

**INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA ESTIMATIVA, REDATTA  
L'11.07.2022, DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN  
TORINO, C.so SVIZZERA, n° 79/6 IDENTIFICATA AL  
N.C.E.U. AL F. 1174 N° 23 SUB 4**

- **Proprietà:** [REDACTED]

Indice

1) PREMESSA.

2.) CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE.

3) RICERCA VALORE DI MERCATO

## 1) PREMESSA.

Il sottoscritto Architetto GIUSEPPE BARILLA', regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri e degli Architetti della Provincia di Torino al n° 3098, con studio in Susa, Via Abegg, n° 22/B, ricevette incarico dal Dott. Granero Daniele in qualità di liquidatore dei beni della Sig.ra [REDACTED], a redigere perizia di stima per la ricerca del valore di mercato dell'unità immobiliare sita in Torino, Corso Svizzera, n. 79/6 piano primo, civile abitazione, identificato al N.C.E.U. al F. 1174 n. 23 sub 4, categoria A3, classe 1, consistenza 3 vani, zona censuaria 2, Rendita € 340,86.

Il sottoscritto presa visione degli atti, esperite le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, eseguito il sopralluogo in data 29.06.2022, sulla base dei dati, delle informazioni ricavate e della propria conoscenza del mercato immobiliare, stimò in € 89.277,00 il valore dell'appartamento in oggetto.

In data 17.03.2026 viene richiesto di integrare la succitata perizia per adeguarla al valore di mercato odierno.

Dal sopralluogo effettuato in data 26.03.2026 non si rilevano trasformazioni o mutamenti nell'appartamento, se ne confermano pertanto la consistenza e lo stato manutentivo riportati nella citata relazione.

## 2) CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare ha visto una notevole crescita negli anni post Covid, con conseguente aumento dei prezzi di vendita, come rilevabile dalle valutazioni operate dai vari soggetti del settore sia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: TORINO (L219)

Fascia: Semicentrale

Zona: CAMPIDOGLIO - MARTINETTO

Codice zona: C21

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2100	3100	L	8,1	12,1	L
Abitazioni civili	NORMALE	1350	2050	L	5,3	7,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1700	2500	L	8	11,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1700	L	5,5	8,2	L
Box	NORMALE	1150	1650	L	5,2	7,8	L

Anche il trend di crescita è fortemente positivo come visibile e deducibile dall'allegata tabella estratta dal sito immobiliare.it.

## Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Pozzo Strada, Parella

I grafici seguenti mostrano l'**andamento dei prezzi nel tempo** di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Pozzo Strada, Parella, sia in vendita sia in affitto.



A Febbraio 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 2.063 al metro quadro**, con un aumento del **6,34%** rispetto a **Marzo 2025** (1.940 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Pozzo Strada, Parella ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2026, con un valore di **€ 2.063 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2025: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.940 al metro quadro.

### 3) RICERCA VALORE DI MERCATO.

Fermo restando che:

“I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.” (Agenzia delle Entrate)

Sulla base di quanto sin qui esposto, il sottoscritto ritiene di assegnare all'appartamento oggetto della presente il valore medio di **€/m<sup>2</sup> 1.701,00** e quindi un valore complessivo di € 113.967,00 arrotondato a **€ 114.000,00** (€ centoquattordicimila/00):

Tanto si rassegna in evasione dell'incarico ricevuto.

Susa, 26.03.2026

Il Tecnico

(Arch. Giuseppe Barilla)

