



PERIZIA DI STIMA

INCARICO

Il sottoscritto Geometra Fabio SGRO, con studio tecnico in Cuornè (TO), Via Galileo Galilei n°13, c.f. SGRFBA88T30D208Z, iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n°9269, con incarico ricevuto dall'Avv. ***omissis*** in data 29/09/2025, procedeva con le operazioni peritali.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI – INDICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I beni oggetto di stima, consistono in:

- Bene n°1 – Abitazione ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 234;
- Bene n°2 – Autorimessa ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 233;
- Bene n°3 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 26;
- Bene n°4 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 27;
- Bene n°5 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 232.

DESCRIZIONE

Bene n°1 – Abitazione ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 234;

Trattasi di abitazione ubicata in zona periferica rispetto il concentrico del Comune di Settimo Vittone. La zona circostante è caratterizzata da una scarsa presenza di fabbricati, scarsa presenza di parcheggi nelle immediate vicinanze.

Il Comune di Settimo Vittone (TO) dista circa 63 km dal Capoluogo Torino.

Nello specifico l'abitazione è composta a piano interrato da cantina, a piano terreno (sviluppato su diversi livelli) da ripostiglio (in loco bagno), legnaia, cucina, a piano primo (anch'esso sviluppato su diversi livelli) due camere, disimpegno, servizio e loggia. I piani del fabbricato sono parzialmente



collegati internamente da scale. L'accesso a tale bene avviene mediante apparente passaggio pedonale sulla particella catastale 232 del Foglio 7 – Comune di Settimo Vittone.

Bene n°2 – Autorimessa ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 233;

Trattasi di autorimessa ubicata in zona periferica rispetto al centro del Comune di Settimo Vittone. La zona circostante è caratterizzata da una scarsa presenza di fabbricati, scarsa presenza di parcheggi nelle immediate vicinanze.

Il Comune di Settimo Vittone (TO) dista circa 63 km dal Capoluogo Torino.

Nello specifico l'autorimessa, situata su corpo di fabbrica distaccato dal Bene n°1 è composta a piano terreno da un unico locale, con accesso diretto da Via asfaltata.

Bene n°3 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 26;

Trattasi di terreno di forma irregolare con presenza al suo interno di alcuni alberi ad alto fusto.

L'accesso a tale bene risulta mediante apparente passaggio pedonale sulla particella catastale 232 del Foglio 7 – Comune di Settimo Vittone.

Bene n°4 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 27;

Trattasi di terreno di forma irregolare con presenza al suo interno di alcuni alberi ad alto fusto.

L'accesso a tale bene risulta mediante apparente passaggio pedonale sulla particella catastale 232 del Foglio 7 – Comune di Settimo Vittone.

Bene n°5 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 232;

Trattasi di terreno di forma irregolare con presenza al suo interno di alcuni alberi ad alto fusto.

Risulta inoltre presente al suo interno la particella 234 del Foglio 7 (Bene n°1).

L'accesso a tale bene risulta mediante apparente passaggio pedonale sulla particella catastale 232 del Foglio 7 – Comune di Settimo Vittone.



TITOLARITA' – QUADRO SINOTTICO

Bene n°1 – Abitazione ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 234;

Bene n°2 – Autorimessa ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 233;

Bene n°3 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 26;

Bene n°4 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 27;

Bene n°5 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 232;

- Successione in morte di ***omissis*** (non è possibile esprimersi con certezza se ***omissis*** sia il cognome) ***omissis***, deceduta in Settimo Vittone il 20/01/1952. Per legge, quota non indicata, (presumibilmente intesa per 1/1 di proprietà). Denuncia di successione n. 86 Vol. 775 – Ufficio del Registro di Ivrea – Trascritta in data 24/06/1952, al numero particolare 3447. Non è possibile esprimersi con certezza sul numero generale, quale presumibilmente risulterebbe essere 3583;

Favore:

- ***omissis***, figlio, quota non indicata, ma essendo per legge ante 1975, si intende per la quota di 1/1 di proprietà, gravata dal diritto di usufrutto di $\frac{1}{2}$ (essendo figlio unico);
- ***omissis***, marito, usufruttuario per $\frac{1}{2}$.

(Settimo Vittone C.T. fg. 7 n.ri 26 – 27 – 28 – 29)

Non si rileva alcuna voltura in merito alla riunione di usufrutto in morte di ***omissis***.

Non è stato possibile reperire il primo atto tra vivi anteriore al ventennio preso in esame.



CONFINI

Bene n°1 – Abitazione ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 234;

La particella catastale 234 del Foglio 7, confina su tutti i lati con la particella 232 del Foglio 7, Comune di Settimo Vittone.

Bene n°2 – Autorimessa ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 233;

La particella catastale 233 del Foglio 7, confina da nord in senso orario con le particelle 372, 377, 232 e 31 del Foglio 7 Comune di Settimo Vittone.

Bene n°3 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 26;

La particella catastale 26 del Foglio 7, confina da nord in senso orario con la particella 25 del Foglio 7 Comune di Settimo Vittone, la particella 91 del Foglio 8 Comune di Settimo Vittone, le particelle 27 e 232 del Foglio 7 Comune di Settimo Vittone.

Bene n°4 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 27;

La particella catastale 27 del Foglio 7, confina da nord in senso orario con la particella 26 del Foglio 7 Comune di Settimo Vittone, le particelle 91, 242 del Foglio 8 Comune di Settimo Vittone, le particelle 275 e 232 del Foglio 7 Comune di Settimo Vittone.

Bene n°5 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 232;

La particella catastale 232 del Foglio 7, confina da nord in senso orario con le particelle 233, 377, 379, 25, 26, 27, 275, 30 e 31 del Foglio 7 Comune di Settimo Vittone.

CONSISTENZA

Le consistenze riportate qui di seguito sono state rilevate dalle planimetrie catastali, e fanno riferimento alla Superficie Lorda (superficie calcolata inglobando le murature perimetrali fino ad un massimo di cm 50,00 di spessore ed i tramezzi interni, SEL):



Bene n°1 – Abitazione ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 234;

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Cantina	16,50 mq	0,20	3,30 mq	S1
Locali Accessori Piano Terreno	38,65 mq	0,20	7,73 mq	T
Cucina e Vano Scala Piano Terreno	26,10 mq	1,00	26,10 mq	T
Vani Principali Piano Primo	55,70 mq	1,00	55,70 mq	1
Loggia	4,20 mq	0,30	1,26 mq	1
Cortile	25,00 mq	0,10	2,50	T
Cortile	138,00 mq	0,02	2,76	T
Superficie convenzionale complessiva:			mq 99,35	

Bene n°2 – Autorimessa ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 233;

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Autorimessa	27,00 mq	0,50	13,50 mq	T
Superficie convenzionale complessiva:			13,50 mq	

Bene n°3 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 26;

Dalla visura catastale storica, il bene in oggetto risulta avere una superficie di **1.068,00 mq.**

Bene n°4 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 27;

Dalla visura catastale storica, il bene in oggetto risulta avere una superficie di **4.154,00 mq.**

Bene n°5 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 232;

Dalla visura catastale storica, il bene in oggetto risulta avere una superficie di **4.321,00 mq.**



TITOLARITA' CATASTALE

Bene n°1 – Abitazione ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 234;

Bene n°2 – Autorimessa ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 233;

Bene n°3 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 26;

Bene n°4 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 27;

Bene n°5 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 232;

Da quanto evidenziato nelle visure catastali storiche, i beni sopra indicati risulterebbero di proprietà per 1000/1000 del Signor:

- ***omissis***.

DATI CATASTALI

Bene n°1 – Abitazione ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 234;

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezio ne	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	7	234			A/3	2	5 vani	97,00 mq	€ 175,60	T/1

Non risulterebbe presente la conformità catastale in quanto:

- presenza di piccola tettoia situata su corpo di fabbrica distaccato non censita a catasto. Tale tettoia risulta precaria ed in cattivo stato di manutenzione (da rimuovere);
- divergenze di rappresentazione grafica del bene in oggetto, ovvero lievi divergenze di rappresentazione di spessori murature e posizione serramenti esterni ed interni, oltre a divergenze di altezze interne;
- il locale a piano terreno denominato ripostiglio in planimetria catastale risulta adibito a bagno (da ripristinare allo stato pregresso).

Risulta consigliabile procedere con la redazione di variazione catastale, mediante procedura Docfa, per un costo stimato di € 1.000,00 compresi diritti catastali ed oneri di legge, oltre alla rimozione della tettoia su corpo di fabbrica distaccato e il ripristino del ripostiglio a piano terreno per un costo stimato di € 2.000,00 comprensivo di oneri di legge.

Bene n°2 – Autorimessa ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 233;

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	7	233			C/6	1	19,00 mq	36,00 mq	€ 29,44	T

Bene n°3 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 26;

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	26	-	-	-	Bosco Alto	U	000 10 68 mq	0,94 €	0,33 €	-

Bene n°4 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 27;

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	27	-	-	-	Bosco Ceduo	2	000 41 54 mq	2,36 €	1,07 €	-



Bene n°5 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 232;

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	232	-	-	-	Prato	4	000 43 21 mq	7,81 €	8,93 €	-

PRECISAZIONI

Si precisa che in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere al locale denominato ripostiglio a piano terreno (in loco bagno), al locale legnaia di piano terreno ed il locale cantina di piano interrato del Bene n°1, pertanto il sottoscritto non può esprimersi sulla loro relativa conformità catastale ed edilizia, oltre che alla verifica dello stato conservativo.

Per tutti i beni oggetto di stima non è stato possibile reperire il primo atto tra vivi anteriore al ventennio preso in esame, pertanto non ci si può esprimere sulla continuità delle trascrizioni.

STATO CONSERVATIVO

Bene n°1 – Abitazione ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 234;

Bene n°2 – Autorimessa ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 233;

Le unità immobiliari oggetto di stima alla data del sopralluogo avvenuto il 15/04/2026, si presentavano sommariamente in scarse condizioni conservative, con impianti non funzionanti e non a norma.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Bene n°1 – Abitazione ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 234;

Str. verticali: apparente struttura in muratura/pietrame portante ed parte in cemento armato;

Solai: apparente solai in pietrame e mattoni ed in parte in apparente latero cemento;

Copertura: in struttura lignea con manto di copertura in lose;

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne in parte pietrame ed in parte muratura non isolata, tramezzi interni in apparente mattone, intonacati ed in parte tinteggiati a civile. Alcune tramezzature in legno;

Pavimentazione interna: in parte battuto di terra/cemento, in parte piastrelle in ceramica e in parte in legno;

Infissi esterni ed interni: Serramenti esterni in legno vetro singolo, porte interne in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico a vista, assenza di impianto termico, presenza impianto idrico nel servizio. Per tutti gli impianti si evidenzia il non funzionamento al momento del sopralluogo oltre al visibile non rispetto delle normative in merito.

Bene n°2 – Autorimessa ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 233;

Str. verticali: struttura in pietrame/muratura portante;

Solai: apparente solaio in latero cemento;

Copertura: piana (solaio di copertura);

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne in pietrame non isolata;

Pavimentazione interna: battuto di terra;

Infissi esterni ed interni: assenti, presenza del solo portone in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: assenza di impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene n°1 – Abitazione ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 234;

Bene n°2 – Autorimessa ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 233;

Bene n°3 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 26;



Bene n°4 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 27;

Bene n°5 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 232;

In data 05/06/2026, in seguito a richiesta del sottoscritto Geom. Fabio SGRO, l'Agenzia Delle Entrate ha informato che non sono presenti contratti di locazione aventi ad oggetto gli immobili sopra indicati.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Bene n°1 – Abitazione ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 234;

Bene n°2 – Autorimessa ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 233;

Bene n°3 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 26;

Bene n°4 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 27;

Bene n°5 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 232;

- ISCRIZIONE DEL 10/08/2006 – NUMERI 8127/1812:
Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo, atto rogito notaio Gian Maria Soudaz, del 24/07/2006, repertorio 48308/18001.

Favore:

- ***omissis***, per la quota di 1/1 di proprietà.

Contro (in qualità di "Datore di ipoteca"):

- ***omissis***, per la quota di 1/1 di proprietà.

e Contro (in qualità di "Debitori non datori di ipoteca"):

- ***omissis***;

- ***omissis***.

(C.T. fg. 7 n.ri 233 – 234 – 232 – 27 – 26)

(C.F. fg. 7 n. 234, fg. 7 n. 233)

A margine della presente iscrizione si rileva la seguente annotazione:



- Annotazione del 08/10/2007, numeri 9417/1128, relativa ad EROGAZIONE A SALDO.
Atto rogito notaio Pierluigi Cignetti, del 28/09/2007, repertorio 201742/31516.

- TRASCRIZIONE DEL 05/05/2025 – NUMERI 3468/2906:
Atto Giudiziario – Sentenza di Apertura di Liquidazione Controllata.
Atto Tribunale di Ivrea, del 26/02/2025, repertorio 11/2025.
Favore:
- ***omissis***, per la quota di 1/1 di proprietà
Contro:
- ***omissis***, per la quota di 1/1 di proprietà.
(C.T. fg. 7 n. 26 – 27 - 232)
(C.F. fg. 7 n. 234, fg. 7 n. 233)

NORMATIVA URBANISTICA

Bene n°1 – Abitazione ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 234;

Bene n°2 – Autorimessa ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 233;

Bene n°3 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 26;

Bene n°4 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 27;

Bene n°5 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 232;

In data 15/04/2026 il Comune di Settimo Vittone ha emesso il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), dal quale si evince che le particelle 26, 27, 232, 233, 234 del Foglio 7 ricadono nella destinazione urbanistica denominata: “Aree Prative, Radure e Pascoli – PR – art.20”.

Classe IdroGeologiche: “Classe III-ind – art. 10”;



Vincoli:

Foglio 7 particella 26: "Vincolo Idrogeologico LR 45/89";

Foglio 7 particella 27: "Vincolo Idrogeologico LR 45/89";

Foglio 7 particella 232: "Vincolo Idrogeologico LR 45/89" e "Fasce di rispetto stradale – art. 50";

Foglio 7 particella 233: "Vincolo Idrogeologico LR 45/89" e "Fasce di rispetto stradale – art. 50";

Foglio 7 particella 234: "Vincolo Idrogeologico LR 45/89".

REGOLARITA' EDILIZIA

Bene n°1 – Abitazione ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 234;

Bene n°2 – Autorimessa ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 233;

Bene n°3 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 26;

Bene n°4 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 27;

Bene n°5 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 232;

In data 16/03/2026 il Comune di Settimo Vittone, in seguito a richiesta di accesso atti trasmessa dal sottoscritto Geom. Fabio SGRO, forniva mediante comunicazione scritta la NON presenza di titoli edilizi. Si precisa che non essendo presenti titoli edilizi depositati presso il Comune di Settimo Vittone dal quale si possa evincere la data di costruzione e la relativa dimostrazione grafica, lo scrivente non può esprimersi sulla regolarità edilizia di tale bene. Risulta inoltre doveroso segnalare che dalle visure catastali storiche dei fabbricati indicati come Bene n°1 e Bene n°2 nella presente relazione, risultano accatastati in data 21/01/2004. I materiali utilizzati per la costruzione del Bene n°1, ad accezione della parte verosimilmente realizzata successivamente in ampliamento (lato ovest) risulta di vecchia costruzione, verosimilmente anteriore al 1967. Non è invece possibile esprimersi sull'epoca di realizzazione della parte in ampliamento (lato ovest), dove insiste il ripostiglio di piano terreno (in loco w.c.) ed il servizio di piano primo.



Il Bene n°2, dati i materiali utilizzati, risulterebbe anch'esso costruito verosimilmente in data anteriore al 1967, ad eccezione del solaio di copertura per il quale non è possibile esprimersi sull'epoca di realizzazione.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Bene n°1 – Abitazione ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 234;

Bene n°2 – Autorimessa ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 233;

Bene n°3 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 26;

Bene n°4 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 27;

Bene n°5 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 232;

Il solo bene soggetto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica sarebbe il Bene n°1, per il quale il sottoscritto Geometra Fabio SGRO ha effettuato una ricerca presso il portale della Regione Piemonte. Tale ricerca ha avuto esito negativo, pertanto il Bene n°1 risulterebbe privo di attestato di prestazione energetica.

Per tutti gli altri beni oggetto di stima non è dovuta la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

SERVITU'

Bene n°1 – Abitazione ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 234;

Bene n°2 – Autorimessa ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 233;



Bene n°3 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 26;

Bene n°4 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 27;

Bene n°5 – Terreno Agricolo ubicato in Settimo Vittone (TO), Località Sordit, distinto a Catasto Terreni al Foglio 7, particella 232;

I beni in oggetto verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù, attive e passive, apparenti e non, se esistenti e segnatamente con oneri, obblighi, condizioni e servitù di cui agli atti di provenienza e alle risultanze catastali, le quali resteranno a carico dell'acquirente. E' stata effettuata una ricerca presso il portale della Regione Piemonte (SIPEE USI CIVICI), al fine di poter visionare la presenza o meno di usi civici sulle particelle catastali ove insistono i beni oggetto di stima. Dalla ricerca effettuata apparentemente non risulterebbero usi civici sul bene oggetto di stima. Doveroso precisare che la presenza di servitù, censo, livello ed usi civici potrebbe essere non indicata su atti e portali ricerca, che quindi potrebbero non escludere a pieno la presenza di tali gravami.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il più probabile valore di mercato, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Bene n°1 – Abitazione ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 234;

Bene n°2 – Autorimessa ubicata in Settimo Vittone (TO), Località Sordit snc, distinta a Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 233;

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:



"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili". Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato (MCA) prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

Si specifica che è stata condotta una attenta ricerca di compravendite di immobili simili negli ultimi 24 mesi, con esito negativo e pertanto si è proceduto mediante una analisi di annunci immobiliari di immobili simili. Questa ulteriore ricerca ha avuto nuovamente esito negativo.

Si è proceduto successivamente a visionare i dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere dei valori medi indicativi per la zona.

Dalla banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari (OMI), nel Comune di Settimo Vittone, con riferimento al secondo semestre anno 2025, per le abitazioni di tipo economico, con uno stato conservativo "normale", è emerso un valore minimo di €/mq 340,00 e un valore massimo di €/mq 510,00. Per quanto riguarda i box con uno stato conservativo "normale", è emerso un valore minimo di €/mq 270,00 e un valore massimo di €/mq 390,00.

Considerando ulteriormente le seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Sulla scorta di quanto esposto, il sottoscritto ha individuato i seguenti valori:

Bene n°1: €/mq 220,00 x 99,35 mq (sup. commerciale) = € 21.857,00

Bene n°2: €/mq 220,00 x 13,50 mq (sup. commerciale) = € 2.970,00

Per la determinazione del valore dei terreni agricoli, si è proceduto a visionare le tabelle dei valori agricoli medi della Provincia di Torino (anno 2024), che indicano un valore €/mq per i terreni nel Comune di Settimo Vittone con la coltura a prato pari ad €/mq 1,1438, per i terreni con coltura bosco ceduo pari ad €/mq 0,2067, per i terreni con coltura bosco d'alto fusto pari ad €/mq 0,7026.



Doveroso precisare che attualmente i terreni in oggetto presentano tutti una destinazione assimilabile a quella di Bosco Alto (come visibile dell'ortofoto allegata).

Tali valori indicativi sono stati inoltre corretti in funzione della natura non pianeggiante. In conclusione lo scrivente per i terreni in oggetto ha attribuito un valore pari ad €/mq 0,40.

Sulla scorta di quanto esposto, il sottoscritto ha individuato i seguenti valori:

Bene n°3: €/mq 0,40 x **1.068,00 mq** = € 427,20

Bene n°4: €/mq 0,40 x **4.154,00 mq** = € 1.661,60

Bene n°5: €/mq 0,40 x **4.321,00 mq** = € 1.728,40

RIEPILOGO VALORI DI MERCATO

Bene n°1: €/mq 220,00 x 99,35 mq (sup. commerciale) = € 21.857,00

Bene n°2: €/mq 220,00 x 13,50 mq (sup. commerciale) = € 2.970,00

Bene n°3: €/mq 0,40 x 1.068,00 mq = € 427,20

Bene n°4: €/mq 0,40 x 4.154,00 mq = € 1.661,60

Bene n°5: €/mq 0,40 x 4.321,00 mq = € 1.728,40

Totale del più probabile Valore di mercato degli immobili sopra descritti:

€ 28.644,20

LIMITI E ASSUNZIONI

- Il valutatore è stato esonerato dall'effettuare ulteriori analisi di mercato;
- Il valutatore è stato esonerato dall'effettuare ulteriori ricerche se non quelle indicate nel presente rapporto di stima;
- Il valutatore è stato esonerato da effettuare indagini geologiche e misurazioni di confini. Non ci si assume nessuna responsabilità su quanto non è stato mostrato;



- Il valutatore in base a quanto indicato nell'apposito paragrafo di riferimento, non può esprimersi sulla regolarità edilizia dei beni oggetto di stima, pertanto non ci si assume nessuna responsabilità in merito;
- Il valutare specifica che i costi indicati i perizia per redigere eventuali pratiche catastali e ripristino stato dei luoghi è puramente indicativo, pertanto non ci si assume nessuna responsabilità in merito;
- Non risulta trascritta successione in morte di ***omissis***;
- Il valutatore è esonerato da qualsiasi tipo di responsabilità su eventuali vizi.

Data della Valutazione: 08/06/2026.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto valutatore Geometra Fabio SGRO, coglie l'occasione di porgere distinti saluti alla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cuornè, li 08/06/2026

Allegati:

- Visure Catastali;
- Planimetrie Catastali;
- Estratto di mappa;
- Ricerche Ipotecarie;
- C.D.U.;
- Comunicazione Comune di Settimo Vittone (titoli edilizi);
- O.M.I. e V.A.M;
- Ortofoto;
- Documentazione Fotografica.

Geometra Fabio SGRO