

Come leggere il Borsino



Criteri di rilevazione e metodologie di consultazione

ROBERTO FURBATTO | CESARE FURBATTO



BORSINO 2018... e siamo giunti alla 8ª edizione!

Come per tutte le edizioni passate, la rilevazione dei prezzi degli immobili è effettuata con i seguenti criteri:

- A) Prezzi di immobili venduti o periziati dallo Studio Furbatto.
- B) Indagine prezzi su cantieri in corso d'opera.
- C) Consultazione atti notarili. A partire dal 2006 con il "Decreto Bersani" i valori riportati negli atti di vendita rispecchiano i prezzi reali.
- D) 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 ad 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:

- 1) 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.
- 2) 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:

- 1) 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"..
- 2) Nelle tabelle alcune caselle risultano vuote. Questo perché mancano valori attendibili o immobili di quella specifica tipologia (es. negozi nella zona "Valentino").

