

IL BORSINO IMMOBILIARE 2021



WWW.FURBATTO.IT



Vuoi valutare la tua casa?
Mettiamo al servizio oltre 90 anni di esperienza



WWW.FURBATTO.IT

Una nuova pagina

È quella che si è aperta nel 2020



Roberto Furbatto



Cesare Furbatto

I cambiamenti dei mesi scorsi hanno naturalmente interessato il mercato immobiliare. Nel realizzare l'undicesima edizione del **Borsino Immobiliare Furbatto** non potevamo non partire da questa considerazione. Si tratta in un certo senso di un'**edizione speciale**: la prima dopo un anno che ci ha consegnato un quadro completamente rinnovato.

I periodi di **lockdown** hanno influito sugli stili di vita, sui tempi e i modi di lavorare e su molti altri aspetti; il che ha comportato una ridefinizione dell'**idea di casa** sul piano degli spazi, delle funzioni, delle priorità.

Torino ha seguito la tendenza rilevata a livello nazionale per quanto riguarda gli orientamenti del mercato. L'emergenza pandemica ha rappresentato un sorprendente **acceleratore decisionale**. In poco tempo sono mutate le esigenze: uffici più piccoli e case più grandi, più collina e meno centri storici, più provincia e meno città, più acquisti diretti meno investimenti, più affitti transitori meno affitti turistici o per studenti.

Il **2021** apre una nuova pagina: è un anno che si preannuncia **decisivo**. Partiamo da una sostanziale tenuta del mercato immobiliare sia in termini di transazioni sia in termini di quotazioni; alcune misure - come l'Ecobonus 110% - rappresentano un chiaro sostegno per una vera e auspicata ripartenza.

Siamo di fronte a un contesto complesso, in evoluzione. Presentarne un'immagine nitida è l'obiettivo del **Borsino Immobiliare 2021**. Quest'ultima edizione si presenta ancora **più articolata**: le zone in cui Torino è stata suddivisa sono **48** rispetto alle 24 delle scorse edizioni; le tipologie di rilevamento degli immobili residenziali sono passate da 4 a 5.

Buona consultazione.



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.

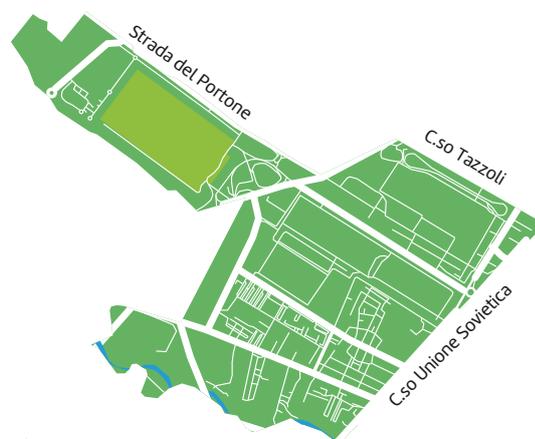
01. Mirafiori Sud – Vigliani

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	2,3 - 2,9	Medio	9 mesi
Immobili signorili	1,2 - 1,7	Scarso	9 mesi
Immobili medi	0,8 - 1,2	Medio	9 mesi
Immobili medi/modesti	0,6 - 0,8	Scarso	12 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	0,35	/	/



02. Mirafiori Sud – Drosso

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	2,3 - 2,9	Medio	9 mesi
Immobili signorili	1,2 - 1,7	Scarso	9 mesi
Immobili medi	0,8 - 1,2	Medio	9 mesi
Immobili medi/modesti	0,6 - 0,8	Scarso	12 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	0,45	/	/



03. Mirafiori Nord

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	2,4 - 2,9	Medio	6 mesi
Immobili signorili	1,2 - 1,7	Medio	6 mesi
Immobili medi	1,0 - 1,2	Scarso	9 mesi
Immobili medi/modesti	0,7 - 1,0	Scarso	9 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	0,6	/	/



04. Centro Europa

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	/	/	/
Immobili signorili	1,2 - 1,8	Medio	6 mesi
Immobili medi	1,0 - 1,2	Medio	9 mesi
Immobili medi/modesti	/	/	/
Immobili all'asta (prezzo base)	0,6	/	/



05. Città Giardino

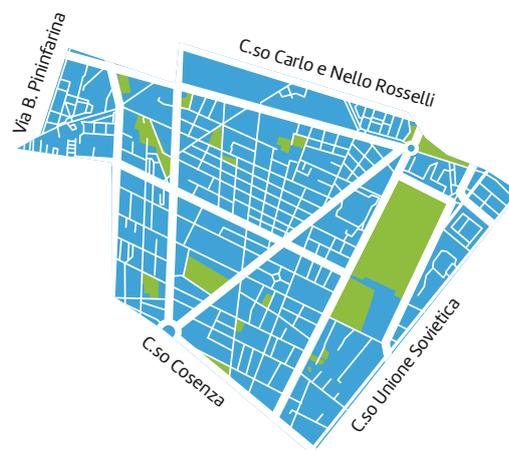
TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	/	/	/
Immobili signorili	1,4 - 1,9	Medio	6 mesi
Immobili medi	1,1 - 1,3	Medio	9 mesi
Immobili medi/modesti	/	/	/
Immobili all'asta (prezzo base)	/	/	/



06. Santa Rita

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	2,3 - 2,9	Medio	6 mesi
Immobili signorili	1,4 - 1,9	Medio	6 mesi
Immobili medi	1,2 - 1,4	Medio	6 mesi
Immobili medi/modesti	0,9 - 1,2	Medio	6 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	0,6	/	/

Microzona: Agnelli Sporting / Parco Rignon: +10%



07. Lingotto

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	2,3 - 2,9	Medio	6 mesi
Immobili signorili	1,4 - 1,8	Scarso	9 mesi
Immobili medi	1,0 - 1,4	Scarso	9 mesi
Immobili medi/modesti	0,85 - 1,0	Scarso	9 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	0,6	/	/



08. Nizza Millefonti

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	/	/	/
Immobili signorili	1,4 - 1,8	Scarso	9 mesi
Immobili medi	1,0 - 1,4	Scarso	9 mesi
Immobili medi/modesti	0,85 - 1,0	Scarso	9 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	0,6	/	/



09. Italia 61

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	/	/	/
Immobili signorili	1,5 - 1,9	Medio	6 mesi
Immobili medi	1,2 - 1,5	Medio	6 mesi
Immobili medi/modesti	1,0 - 1,2	Scarso	9 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	/	/	/

Microzona: Ventimiglia: +5/10%



10. Zara Cavoretto

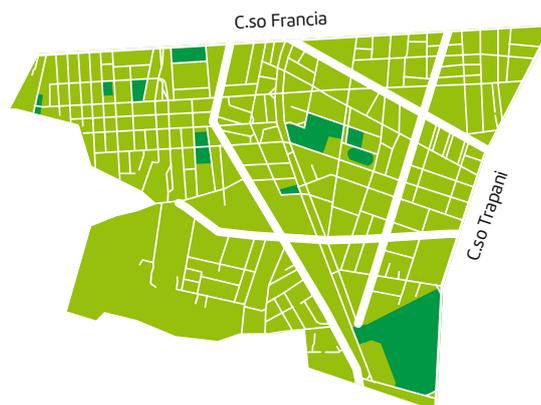
TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	2,5 - 3,5	Buono	6 mesi
Immobili signorili	1,6 - 2,4	Buono	6 mesi
Immobili medi	1,2 - 1,6	Medio	6 mesi
Immobili medi/modesti	/	/	/
Immobili all'asta (prezzo base)	/	/	/



11. Pozzo Strada

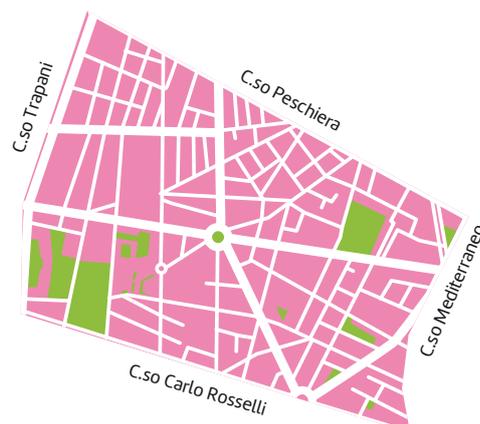
TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	2,5 - 3,1	Medio	6 mesi
Immobili signorili	1,6 - 2,3	Medio	6 mesi
Immobili medi	1,2 - 1,6	Medio	6 mesi
Immobili medi/modesti	0,8 - 1,2	Scarso	9 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	/	/	/

Microzona: c.so Peschiera/Viberti: +10%



12. San Paolo

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	2,4 - 3,0	Medio	6 mesi
Immobili signorili	1,5 - 1,9	Medio	6 mesi
Immobili medi	1,2 - 1,5	Medio	6 mesi
Immobili medi/modesti	0,8 - 1,2	Scarso	9 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	0,6	/	/



13. Crocetta

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	3,2 - 4,0	Buono	6 mesi
Immobili signorili	2,0 - 2,9	Buono	6 mesi
Immobili medi	1,5 - 1,9	Medio	6 mesi
Immobili medi/modesti	/	/	/
Immobili all'asta (prezzo base)	/	/	/

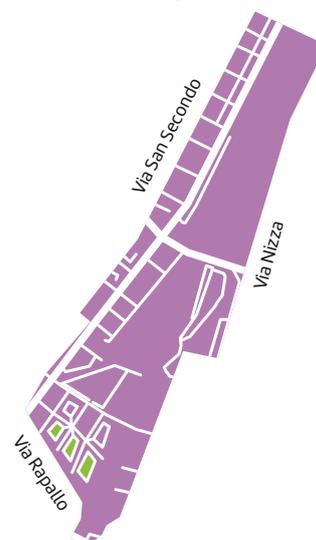
Microzona: isola pedonale: +15% - immobili in A/1: - 15%



14. San Secondo

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	/	/	/
Immobili signorili	1,7 - 2,4	Buono	6 mesi
Immobili medi	1,3 - 1,7	Buono	6 mesi
Immobili medi/modesti	1,0 - 1,3	Medio	6 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	0,75	/	/

Microzona: via Sacchi: +10%



15. San Salvario – Dante

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	3,0 - 3,7	Buono	6 mesi
Immobili signorili	1,8 - 2,8	Ottimo	3 mesi
Immobili medi	1,3 - 1,8	Ottimo	3 mesi
Immobili medi/modesti	1,0 - 1,3	Discreto	6 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	1,0	/	/

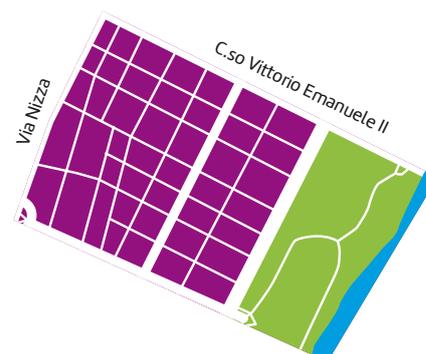
Microzona: Marconi: +10% - Massimo D'Azeglio: +10 %



16. San Salvario – Baretti

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	2,5 - 3,3	Discreto	6 mesi
Immobili signorili	1,7 - 2,4	Buono	6 mesi
Immobili medi	1,2 - 1,7	Buono	6 mesi
Immobili medi/modesti	0,9 - 1,2	Medio	9 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	0,8	/	/

Microzona: Massimo D'Azeglio +10 %



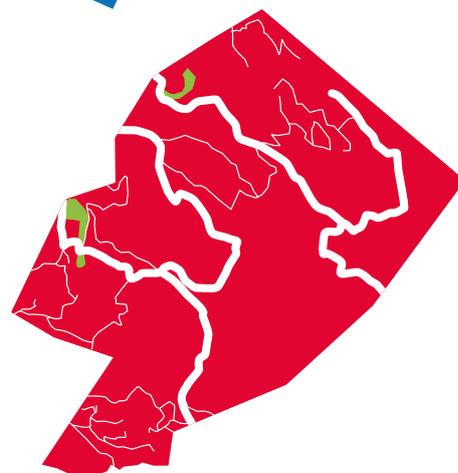
17. Gran Madre – Crimea

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	4,0 - 5,0	Buono	6 mesi
Immobili signorili	2,8 - 3,5	Buono	6 mesi
Immobili medi	2,0 - 2,8	Buono	6 mesi
Immobili medi/modesti	/	/	/
Immobili all'asta (prezzo base)	/	/	/



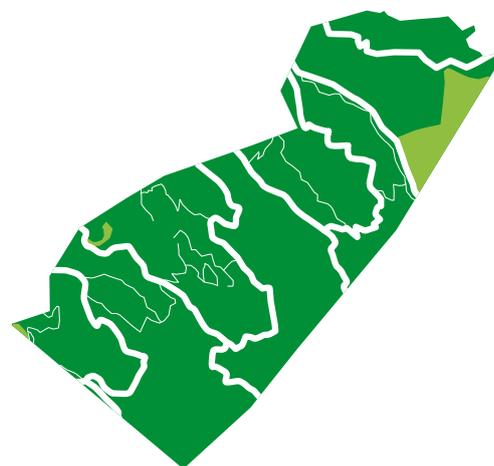
18. Collina Maddalena

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	/	/	/
Immobili signorili	2,6 - 3,2	Medio	9 mesi
Immobili medi	1,8 - 2,5	Medio	9 mesi
Immobili medi/modesti	/	/	/
Immobili all'asta (prezzo base)	/	/	/



19. Collina Superga

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	3,0 - 3,6	Medio	9 mesi
Immobili signorili	2,5 - 3,0	Medio	9 mesi
Immobili medi	1,7 - 2,4	Medio	9 mesi
Immobili medi/modesti	/	/	/
Immobili all'asta (prezzo base)	/	/	/



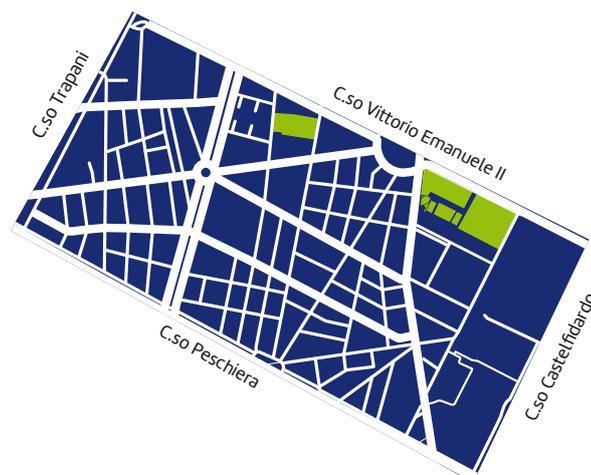
20. Parella

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	2,4 - 3,0	Buono	6 mesi
Immobili signorili	1,6 - 2,0	Buono	6 mesi
Immobili medi	1,0 - 1,5	Discreto	9 mesi
Immobili medi/modesti	0,7 - 1,0	Medio	9 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	/	/	/



21. Cenisia

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	/	/	/
Immobili signorili	2,0 - 2,6	Buono	6 mesi
Immobili medi	1,5 - 1,9	Buono	6 mesi
Immobili medi/modesti	1,0 - 1,5	Medio	9 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	/	/	/



22. Cit Turin

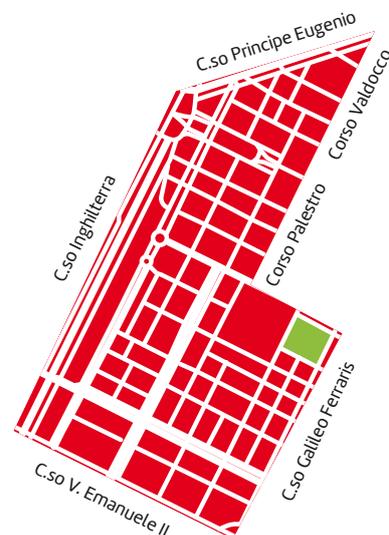
TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	3,3 - 4,0	Buono	6 mesi
Immobili signorili	2,0 - 2,9	Ottimo	3 mesi
Immobili medi	1,4 - 1,9	Ottimo	3 mesi
Immobili medi/modesti	1,2 - 1,4	Discreto	6 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	/	/	/



Microzona: Benefica: +5%

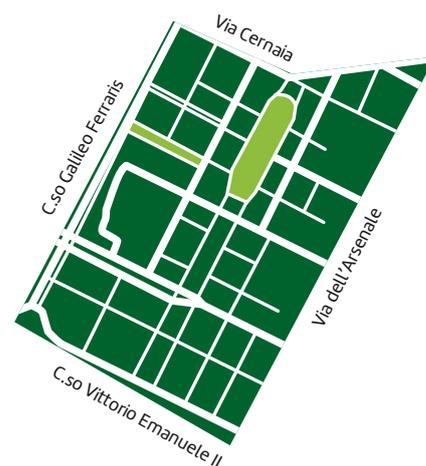
23. Cittadella

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	3,5 - 4,2	Ottimo	3 mesi
Immobili signorili	2,6 - 3,4	Ottimo	3 mesi
Immobili medi	1,8 - 2,5	Ottimo	3 mesi
Immobili medi/modesti	/	/	/
Immobili all'asta (prezzo base)	/	/	/



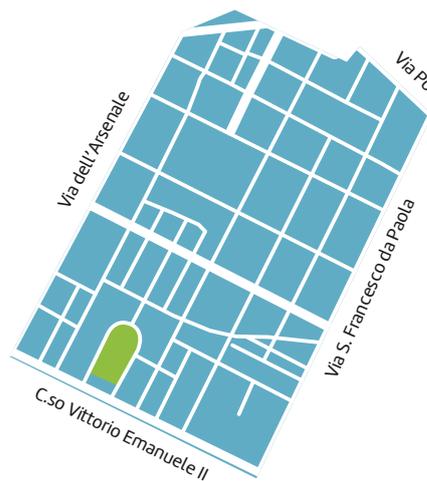
24. Centro - Solferino

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	3,6 - 4,8	Buono	6 mesi
Immobili signorili	2,8 - 3,5	Ottimo	3 mesi
Immobili medi	2,3 - 2,8	Ottimo	3 mesi
Immobili medi/modesti	2,0 - 2,3	Buono	6 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	/	/	/



25. Centro – Via Roma

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	4,6 - 6,6	Ottimo	3 mesi
Immobili signorili	3,0 - 4,0	Ottimo	3 mesi
Immobili medi	2,4 - 2,9	Ottimo	3 mesi
Immobili medi/modesti	2,0 - 2,4	Buono	6 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	/	/	/



26. Centro – Borgo Nuovo

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	4,0 - 5,0	Ottimo	3 mesi
Immobili signorili	3,0 - 3,8	Ottimo	3 mesi
Immobili medi	2,4 - 2,9	Ottimo	3 mesi
Immobili medi/modesti	2,0 - 2,3	Buono	6 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	/	/	/



Microzona: via Della Rocca – piazza Cavour – M. Teresa: +10%

27. Campidoglio

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	2,8 - 3,3	Buono	6 mesi
Immobili signorili	1,8 - 2,5	Buono	6 mesi
Immobili medi	1,4 - 1,8	Buono	6 mesi
Immobili medi/modesti	1,0 - 1,4	Medio	9 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	0,7	/	/



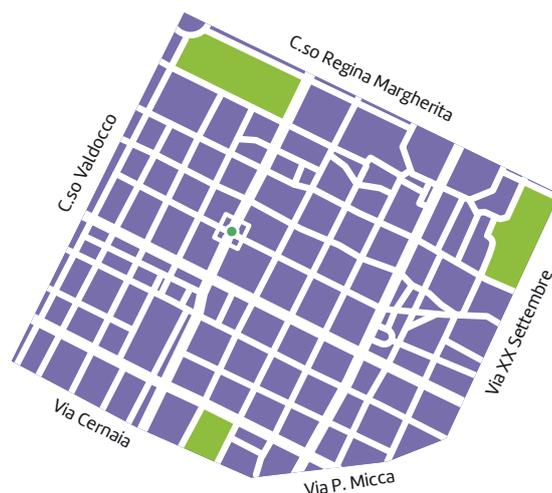
28. San Donato

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	/	/	/
Immobili signorili	1,6 - 2,0	Buono	6 mesi
Immobili medi	1,2 - 1,6	Medio	9 mesi
Immobili medi/modesti	0,9 - 1,2	Medio	9 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	0,6	/	/



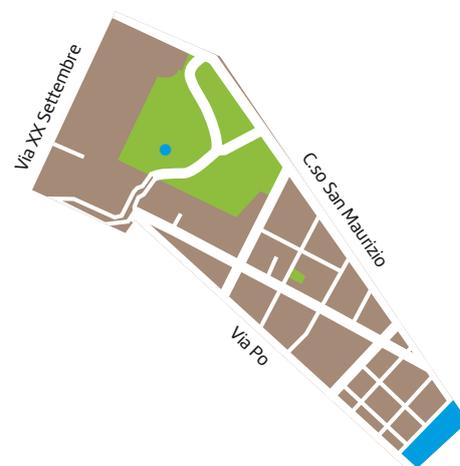
29. Quadrilatero Romano

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	3,5 - 4,4	Buono	6 mesi
Immobili signorili	2,8 - 3,3	Ottimo	3 mesi
Immobili medi	2,0 - 2,7	Ottimo	3 mesi
Immobili medi/modesti	1,6 - 2,0	Buono	6 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	/	/	/



30. Giardini Reali

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	/	/	/
Immobili signorili	3,0 - 4,0	Ottimo	3 mesi
Immobili medi	2,4 - 3,0	Ottimo	3 mesi
Immobili medi/modesti	2,0 - 2,4	Ottimo	3 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	/	/	/



31. Vanchiglia

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	2,9 - 3,2	Ottimo	3 mesi
Immobili signorili	1,8 - 2,6	Ottimo	3 mesi
Immobili medi	1,4 - 1,8	Ottimo	3 mesi
Immobili medi/modesti	1,2 - 1,4	Ottimo	3 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	/	/	/



32. Vanchiglietta

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	2,7 - 3,2	Buono	6 mesi
Immobili signorili	1,7 - 2,5	Buono	6 mesi
Immobili medi	1,4 - 1,8	Buono	6 mesi
Immobili medi/modesti	1,1 - 1,4	Buono	6 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	/	/	/



33. Madonna del Pilone

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	3,5 - 4,5	Buono	6 mesi
Immobili signorili	2,0 - 2,7	Buono	6 mesi
Immobili medi	1,5 - 1,9	Buono	6 mesi
Immobili medi/modesti	1,1 - 1,4	Medio	9 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	/	/	/



34. Le Vallette

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	1,9*	Scarso	1 anno
Immobili signorili	1,0 - 1,5	Scarso	1 anno
Immobili medi	0,7 - 0,9	Scarso	1 anno
Immobili medi/modesti	0,5 - 0,7	Scarso	1 anno
Immobili all'asta (prezzo base)	0,35	/	/

*pari al nuovo



35. Lucento

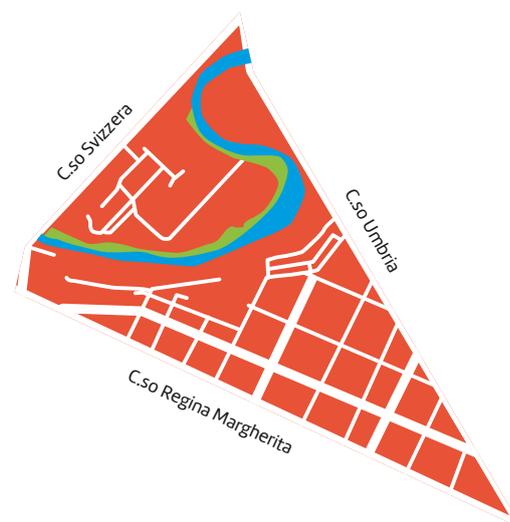
TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	2,0 - 2,4	Scarso	1 anno
Immobili signorili	1,2 - 1,8	Scarso	1 anno
Immobili medi	0,8 - 1,1	Scarso	1 anno
Immobili medi/modesti	0,55 - 0,8	Scarso	1 anno
Immobili all'asta (prezzo base)	0,35	/	/



36. Don Bosco

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	/	/	/
Immobili signorili	1,2 - 1,9	Scarso	1 anno
Immobili medi	0,8 - 1,2	Scarso	1 anno
Immobili medi/modesti	0,6 - 0,8	Scarso	1 anno
Immobili all'asta (prezzo base)	0,4	/	/

Microzona: Edificio ex Pastiglie Leone: +10%



37. Parco Dora

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	2,3 - 2,5	Buono	6 mesi
Immobili signorili	1,7 - 2,0	Medio	9 mesi
Immobili medi	/	/	/
Immobili medi/modesti	/	/	/
Immobili all'asta (prezzo base)	/	/	/



38. Aurora

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	2,2 - 2,5	Medio	9 mesi
Immobili signorili	1,2 - 1,8	Medio	9 mesi
Immobili medi	0,8 - 1,2	Medio	9 mesi
Immobili medi/modesti	0,5 - 0,8	Medio	9 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	0,3	/	/



39. Madonna di Campagna

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	2,0 - 2,2	Scarso	1 anno
Immobili signorili	1,0 - 1,5	Scarso	1 anno
Immobili medi	0,7 - 0,9	Scarso	1 anno
Immobili medi/modesti	0,4 - 0,7	Scarso	1 anno
Immobili all'asta (prezzo base)	0,25	/	/



40. Borgo Vittoria

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	/	/	/
Immobili signorili	1,0 - 1,5	Medio	9 mesi
Immobili medi	0,7 - 0,9	Medio	9 mesi
Immobili medi/modesti	0,4 - 0,7	Medio	9 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	0,25	/	/



41. Barriera di Milano

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	1,8 - 2,2	Scarso	1 anno
Immobili signorili	1,0 - 1,5	Scarso	1 anno
Immobili medi	0,7 - 0,9	Scarso	1 anno
Immobili medi/modesti	0,4 - 0,7	Scarso	1 anno
Immobili all'asta (prezzo base)	0,25	/	/



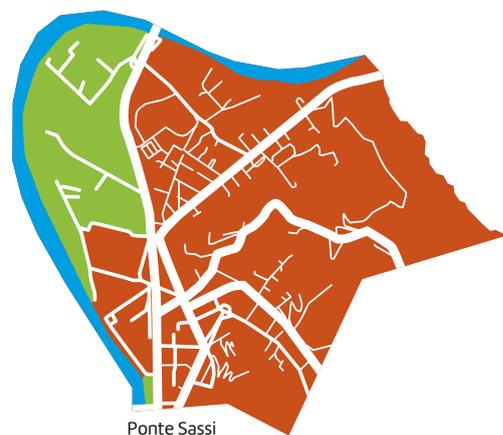
42. Regio Parco

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	/	/	/
Immobili signorili	1,9 - 2,5	Ottimo	3 mesi
Immobili medi	1,5 - 1,9	Ottimo	3 mesi
Immobili medi/modesti	1,2 - 1,5	Buono	6 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	/	/	/



43. Sassi

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	/	/	/
Immobili signorili	2,0 - 2,7	Buono	6 mesi
Immobili medi	1,4 - 1,8	Buono	6 mesi
Immobili medi/modesti	1,0 - 1,3	Buono	6 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	/	/	/



44. Barriera di Lanzo

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	/	/	/
Immobili signorili	1,0 - 1,6	Scarso	1 anno
Immobili medi	0,7 - 0,9	Scarso	1 anno
Immobili medi/modesti	0,4 - 0,7	Scarso	1 anno
Immobili all'asta (prezzo base)	0,35	/	/



45. Rebaudengo

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	/	/	/
Immobili signorili	1,0 - 1,6	Scarso	1 anno
Immobili medi	0,7 - 0,9	Scarso	1 anno
Immobili medi/modesti	0,4 - 0,7	Scarso	1 anno
Immobili all'asta (prezzo base)	0,35	/	/



46. Falchera

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	/	/	/
Immobili signorili	1,0 - 1,6	Scarso	1 anno
Immobili medi	0,7 - 0,9	Scarso	1 anno
Immobili medi/modesti	0,4 - 0,7	Scarso	1 anno
Immobili all'asta (prezzo base)	0,35	/	/



47. Barca

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	2,1 - 2,6	Medio	9 mesi
Immobili signorili	1,3 - 1,8	Medio	9 mesi
Immobili medi	1,0 - 1,3	Medio	9 mesi
Immobili medi/modesti	0,7 - 0,9	Medio	9 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	0,5	/	/



48. Bertolla

TIPOLOGIA	PREZZI €/m ² x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	2,1 - 2,6	Medio	9 mesi
Immobili signorili	1,3 - 1,8	Medio	9 mesi
Immobili medi	1,0 - 1,3	Medio	9 mesi
Immobili medi/modesti	0,7 - 0,9	Medio	9 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	/	/	/





L'housing sociale sostenibile che punta alla rigenerazione urbana.
La startup parte da Torino con l'obiettivo di raggiungere tutto il territorio nazionale.

Cesare Furbatto incontra Mario Montalcini Presidente di Homes4All

Cesare Furbatto: Cos'è Homes4All, come è nato il progetto e quali sono le parti attive che lo compongono?

Mario Montalcini: Homes4All è una startup innovativa che nasce come progetto di finanza d'impatto, promosso dalla Città di Torino insieme ad altri partner pubblici e privati, per affrontare il problema dell'emergenza abitativa, della svalutazione dei valori immobiliari e degli alloggi sfitti. Nello specifico, Homes4All promuove una strategia di housing innovativa che vede il coinvolgimento di una rete di investitori privati, persone fisiche e giuridiche, interessati ad investire nell'immobiliare e a generare contestualmente un impatto sociale forte sul territorio, concentrandosi anche sulla promozione di meccanismi partecipativi, collaborativi e inclusivi di abitazione.

Partner di progetto, oltre la Città di Torino, sono la Camera di commercio di Torino, Torino Social Impact, l'Associazione Acmos assieme ai soci fondatori della startup Brainscapital Srl e Homers Srl, che operano nell'ambito del Fondo per l'innovazione sociale (FIS) della Presidenza del Consiglio dei Ministri di cui è beneficiario di un importante contributo.

Cesare Furbatto: In che modo e con quali strumenti Homes4All opera e valorizza il territorio?

Mario Montalcini: Homes4All, grazie alla sua rete di investitori in continuo aumento, acquisisce o ottiene in gestione dai soci gli immobili, provvede a metterli a norma e riqualificarli e, infine, li mette a disposizione della Città che individua le famiglie beneficiarie in difficoltà da inserire negli immobili, mettendo a disposizione anche servizi di accompagnamento sociale. In tal modo si incentiva la cosiddetta rigenerazione urbana grazie alla valorizzazione di immobili e di quartieri che resterebbero altrimenti marginalizzati.

Cesare Furbatto: Avete appena concluso una campagna di equity crowdfunding, ci spieghi in cosa consiste e a cosa è finalizzata la vostra raccolta?

Mario Montalcini: L'equity crowdfunding è uno strumento di finanza alternativa che consente di attrarre investitori interessati a sostenere un progetto innovativo, quale quello di Homes4All, concedendo ai suoi investitori un rendimento economico e allo stesso tempo generare un alto impatto sociale.

L'obiettivo della campagna è di valorizzare la rete dei soci facendola scalare a livello nazionale, di costruire un efficace modello di gestione immobiliare a connotazione sociale, acquisire gli immobili che saranno anche il sottostante dell'investimento.

La campagna, che si è chiusa a dicembre, ha superato ogni aspettativa e in soli 45 giorni sono stati raccolti oltre 500 mila euro grazie al contributo di 90 soci.

Stante il grande successo ed entusiasmo dimostatoci abbiamo deciso aprire una nuova campagna di crowdfunding, sulla piattaforma certificata www.lita.co, che resterà attiva fino a giugno 2021.

Cesare Furbatto: Quali sono i vantaggi per chi vuole investire in Homes4All?

Mario Montalcini: Investendo in Homes4All non solo si diventa socio di una startup innovativa con un forte impatto sociale, ma si può investire con importi sottoscrivibili a partire da 500 euro in su e, in base all'importo sottoscritto si ottengono determinati diritti amministrativi e patrimoniali della società.

Questo permette, già con una piccola quota, di contribuire alla rigenerazione urbana di alcuni quartieri storici torinesi ed essere parte di investimenti immobiliari che normalmente sarebbero inaccessibili ad un singolo privato.

Inoltre, chi investe nel capitale sociale di una startup innovativa ha la possibilità di usufruire di importanti benefici fiscali consistenti nella detrazione del 30% del capitale investito.

Cesare Furbatto: Quali sono i prossimi step previsti?

Mario Montalcini: Grazie all'ingresso dei nuovi soci e dell'apporto di capitale entro giugno l'obiettivo previsto sarà l'inserimento delle prime 17 famiglie nelle unità immobiliari acquisite in gestione o in proprietà. Stiamo impostando, inoltre, le basi per scalare a livello nazionale con dei tavoli di lavoro in particolare già avviati sulla Città di Milano e Genova. Sono passaggi strategici per rendere Homes4All un'azienda operante a livello nazionale.

HOMES4ALL

NUOVA CAMPAGNA DI EQUITY CROWDFUNDING

2° ROUND

UNA CASA PER TUTTI, UN RENDIMENTO PER TE!

Homes4all è la Startup innovativa ad impatto sociale che favorisce la rigenerazione urbana tramite investimenti immobiliari di privati in rete tra loro.

Investendo nel crowdfunding immobiliare sostenibile aiuti chi si trova in emergenza abitativa e ottieni un rendimento ad alto impatto sociale beneficiando, inoltre, degli incentivi fiscali riservati alle startup innovative.

Con un piccolo investimento sottoscrivibile a partire da 500 euro puoi diventare socio anche tu!

INVESTI ORA
sulla piattaforma

L i T A .CO





WWW.FURBATTO.IT