



Cesare Furbatto



Roberto Furbatto



C'è voglia di casa.

E c'è la consapevolezza di quanto sia **strategico** investire su questo settore per il rilancio dell'economia.

Il mercato immobiliare residenziale ha espresso chiari segnali di ripresa. L'Istat (Istituto Nazionale di Statistica) ha rilevato un aumento tendenziale del **valore degli immobili** e l'Omi (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) ha sottolineato un sostanziale **incremento delle compravendite***.

Le politiche sulla casa sono diventate una voce di primo piano dell'agenda di governo. Da qui, ad esempio, la scelta di prorogare i **bonus** e il **Superbonus 110%**, seppur rimodulati. Da sottolineare, inoltre, le misure di sostegno all'**acquisto della prima casa** per gli under 36 e le agevolazioni fiscali per i ragazzi tra i 18 e i 31 anni che decidono di affittare.

Da questi e altri provvedimenti che interessano il settore non può che trarre vantaggio. Cielo sereno, dunque? Sì, ma con venature di grigio. Fuor di metafora, è necessario tenere conto del **rialzo dell'inflazione** a causa del rincaro dell'energia e delle materie prime che potrebbe avere possibili ripercussioni.

Ecco il quadro di riferimento da cui prende le mosse il **Borsino Immobiliare Furbatto 2022**. Ancora una volta la guida dettagliata e facile da consultare che fornisce una fotografia ad alta risoluzione del mercato immobiliare residenziale torinese. Lo strumento a vostra disposizione per conoscere, valutare e scegliere meglio.

* I riferimenti Istat e Omi sono aggiornati alla data di chiusura delle pagine del Borsino: 15.01.2022

Come leggere il borsino



I criteri di valutazione.

La rilevazione dei prezzi degli immobili, come per 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.
- d) Confronto con un ristretto numero di agenti immobiliari (a cui va il nostro ringraziamento) e consulto dei maggiori indicatori di mercato: Agenzia del Territorio (Ente del Ministero dell'Economie e delle Finanze).
- e) Verifica degli immobili attualmente sul mercato (fonte: immobiliare.it).
- f) Prezzi base aste immobiliari.

Le metodologie di consultazione.

Torino è stata suddivisa in **48 zone**, ad ognuna corrisponde una tabella suddivisa per tipologia di immobile con rispettivi prezzi minimi e massimi.

La colonna "**indice di commerciabilità**" della tabella evidenzia il grado di interesse del mercato per quella zona.

La colonna finale è riservata ai "**tempi di vendita**" che occorrono presumibilmente per arrivare alla definizione del contratto.

Come conoscere la stima del proprio immobile?

1) Occorre individuare zona e tipologia (quest'ultima determinata in base a posizione - periodo di edificazione del fabbricato - livello costruttivo generale - stato delle parti comuni).

2) Successivamente si valuta l'immobile nella forbice compresa tra il valore minimo e massimo. 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).

Gli 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:

a) 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".

b) Nelle tabelle alcune caselle risultano vuote perché mancano valori attendibili.