

# IL BORSINO IMMOBILIARE 2020



[WWW.FURBATTO.IT](http://WWW.FURBATTO.IT)

# Come leggere il Borsino



## Criteri di rilevazione e metodologie di consultazione

ROBERTO FURBATTO | CESARE FURBATTO



### BORSINO 2020... 10<sup>a</sup> edizione!

Il mercato si conferma sostanzialmente stabile e quindi rispetto all'edizione passata sono state apportate poche variazioni alle quotazioni, se non nelle zone più periferiche.

La rilevazione dei prezzi degli immobili, come le edizioni passate, 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").

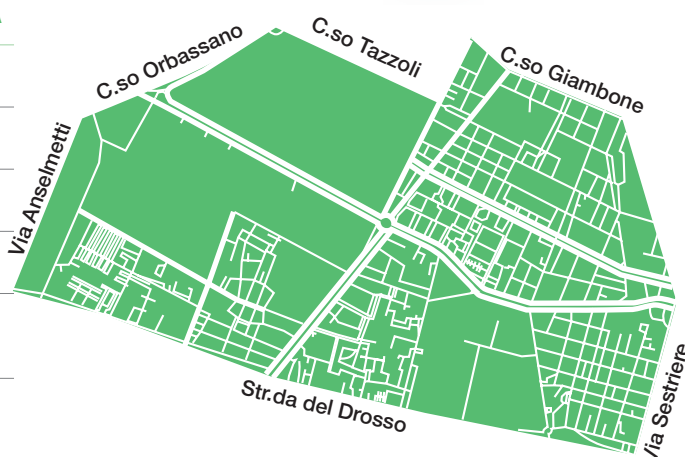




# Mirafiori



TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZITÀ	TEMPI DI VENDITA
Appartamenti nuovi	2,2 - 2,8	Medio	9 mesi
Appartamenti signorili	1,7 - 2,1	Scarso	9 mesi
Appartamenti medi	1,4 - 1,6	Medio	9 mesi
Appartamenti economici	1,0 - 1,3	Scarso	12 mesi
Negozi posizione primaria	1,6 - 2,0	Medio	Oltre 12 mesi
Negozi posizione non primaria	1,0 - 1,5	Scarso	Oltre 12 mesi



# Santa Rita



TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZITÀ	TEMPI DI VENDITA
Appartamenti nuovi	2,4 - 3,0	Buono	9 mesi
Appartamenti signorili	1,6 - 2,1	Medio	9 mesi
Appartamenti medi	1,4 - 1,5	Medio	9 mesi
Appartamenti economici	1,1 - 1,3	Medio	9 mesi
Negozi posizione primaria	1,8 - 2,4	Medio	9 mesi
Negozi posizione non primaria	1,2 - 1,7	Scarso	Oltre 12 mesi



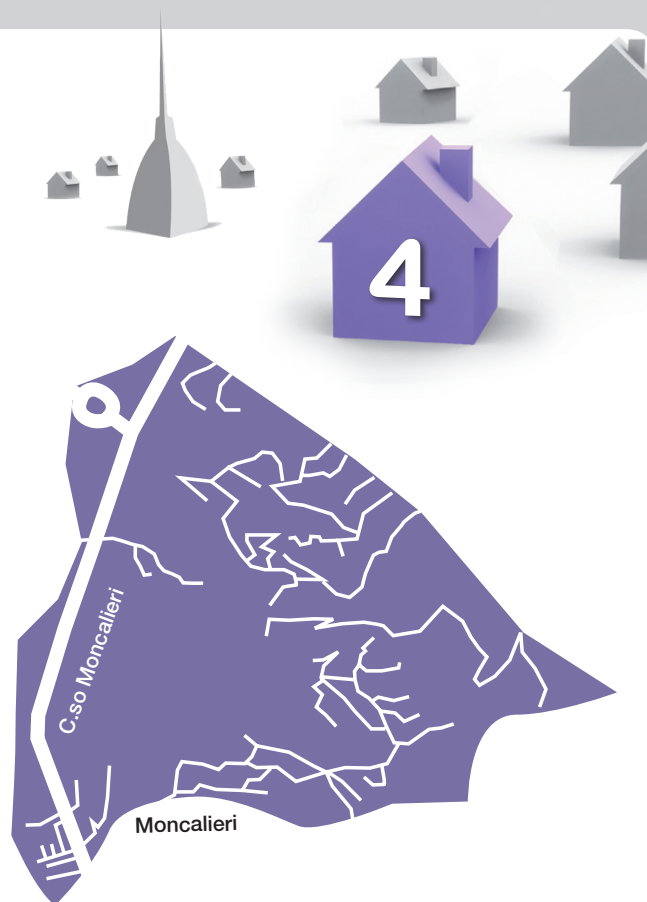
# Lingotto Italia 61

TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZITÀ	TEMPI DI VENDITA
Appartamenti nuovi	2,3 - 3,0	Medio	9 mesi
Appartamenti signorili	1,8 - 2,3	Medio	9 mesi
Appartamenti medi	1,2 - 1,7	Medio	9 mesi
Appartamenti economici	1,0 - 1,2	Scarso	12 mesi
Negozi posizione primaria	1,6 - 2,4	Medio	12 mesi
Negozi posizione non primaria	1,0 - 1,6	Scarso	Oltre 12 mesi



# Piazza Zara Cavoretto

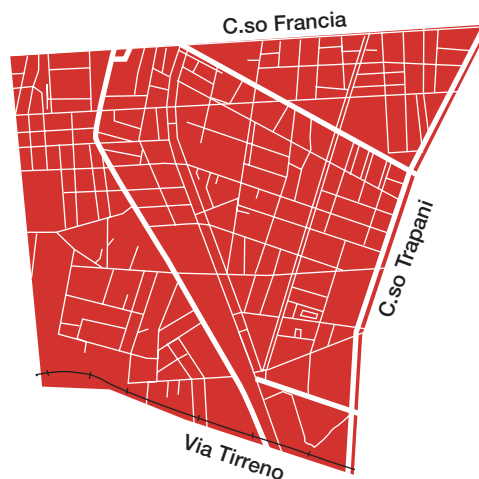
TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZITÀ	TEMPI DI VENDITA
Appartamenti nuovi	3,0 - 3,9	Buono	6 mesi
Appartamenti signorili	2,3 - 3,0	Buono	6 mesi
Appartamenti medi	1,8 - 2,3	Medio	6 mesi
Appartamenti economici	-	-	-
Negozi posizione primaria	-	-	-
Negozi posizione non primaria	-	-	-



# Pozzo Strada



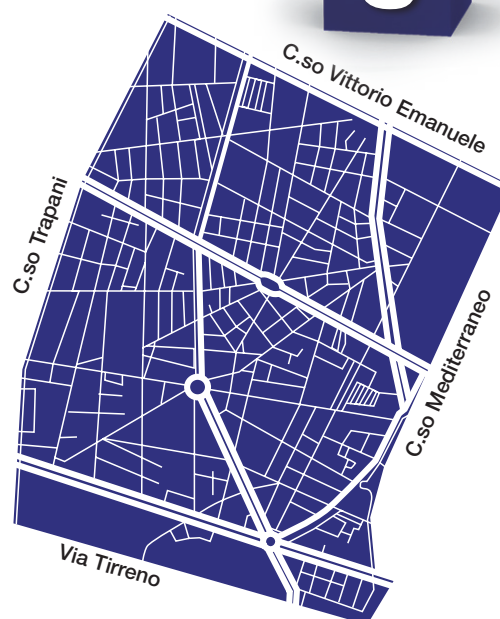
TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZITÀ	TEMPI DI VENDITA
Appartamenti nuovi	2,3 - 3,1	Medio	9 mesi
Appartamenti signorili	1,7 - 2,3	Medio	6 mesi
Appartamenti medi	1,5 - 1,7	Medio	6 mesi
Appartamenti economici	1,2 - 1,4	Medio	9 mesi
Negozi posizione primaria	1,5 - 2,4	Medio	12 mesi
Negozi posizione non primaria	1,0 - 1,5	Scarso	Oltre 12 mesi



# Cenisia / S. Paolo



TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZITÀ	TEMPI DI VENDITA
Appartamenti nuovi	2,6 - 3,2	Medio	9 mesi
Appartamenti signorili	2,0 - 2,4	Buono	6 mesi
Appartamenti medi	1,7 - 1,9	Buono	6 mesi
Appartamenti economici	1,2 - 1,6	Medio	9 mesi
Negozi posizione primaria	2,0 - 2,6	Medio	12 mesi
Negozi posizione non primaria	1,2 - 1,8	Scarso	Oltre 12 mesi





# Crocetta



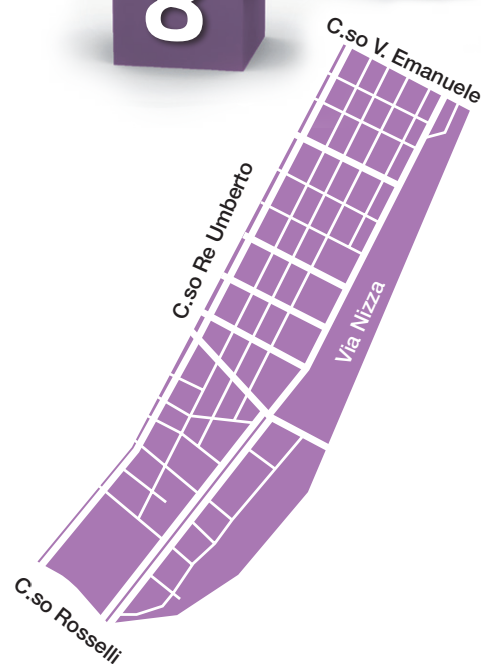
TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZITÀ	TEMPI DI VENDITA
Appartamenti nuovi	3,3 - 4,0	Buono	6 mesi
Appartamenti signorili	2,6 - 3,2	Buono	6 mesi
Appartamenti medi	2,0 - 2,5	Buono	6 mesi
Appartamenti economici	1,6 - 1,9	Medio	6 mesi
Negozi posizione primaria	2,3 - 3,3	Medio	9 mesi
Negozi posizione non primaria	1,3 - 2,3	Scarso	9 mesi



# San Secondo



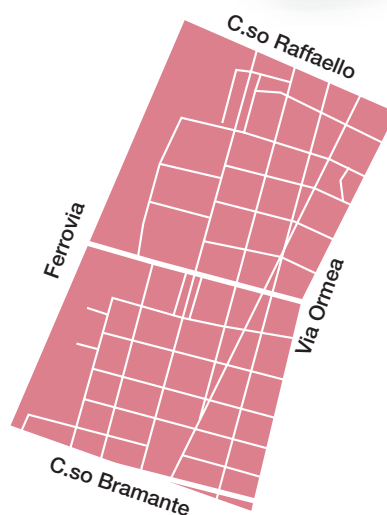
TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZITÀ	TEMPI DI VENDITA
Appartamenti nuovi	2,8 - 3,1	Medio	6 mesi
Appartamenti signorili	2,2 - 2,7	Buono	6 mesi
Appartamenti medi	1,8 - 2,1	Buono	6 mesi
Appartamenti economici	1,5 - 1,7	Medio	9 mesi
Negozi posizione primaria	2,3 - 3,0	Medio	9 mesi
Negozi posizione non primaria	1,5 - 2,3	Scarso	12 mesi



# San Salvario 1



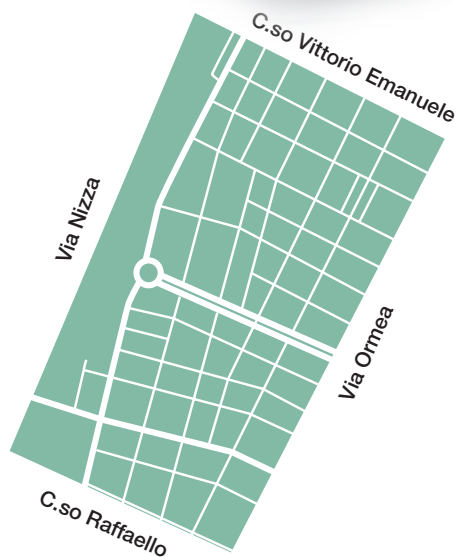
TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZITÀ	TEMPI DI VENDITA
Appartamenti nuovi	3,0 - 3,2	Medio	9 mesi
Appartamenti signorili	2,3 - 2,9	Medio	6 mesi
Appartamenti medi	1,6 - 2,2	Buono	6 mesi
Appartamenti economici	1,3 - 1,5	Buono	6 mesi
Negozi posizione primaria	1,7 - 2,4	Medio	12 mesi
Negozi posizione non primaria	1,1 - 1,5	Scarso	Oltre 12 mesi



# San Salvario 2



TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZITÀ	TEMPI DI VENDITA
Appartamenti nuovi	2,7 - 3,1	Medio	9 mesi
Appartamenti signorili	2,1 - 2,6	Buono	6 mesi
Appartamenti medi	1,4 - 2,0	Buono	6 mesi
Appartamenti economici	1,2 - 1,4	Buono	6 mesi
Negozi posizione primaria	1,7 - 2,5	Medio	12 mesi
Negozi posizione non primaria	1,0 - 1,3	Scarso	Oltre 12 mesi

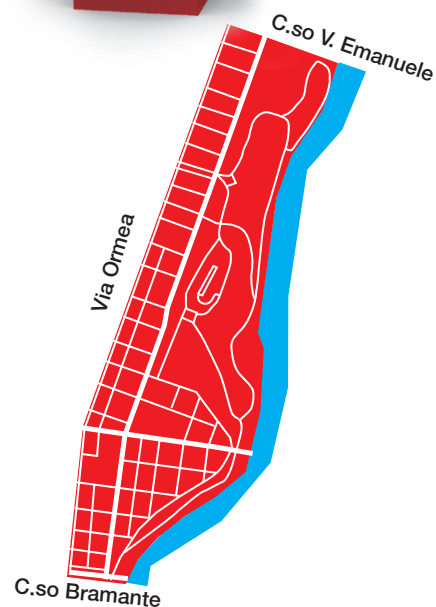




# Valentino



TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZITÀ	TEMPI DI VENDITA
Appartamenti nuovi	3,2 - 4,0	Medio	9 mesi
Appartamenti signorili	2,4 - 3,1	Buono	6 mesi
Appartamenti medi	2,0 - 2,3	Buono	6 mesi
Appartamenti economici	1,7 - 2,0	Medio	9 mesi
Negozi posizione primaria	-	-	-
Negozi posizione non primaria	-	-	-



# Gran Madre Crimea



TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZITÀ	TEMPI DI VENDITA
Appartamenti nuovi	4,5 - 5,5	Medio	9 mesi
Appartamenti signorili	3,3 - 4,2	Buono	6 mesi
Appartamenti medi	2,8 - 3,2	Buono	6 mesi
Appartamenti economici	-	-	-
Negozi posizione primaria	-	-	-
Negozi posizione non primaria	-	-	-



# Parella



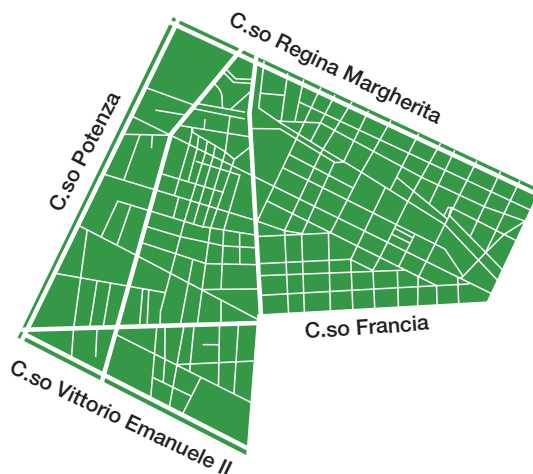
TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZITÀ	TEMPI DI VENDITA
Appartamenti nuovi	2,6 - 3,1	Medio	9 mesi
Appartamenti signorili	1,9 - 2,4	Medio	6 mesi
Appartamenti medi	1,6 - 1,8	Buono	6 mesi
Appartamenti economici	1,2 - 1,5	Medio	9 mesi
Negozi posizione primaria	1,5 - 2,4	Scarso	12 mesi
Negozi posizione non primaria	1,1 - 1,5	Scarso	Oltre 12 mesi



# Campidoglio S. Donato



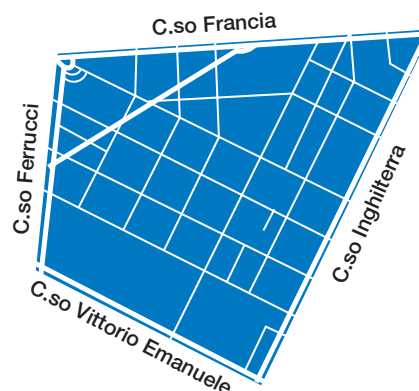
TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZITÀ	TEMPI DI VENDITA
Appartamenti nuovi	2,6 - 3,1	Medio	9 mesi
Appartamenti signorili	2,0 - 2,4	Medio	9 mesi
Appartamenti medi	1,6 - 2,0	Buono	6 mesi
Appartamenti economici	1,4 - 1,6	Medio	9 mesi
Negozi posizione primaria	1,7 - 2,5	Medio	12 mesi
Negozi posizione non primaria	1,2 - 1,7	Scarso	Oltre 12 mesi



# Cit Turin



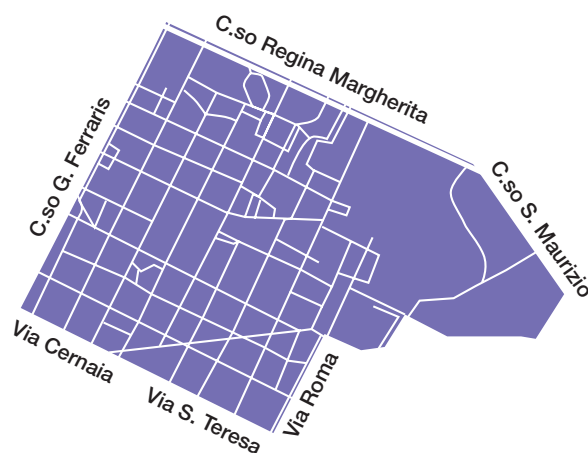
TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZITÀ	TEMPI DI VENDITA
Appartamenti nuovi	3,3 - 4,0	Buono	6 mesi
Appartamenti signorili	2,5 - 3,2	Ottimo	6 mesi
Appartamenti medi	2,0 - 2,3	Ottimo	6 mesi
Appartamenti economici	1,7 - 1,9	Buono	9 mesi
Negozi posizione primaria	2,2 - 2,9	Medio	12 mesi
Negozi posizione non primaria	1,5 - 1,9	Scarso	Oltre 12 mesi



# Quadrilatero Romano



TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZITÀ	TEMPI DI VENDITA
Appartamenti nuovi	3,2 - 3,8	Buono	6 mesi
Appartamenti signorili	2,6 - 3,2	Buono	6 mesi
Appartamenti medi	2,0 - 2,4	Buono	6 mesi
Appartamenti economici	1,6 - 1,9	Buono	6 mesi
Negozi posizione primaria	1,9 - 2,8	Buono	9 mesi
Negozi posizione non primaria	1,3 - 1,8	Medio	Oltre 12 mesi



# Centro



TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZITÀ	TEMPI DI VENDITA
Appartamenti nuovi	4,0 - 5,0	Medio	9 mesi
Appartamenti signorili	3,1 - 3,9	Buono	6 mesi
Appartamenti medi	2,4 - 3,0	Buono	6 mesi
Appartamenti economici	2,0 - 2,3	Medio	6 mesi
Negozi posizione primaria	2,8 - 3,5	Buono	9 mesi
Negozi posizione non primaria	1,7 - 2,8	Medio	12 mesi



# Vanchiglia



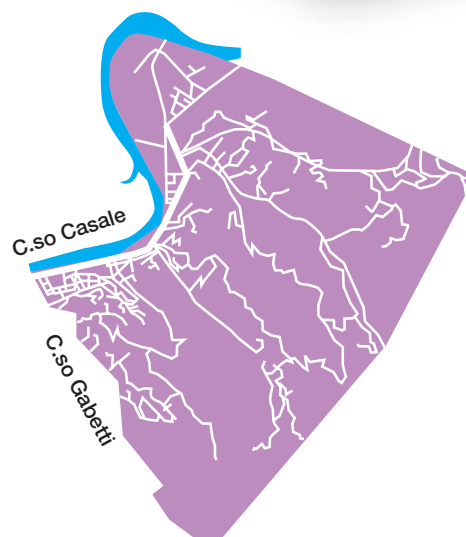
TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZITÀ	TEMPI DI VENDITA
Appartamenti nuovi	3,0 - 4,0	Buono	6 mesi
Appartamenti signorili	2,2 - 3,0	Buono	6 mesi
Appartamenti medi	1,9 - 2,2	Buono	6 mesi
Appartamenti economici	1,6 - 1,9	Medio	9 mesi
Negozi posizione primaria	2,0 - 2,5	Medio	12 mesi
Negozi posizione non primaria	1,3 - 1,9	Scarso	Oltre 12 mesi



# Sassi / Madonna del Pilone



TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZITÀ	TEMPI DI VENDITA
Appartamenti nuovi	3,0 - 3,5	Medio	9 mesi
Appartamenti signorili	2,5 - 3,0	Medio	6 mesi
Appartamenti medi	1,9 - 2,4	Buono	6 mesi
Appartamenti economici	1,5 - 1,8	Medio	9 mesi
Negozi posizione primaria	-	-	-
Negozi posizione non primaria	-	-	-



# Vallette / Lucento Madonna Campagna



TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZITÀ	TEMPI DI VENDITA
Appartamenti nuovi	2,1 - 2,4	Scarso	12 mesi
Appartamenti signorili	1,2 - 1,9	Scarso	12 mesi
Appartamenti medi	1,0 - 1,2	Scarso	9 mesi
Appartamenti economici	0,6 - 0,9	Scarso	9 mesi
Negozi posizione primaria	1,1 - 1,5	Scarso	Oltre 12 mesi
Negozi posizione non primaria	0,7 - 1,1	Scarso	Oltre 12 mesi



# Parco Dora



TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZITÀ	TEMPI DI VENDITA
Appartamenti nuovi	2,1 - 3,0	Medio	9 mesi
Appartamenti signorili	-	-	-
Appartamenti medi	-	-	-
Appartamenti economici	1,2 - 1,7	Scarso	Oltre 12 mesi
Negozi posizione primaria	-	-	-
Negozi posizione non primaria	-	-	-



# Aurora / Valdocco Borgata Vittoria



TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZITÀ	TEMPI DI VENDITA
Appartamenti nuovi	2,2 - 2,9	Medio	9 mesi
Appartamenti signorili	1,5 - 2,0	Scarso	9 mesi
Appartamenti medi	1,1 - 1,4	Medio	9 mesi
Appartamenti economici	1,0 - 1,1	Medio	9 mesi
Negozi posizione primaria	1,4 - 2,0	Scarso	12 mesi
Negozi posizione non primaria	1,0 - 1,4	Scarso	Oltre 12 mesi

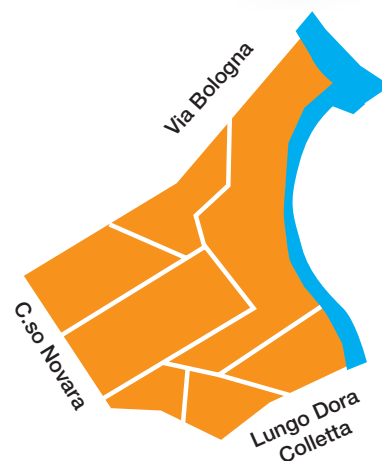




# Regio Parco



TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZITÀ	TEMPI DI VENDITA
Appartamenti nuovi	2,4 - 3,0	Medio	9 mesi
Appartamenti signorili	1,9 - 2,3	Medio	9 mesi
Appartamenti medi	1,5 - 1,8	Medio	9 mesi
Appartamenti economici	1,0 - 1,4	Medio	9 mesi
Negozi posizione primaria	-	-	-
Negozi posizione non primaria	-	-	-



# Barriera Milano Barca / Bertolla



TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZITÀ	TEMPI DI VENDITA
Appartamenti nuovi	2,0 - 2,4	Scarso	12 mesi
Appartamenti signorili	1,4 - 1,9	Scarso	12 mesi
Appartamenti medi	1,1 - 1,4	Scarso	9 mesi
Appartamenti economici	0,8 - 1,1	Scarso	9 mesi
Negozi posizione primaria	1,2 - 1,6	Scarso	12 mesi
Negozi posizione non primaria	0,7 - 1,2	Scarso	Oltre 12 mesi



# Che valore diamo alla tua casa? 90 anni di esperienza



Siamo la prima agenzia immobiliare di Torino, la più ricca di storia, di esperienza, di solidità. Dal 1929 siamo un'impresa di famiglia, un punto di riferimento costante per chi vende e chi compra casa. Siamo passati attraverso crisi, guerre, boom e infinite trasformazioni del mercato immobiliare. Per questo sappiamo come affrontare questi tempi difficili, dando al tuo immobile la solidità di 90 anni di storia e la forza di un marketing realmente incisivo, che garantisca il massimo della visibilità.

**Questo è Furbatto: passato, presente e futuro dell'immobiliare a Torino.**



tel. 011.544.566 • [www.furbatto.it](http://www.furbatto.it)