

Come leggere il Borsino



Criteria di rilevazione e metodologie di consultazione

ROBERTO FURBATTO | CESARE FURBATTO



BORSINO 2017... e siamo giunti alla 7ª edizione!

Rispetto all'edizione precedente non abbiamo apportato modifiche alle quotazioni, che si sono mantenute stabili, mentre risultano leggermente migliorati i tempi di vendita. La nostra città sta vivendo un autentico boom turistico e questo si ripercuote positivamente anche sul mercato immobiliare. In particolare segnaliamo un nuovo tipo di "investitore immobiliare" che abbiamo chiamato "arbnb" dal nome del portale che mette in contatto persone in cerca di alloggi, o anche solo di una camera, per brevi o brevissimi periodi.

Come per tutte le edizioni passate, la rilevazione dei prezzi degli immobili è effettuata su dati reali di compravendita e con i seguenti criteri:

- Prezzi di immobili venduti o periziati dallo Studio Furbatto.
- Indagine prezzi su cantieri in corso d'opera.
- Consultazione atti notarili. A partire dal 2006 con il "Decreto Bersani" i valori riportati negli atti di vendita rispecchiano i prezzi reali.
- Confronto con un ristretto numero di agenti immobiliari e consulto dei maggiori indicatori di mercato: Agenzia del Territorio (Ente del Ministero dell'Economie e delle Finanze), Osservatorio Immobiliare Città di Torino (Dipartimento Case-Città del Politecnico di Torino) e verifica su specifici portali immobiliari. Torino è stata suddivisa in 24 zone e ognuna corrisponde una tabella suddivisa per tipologia di immobile con rispettivi prezzi minimi e massimi.

La tabella "indice di commerciabilità" evidenzia il grado di interesse del mercato per quella zona. La colonna finale invece è riservata ai "tempi di vendita" che occorrono presumibilmente per arrivare alla definizione del contratto. Per conoscere la stima del proprio immobile è necessario in primis individuare zona e tipologia (quest'ultima determinata in base a posizione - periodo di edificazione del fabbricato - livello costruttivo generale - stato delle parti comuni). Successivamente si valuta l'immobile nella forbice compresa tra il valore minimo e massimo e, per far questo, è necessario tener presente elementi specifici come ad esempio il piano (il valore per i piani più alti è superiore mentre il deprezzamento per unità immobiliari in stabili senza ascensore può raggiungere il 15%) e la metratura (normalmente il valore a mq è inversamente proporzionale alla superficie totale). Rimangono altri aspetti da valutare:

- Modalità di possesso. Nel caso in cui l'immobile risultasse occupato il deprezzamento può oscillare anche del 25%. La percentuale è determinata da tipo di contratto, scadenza, canone, situazione oggettiva e soggettiva dell'inquilino.
- Distribuzione della metratura. La riduzione di prezzo per un "taglio" non omogeneo con ampie dispersioni di metratura può raggiungere il 10-15%.

Una volta stimato, il prezzo al mq dell'immobile va moltiplicato per la superficie commerciale (il criterio utilizzato dallo Studio Furbatto è normalmente il seguente: superficie netta "di pavimento" al 100%, muri interni al 100%, muri esterni e confinanti al 50%, balconi al 50%, cantine e soffitte al 25%). Nelle case d'epoca con elevato spessore delle pareti il criterio di misurazione commercialmente più corretto è calcolare una media della superficie commerciale con quella calpestabile. Per questa operazione consigliamo di verificare l'esatta corrispondenza della planimetria, spesso "fuori scala". Il valore finale ottenuto è chiaramente un'indicazione generale del valore commerciale del bene ed è in grado quindi di offrire un primo orientamento di base.

Ulteriori precisazioni:

- I valori riportati sono delle medie e pertanto sono stati esclusi prezzi di vendita troppo alti o troppo bassi, frutto di situazioni oggettive e/o soggettive particolari che non... "fanno mercato".
- I prezzi molto bassi che talvolta si possono trovare nella categoria "appartamenti nuovi" si riferiscono a "prezzi convenzionati".
- Nelle tabelle alcune caselle risultano vuote. Questo perché mancano valori attendibili o immobili di quella specifica tipologia (es. negozi nella zona "Valentino").

