



## REPORT DI VALUTAZIONE

13/4/2025

BILOCALE - TORINO  
in Via della Misericordia

immhò  
group

# Caratteristiche dell'immobile

La mappa mostra la localizzazione geografica dell'immobile.



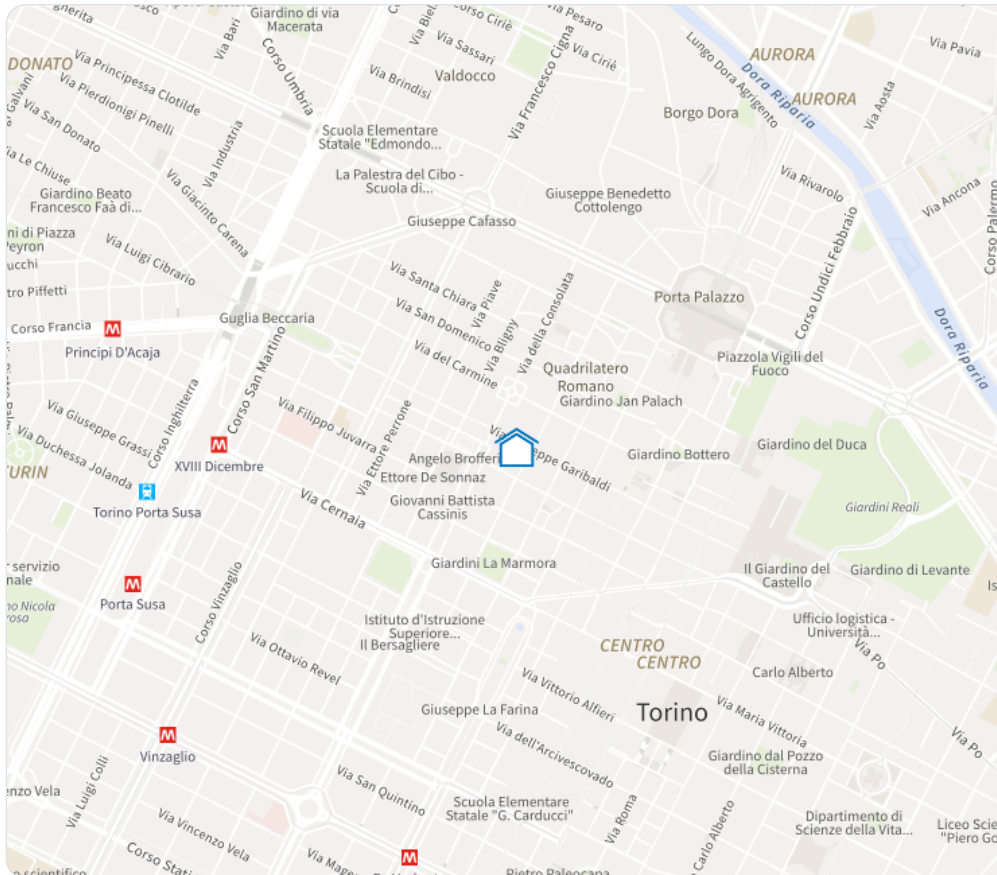
## INDIRIZZO

Via della Misericordia, 1, Torino, TO



## ZONA

Quadrilatero Romano, Torino



## Indice di qualità

3,5/5

L'indice sintetizza la qualità dell'immobile per le sue caratteristiche e il suo contesto.



### LOCALIZZAZIONE



### STATO



### CARATTERISTICHE



### REDDITIVITÀ



Appartamento ristrutturato di 47 mq situato al 4° piano con ascensore in Via della Misericordia, nel cuore del Quadrilatero Romano di Torino. L'immobile, composto da 2 locali, si distingue per la sua posizione strategica e la qualità degli interni. La zona è ricca di servizi: supermercati, banche, scuole e farmacie sono a pochi passi, garantendo comodità e praticità. Ideale per chi cerca un'abitazione moderna in un contesto storico e vivace.

## TORINO

**BILOCALE DI 47 m<sup>2</sup>**  
in Via della Misericordia



• TIPOLOGIA  
**Appartamento**



• STATO DI MANUTENZIONE  
**Ottimo / ristrutturato**



• LOCALI E SUPERFICIE  
**2 | 47 m<sup>2</sup>**



• BAGNI  
**1**



• PIANO  
**4°**



• ASCENSORE  
**Sì**



• ANNO DI COSTRUZIONE  
**1930**



• EFFICIENZA ENERGETICA  
**F**



• ANALISI DELLE SUPERFICI

ABITAZIONE 47 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE TOTALE 47 m<sup>2</sup>

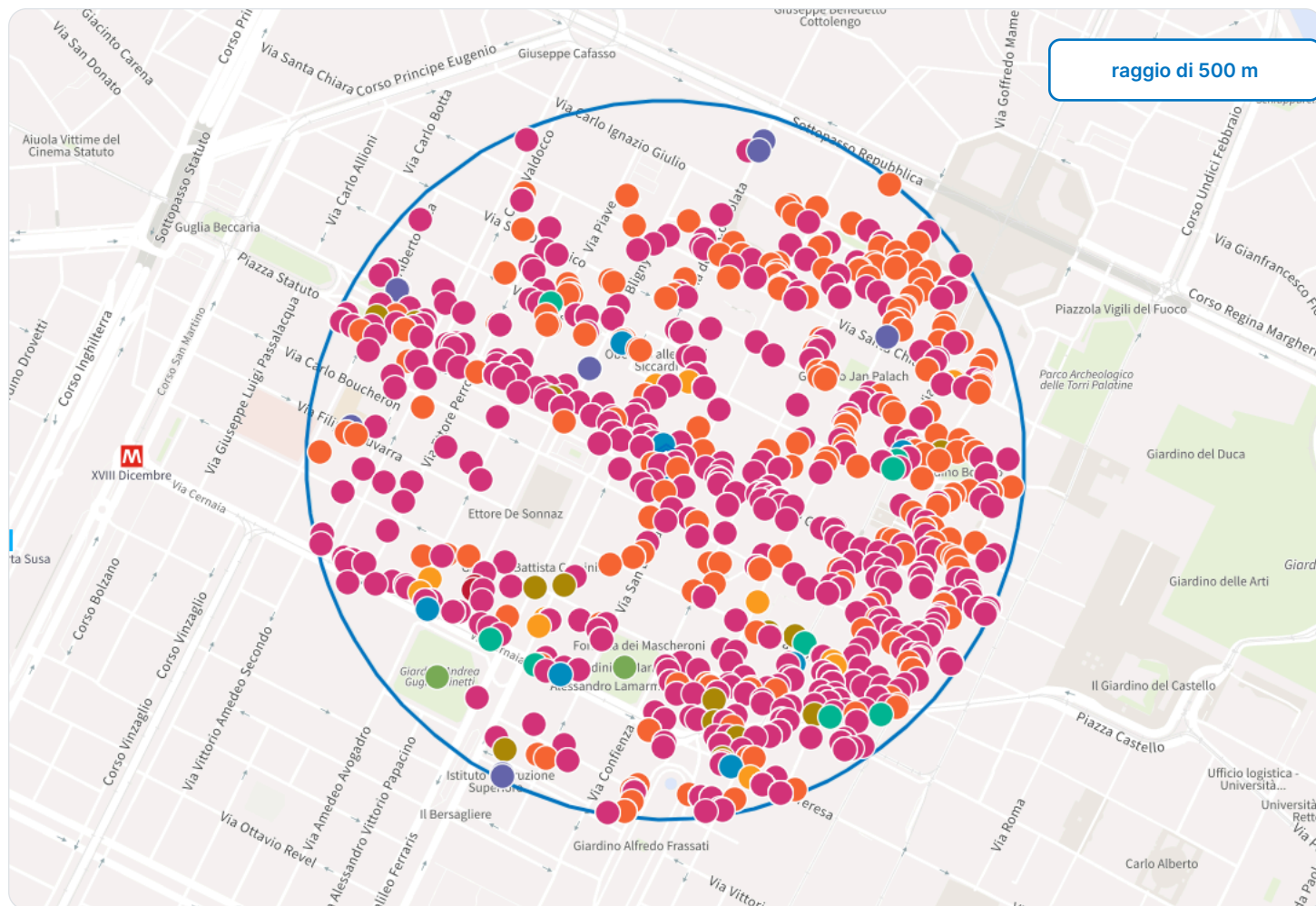
SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE 47 m<sup>2</sup>

# Servizi

Servizi disponibili nell'area in cui è situato l'immobile.

TORINO

**BILOCALE DI 47 m<sup>2</sup>**  
in Via della Misericordia



## MEZZI DI TRASPORTO

8 entro 500 m

- 2 FERMATE BUS
- 6 FERMATE TRAM



## BANCHE

Primi 3 di 18 entro 500 m

- VIA GARIBALDI
- BANCA REALE
- BANCA DEL PIEMONTE



## RISTORANTI

Primi 3 di 507 entro 500 m

- MATTIA FELICE
- DELLA MAGGIORE / AQUIL
- TOSCANO



## SUPERMERCATI

Primi 3 di 27 entro 500 m

- CARREFOUR EXPRESS - SU
- CARREFOUR EXPRESS
- CHURRIFRULLI



## NEGOZI

784 entro 500 m

- 333 NEGOZI DI ABBIGLIAMENTO
- 334 NEGOZI DI SERVIZI
- 117 NEGOZI DI BELLEZZA



## PARCHI

2 entro 500 m

- GIARDINI LA MARMORA
- GIARDINO ANDREA GUGLIE



## SCUOLE

Primi 3 di 12 entro 500 m

- TO -UMBERTO I (CONVITT
- UMBERTO I (CONVITTO NA
- UMBERTO I



## OSPEDALI

2 entro 500 m

- CDC MEDICINA DEL LAVOR
- CDC SPA



## FARMACIE

Primi 3 di 11 entro 500 m

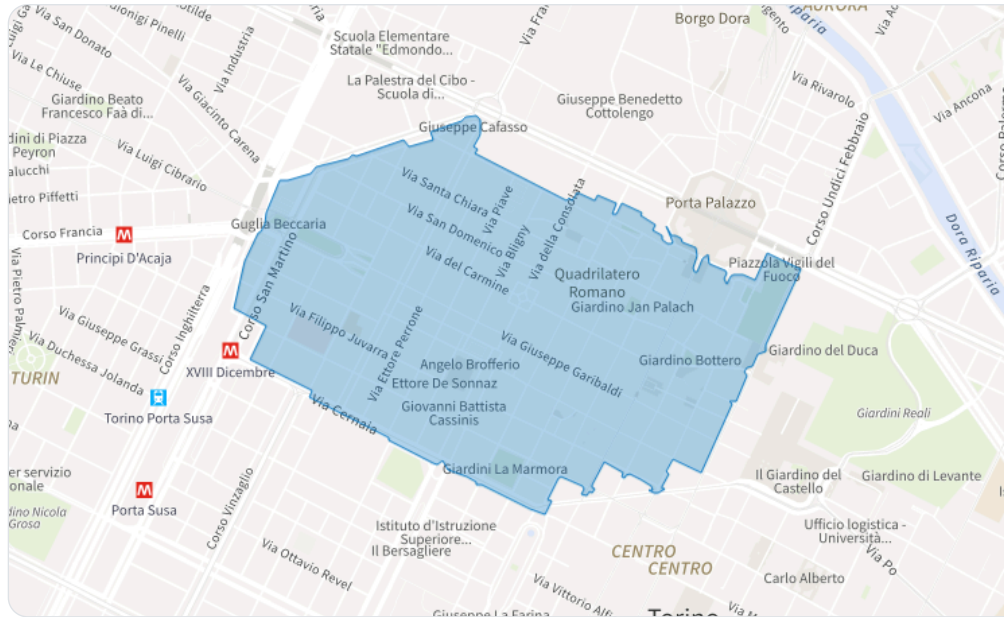
- FARMACIA, GARIBALDI
- FERRERO
- FARMACIA COLLEGIATA SA

# Quotazioni OMI

Quotazioni di prezzo secondo  
l'Osservatorio del Mercato  
Immobiliare (AdE)

**ZONA**  
TORINO - Zona OMI B5

**PERIODO DI RIFERIMENTO**  
2° semestre 2024



## Quotazione per stato manutentivo

Variazioni di prezzo delle quotazioni  
OMI per gli stati manutentivi disponibili  
nella zona per la tipologia dell'immobile.

[Agenzia delle entrate](#)

STATO	CATEGORIA	VALORE VENDITA			YoY	LOCAZIONE MENSILE			YoY
		Min	Med	Max €/m²		Min	Med	Max €/m²	
Ottimo	Residenziale	2.700	3.400	4.100	+ 4,62 %	10,5	13,1	15,7	+ 8,26 %
Normale	Residenziale	2.050	2.575	3.100	0 %	7	8,8	10,5	0 %

## Quotazioni per tipologia

Variazioni di prezzo delle quotazioni  
OMI per le tipologie immobiliari presenti  
nella zona.

[Agenzia delle entrate](#)

STATO	CATEGORIA	VALORE VENDITA			YoY	LOCAZIONE MENSILE			YoY
		Min	Med	Max €/m²		Min	Med	Max €/m²	
Abitazioni civili	Residenziale	2.050	2.575	3.100	0 %	7	8,8	10,5	0 %
Abitazioni di tipo economico	Residenziale	1.700	2.100	2.500	+ 3,7 %	6,9	8,7	10,4	+ 3,57 %

## TORINO

**BILOCALE DI 47 m²**  
in Via della Misericordia

## ZONA OMI

Comune: TORINO

Zona: TORINO - ZONA OMI B5

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Stato Conservativo: NORMALE

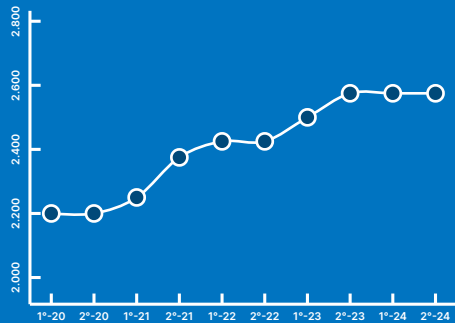
Periodo: 2° SEMESTRE 2024

## QUOTAZIONI VENDITA (€/m², dati semestrali)

**2.575 €/m²**

0% YoY

min 2.050 €/m² | max 3.100 €/m²

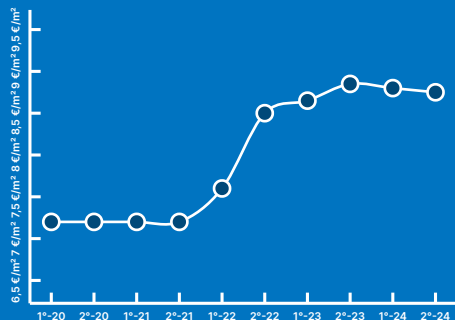


## LOCAZIONE MENSILE (dati semestrali)

**8,8 €/m²**

-0,56% YoY

min 7 €/m² | max 11 €/m²





# Popolazione e famiglie

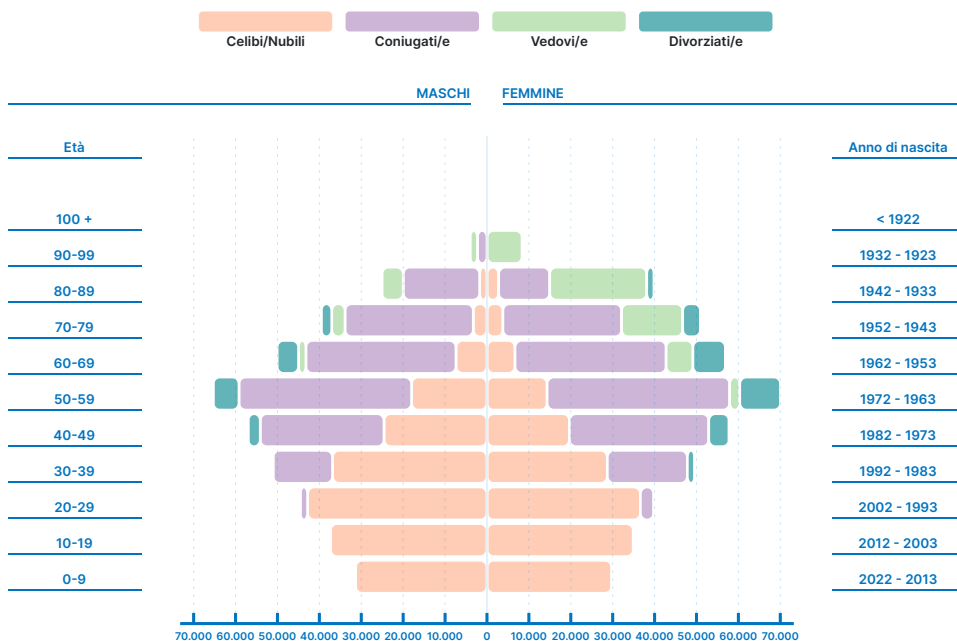
Caratterizzazione socio demografica dell'area.

Analizzando i dati socio economici dell'area intorno all'immobile, entro un raggio di 500 metri vivono circa 14.497 persone, suddivise in circa 9.878 famiglie con una dimensione media di 1,5 componenti. La popolazione straniera rappresenta circa il 12%. A livello comunale, la distribuzione di genere vede una percentuale del 48% di uomini e il restante 52% di donne. L'età media si attesta intorno ai 47,1 anni, con il 14% di residenti sotto i 18 anni, il 60% tra i 18 e i 64 anni, e il 26% oltre i 65 anni. Guardando allo stato civile, si nota che il 45% della popolazione è celibe o nubile, il 41% è sposato/a, il 6% è divorziato/a e l'8% è vedovo/a.

## Piramide socio-demografica

Popolazione residente nel comune per genere, stato ed età. Sotto l'1,5% non sono rappresentati i valori.

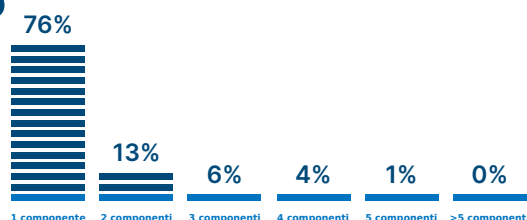
ISTAT



## Famiglie per numero di componenti

Composizione dei nuclei familiari locali.

ISTAT



TORINO

BILOCALE DI 47 m<sup>2</sup>  
in Via della Misericordia



POPOLAZIONE

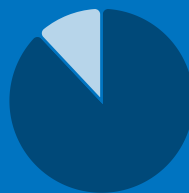
14k

+ 18%  
sul 2011

NAZIONALITÀ

Italiani: 88%

Stranieri: 12%



PROVENIENZA

30%

Europa

8%

America

0%

Oceania

41%

Africa

21%

Asia



FAMIGLIE

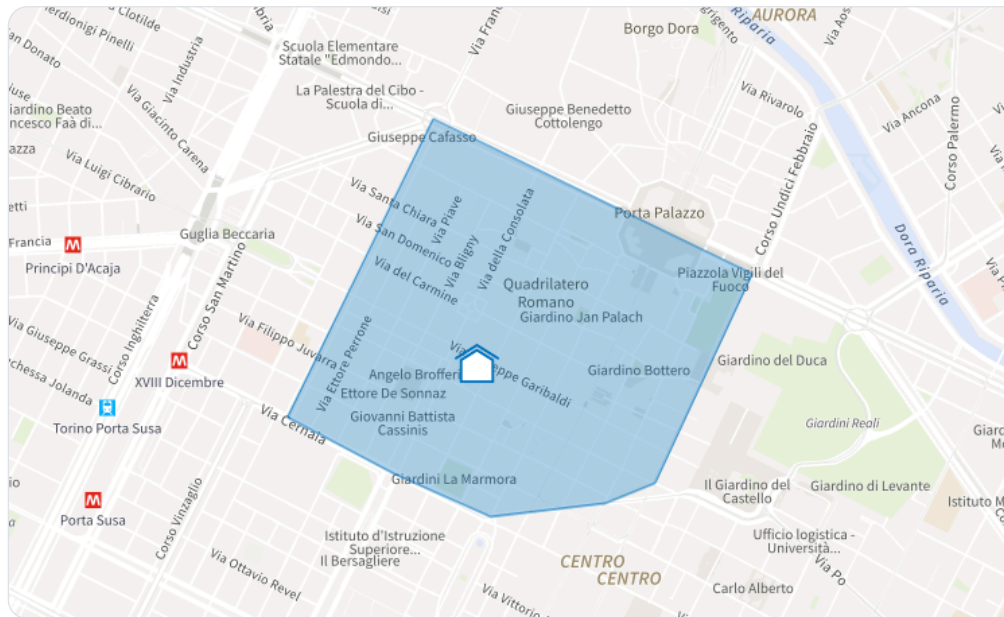
9.878

# Mercato di zona

La mappa mostra la posizione dell'immobile nella zona di riferimento.

**ZONA**  
Quadrilatero Romano

**PERIODO DI RIFERIMENTO**  
Marzo - 2025



## Numero di locali

Appartamenti in vendita nella zona per numero di locali.

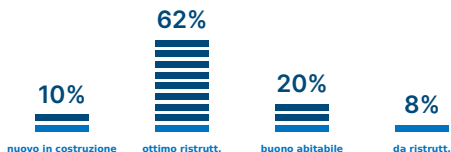
[Immobiliare.it](#)



## Stato di manutenzione

Appartamenti in vendita nella zona per stato di manutenzione.

[Immobiliare.it](#)



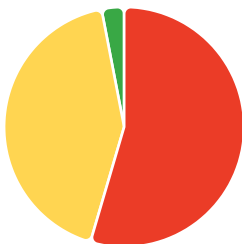
## Altre caratteristiche

Caratteristiche negli annunci di appartamenti nella zona.

[Immobiliare.it](#)

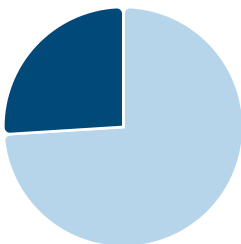
### EFFICIENZA ENERGETICA

ALTA 3% MEDIA 42% BASSA 54%



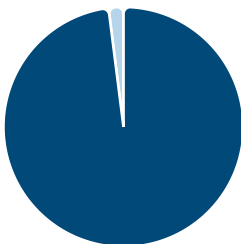
### ASCENSORE

SÌ 74% NO 26%



### GARAGE

SÌ 2% NO 98%



## TORINO

**BILOCALE DI 47 m<sup>2</sup>**  
in Via della Misericordia

## APPARTAMENTI IN VENDITA



# 259

+ 1,57% MoM  
- 23,94% YoY

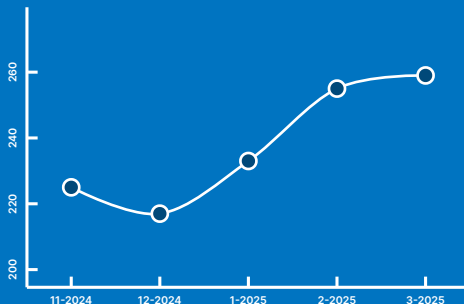
### TIPOLOGIE

APPARTAMENTO	88 %
ATTICO / MANSARDA	7 %
LOFT / OPEN SPACE	4 %
STABILE / PALAZZO	1 %

### DINAMICITÀ

TOTALE ANNUNCI: 259	+1,57% ▲
STABILI: 164	+0,61% ▲
IN: 31	-36,73% ▼
OUT: 46	+109,09% ▲
IN/OUT: 0	+1,56% ▲

### TOTALE ANNUNCI



# Mercato di zona

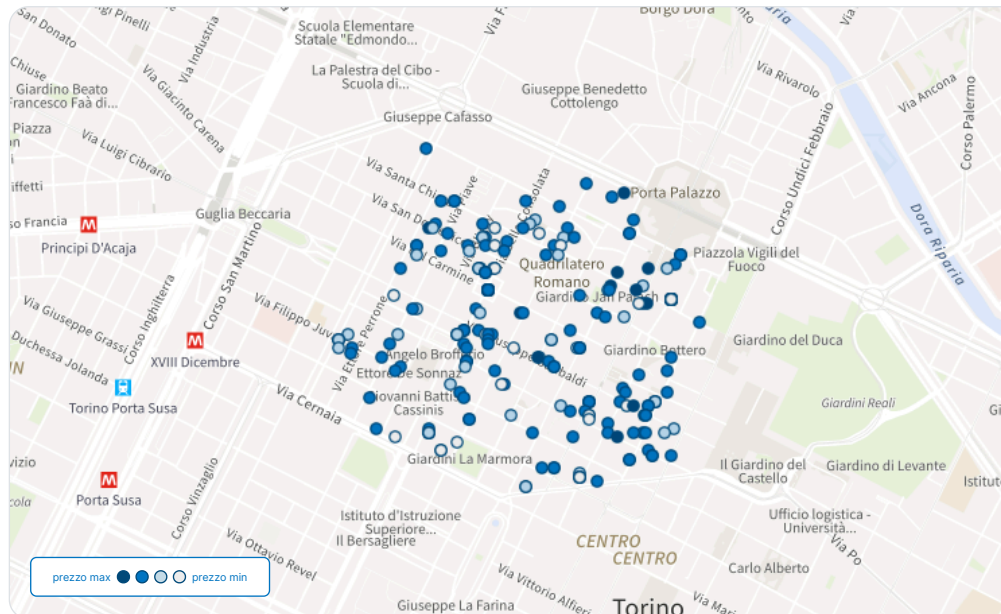
Prezzi degli annunci di appartamenti in vendita nella zona.

**ZONA**

Quadrilatero Romano

**PERIODO DI RIFERIMENTO**

Marzo - 2025

**TORINO****BILOCALE DI 47 m<sup>2</sup>**  
in Via della Misericordia**PREZZO MEDIO****330.641 €**

-0,85% MoM

-4,24% YoY

min 118.400 € | max 750.000 €

**PREZZO UNITARIO MEDIO****3.512 €/m<sup>2</sup>**

-0,62% MoM

-10,28% YoY

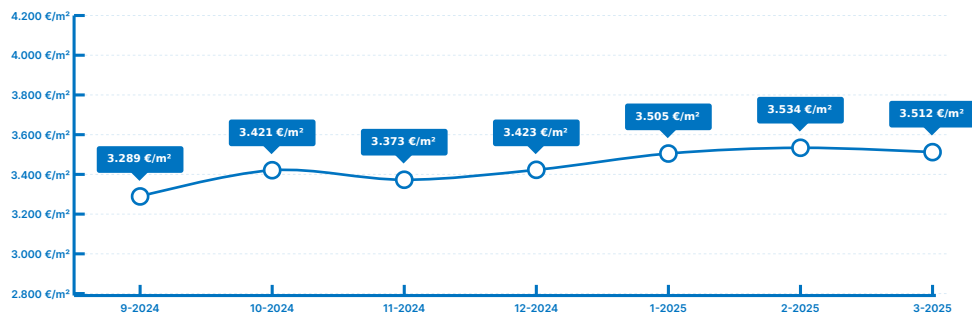
min 2.232 €/m<sup>2</sup> | max 4.846 €/m<sup>2</sup>**RIBASSI DI PREZZO**

Annunci che hanno subito una riduzione nel prezzo di offerta originario e la relativa percentuale di sconto.

**ANNUNCI RIBASSATI****4,63%****RIBASSO MEDIO****-8,36%**

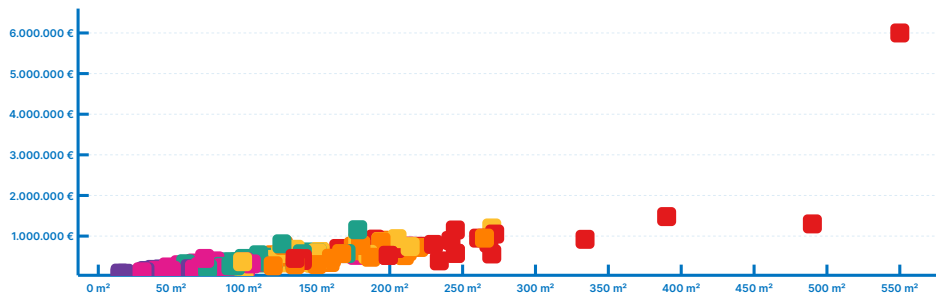
## Variazione del prezzo unitario

Prezzi storici degli annunci di appartamenti nella zona.

[Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it)

## Prezzo VS Superficie

Prezzi degli annunci di appartamenti in funzione di superficie e numero di locali.

[Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it)

# Mercato di zona

Caratterizzazione della domanda di mercato per la zona di riferimento.

**ZONA**

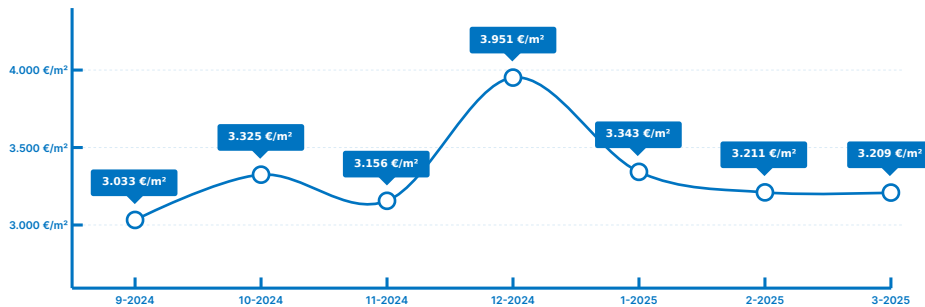
Quadrilatero Romano

**PERIODO DI RIFERIMENTO**

Marzo - 2025

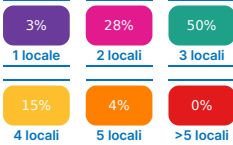
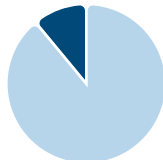
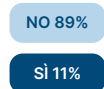
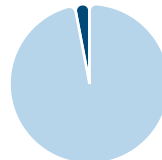
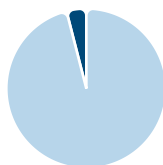
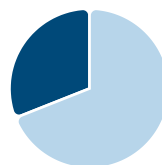
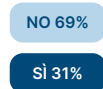
## Variazione della domanda

Storico dei prezzi richiesti dai possibili acquirenti per la zona in cui si trova l'immobile.

[Immobiliare.it](#)

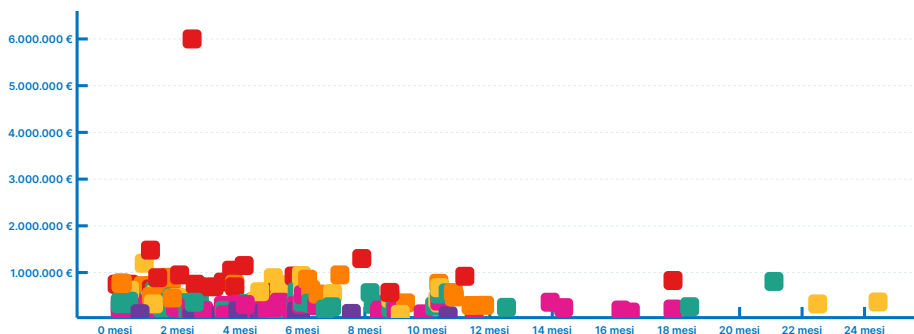
## Interesse per singole caratteristiche

Caratteristiche presenti nelle ricerche dei possibili acquirenti.

[Immobiliare.it](#)**LOCALI****TERRAZZO****GIARDINO****CANTINA****PIANO**

## Tempo VS Prezzo

Prezzi degli annunci di appartamenti in funzione di time on market e numero di locali.

[Immobiliare.it](#)**TORINO****BILOCALE DI 47 m²**

in Via della Misericordia

## INTERESSE POTENZIALE

Misura quanto sono ricercati gli annunci di appartamenti nella zona.



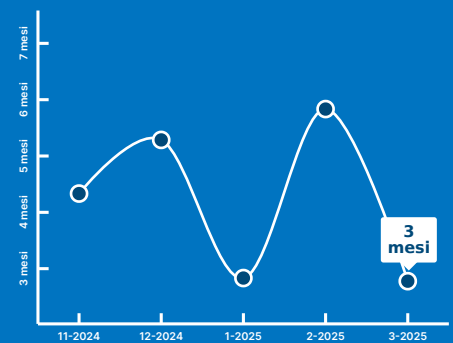
## INTERESSE REALE

Misura quanto sono contattati gli annunci di appartamenti nella zona.



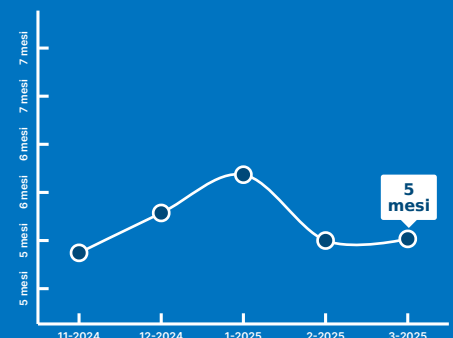
## TIME TO SELL

Tempo necessario per vendere gli annunci di appartamenti nella zona.



## TIME ON MARKET

Da quanto tempo sono ancora sul mercato gli annunci di appartamenti.





# Comparabili

Annunci relativi agli immobili più simili dei dintorni della proprietà analizzata.

**TORINO****BILOCALE DI 47 m<sup>2</sup>**  
in Via della Misericordia**BILOCALE**  
**€ 229.000**Prezzo al m<sup>2</sup>: € 3.271  
Affinità: 98%

LOCALI E SUPERFICIE 2   70 m <sup>2</sup>	STATO DI MANUTENZIONE Ottimo	DISTANZA DAL POI 0,05 km
PIANO Piano 3°	CLASSE ENERGETICA A-G	PUBBLICATO DA < 1 mese

**BILOCALE**  
**€ 330.000**Prezzo al m<sup>2</sup>: € 5.000  
Affinità: 98%

LOCALI E SUPERFICIE 2   66 m <sup>2</sup>	STATO DI MANUTENZIONE Ottimo	DISTANZA DAL POI 0,08 km
PIANO Piano 3°	CLASSE ENERGETICA A-G	PUBBLICATO DA < 1 mese

**BILOCALE**  
**€ 170.000**Prezzo al m<sup>2</sup>: € 3.400  
Affinità: 98%

LOCALI E SUPERFICIE 2   50 m <sup>2</sup>	STATO DI MANUTENZIONE Ottimo	DISTANZA DAL POI 0,1 km
PIANO Piano 5°	CLASSE ENERGETICA Non classific.	PUBBLICATO DA 4 mesi

**TRILOCALE**  
**€ 570.000**Prezzo al m<sup>2</sup>: € 3.353  
Affinità: 96%

LOCALI E SUPERFICIE 3   170 m <sup>2</sup>	STATO DI MANUTENZIONE Ottimo	DISTANZA DAL POI 0,09 km
PIANO Piano 4°	CLASSE ENERGETICA D	PUBBLICATO DA 8 mesi

**TRILOCALE**  
**€ 610.000**Prezzo al m<sup>2</sup>: € 4.266  
Affinità: 96%

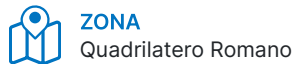
LOCALI E SUPERFICIE 3   143 m <sup>2</sup>	STATO DI MANUTENZIONE Ottimo	DISTANZA DAL POI 0,09 km
PIANO Piano 3°	CLASSE ENERGETICA D	PUBBLICATO DA 1 mese

**BILOCALE**  
**€ 200.000**Prezzo al m<sup>2</sup>: € 2.667  
Affinità: 96%

LOCALI E SUPERFICIE 2   75 m <sup>2</sup>	STATO DI MANUTENZIONE Ottimo	DISTANZA DAL POI 0,15 km
PIANO Piano 3°	CLASSE ENERGETICA A+	PUBBLICATO DA 5 mesi

# Compravendite

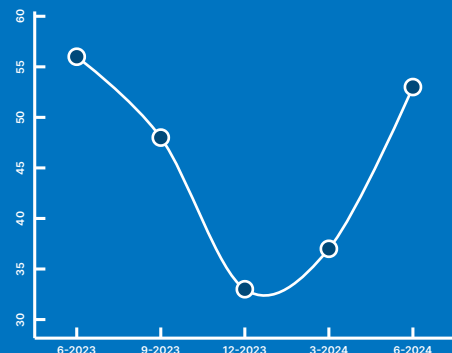
Immobili simili venduti nei dintorni  
dell'immobile analizzato.

**TORINO****BILOCALE DI 47 m<sup>2</sup>**  
in Via della Misericordia

## NUOVE TRANSAZIONI

**53**

Residenziale non indep.\* → 53



## SUPERFICIE MEDIA

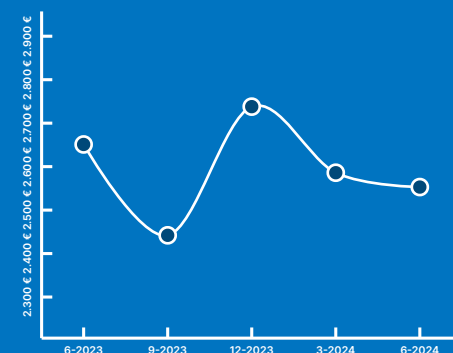
**90 m<sup>2</sup>**Residenziale non indep.\* → 90 m<sup>2</sup>

ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	100 m <sup>2</sup>
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	69 m <sup>2</sup>
ABITAZIONI DI TIPO ULTRAPOPOLARE	47 m <sup>2</sup>
ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE	44 m <sup>2</sup>

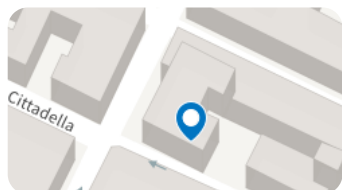
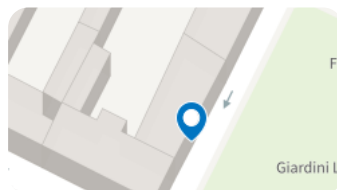
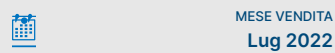
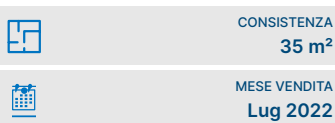
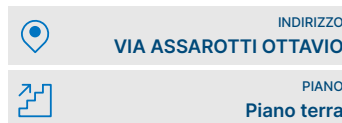
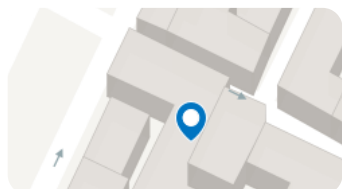
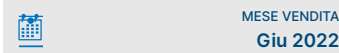
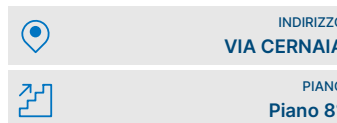
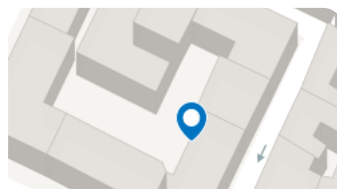
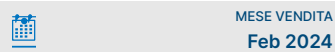
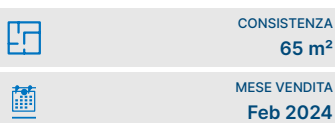
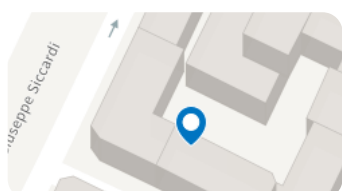
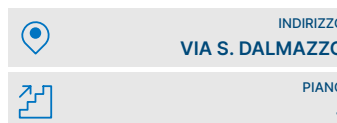
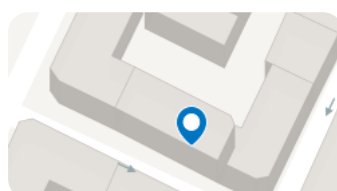
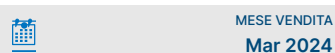
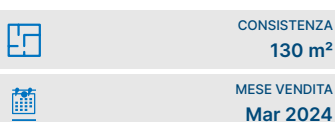
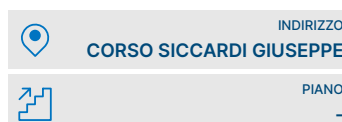
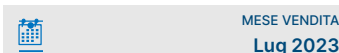
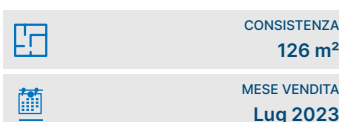
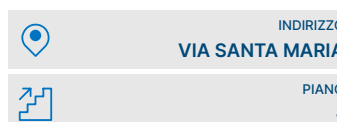
## PREZZO MEDIO

**271.663 €**

Prezzo unitario medio → 2.555 €



\* In residenziale non indipendente sono considerate le sole categorie catastali A/1, A/2, A/3, A/4, A/5.

**AB. CIVILE/ECON.**  
**€ 70.000**Prezzo al m<sup>2</sup>: €2.000  
Categoria catastale: A2**AB. CIVILE/ECON.**  
**€ 550.000**Prezzo al m<sup>2</sup>: €2.052  
Categoria catastale: A2**AB. CIVILE/ECON.**  
**€ 250.000**Prezzo al m<sup>2</sup>: €3.846  
Categoria catastale: A2**AB. CIVILE/ECON.**  
**€ 205.000**Prezzo al m<sup>2</sup>: €1.990  
Categoria catastale: A2**AB. CIVILE/ECON.**  
**€ 370.500**Prezzo al m<sup>2</sup>: €2.846  
Categoria catastale: A2**AB. CIVILE/ECON.**  
**€ 390.000**Prezzo al m<sup>2</sup>: €3.095  
Categoria catastale: A2

# Efficienza energetica

Indicatori legati all'efficienza energetica degli immobili in zona

**TORINO****BILOCALE DI 47 m<sup>2</sup>**  
in Via della Misericordia**ZONA**

Quadrilatero Romano

**PERIODO DI RIFERIMENTO**

Marzo - 2025

## ANNUNCI GREEN

**3%**

## PREMIUM PREZZO \*

**4.309 €/m<sup>2</sup>****34%****3.219 €/m<sup>2</sup>**

\* Indica la variazione percentuale del prezzo di appartamenti in classi energetiche più alte in vendita nella zona.

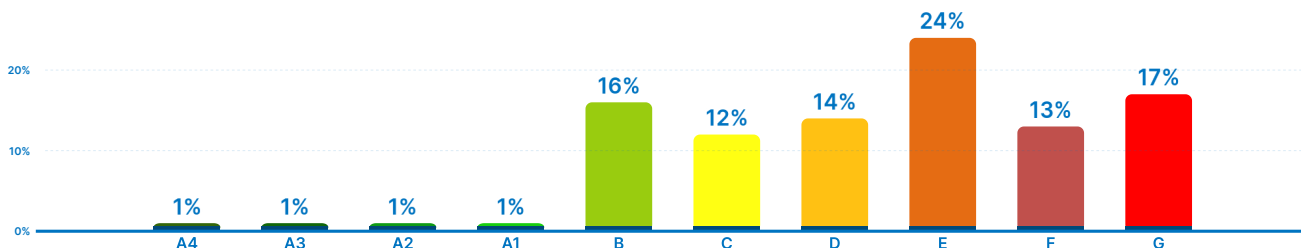
## PREMIUM TEMPI \*\*

**8 mesi****60%****5 mesi**

\*\* Indica la variazione percentuale dei tempi di vendita medi di appartamenti in classi energetiche più alte nella zona.

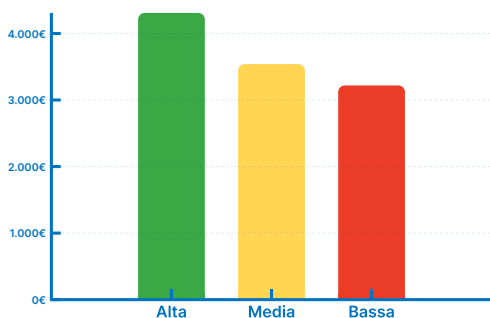
## Distribuzione percentuale per classe

Appartamenti in vendita nella zona per classe energetica.

[attribuzione](#)

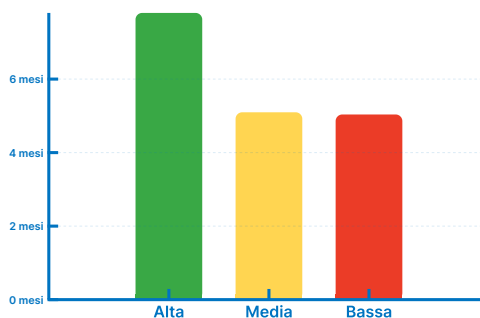
## Prezzo medio per classe

Prezzi proposti per la vendita di appartamenti nella zona.

[attribuzione](#)Alta 4.309 €/m<sup>2</sup>Media 3.540 €/m<sup>2</sup>Bassa 3.219 €/m<sup>2</sup>

## Time on market per classe

Da quanto tempo sono ancora sul mercato gli annunci di appartamenti.

[attribuzione](#)

Alta 7,8 mesi

Media 5,1 mesi

Bassa 5,04 mesi

# Valutazione

Stima del valore dell'immobile.

TORINO

**BILOCALE DI 47 m<sup>2</sup>**  
in Via della Misericordia**ZONA**

Quadrilatero Romano

## VALORE DI STIMA

**MAX** 199.000 €**173.000 €****MIN** 147.000 €

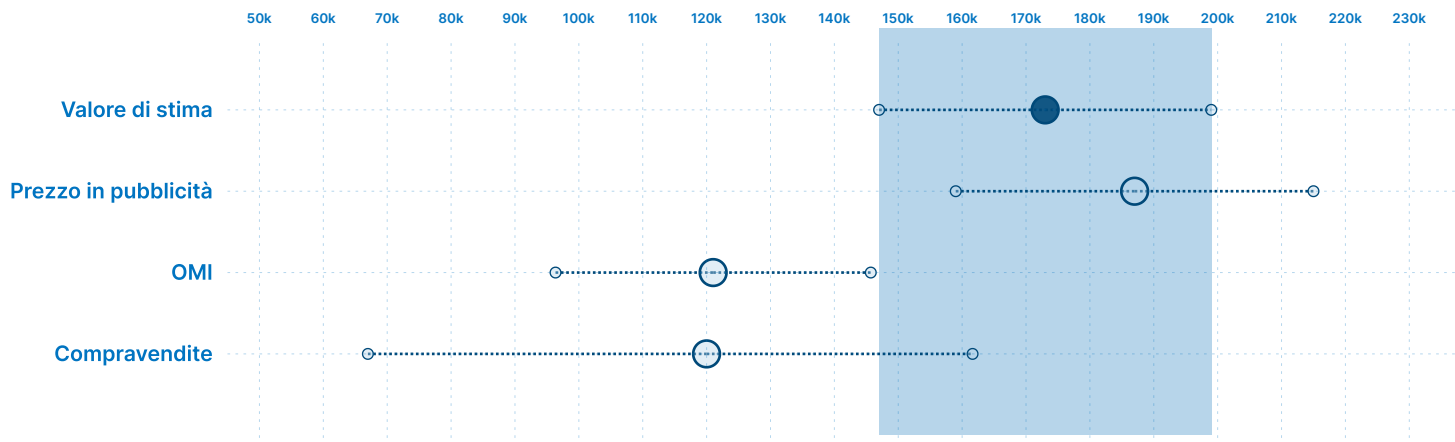
## CANONE STIMATO

**MAX** 642 €**547 €****MIN** 451 €

## PROPOSTA DI PREZZO IN PUBBLICITÀ

**187.000 €**

## Benchmark di mercato

Confronto tra prezzi per definire il  
valore dell'immobile.[Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it)

### POTENZIALI INTERESSATI

**763**

### RENDIMENTO MEDIO LORDO

**3,79%** annuo

# Contatti

**TORINO****BILOCALE DI 47 m<sup>2</sup>**  
in Via della Misericordia**Immho Group DIGITAL REAL ESTATE**Via Enrico Cialdini  
10138 Torino, ITALIA immhogroup@gmail.com +393397833017Agente immobiliare:  
**Davide Ermes Lucido** immhogroup@gmail.com +393397833017



# LE NOSTRE SEDI

## SEDE OPERATIVA:

TORINO - Via Enrico Cialdini, 33/b  
Tel. 011.19801801 Cell. 339.7833017  
[www.immhogroup.it](http://www.immhogroup.it)  
[immhogroup@gmail.com](mailto:immhogroup@gmail.com)

## SI RICEVE SOLO SU APPUNTAMENTO:

TORINO - Corso Brunelleschi, 18  
TORINO - Via Bene Vagienna, 19/a  
TORINO - Corso Brescia, 53  
GIAVENO - Viale Regina Elena, 46/48  
ORBASSANO - Via Frejus, 37  
PIOSSASCO - Via Ferrari, 8  
BORGARETTO - Viale Papa Giovanni XXIII  
BEINASCO - Strada Torino, 36 c/c Le Fornaci

