

**PERIZIA ESTIMATIVA 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.) OGGETTO DELLA STIMA - LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE
DELL'IMMOBILE.

3) CONSIDERAZIONI SULL'ESTIMO E SUL MERCATO IMMOBILIARE.

4) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE.

5) RICERCA VALORE DI MERCATO.

ALLEGATI

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, riceve incarico dal Dott. Granero Daniele in qualità di liquidatore dei beni della Sig.ra [REDACTED], a redigere la presente perizia di stima per la ricerca del valore di mercato dell'unità immobiliare sita in Torino, Corso Svizzera, n. 79/6, in seguito meglio specificata.

Premesso che non è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso il competente Ufficio Tecnico Comunale ritenuto non strettamente necessario per i seguenti motivi:

- a) nell'atto di compravendita (rogito Notaio Enrico Mambretti in data 31.05.2006 Rep. 175881/16692) la parte venditrice dichiara la regolarità edilizia e l'esclusione di interventi di trasformazione autorizzati o meno;
- b) il sottoscritto in seguito al sopralluogo effettuato ha verificato la piena rispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale;
- c) l'ottenimento delle pratiche edilizie (se reperibili, considerata l'età dell'immobile) presso l'U.T.C. richiede tempi lunghi, dovuti alla abnorme mole di richieste legate alle verifiche urbanistico/edilizie previste dalle procedure per accedere al superbonus edilizio, e divenute norma perentoria per la presentazione di qualsiasi pratica edilizia.

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, è in grado di relazionare quanto segue.

2.) OGGETTO DELLA STIMA - DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE

Oggetto della stima è l'appartamento in Torino, C.so 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 bene è stato acquistato dal Sig. [REDACTED] con rogito Notaio Enrico Mambretti in data 31.05.2006 Rep. 175881/16692, registrato a Torino il 09.06.2006 al n. 12046 e trascritto il 10.06.2006 al n. 28816/17316 e 28817/17317 e pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] con successione legittima.

L'unità immobiliare è ubicata in edificio che si sviluppa su tre piani oltre piano interrato e comprende altri cinque appartamenti costituenti il "Condominio Svizzera 79-6" C.F. 96780550016 come da regolamento ricevuto dal Notaio Gianfranco Gallo-Orsi di

Torino in data 29/09/1994 registrato il 06/10/1994 a Torino al n. 24805. L'accesso dalla pubblica via è garantito da viabilità privata sulla quale si affaccia l'appartamento in oggetto.

Nell'atto di compravendita viene dichiarato che la costruzione dell'edificio è antecedente il 1967. Dalla tipologia costruttiva si può verosimilmente dedurre che il fabbricato sia stato realizzato negli anni 50 - 60.

Lo stato complessivo dell'immobile è buono, privo di ascensore, scale in marmo, copertura in tegole, facciata in mattoni a vista.

L'appartamento è in buono stato manutentivo e comprende una zona soggiorno living, con angolo di cottura, camera da letto adiacente, servizio igienico, provvisto vasca in vtr e sanitari (lavabo, bidet, tazza wc), con antistante antibagno.

Il soggiorno, dotato di balcone m 3x1, si affaccia su corte interna posta a nord.

La camera da letto, anch'essa provvista di balcone m 3x1, si affaccia sulla via interna fronte sud.

Al piano interrato si trova la cantina pertinenziale di ca 12,00 mq.

In dettaglio

- o la pavimentazione di tutti i locali è in piastrelle ceramiche cm 33x33;
- o il bagno e l'angolo cottura sono dotati di rivestimento per un'altezza di ca m 2,00 con piastrelle ceramiche cm 20x25 (bagno) e cm 20x20 (angolo cottura);
- o i serramenti esterni, in legno con vetrocamera 4-8-4, sono in ottimo stato con gelosie esterne (portafinestra balcone nord) e tapparelle esterne (portafinestra balcone sud);
- o portoncino di accesso blindato;
- o porte interne in tamburato e pannelli di compensato;
- o impianto di riscaldamento a gas naturale di città, autonomo, mediante caldaia Ariel, mod. Wind da 23 kW e radiatori in acciaio privi di valvole termostatiche; presente cronotermostato per gestione del riscaldamento;
- o impianto di condizionamento con climatizzatore Unical Inverter mod. CMUN 10HI 2,6 kW ubicato nella zona giorno;
- o l'impianto elettrico a norma, provvisto di interruttore differenziale magnetotermico (cosiddetto salvavita).

Dalle tabelle millesimali del condominio, come citato costituito da 6 unità abitative, si evince che per l'appartamento in oggetto i millesimi di proprietà sono 171 che si traducono in una spesa condominiale di circa 900,00 €/anno, stando a quanto riportato dalla proprietà.

L'unità non è provvista dell' Attestato di Prestazione Energetica (APE) elaborato

approssimativamente dal sottoscritto che pone l'appartamento nella classe energetica D con Prestazione energetica Globale ($EP_{gl,nren}$) = 83 kWh/m²anno

2a) Caratteristiche della zona

Secondo l'Osservatorio Immobiliare Città di Torino il fabbricato è ubicato nella Microzona Catastale 33 - Aeronautica / Parella, così come approvata dal C.C. del giugno 1999 e così definita:

Ambito urbano di carattere ambientale con tessuto prevalentemente eterogeneo, più recente in Aeronautica e dei primi decenni del Novecento in Parella. La zona ha ospitato numerose attività produttive, in prevalenza nel settore meccanico e si caratterizza per tipologie edilizie che presentano spesso i caratteri e le tracce della riconversione industriale avvenuta in anni recenti. Le vie principali sono: corso Francia, piazza Massaua, strada Antica di Collegno, via Servais, via Valentino Carrera, via De Sanctis.

La zona è fornita di servizi di ogni tipo e settore: trasporti pubblici, commerciali, settore terziario, educazione, sanitari, ecc.

Si riporta un breve elenco indicativo e non esaustivo con le distanze dalla residenza:

- parco cittadino a 100 m;
- taxi a 250 m;
- scuola elementare a 250m;
- parco della Pellerina a ca 500 m;
- stazione dei carabinieri a ca 500 m;
- ospedale Maria Vittoria a ca 400 m;
- Unicredit banca a 100 m;
- supermercato PAM a ca 350 m;
- studio odontoiatrico a ca 80 m;
- farmacia a ca 200 m;
- mercato rionale storico giornaliero a 300 - 600 m;
- sede IREN a 150 m;
- sede ENEL a ca 200 m;
- metropolitana, fermata Racconigi a ca 900 m;
- ecc ecc.



Individuazione Microzona Catastale 33

3) CONSIDERAZIONI SULL'ESTIMO E SUL MERCATO IMMOBILIARE.

Nel caso in esame scopo della stima è la determinazione del valore di mercato ad oggi. Essendo la stima basata su una previsione, fondamentalmente soggettiva, verrà stimato un valore che più si avvicini al più probabile prezzo di mercato, seguendo criteri di oggettività ed obiettività, tali da renderlo il più aderente alla realtà.

Pertanto la stima sarà di tipo comparativo, basandosi ed esprimendosi sulla comparazione con immobili con caratteristiche similari e con l'ausilio dei dati reperibili presso i vari operatori del settore:

- sito web Immobiliare.it, che quotidianamente monitorizza l'andamento del mercato;
- Borsino Immobiliare;
- FIAIP, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali;
- Agenzie immobiliari (p.es. Tecnocasa);

nonchè gli enti/organismi pubblici aventi titolo:

- OICT (Osservatorio Immobiliare Città di Torino);
- OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

Non si procederà ad una valutazione analitica e della rendita derivante dalla locazione.

I fattori che incidono sulla determinazione ed attribuzione del valore dei fabbricati si possono ricapitolare in:

- a) caratteristiche intrinseche ed estrinseche di posizione;
- b) caratteristiche tipologiche e tecniche;
- c) possibilità di trasformazioni urbanistico edilizie;
- d) età della costruzione;
- e) tipo e grado di finitura;
- f) stato di conservazione e manutenzione.

Il mercato immobiliare è attualmente in fase di ripresa dopo un periodo di stagnazione

e contrazione, come desumibile dalle valutazioni operate dai vari soggetti del settore di seguito riportate:

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 Giugno 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.828 al metro quadro**, con un aumento del **5,12% rispetto a Giugno 2021** (1.739 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Pozzo Strada, Parella ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2022, con un valore di **€ 1.838 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1,718 al metro quadro.

BORSINO IMMOBILIARE TORINO

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 1.273	Valore medio Euro 1.643	Valore massimo Euro 2.012	Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 1.131	Valore medio Euro 1.396	Valore massimo Euro 1.661	Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 991	Valore medio Euro 1.204	Valore massimo Euro 1.417	Valuta subito questo immobile
	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo Euro 1.137	Valore medio Euro 1.363	Valore massimo Euro 1.588	Valuta subito questo immobile

TECNOCASA



TECNOCASA
FRANCHISING NETWORK

Industriale Vuoi un mutuo? Valuta casa Cerca agenzia

Ecco la valutazione del tuo immobile

€ 101.000
Prezzo minimo

€ 112.500
Prezzo stimato

€ 124.500
Prezzo massimo

Immagine valutata con TennoValore

Il tuo immobile in vendita:
Indirizzo: Corso Svizzera, 10143 Torino TO, Italia
Tipologia: Appartamento
Superficie: 66 mq Locali: 2
Categoria: Civile Stato immobile: Usato

Valutazione media per appartamento civile

Valutazione media per appartamento economico / popolare

OMI - QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: TORINO

Fascia/zona: Periferica/AERONAUTICA - PARELLA

Codice di zona: D8

Microzona catastale n.: 33

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1350	2000	L	5	7,3
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1500	L	5,4	8
Box	NORMALE	940	1400	L	5,5	8,2
Posti auto coperti	NORMALE	750	1100	L	5,1	7,7
Posti auto scoperti	NORMALE	540	810	L	3,8	5,7

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

4) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE.

Per la determinazione della superficie commerciale degli immobili oggetto della stima si sono computate le superfici secondo norme e criteri vigenti:

- 100% superfici calpestabili;

- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici delle murature perimetrali, senza eccedere il 10% della somma di cui ai punti precedenti;
- 50% delle murature finitime con altre proprietà;
- 25% dei balconi;
- 30% delle cantine.

La consistenza "commerciale" così determinata è pari a 67,00 mq.

5) RICERCA VALORE DI MERCATO.

La finalità delle valutazioni e dei relativi valori di cui al cap. 5) è quella di conseguire il più obiettivo ed equanime valore di mercato dell'appartamento.

La stessa Agenzia delle Entrate evidenzia 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.”

Sulla base di quanto sin qui esposto, dalle indagini di mercato effettuate, della propria personale conoscenza del mercato, tenuto conto dello stato complessivo dell'immobile e dello stato manutentivo dell'appartamento in particolare, il sottoscritto ritiene di assegnare all'appartamento oggetto della presente il valore medio di **€/m² 1.332,00** e quindi un valore complessivo di **€ 89.277,00** (€ ottantanovemiladuecentosettantasette):

Tanto si rassegna in evasione dell'incarico ricevuto.

Susa, 11.07.2022

Il Tecnico

(Arch. Giuseppe Barilla)



Allegati:

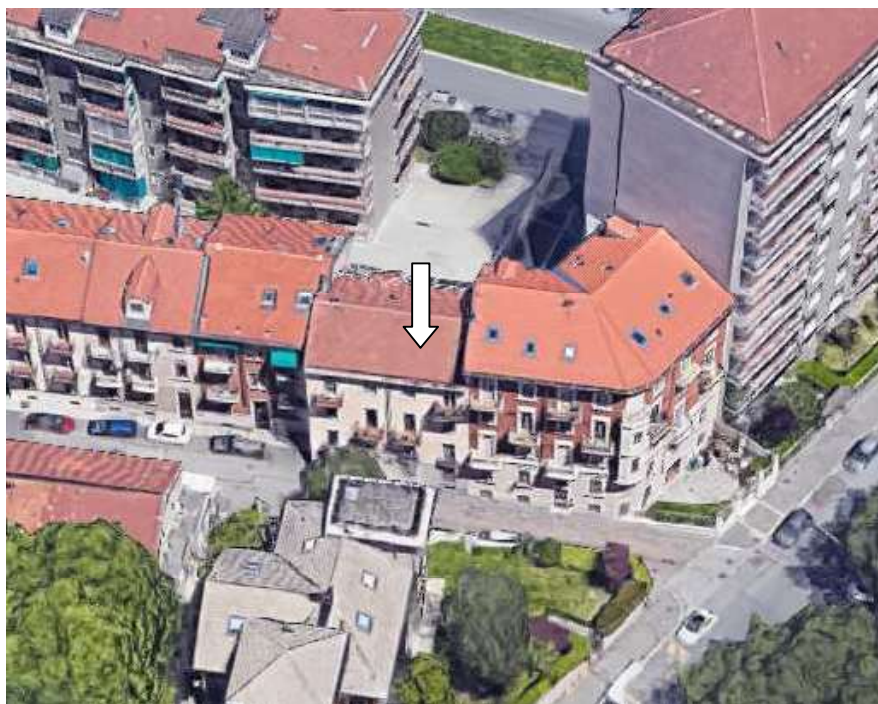
- 1) localizzazione urbanistica;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Visura e planimetria catastale

Corso Svizzera, 79/6 - proprietà [REDACTED].

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ESTRATTO P.R.G.C.



VISTA AEREA FABBRICATO



ACCESSO ALLA VIA INTERNA DA C.SO SVIZZERA



PROSPETTO SUD



VIA INTERNA VERSO C.SO SVIZZERA



VIA INTERNA



BALCONE SUD



SCALA INGRESSO CONDOMINIO



SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA



SOGGIORNO



CAMERA LETTO



BAGNO



CRONOTERMOSTATO



QUADRO ELETTRICO



CONDIZIONATORE

Visura storica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/06/2022

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di TORINO (L219) provincia TORINO



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 1



Immobile di catasto fabbricati - n.1

Dati di proprietà: Dal 12/07/2016 al 14/03/2017 Proprieta' per 2/3

Dati identificativi: Comune di TORINO (L219) (TO)

Foglio 1174 Particella 23 Subalterno 4

Indirizzo: CORSO SVIZZERA n. 79/6 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 340,86, Zona censuaria 2, Categoria A/3^a, Classe 1, Consistenza 3 vani

Dati di superficie: Totale: 68 m² Totale escluse aree scoperte^b: 66 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di TORINO (L219) (TO) Foglio 1174 Particella 23



Immobile di catasto fabbricati - n.2

Dati di proprietà: Dal 14/03/2017 Proprieta' per 1/1

Dati identificativi: Comune di TORINO (L219) (TO)

Foglio 1174 Particella 23 Subalterno 4

Indirizzo: CORSO SVIZZERA n. 79/6 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 340,86, Zona censuaria 2, Categoria A/3^a, Classe 1, Consistenza 3 vani

Dati di superficie: Totale: 68 m² Totale escluse aree scoperte^b: 66 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di TORINO (L219) (TO) Foglio 1174 Particella 23

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico*
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"*
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013