

**CITTA' DI SAN MAURO TORINESE**

**PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA**

**VALUTAZIONE TERRENI DI PROPRIETA' DEL  
COMUNE DI SAN MAURO TORINESE**

**CRIVELLIN Loris Geometra**

**SAT**

Sat Servizi amministrativi e territoriali srl  
*Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento del Comune di Settimo Torinese*  
Sede Legale: Piazza della Libertà 4 – 10036 Settimo Torinese (TO)  
Telefono 011.80.28.711 – Fax 011.80.28.892 info@satservizi.eu

[www.satservizi.eu](http://www.satservizi.eu)

C.F., P.IVA, Registro Imprese (TO) 09555390013 REA: TO-1061309  
Capitale sociale sottoscritto e versato Euro 58.500,00

## **1. Premessa**

---

Il sottoscritto Geom. Loris Crivellin, dipendente della Società SAT S.r.l., Regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Torino al n. 8061, redige la seguente perizia al fine di determinare il più probabile valore di mercato di terreni siti in San Mauro Torinese, al fine della loro alienazione mediante asta pubblica. I presenti lotti di terreno sono stati inseriti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni del Comune di San Mauro Torinese.

## **2. Limitazioni della perizia**

---

La perizia è soggetta alle seguenti limitazioni:

- Non sono stati fatti dei rilievi di tipo ambientale per la verifica o meno di materiale inquinante o nocivo;
- La superficie è stata calcolata tramite risultanze catastali;
- Non sono state verificate eventuali servitù attive o passive presenti sui lotti. La valutazione prende in esame i lotti nello stato apparente in cui si trovano;
- L'attribuzione del valore è subordinata ad elementi non sempre valutabili oggettivamente e che determinano scostamenti anche significativi (ad esempio tempi di attesa del mercato, andamento del mercato, presenza sul mercato di più o meno operatori interessati all'acquisto). Tra l'altro gli operatori agiscono con logiche e finalità differenti tali da influenzare anche in maniera notevole le modalità di formazione dei prezzi. I concetti di prezzo e valore sono logicamente distinti. Il valore rappresenta una misura teorica, largamente dipendente dalle informazioni disponibili ed influenzato dalla scelta discrezionale del metodo di stima da parte dell'esperto stimatore. Il prezzo, al contrario, rappresenta il risultato dell'incontro tra la domanda e l'offerta e come tale risente della forza contrattuale delle parti e dei loro interessi specifici e della loro capacità negoziale. Pertanto prezzo e valore possono, in molti casi, essere anche sostanzialmente diversi.

### **3. Collocazione della zona e dell'immobile nel contesto territoriale**

---

I terreni oggetto della presente relazione sono ubicati nel Comune di San Mauro Torinese, in zona oltre Po' lungo il fiume Po, a ridosso della Pista Ciclabile che dal Ponte sul Po va a Settimo T.se. Il contesto territoriale caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali, con abitazioni ubicate nelle immediate vicinanze.

Gli appezzamenti presentano una forma irregolare, con sviluppo non uniforme dei confini, caratteristica che può incidere sull'ottimizzazione delle lavorazioni agricole e sull'utilizzo complessivo della superficie.

Dal punto di vista morfologico, i terreni risultano sostanzialmente pianeggianti, condizione favorevole per le attività di manutenzione e per un eventuale utilizzo agricolo.

Allo stato attuale, i terreni si presentano in parte incolti, con presenza diffusa di vegetazione spontanea, costituita verosimilmente da essenze erbacee e arbustive. Tale condizione evidenzia una mancanza di manutenzione ordinaria e può comportare la necessità di interventi preliminari di pulizia e sistemazione per un eventuale riutilizzo.

L'accesso agli stessi avviene esclusivamente in modo pedonale, non essendo presente un collegamento carrabile diretto. Tale limitazione rappresenta un elemento penalizzante, in quanto riduce significativamente la fruibilità del fondo, ostacola l'utilizzo di mezzi agricoli e incide negativamente sul valore di mercato del bene.

Nel complesso, i terreni si inseriscono in un contesto misto, a prevalente carattere residenziale, pur mantenendo destinazione urbanistica non edificabile. I terreni ricadono inoltre in area soggetta a fascia di rispetto fluviale del Fiume Po, con conseguenti vincoli di natura paesaggistica e ambientale che ne limitano ulteriormente le possibilità di utilizzo e trasformazione.

### **4. Dati catastali, urbanistici e proprietà**

---

I lotti di terreno sono così individuati:

#### **- Lotto 1**

Censito al Catasto terreni al **Foglio 6 particella 834**, di superficie di mq 472

**- Lotto 2**

Censito al Catasto terreni al **Foglio 6 particella 831**, di superficie di mq 905

**- Lotto 3**

Censito al Catasto terreni al **Foglio 6 particella 832**, di superficie di mq 982

Intestazione catastale:

*COMUNE DI SAN MAURO TORINESE*

Si veda la documentazione catastale allegata alla presente relazione.

I lotti insistono sul PRGC nella zona normativa: VO12C impianto di interesse collettivo e terziario, Fascia C del PAI, Classe Idrogeologica 3B2. Ricadono nella fascia di rispetto del fiume Po, ai sensi della Legge Galasso.

### ***5. Metodologia estimativa – Criterio a valore di Trasformazione***

---

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che i terreni potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Pertanto il valore venale in comune commercio è quel valore che avrebbe la maggior probabilità -tra i vari possibili valori- di segnare il punto d'incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Nella valutazione è necessario capire quale tipologia di utilizzo i terreni potranno avere a seguito dell'alienazione.

Come anticipato nelle descrizioni, i lotti sono caratterizzati dal loro inserimento in un contesto residenziale, con la presenza di abitazioni che possono ambire all'acquisizione del lotto allo scopo di farne una area pertinenziale all'abitazione principale.

Tale acquisizione conferisce di conseguenza un aumento del valore della sua proprietà nettamente maggiore rispetto al valore intrinseco del terreno destinato ad orto o agricolo

Per questa ragione per la determinazione del più probabile valore di mercato attuale del lotto, la porzione di terreno viene valutata come giardino o spazio pertinenziale dell'abitazione potendo così trasformare i metri quadrati di superficie reale in metri quadrati di superficie Commerciale. Per determinare il più probabile valore di mercato del terreno oggetto di perizia verrà utilizzata la seguente formula:

**Valore di mercato =**

**Sup. commerciale x Quotazione al mq**

## **6. Fonti e individuazione valori di mercato**

---

Tipologia di rilevazione delle indagini.

Per il calcolo della quotazione di mercato si utilizzeranno le pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per le varie zone dei lotti di terreno in oggetto, stabilisce questi valori:

Zona OMI Via Speranza, strada del Cascinotto

Abitazioni civili: min €/mq 1.350,00 max €/mq 1.950,00

Media valori: **€/mq 1.625,00**

## **7. Calcolo superficie commerciale**

---

La superficie commerciale per le aree esterne dell'immobile (cortili, verde privato... ) viene calcolata con un'incidenza pari al 15% per i primi 25mq di superficie e per il 2% per i successivi mq di superficie. Per il calcolo della nuova superficie commerciale è da precisare che le proprietà limitrofe potenziali acquirenti, sono già proprietarie di altre aree esterne esclusive che, al momento del calcolo della superficie commerciale, verranno conteggiate al 15%. Per tale motivo l'incremento della superficie commerciale è da considerarsi "accessoria" applicando quindi un'incidenza del 2% per l'intera area.

A completamento del valore, va indicato un coefficiente di omogenizzazione del 0,3 dovuto dai vincoli e impedimenti descritti in premessa.

## 9. Valutazione

---

LOTTO	RIFERIMENTI CATASTALI	SUPERFICIE MQ	COEFF	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	MEDIA VALORI O.M.I. €/MQ	VALORE €	COEFFICIENTE	TOTALE
LOTTO 1	Fg. 6 n. 834	472	2%	9,44	1625	15.340,00	0,30	<b>4.602,00</b>
LOTTO 2	Fg. 6 n. 831	905	2%	18,1	1625	29.412,50	0,30	<b>8.823,75</b>
LOTTO 3	Fg. 6 n. 832	982	2%	19,64	1625	31.915,00	0,30	<b>9.574,50</b>

## 10. Conclusioni

---

Il sottoscritto conclude che il più probabile valore di mercato dei lotti di proprietà del Comune di San Mauro Torinese, inserite all'interno del piano delle alienazioni, è il seguente:

- **Lotto 1**

*Foglio 6 particella 834 di mq 472*

**€ 4.602,00 (quattromilaseicentodieci /00)**

- **Lotto 2**

*Foglio 6 particella 831 di mq 905*

**€ 8.823,75 (ottomilaottocentoventitre /75)**

- **Lotto 3**

*Foglio 6 particella 832 di mq 982*

**€ 9.574,50 (novemilacinquecentosettantaquattro /50)**

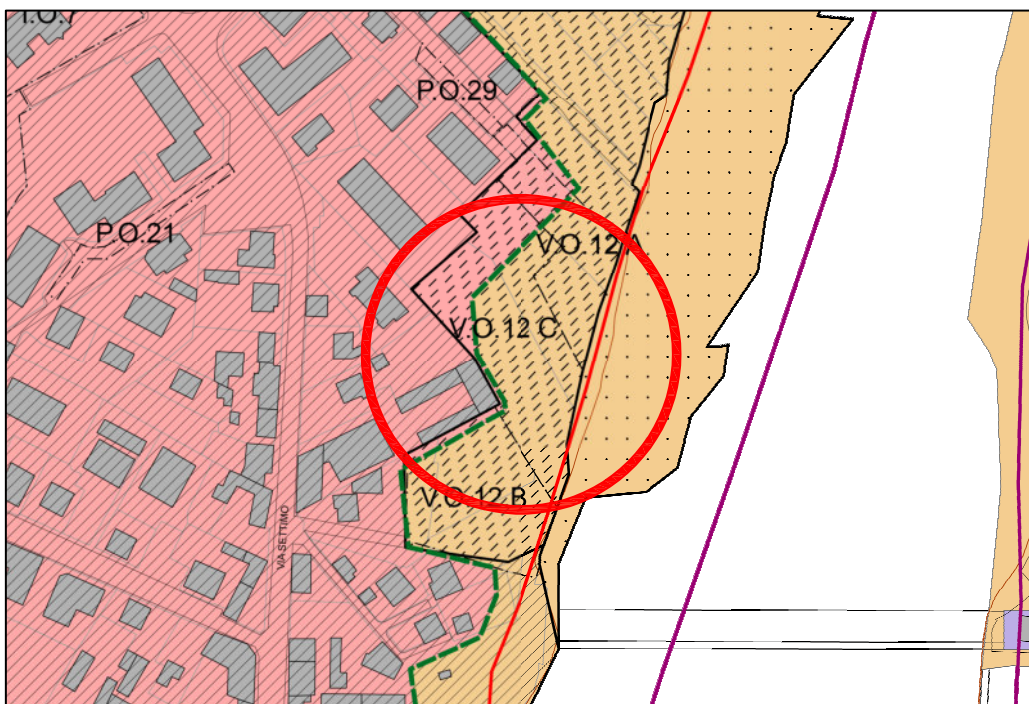
Settimo T.se li, 03/04/2026

*Il perito  
Geometra Loris Crivellin  
(firmato digitalmente)*

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI SU MAPPA CATASTALE - FG. 6 - 1:1500



INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI SU PRGC VIGENTE - 1:2000



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



---

**POSTA CERTIFICATA: Prot.N.0000404/2026 - PIANO DELLE ALIENAZIONI  
- TRASMISSIONE PERIZIA ESTIMATIVA IN SOSTITUZIONE DELLA  
PRECEDENTE PEC**

**Mittente:** amministrazione@cert.satservizi.eu

**Destinatari:** protocollo@cert.comune.sanmaurotorinese.to.it

**Destinatari (CC):** alessandro.visentin@comune.sanmaurotorinese.to.it; laura.bonetto@comune.sanmaurotorinese.to.it; LORIS.CRIVELLIN@SATSERVIZI.EU

**Inviato il:** 03/04/2026 16.43.54

**Posizione:** Mail PEC istituzionale Comune di San Mauro Torinese/Posta in ingresso

---

Con la presente si tramette le perizia estimativa delle aree in oggetto, in sostituzione di quella trasmessa con precedente PEC.

Cordiali saluti

Loris Crivellin

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

Segnatura.xml ( )

1038-25-02\_perizia\_signed.pdf ( )