

# il Borsino

immobiliare 2023



**Furbatto**  
I M M O B I L I

Dal 1929 di casa a Torino.



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



Cesare Furbatto



Roberto Furbatto

# Orizzonti di **stabilità.**

Ce lo dicono i numeri. Sono i dati dell'ultimo report **Omi** (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) che fornisce una radiografia completa dell'andamento delle **compravendite nel mercato immobiliare di Torino.**

	2019	2020	2021	2022
<b>1° TRIMESTRE</b>	3156	2671	3515	3822
<b>2° TRIMESTRE</b>	3698	2680	4163	4447
<b>3° TRIMESTRE</b>	3013	2735	3257	3509
<b>4° TRIMESTRE</b>	3781	3782	4289	/
	13648	11868	15224	11778 (manca 4° trim.)

La situazione si delinea chiaramente: se i dati del 4° trimestre, attualmente non disponibili\*, confermano questa tendenza, nel 2022 le compravendite hanno registrato un **+7%** rispetto al 2021 e un **+20%** rispetto al 2020.

Sul prossimo futuro ci sono pareri contrastanti. L'agenzia di rating americana **Standard & Poor's** prevede in Italia per il **2023** una riduzione dei prezzi degli immobili pari all'**1,5%**; secondo l'istituto di ricerche di mercato **Nomisma**, invece, il prezzo delle case tenderà a salire a causa dell'inflazione e della scarsità di offerta.

*In media stat virtus* dicevano gli antichi e noi di Furbatto ci allineiamo a questo pensiero. Tradotto in concreto prendiamo atto del quadro che abbiamo sotto gli occhi. Si assiste a un braccio di ferro tra due forze contrapposte: da una parte la crisi energetica, i tassi dei mutui in ascesa e l'inflazione che minaccia il potere d'acquisto; dall'altra alcuni fenomeni che si stanno consolidando con effetti positivi sul mercato immobiliare. Ecco, dunque, l'**incremento del turismo** che spinge molti torinesi ad acquistare case allo scopo di affittarle per brevi periodi; la **crescita del numero di studenti** provenienti dall'Italia e dall'estero che favorisce l'aumento della redditività degli immobili; la conferma di una serie di agevolazioni fiscali presenti nell'ultima **Legge di Bilancio** (Bonus acquisto casa per giovani under 36).

È probabile una diminuzione delle persone che potranno permettersi di acquistare un appartamento, tuttavia ci aspettiamo un aumento di coloro che vorranno salvaguardare i propri soldi dall'inflazione **investendo sul mattone**. Rimaniamo, pertanto, moderatamente ottimisti e siamo propensi a pensare a una sostanziale stabilità del mercato immobiliare.

Guardare avanti con fiducia, quindi. E per orientarvi meglio, l'invito è di consultare il **Borsino Immobiliare Furbatto 2023**: ancora una volta la guida dettagliata per conoscere il mercato residenziale torinese.

\*I riferimenti Omi sono aggiornati alla data di chiusura delle pagine del Borsino: 04.02.2023

# 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:

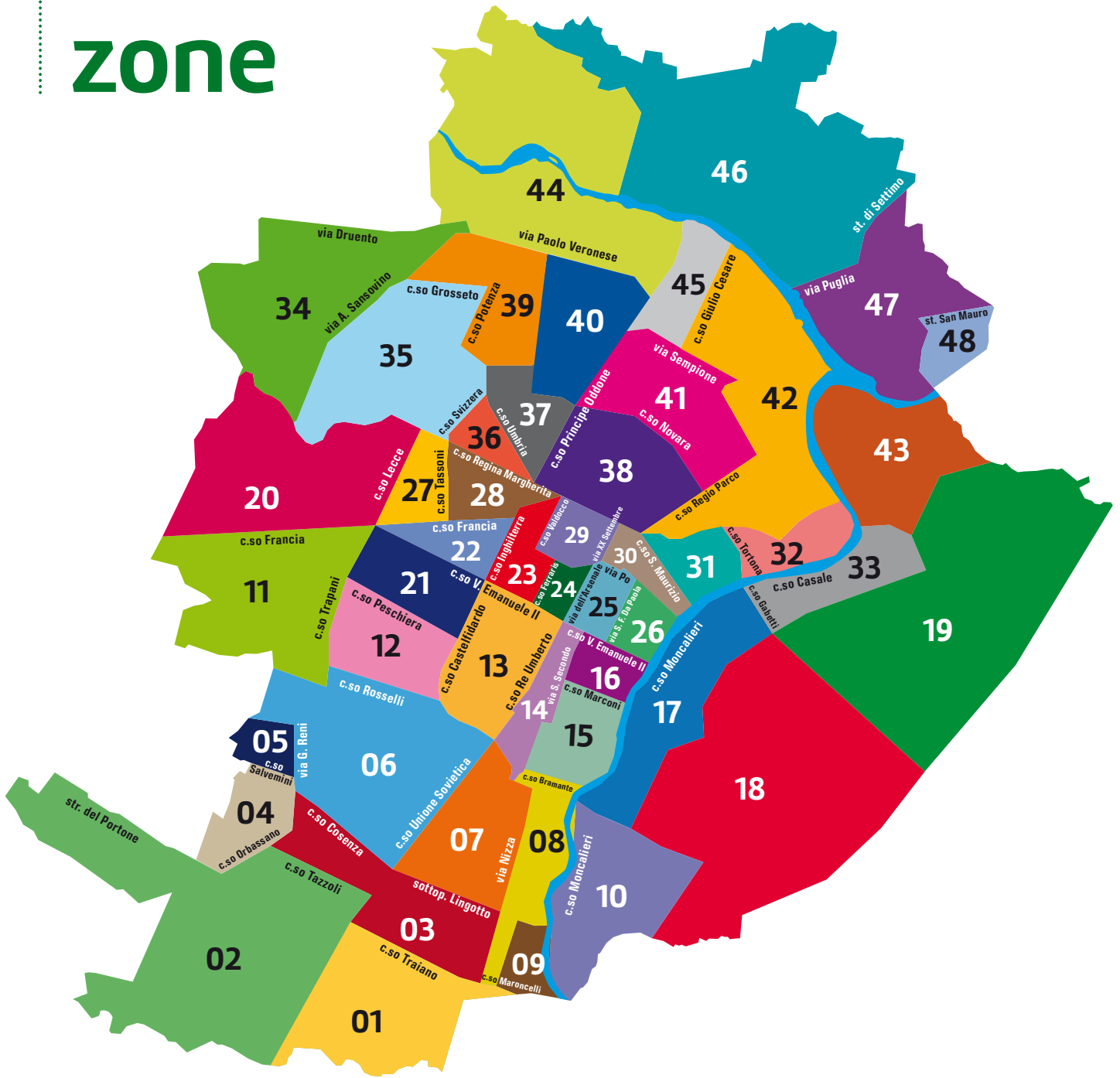
- 1) **Modalità di possesso.** Nel caso in cui l'immobile risultasse occupato il deprezzamento può oscillare anche del 25%. La percentuale è determinata da tipo di contratto, scadenza, canone, situazione oggettiva e soggettiva dell'inquilino.
- 2) **Distribuzione della metratura.** La riduzione di prezzo 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.

# Torino in zone



- |                              |                            |                          |                         |
|------------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 01. Mirafiori Sud – Vigliani | 13. Crocetta               | 25. Centro – Roma        | 37. Parco Dora          |
| 02. Mirafiori Sud – Drosso   | 14. San Secondo            | 26. Centro – Borgo Nuovo | 38. Aurora              |
| 03. Mirafiori Nord           | 15. San Salvario – Dante   | 27. Campidoglio          | 39. Madonna Di Campagna |
| 04. Centro Europa            | 16. San Salvario – Baretti | 28. San Donato           | 40. Borgo Vittoria      |
| 05. Città Giardino           | 17. Gran Madre – Crimea    | 29. Quadrilatero Romano  | 41. Barriera Di Milano  |
| 06. Santa Rita               | 18. Collina Maddalena      | 30. Giardini Reali       | 42. Regio Parco         |
| 07. Lingotto                 | 19. Collina Superga        | 31. Vanchiglia           | 43. Sassi               |
| 08. Nizza Millefonti         | 20. Parella                | 32. Vanchigliesa         | 44. Barriera Di Lanzo   |
| 09. Italia 61                | 21. Cenisia                | 33. Madonna Del Pilone   | 45. Rebaudengo          |
| 10. Zara Cavoretto           | 22. Cit Turin              | 34. Le Vallette          | 46. Falchera            |
| 11. Pozzo Strada             | 23. Cittadella             | 35. Lucento              | 47. Barca               |
| 12. San Paolo                | 24. Centro – Solferino     | 36. Don Bosco            | 48. Bertolla            |

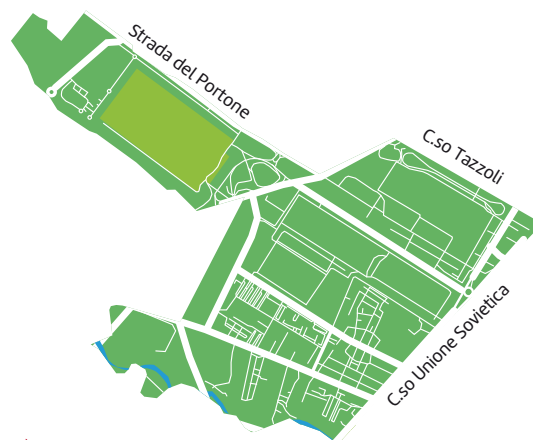
## 01. Mirafiori Sud – Vigliani

TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	2,3 - 3,0	Buono	6 mesi
Immobili signorili	1,1 - 1,7	Scarso	12 mesi
Immobili medi	0,8 - 1,1	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 <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	/	/	/
Immobili signorili	1,1 - 1,8	Scarso	9 mesi
Immobili medi	0,8 - 1,1	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 <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	/	/	/
Immobili signorili	1,2 - 1,8	Medio	9 mesi
Immobili medi	0,9 - 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	/	/	/
Immobili signorili	1,3 - 1,8	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 <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	2,4 - 2,9	Buono	6 mesi
Immobili signorili	1,3 - 2,0	Medio	6 mesi
Immobili medi	1,1 - 1,3	Medio	9 mesi
Immobili medi/modesti	0,9 - 1,1	Medio	9 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	0,6	/	/

Microzona: Agnelli Sporting / Parco Rignon: +10%



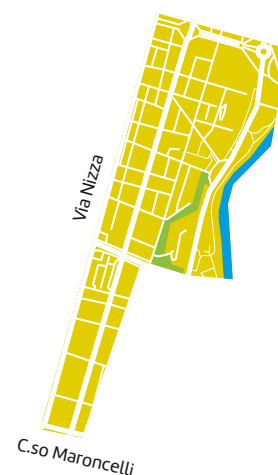
## 07. Lingotto

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



## 08. Nizza Millefonti

TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	2,6 - 2,9	Buono	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	12 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	0,6	/	/





## 09. Italia 61

TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> 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

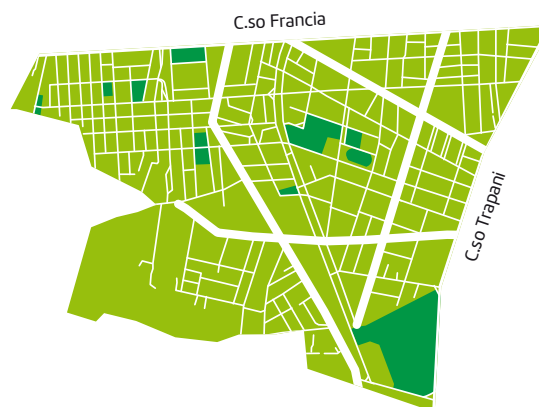
TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	3,0 - 3,7	Buono	6 mesi
Immobili signorili	2,0 - 2,9	Buono	6 mesi
Immobili medi	1,3 - 1,9	Medio	6 mesi
Immobili medi/modesti	/	/	/
Immobili all'asta (prezzo base)	/	/	/



## 11. Pozzo Strada

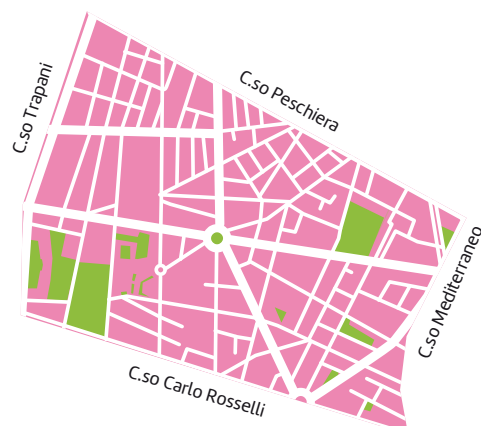
TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	2,7 - 3,5	Buono	6 mesi
Immobili signorili	1,5 - 2,3	Medio	6 mesi
Immobili medi	1,2 - 1,5	Medio	6 mesi
Immobili medi/modesti	0,8 - 1,2	Scarso	9 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	/	/	/

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



## 12. San Paolo

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

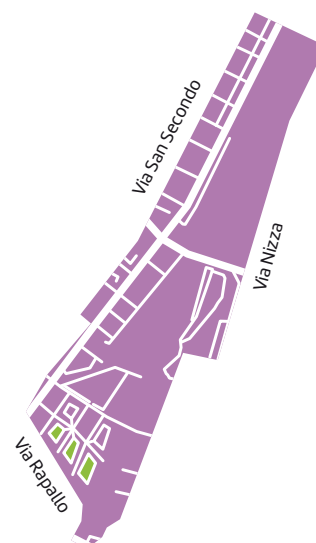
Microzona: isola pedonale: +15% - immobili in A/1: - 15%



## 14. San Secondo

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

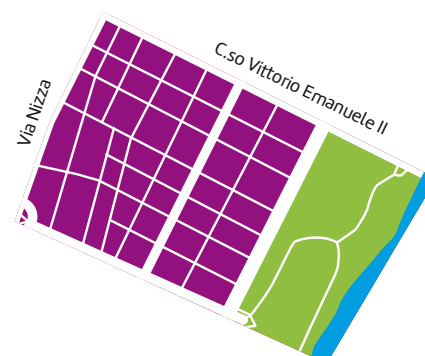
Microzona: Marconi: +10% - Massimo D'Azeglio: +10 %



## 16. San Salvario - Baretta

TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	3,2 - 3,8	Buono	6 mesi
Immobili signorili	1,8 - 2,6	Buono	6 mesi
Immobili medi	1,2 - 1,9	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 %



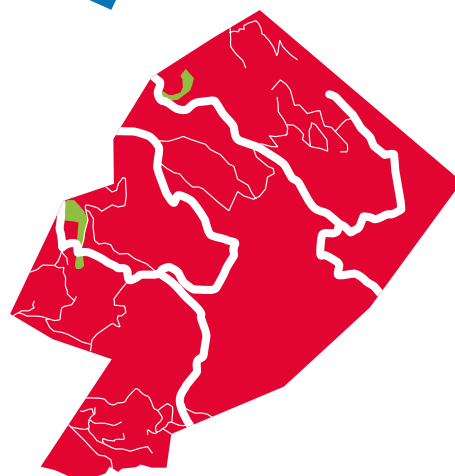
## 17. Gran Madre – Crimea

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



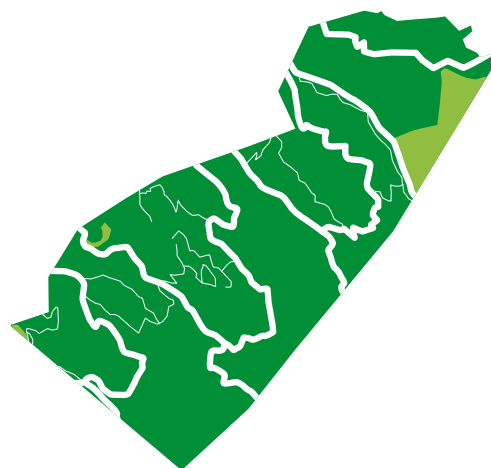
## 18. Collina Maddalena

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



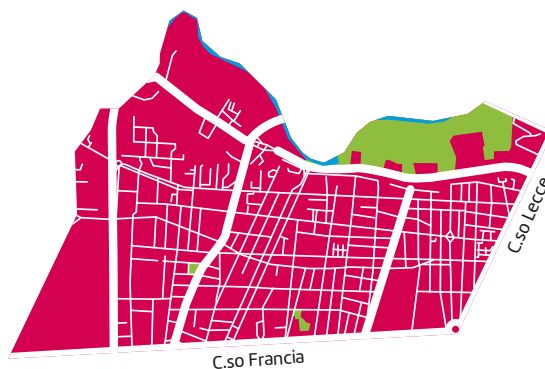
## 19. Collina Superga

TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	/	/	/
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 <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	2,6 - 3,2	Buono	6 mesi
Immobili signorili	1,6 - 2,2	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 <sup>2</sup> 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

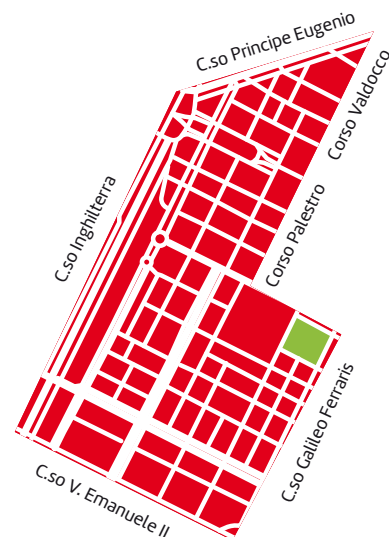
TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	3,5 - 4,5	Ottimo	3 mesi
Immobili signorili	2,0 - 3,2	Ottimo	3 mesi
Immobili medi	1,4 - 2,0	Ottimo	3 mesi
Immobili medi/modesti	1,2 - 1,4	Discreto	6 mesi
Immobili all'asta (prezzo base)	/	/	/



Microzona: Benefica: +5%

## 23. Cittadella

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



## 26. Centro – Borgo Nuovo

TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	4,5 - 5,0	Ottimo	3 mesi
Immobili signorili	3,0 - 3,8	Ottimo	3 mesi
Immobili medi	2,4 - 3,0	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 <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	/	/	/
Immobili signorili	1,8 - 2,6	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 <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	/	/	/
Immobili signorili	1,6 - 2,2	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	/	/



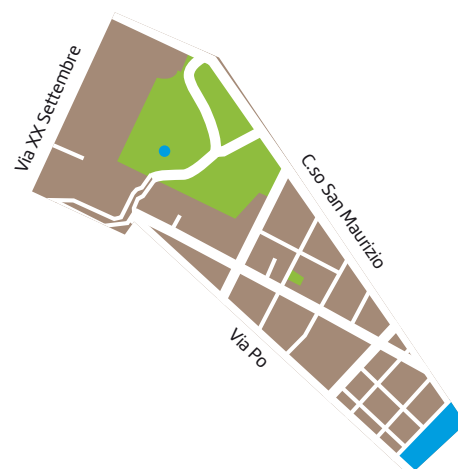
## 29. Quadrilatero Romano

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



## 32. Vanchiglietta

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



## 36. Don Bosco

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



## 38. Aurora

TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	2,6 - 3,4	Buono	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 <sup>2</sup> 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)	0,25	/	/



## 40. Borgo Vittoria

TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> 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)	0,3	/	/





## 41. Barriera di Milano

TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	/	/	/
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)	0,3	/	/



## 42. Regio Parco

TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	/	/	/
Immobili signorili	1,9 - 2,6	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 <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	/	/	/
Immobili signorili	2,0 - 2,8	Buono	6 mesi
Immobili medi	1,4 - 1,9	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 <sup>2</sup> 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)	0,3	/	/



## 45. Rebaudengo

TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> 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)	0,3	/	/



## 46. Falchera

TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> 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)	0,3	/	/



## 47. Barca

TIPOLOGIA	PREZZI €/m <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	2,1 - 2,6	Buono	6 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 <sup>2</sup> x 1.000	INDICE DI COMMERCIALIZZABILITÀ	TEMPI DI VENDITA
Immobili nuovi	2,1 - 2,8	Buono	6 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)	/	/	/



# Anche quest'anno **Furbatto** incontra i Musei Reali di Torino.

**Un incontro all'insegna della passione per la cultura e l'amore per la città.  
Per l'occasione Furbatto riserva visite guidate ai propri clienti per il piacere di ammirare un patrimonio inestimabile di opere e spazi.**

I Musei Reali di Torino sono situati nel cuore della città antica e propongono un affascinante itinerario di storia, arte e natura che si snoda attraverso i secoli, con testimonianze che datano dalla Preistoria all'età moderna. Il **Palazzo Reale**, centro di comando della famiglia Savoia, conserva ambienti, arredi e opere d'arte realizzati tra il XVI e il XX secolo. La facciata, preceduta dalla cancellata disegnata da Pelagio Palagi, cela interni sfarzosi, progettati e decorati da grandi artisti come Daniel Seiter, Claudio Beaumont, Francesco De Mura, e da architetti come Filippo Juvarra e Benedetto Alfieri.

Attraverso la **Sala del Medagliere** si accede all'**Armeria Reale**, aperta al pubblico nel 1837, che accoglie una ricchissima collezione di armi e armature che dal periodo archeologico giungono all'Ottocento. Lo scalone alfieriano collega l'Armeria alla **Biblioteca Reale**, fondata nel 1831 da Carlo Alberto, che ampliò la biblioteca di corte con numerosi volumi acquistati presso gli antiquari di tutta Europa. Di grande pregio la raccolta dei disegni, con esemplari dal Quattrocento al Settecento, opera di grandi maestri tra i quali Michelangelo, Raffaello, Rembrandt. Tra questi spicca il celebre nucleo di Leonardo da Vinci, con l'*Autoritratto* e il *Codice sul volo degli uccelli*.

Dopo un lungo e difficile intervento di restauro, nel percorso di visita dei Musei Reali è compresa anche la **Cappella della Sindone**, mirabile architettura barocca realizzata su progetto di Guarino Guarini nella seconda metà del Seicento.

Il gusto collezionistico dei Savoia è documentato in pittura dalla **Galleria Sabauda**, che conserva grandi capolavori delle principali scuole europee, da van Eyck a Rubens e van Dyck, da Mantegna, a Paolo Veronese, a Orazio Gentileschi, a Guido Reni. Ordinata cronologicamente, la Galleria ha sede nella Manica Nuova di Palazzo Reale e accoglie anche due importanti collezioni: quella di pittura fiamminga e olandese, proveniente dalle collezioni del Principe Eugenio di Savoia-Soissons, e quella del finanziere Riccardo Gualino, con grandi dipinti che vanno da Duccio, a Botticelli, a Francesco Guardi. Il piano terreno della Galleria è arricchito dalla sezione *Un'altra armonia. Maestri del Rinascimento in Piemonte*.

Costituitosi nel 1724 come Museo della Regia Università e, dal 1832, Regio Museo delle antichità greche, romane ed egizie, il **Museo di Antichità** è affacciato sull'area archeologica del **Teatro Romano**, di recente restituzione. Nata nel Cinquecento come raccolta dinastica sabauda, la collezione archeologica fu arricchita dall'arrivo della collezione egizia di Bernardino Drovetti; dopo la separazione dal Museo Egizio, ospita i reperti archeologici provenienti da scavi condotti sul territorio piemontese, tra i quali il *Tesoro di Marengo*. La **Galleria Archeologica**, nuovo allestimento al piano terreno della Manica Nuova di Palazzo Reale, racchiude importanti collezioni del Mediterraneo antico, raccolte dai Savoia a partire dalla fine del XVI secolo.

I **Giardini Reali**, punto di snodo dell'intero complesso, furono realizzati dal Duparc, ampliati nel corso del Seicento da André le Nôtre e completati nel secolo successivo con il gruppo statuario dei Tritoni, opera di Simone Martinez.

Parte integrante dei Musei Reali sono le **Sale Chiabrese**, situate al piano terreno del Palazzo omonimo su Piazzetta Reale, destinate a ospitare mostre temporanee.





**Musei Reali**

Torino, Piazzetta Reale 1 – 011 5211106  
mr-to@cultura.gov.it – museireali.beniculturali.it



#museirealitorino



In collaborazione con

**Furbatto**  
Dove la cultura è di casa



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