della stima siano reali ed attendibili: sia perchè la divergenza tra i valori di comparazione é ampiamente in tolleranza, sia perché ha potuto essere

condotta per la presenza, nel medesimo villaggio del subject, di beni fortemente comparabili per natura, estensione, e distanza, compravenduti in tempi non recentissimi, ma comunque ancora confrontabili per l'esistenza - già in allora - delle condizioni di mercato sopra esposte; compravendite di cui sono stati reperiti i rogiti notarili che ne attestano la veridicità e storicità dei valori utilizzati come termini di confronto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.700,00 x 17,92 = 30.464,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 30.464,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 30.464,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del valore di mercato attuale in ambito di vendita forzata (ove l'IVS2 così definisce l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve rispetto ai tempi di commercializzazione richiesta dalla definizione del valore di mercato) è stato adottato il metodo del confronto di mercato denominato "Market Comparison Approach". Con esso si confronta l'immobile oggetto di stima con un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente e di prezzo noti in base alle specifiche caratteristiche tecnico-economiche degli immobili. I dati di confronto utilizzati sono reali, desunti dall'acquisizione di rogiti notarili relativi alla alienazione di beni comparabili della zona realizzati in epoche recenti. Ai fini della verifica di congruità della stima, inoltre, essi sono stati confrontati, con opportuni aggiustamenti, con i dati ricavati da operatori (agenzie immobiliari, studi professionali) della zona. Nel dettaglio di stima è stato riportato quanto risultante dai conteggi effettuati per comparazione dei dati risultanti dalle osservazioni di mercato sopra indicate, viste e considerate: la data, la superficie catastale, gli indici urbanistici ed edilizi, la posizione, l'accesso, la conformazione, la pendenza, l'esposizione, la giacitura dell'area edificabile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Rubiana, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, agenzie: Tecnorete ed altre, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Rogiti notarili

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.700,00	0,00	30.464,00	30.464,00
				30.464,00 €	30.464,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 30.464,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% per differenza tra oneri tributari su base catastale e € 609,28

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:

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: €. 4,72

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 29.850,00

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 539/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a RUBIANA Via del Campo Sportivo snc, frazione Borgata Ratta 17/5-6, quartiere Villaggio Quadrifoglio, della superficie commerciale di **1.305,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno edificabile sito in Rubiana (To), più precisamente composto da:

- appezzamento della superficie catastale di 654 (seicentocinquantaquattro) mq., alle coerenze: mappali numero 1217, 1215, 1906, 1625, 1235 e 1787 dello stesso numero di Foglio di mappa;
- appezzamento della superficie catastale di 651 (seicentocinquantuno) mq., alle coerenze: 1634, 1217, 1620, 1235 e 1826 dello stesso numero di Foglio di mappa.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 1620 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo - 5, superficie 654, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione per frazionamento del 13/10/2005 Pratica n. TO0263796 in atti dal 13/10/2005 (n. 263796.1/2005)
Coerenze: mappali numero 1217, 1215, 1906, 1625, 1235 e 1787 dello stesso numero di Foglio di mappa
precedente mappale che ha originato l'attuale: 1213, con soppressione delle particelle:1623,1626,1629,1630,1241
- foglio 43 particella 1787 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo - 5, superficie 651, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 30/07/2010 Pratica n. TO0486127 in atti dal 30/07/2010 presentato il 22/07/2010 (n. 486127.1/2010)
Coerenze: mappali numero 1634, 1217, 1620, 1235 e 1826 dello stesso numero di Foglio di mappa.
Questa particella é stata originata dalla n. 1628, ex-1216 con soppressione (tra gli altri) dei mappali 1631,1633,1635,1639,1641

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia di montagna, una tessitura prevalente sciolta, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: infestanti ,arboree: boschive ,di selvicoltura: di invasione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.305,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.607,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.135,00
Data di conclusione della relazione:	16/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Come da Verbale di Sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario del 11/11/2025 (allegato alla Sua prima relazione di custodia), in occasione dell'accesso ai terreni pignorati - effettuato previo contatto con e consenso dell'amministratore condominiale del Villaggio Quadrifoglio *** DATO OSCURATO *** , all'interno del cui comprensorio i terreni stessi sono ubicati - si é accertato che gli stessi sono risultati coperti da vegetazione boschiva e di invasione, liberi da cose e persone. All'Agenzia delle Entrate non risultano, sui terreni oggetto di accertamento in capo alla ditta proprietaria eseguita, registrati contratti di affitto e/o altro tipo di occupazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Di seguito tutti i gravami e le formalità pregiudizievoli a carico degli immobili che compongono il lotto, ad esclusione della ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria di Susa in data 30/09/2010 ai nn. 7423/1179, in quanto cancellata con comunicazione n. 868 del 24/11/2016 a cui é seguita cancellazione totale eseguita il 12/12/2016.

NB: Gli oneri di cancellazione non vengono detratti dalla stima finale, ma qui quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, come segue: per la trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria a cui aggiungere € 59,00 di imposta di bollo e € 35,00 di imposta ipotecaria, per un totale € 294,00 cadauna. Per l'iscrizione di ipoteche volontarie da mutuo di una banca il costo è di € 35,00 di imposta ipotecaria. Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

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:

Convenzione Edilizia , stipulata il 17/01/2007 a firma di notaio Alberto VESCE di Almese ai nn. 9693/3034 di repertorio, trascritta il 31/01/2007 a Conservatoria di SUSA ai nn. 1110/773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a n. 199 immobili in n. 10 unità negoziali in Rubiana (TO), tra cui i terreni pignorati, ora censiti al Foglio 43, particelle 1787-1620 (oltre a quelli censiti alle particelle 1510-1511 di cui al Lotto 1).

Con questo atto i proponenti società "Blue Real Estate s.r.l." , società "Lys s.r.l." , ed i signori

(omissis), quali proprietari degli immobili derivanti dagli originari mappali oggetto di convenzione, meglio indicati in premessa, hanno convenuto con il Comune di Rubiana di modificare la convenzione a rogito del segretario comunale di detto comune in data 9 giugno 1999, repertorio numero 1101, registrato a Rivoli il 25 giugno 1999 al numero 918, sostituendo gli originari articoli 8, 12 e 16 come segue: <>. <>. <>.

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di condotta), stipulata il 07/10/2004 a firma di notaio BERTANI Stefano di Rivarolo ai nn. 97663/10778 di repertorio, trascritta il 18/10/2004 a Conservatoria di SUSA ai nn. 9693/7156, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata autentica.

La formalità è riferita solamente a n. 205 terreni in Rubiana (TO), tra cui quelli pignorati, ora censiti al Foglio 43, particelle 1787-1620-1510-1511.

Con questo atto il Signor Fortunato Ponti di Sant'Angelo costituì, sui terreni di sua proprietà di cui al quadro B della nota di trascrizione ed a favore dei confinanti terreni, di proprietà della Società BLUE REAL ESTATE S.R.L. e di cui allo stesso quadro B, servitù prediale di condotta per il passaggio della fognatura delle acque bianche, da esercitarsi, in minor danno del fonso servente, per l'interramento delle relative condotte lungo il percorso che corre ad una distanza di mt. 2,50 dal confine Nord del fondo servente stesso, percorso evidenziato con tratteggio a punto e linea nella planimetria allegata all'atto medesimo come SUB-A.

Convenzione Edilizia originaria, stipulata il 09/06/1999 a firma di GAVAINI ILARIA - SEGRETARIO COMUNALE RUBIANA ai nn. 1101/1999 di repertorio, trascritta il 16/08/1999 a Conservatoria di SUSA ai nn. 6240/4287, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico amministrativo.

La formalità è riferita solamente a n. 153 terreni in Rubiana (TO), tra cui quelli originari di quelli pignorati, ora censiti al Foglio 43, particelle 1787-1620 (oltre a quelli censiti alle particelle 1510-1511 di cui al Lotto 1).

Convenzione edilizia in zona di nuovo impianto di P.R.G.C. per la realizzazione di edifici residenziali per complessivi mc. 19.351,20. Nell'ambito della convenzione sono previsti la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo di oneri, la dismissione di aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la costituzione di diritto di superficie per ripetitori tv e telefonia.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/09/2018 a firma di notaio BASSETTI Remo di Torino ai nn. 29501/15136 di repertorio, iscritta il 14/09/2018 a Conservatoria di SUSA ai nn. 7330/831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 170.000,00.

Importo capitale: € 85.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

La formalità è riferita solamente a Terreni censiti al Catasto terreni di Comune di Rubiana (TO) al Foglio 43, particelle 1787-1620, per la quota intera della proprietà (oltre ai terreni censiti alle particelle 1510-1511 stesso foglio, di cui al Lotto 1)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/11/2016 a firma di notaio BASSETTI Remo di Torino ai nn. 28773/14550 di repertorio, iscritta il 14/11/2016 a Conservatoria di SUSA ai nn. 8250/1066, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 250.000,00.

Importo capitale: € 125.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

La formalità è riferita solamente a Terreni censiti al Catasto terreni di Comune di Rubiana (TO) al Foglio 43, particelle 1787-1620, per la quota intera della proprietà (oltre ai terreni censiti alle particelle 1510-1511 stesso foglio, di cui al Lotto 1)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 16/07/2025 a firma di Ufficiale Giudiziari di Torino ai nn. 30725 di repertorio, trascritta il 31/07/2025 a Conservatoria di SUSA ai nn. 6835/5456, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo/cautelare di Verbale Pignoramento Immobile.

La formalità è riferita solamente a Terreni censiti al Catasto terreni di Comune di Rubiana (TO) al Foglio 43, particelle 1787-1620, per la quota intera della proprietà (oltre ai terreni censiti alle particelle 1510-1511 stesso foglio, di cui al Lotto 1)

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:	€. 220,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.875,00
Millesimi condominiali:	9

Ulteriori avvertenze:

I terreni edificabili di cui al presente Lotto sono ubicati all'interno del villaggio residenziale "Quadrifoglio", regolarmente costituito in condominio in forza di atto di deposito di regolamento a rogito notaio Alberto Vesce rep. 10792/3758 trascritto a Susa il 02/10/2007 ai nn. 6804/10183. Amministratore in carica del Condominio é risultato il geom. *** DATO OSCURATO *** , che ha fornito le informazioni di cui al punto 9 art. 173 bis disp att cpc, dalle quali sono state estrapolate le somme che seguono, complessivamente riferite ai lotti 5 e 6 del medesimo regolamento (Lotto 2 di cui infra). Analogamente é stata ottenuta copia del Regolamento Condominiale, dalla cui Tabella - allegata allo stesso - emerge che i millesimi di comproprietà delle parti comuni e relative quote di compartecipazione alle spese sono pari a complessivi m/m 9 per le spese generali ed a m/m 12 per le spese strada.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (PERMUTA) (dal 04/10/2018), con atto stipulato il 04/10/2018 a firma di notaio Remo BASSETTI di Torino ai nn. 29526/15158 di repertorio, trascritto il 11/10/2018 a Conservatoria di SUSA ai nn. 8059/6370.

Il titolo è riferito solamente a Terreni censiti al Catasto terreni di Comune di Rubiana (TO) al Foglio 43, particelle 1787 -1620 (oltre alle particelle 1510-1511 stesso foglio, di cui al Lotto 1, ed altri che si

omettono in quanto estranei alla procedura)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 23/11/2007), con atto stipulato il 20/12/2002 a firma di notaio Stefano BERTANI di Rivarolo Canavese ai nn. 89504 di repertorio, trascritto il 23/12/2002 a Conservatoria di SUSA ai nn. 11210/8499.

Il titolo è riferito solamente a Terreni ora censiti al Catasto terreni di Comune di Rubiana (TO) al Foglio 43, particelle 1787-1620, per la quota intera della proprietà (oltre ai terreni censiti alle particelle 1510-1511 stesso foglio di cui al Lotto 1), ed altre estranee alla procedura

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/11/2007 fino al 10/11/2016), con atto stipulato il 23/11/2007 a firma di notaio Alberto MORANO di Torino ai nn. 48871/22052 di repertorio, trascritto il 11/12/2007 a Conservatoria di SUSA ai nn. 13168/8830.

Il titolo è riferito solamente a Terreni censiti al Catasto terreni di Comune di Rubiana (TO) al Foglio 43, particelle 1628 (ora 1787)-1620 (oltre a quelli di cui alle particelle 1510-1511 di cui al Lotto 1 ed altri che si omettono in quanto estranei alla procedura)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/11/2016 fino al 04/10/2018), con atto stipulato il 10/11/2016 a firma di notaio Remo BASSETTI di Torino ai nn. 28772/14549 di repertorio, trascritto il 14/11/2016 a Conservatoria di SUSA ai nn. 8249/6244.

Il titolo è riferito solamente a Terreni censiti al Catasto terreni di Comune di Rubiana (TO) al Foglio 43, particelle 1787 -1620 (oltre alle particelle 1510-1511 stesso foglio, di cui al Lotto 1, ed altri che si omettono in quanto estranei alla procedura)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I terreni individuati con il presente Lotto divennero edificabili a seguito della approvazione di un originario Piano di Edilizia Convenzionata (PEC) del 1999, modificato nel 2007, in forza delle Convenzioni stipulate tra il Comune di Rubiana ed i proponenti di cui alle precedente capitolo "Elenco Formalità e Gravami". Essi sono ubicati all'interno del comprensorio "QUADRIFOGLIO" (regolarmente costituito nel Condominio che ha dichiarato voler intervenire nella procedura con atto con istanza di visibilità del 30/10/2025, come da dettaglio di cui infra), costituito da n. 30 utenze (corrispondenti ad altrettante particelle catastali), su cui vennero rilasciati - nel corso del tempo - diversi permessi di costruzione, tra cui quello in capo alla ditta eseguita di seguito descritto.

NOTA BENE: Dei Permessi rilasciati alle 30 utenze per la costruzione di altrettanti fabbricati, 21 sono stati realizzati, mentre gli altri 9, tra cui 4 in capo all'esecutata, di cui 2 (due) individuati con il presente Lotto 2 e 2 (due) con il Lotto 1, sono decaduti e dovranno essere rinnovati con la presentazione di nuovi progetti ed eventuale rinnovo del pec, se richiesto. In allegato alla presente relazione si acclude Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato al Prot. 33 dal Comune di Rubiana in data 07/01/2026.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire con contributo **N. 44/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova Costruzione di fabbricato quadrifamiliare - Lotti 5 e 6 - sull'area a CT F° 43 mappali nn. 1620-1628 (ora 1787) - Borgata Ratta 17/5-6 - Destinazione d'uso residenziale, presentata il 14/04/2009 con il n. 1838/2009 di protocollo di protocollo, rilasciata il 21/02/2014 con il n. 0000580/2014 di protocollo (per integrazioni) di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Terreni censiti al Catasto terreni di Comune di Rubiana (TO) al Foglio

43, particelle 1787 -1620.

Ai sensi del paragrafo "Termini di Inizio e Ultimazione Lavori" del PdC, "qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, l'intestatario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DGR n. 78-6844 del 10/06/1991 e successivamente modificato con 3 Varianti Strutturali e 7 Varianti Parziali, ex L.R 56/77, l'ultima delle quali approvata con DCC n. 14 del 25/03/2013, l'immobile ricade in zona Perimetrazione degli "Interventi di nuovo impianto", con Piano Esecutivo Convenzionato approvato, ma ad oggi scaduto.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Interventi ammissibili: Ra1 manutenzione ordinaria, Ra2 manutenzione straordinaria, Ra3 restauro e risanamento conservativo, Ra4 ristrutturazione edilizia, Ra6 ristrutturazione urbanistica e Ra7 Nuovo Impianto.

Situazione Ra(6): in sede di piano esecutivo non si potrà superare la densità edilizia preesistente e comunque l'indice di costruibilità di mc 0,30/mq ed il rapporto di copertura del 30%, garantendo la dotazione necessaria di aree per servizi secondo gli standards di cui all'art. 21 della L.R.U. n° 56/77 e della legge 24 marzo 1989, n° 122.

Situazione Ra(7): sono ammessi, subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, interventi che prevedano una densità fondiaria massima, sul singolo lotto, di 1 mc/mq., un rapporto di copertura del 25%, nonché le aree per servizi necessarie secondo lo standard di 25 mq./ab. a cui si aggiungerà la quota di parcheggi privati secondo i disposti L.U. 56/77 e L. 24/3/89 n. 122.

I terreni di cui al presente Lotto sono, inoltre, soggetti ai seguenti Vincoli e Fasce di Rispetto: 1) 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.; 2) vincolo idrogeologico - art. 14 N.T.A. Per quanto attiene la loro idoneità all'utilizzazione urbanistica, essi appartengono alla Classe di pericolosità geomorfologica: IIB - art. 21 N.T.A.

. Il titolo è riferito solamente al Terreni censiti al Catasto terreni di Comune di Rubiana (TO) al Foglio 43, particelle 1620-1787 .

Per gli immobili censiti al Catasto Terreni di Rubiana al Foglio 43 particelle numeri 1787 (ex-1628, lotto 5 del pec) e 1620 (lotto 6 del pec) é stato rilasciato Permesso di Costruire n. 44/2009 in data 21/02/2014 per lavori di nuova costruzione di fabbricati residenziali, ad oggi scaduto.

Prima di iniziare i lavori sarà necessario presentare al Comune di Rubiana apposita istanza di rilascio di nuovi Permessi di Costruire.

Il tutto come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Di seguito si riportano, tra i giudizi di conformità, in particolare quelli relativi alla situazione edilizia, considerata non conforme per avvenuta scadenza del titolo abilitativo: al fine di fornire le informazioni quanto più complete possibile sulle possibilità edificatorie, qui si riportano le immagini estratte dagli elaborati grafici del progetto (scaduto) del fabbricato già autorizzato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso di Costruire, corredata di nuovo progetto, allegati istruttori ed eventuale rinnovo del pec, se richiesto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi / 1 anno

Questa situazione è riferita solamente a Terreni al CT di Rubiana F° 43 particelle 1620, 1787



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RUBIANA VIA DEL CAMPO SPORTIVO SNC, FRAZIONE BORGATA RATA
17/5-6, QUARTIERE VILLAGGIO QUADRIFOGLIO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a RUBIANA Via del Campo Sportivo snc, frazione Borgata Ratta 17/5-6, quartiere Villaggio Quadrifoglio, della superficie commerciale di **1.305,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno edificabile sito in Rubiana (To), più precisamente composto da:

- appezzamento della superficie catastale di 654 (seicentocinquantaquattro) mq., alle coerenze: mappali numero 1217, 1215, 1906, 1625, 1235 e 1787 dello stesso numero di Foglio di mappa;
- appezzamento della superficie catastale di 651 (seicentocinquantuno) mq., alle coerenze: 1634, 1217, 1620, 1235 e 1826 dello stesso numero di Foglio di mappa.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 1620 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo - 5, superficie 654, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione per frazionamento del 13/10/2005 Pratica n. TO0263796 in atti dal 13/10/2005 (n. 263796.1/2005)
Coerenze: mappali numero 1217, 1215, 1906, 1625, 1235 e 1787 dello stesso numero di Foglio di mappa
precedente mappale che ha originato l'attuale: 1213, con soppressione delle particelle:1623,1626,1629,1630,1241
- foglio 43 particella 1787 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo - 5, superficie 651, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 30/07/2010 Pratica n. TO0486127 in atti dal 30/07/2010 presentato il 22/07/2010 (n. 486127.1/2010)
Coerenze: mappali numero 1634, 1217, 1620, 1235 e 1826 dello stesso numero di Foglio di mappa.
Questa particella é stata originata dalla n. 1628, ex-1216 con soppressione (tra gli altri) dei mappali 1631,1633,1635,1639,1641

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia di montagna, una tessitura prevalente sciolta, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: infestanti ,arboree: boschive ,di selvicoltura: di invasione



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Panoramica Lotto 2



Immagine aerea Lotto 2



Sovrapposizione catastale Lotto 2

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In base alla Carta dei Paesaggi Agrari e Forestali della Regione Piemonte questi terreni appartengono - originariamente - al sistema di paesaggio "F – ANFITEATRI MORENICI", sottosistema "FI – Rivoli-Avigliana", sovranità "FI 2 - Ambienti forestali", per lo più costituiti da boschi cedui a

robinia e quercia sulle pendici acclivi e minuscoli appezzamenti a coltivi nei tratti pianeggianti.

Trattasi di fondi ubicati all'interno del comprensorio "Condominio Quadrifoglio", con accesso esclusivo alle utenze garantito da cancello automatico di accesso alla Strada del Campo Sportivo.

Essi hanno giacitura acclive con pendenza del 15% circa, sono esposti a Nord-Ovest ed interamente coperti da vegetazione boschiva e di invasione.

I confini del Lotto sono delimitati da recinzioni metalliche, in parte di cantiere e parzialmente sfondate

L'immobile non rientra nella casistica di applicabilità della legge di bilancio.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie catastale, considerata commerciale	1.305,00	x 100 %	= 1.305,00
Totale:	1.305,00		1.305,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/04/2021

Fonte di informazione: Rogito notaio Giuseppe D'ALOIA Rep 1.669/1.293

Descrizione: Appezamenti di terreno edificabili all'interno della perimetrazione degli "interventi di nuovo impianto" formanti un sol corpo corpo

Indirizzo: Rubiana - Villaggio Quadrifoglio - Borgata Ratta 17/13-14. In mappa al Catasto Terreni al Foglio 43 con le Particelle 1407 e 1409

Superfici principali e secondarie: 1538

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.500,00 pari a 19,83 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/05/2023

Fonte di informazione: Rogito notaio Giuseppe D'ALOIA Rep 5420/4278

Descrizione: Appezamento di terreno edificabile all'interno della perimetrazione degli "interventi di nuovo impianto"

Indirizzo: Rubiana - Villaggio Quadrifoglio - Borgata Ratta 17/14. In mappa al C.T. al F° 43 Particella 1409

Superfici principali e secondarie: 719

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.500,00 pari a 17,39 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Mq. 1.305,00 x €/mq. 27,50 = € 35.887,50

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	30.500,00	12.500,00
Consistenza	1.305,00	1.538,00	719,00
Data [mesi]	0	58,00	32,00
Prezzo unitario	-	19,83	17,39
Esposizione, Giacitura, Panoramicità	6,00	8,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,25	76,25	31,25
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	17,39	17,39
Esposizione, Giacitura, Panoramicità	10 %	3.050,00	1.250,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	30.500,00	12.500,00
Data [mesi]	4.422,50	1.000,00
Prezzo unitario	-4.050,76	10.187,76
Esposizione, Giacitura, Panoramicità	-6.100,00	-1.250,00
Prezzo corretto	24.771,74	22.437,76

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **23.604,75**

Divergenza: 9,42% < **10%**

Dagli accertamenti ed indagini condotte presso gli operatori del settore (agenzie immobiliari, imprese costruttrici) e dalla conoscenza diretta dell'estimatore é risultato che il mercato dei terreni edificabili per costruzioni residenziali in Rubiana é fermo, statico da oltre dieci a questa parte. I pochi cantieri esistenti sono anch'essi fermi o proseguono estremamente a rilento. Il fenomeno, apparentemente inspiegabile in relazione alla salubrità, amenità e panoramicità della località, é in realtà collegato alla carenza generale di servizi pubblici (trasporti, scuole, attività terziarie) e commerciali (nel

concentrico sono scarsi i piccoli esercizi ed i più vicini centri commerciali di rilievo sono ad Avigliana) ed alla distanza dalle principali arterie stradali di fondo valle. Il villaggio in cui sono ubicati i terreni oggetto di stima, inoltre, é relativamente distante dal centro paese e non é servito da alcun trasporto pubblico. Se questi terreni si trovassero nei limitrofi comuni di Villardora o Almese, a meno di 7/8 Km di distanza, la loro appetibilità sarebbe altissima ed il loro valore apprezzato di almeno tre volte tanto.

Premesso quanto sopra, si reputa che i risultati della stima siano reali ed attendibili: sia perchè la divergenza tra i valori di comparazione é ampiamente in tolleranza, sia perché ha potuto essere condotta per la presenza, nel medesimo villaggio del subject, di beni fortemente comparabili per natura, estensione, e distanza, compravenduti in tempi non recentissimi, ma comunque ancora confrontabili per l'esistenza - già in allora - delle condizioni di mercato sopra esposte; compravendite di cui sono stati reperiti i rogiti notarili che ne attestano la veridicità e storicità dei valori utilizzati come termini di confronto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.305,00 x 18,09 = 23.607,45

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 23.607,45

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 23.607,45

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del valore di mercato attuale in ambito di vendita forzata (ove l'IVS2 così definisce l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve rispetto ai tempi di commercializzazione richiesta dalla definizione del valore di mercato) è stato adottato il metodo del confronto di mercato denominato "Market Comparison Approach". Con esso si confronta l'immobile oggetto di stima con un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente e di prezzo noti in base alle specifiche caratteristiche tecnico-economiche degli immobili. I dati di confronto utilizzati sono reali, desunti dall'acquisizione di rogiti notarili relativi alla alienazione di beni comparabili della zona realizzati in epoche recenti. Ai fini della verifica di congruità della stima, inoltre, essi sono stati confrontati, con opportuni aggiustamenti, con i dati ricavati da operatori (agenzie immobiliari, studi professionali) della zona. Nel dettaglio di stima è stato riportato quanto risultante dai conteggi effettuati per comparazione dei dati risultanti dalle osservazioni di mercato sopra indicate, viste e considerate: la data, la superficie catastale, gli indici urbanistici ed edilizi, la posizione, l'accesso, la conformazione, la pendenza, l'esposizione, la giacitura dell'area edificabile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Rubiana, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, agenzie: Tecnorete, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Rogiti notarili

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.305,00	0,00	23.607,45	23.607,45
				23.607,45 €	23.607,45 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 23.607,45

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: €. 472,15

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: €. 0,30

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 23.135,00

data 16/01/2026

il tecnico incaricato
Roberto Bellei