

Prot. Int. 7592

**OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE**  
**COMITATO CONSULTIVO TECNICO**  
**VERBALE DEL 1° SEMESTRE 2018**

L'anno 2018 il giorno 12 del mese di luglio, presso la sede della Direzione Provinciale di Lecce dell'Agenzia delle Entrate si è riunito il COMITATO CONSULTIVO TECNICO per esaminare e valutare la proposta di aggiornamento della Banca Dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia di LECCE.

Ai lavori del Comitato hanno partecipato:

Presidente	Direttore DP	Corrado Isabella
Componente interno	Direttore UP-T	Losurdo Gastone
Componente interno	Responsabile del Settore Gestione BB.DD. e Servizi Tecnici	Tizzano Alessandro
Componente interno	Referente provinciale OMI	Piccinno Giuseppe
Componente interno	Responsabile tecnico servizi estimativi	
Componente esterno	Comune di Lecce	
Componente esterno	FIAIP	Vitale Luigi
Componente esterno	Camera di Commercio	
Componente esterno	Ordine degli Ingegneri	Pellè Mauro
Componente esterno	Ordine degli Architetti	
Componente esterno	Collegio dei Geometri	Nobile Giuseppe

Al Comitato sono state presentate le risultanze delle indagini del mercato immobiliare provinciale condotte nel semestre, le Statistiche regionali e provinciali sul mercato immobiliare e la proposta di aggiornamento della Banca Dati delle quotazioni immobiliari.

Il Comitato ha esaminato i dati tecnico economici relativi al mercato immobiliare nel semestre, determinando il seguente esito.

## **Parere sulle quotazioni immobiliari determinate nei Comuni oggetto di indagini dirette.**

L'ing. Piccinno sottopone all'attenzione del Comitato l'insieme delle variazioni percentuali degli intervalli OMI che scaturiscono dalle indagini dirette e le risultanze delle Statistiche Regionali sui dati del 2017 rispetto al 2016.

Queste ultime mostrano il perdurare delle incertezze, con il mercato immobiliare della Provincia di Lecce che ha visto ritornare il segno “-“ nel numero di transazioni NTN in città ed in diversi altri distretti della provincia. Pur segnalando un complessivo +2,1% nel numero delle transazioni di tutta la Provincia, il quadro complessivo rimane incerto, o addirittura, stabilmente mediocre.

Anche le consuete rilevazioni dei prezzi di compravendita, riferite al 1° semestre 2018, palesano una sorta di quiescenza del quadro generale che va acquisendo carattere di permanenza. Le differenze negli andamenti territoriali rimangono minime, anzi di una tale esilità che le variazioni del numero di scambi e delle quotazioni si riducono a piccole oscillazioni intorno allo zero da un semestre all'altro.

In sintesi, l'elaborazione statistica delle schede di rilevazione per le schede OMI ha dato le seguenti indicazioni sui 22 comuni principali della provincia:

- Gallipoli, Lizzanello, Matino, Parabita e San Cesario appaiono praticamente inalterati nei prezzi praticati. Gallipoli, che nel semestre precedente aveva mostrato vistose flessioni, pare aver trovato un suo punto di equilibrio con variazioni minime nel semestre;
- Casarano, Cavallino, Copertino, Maglie, Nardò mostrano quotazioni in ribasso;
- Porto Cesareo, che aveva denotato un calo nel semestre precedente, ha avuto un significativo rialzo, probabilmente dovuto alla stagionalità, ma anche all'ampliamento dell'offerta;
- anche Salve è in rialzo, anzi, l'effetto attrattivo delle sue marine pare farsi sentire anche sulle quotazioni dell'abitato; lo stesso può dirsi per Ugento;
- vi è una ripresa apprezzabile dei prezzi nei centri più importanti del Salento, come Tricase, Galatina, Monteroni e Surbo, che alle porte di Lecce rimane sempre interessante per ogni tipo di investimento immobiliare;
- Otranto mostra lievi aumenti;
- Galatone mostra lievissimi aumenti;
- Melendugno è in calo: il paese è sostanzialmente poco attrattivo; le marine, pur gradevoli ed attrattive, scontano forse una sovrabbondanza di offerte di qualità medio-bassa;
- Taviano continua a progredire verso l'alto, sfruttando la vicinanza di Gallipoli;
- infine Lecce mostra un quadro sostanzialmente “piatto”, movimentato dagli investimenti sovraregionali nel centro storico per palazzi di prestigio e da quelli rivolti ai nuovi palazzi con qualche pretesa architettonica che scaturiscono dalle sostituzioni edilizie nel centro della città.

In sintesi, la stagnazione del clima economico dovuta alla perdurante scarsità di denaro circolante, e le indicazioni complessive provenienti dalla raccolta dei dati di compravendita e locazione attraverso le schede di rilevazione, rendono necessarie le seguenti variazioni:

- per tutta la Provincia l'andamento stabile dei prezzi si traduce nell'invarianza degli intervalli di compravendita e locazione (**0%**);

per i comuni soggetti a rilevazione diretta si hanno le variazioni puntuali riportate nella tabella che segue.

Comune	Zona	Tipologia	Stato Manutentivo	Tipo indagine	Valore Min Omi (q1)	Valore Max Omi (q2)	Valore Min Omi sem. precedente	Valore Max Omi sem. precedente
CASARANO	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	550	780	550	850
CASARANO	C2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	580	800	600	800
CASARANO	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	650	900	680	950
CAVALLINO	E2	ABITAZIONE CIVILE	Normale/Ottimo	Compravendita	1000	1350	950	1350
COPERTINO	C3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	580	750	600	800
COPERTINO	D3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	650	850	650	880
GALATINA	B3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	690	930	650	880
GALATINA	C1	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	750	900	670	900
GALATINA	C2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	850	1150	850	1200
GALATINA	D4	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	750	1000	700	990
GALATINA	D5	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	740	950	740	970
GALATINA	E12	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	600	880	600	850
GALATONE	C2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	650	850	610	830
GALATONE	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	660	870	620	850
GALLIPOLI	B8	ABITAZIONE SIGNORILE	Normale	Compravendita	1700	2500	1700	2400
GALLIPOLI	B8	ABITAZIONE CIVILE	Normale		1200	1700	1200	1700
GALLIPOLI	B9	ABITAZIONE CIVILE	N/O	Compravendita	1150	2100	1150	2100
GALLIPOLI	C2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	1150	1550	1150	1500
GALLIPOLI	C3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	1250	1650	1250	1700
GALLIPOLI	D10	VILLA O VILLINO	Normale	Compravendita	1400	2050	1450	2100
GALLIPOLI	D8	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	1200	1550	1200	1600
GALLIPOLI	D9	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	1150	1700	1150	1700
LECCE	B3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	1050	1550	1100	1600
LECCE	B3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Locazione	4,3	6	4,3	6
LECCE	B3	NEGOZIO	Normale	Compravendita	1300	2500	1200	2200
LECCE	B3	NEGOZIO	Normale	Locazione	8	16	8	16
LECCE	C10	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	650	900	700	950
LECCE	C10	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Locazione	3,4	4,6	3,4	4,8

LECCE	C11	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	800	1000	800	1050
LECCE	C11	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Locazione	3,7	5	4	5,5
LECCE	C11	NEGOZIO	Normale	Compravendita	900	1500	800	1400
LECCE	C7	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	1050	1500	1100	1500
LECCE	C7	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Locazione	4,2	5,8	4,3	5,8
LECCE	C7	NEGOZIO	Normale	Locazione	9	11,5	9,5	13,5
LECCE	C7	NEGOZIO	Ottimo		11,5	18,0		
LECCE	C7	NEGOZIO	Normale	Compravendita	1400	1800	1600	2900
LECCE	C7	NEGOZIO	Ottimo		1800	2800		
LECCE	C7	UFFICIO	Normale	Locazione	6	9	6	8
LECCE	C7	UFFICIO	Normale	Compravendita	1200	1750	1150	1650
LECCE	C8	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	880	1250	900	1250
LECCE	C8	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Locazione	4,1	5,3	4,1	5,3
LECCE	C9	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Locazione	4,2	5,7	4,5	5,7
LECCE	C9	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	1050	1400	1000	1350
LECCE	C9	NEGOZIO	Normale	Locazione	8	16	8	15
LECCE	C9	NEGOZIO	Normale	Compravendita	1450	2250	1400	2250
LECCE	C9	UFFICIO	Normale	Locazione	5	8	4	8
LECCE	C9	UFFICIO	Normale	Compravendita	1050	1700	1050	1700
LECCE	D10	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	1000	1350	1000	1350
LECCE	D11	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	900	1250	820	1150
LECCE	D12	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	1050	1400	1050	1350
LECCE	D9	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	1000	1350	1000	1400
LECCE	D9	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Locazione	4	5,7	4	5,7
LECCE	E19	VILLA O VILLINO	Normale	Compravendita	900	1100	850	1100
LECCE	E20	VILLA O VILLINO	Normale	Compravendita	550	750	560	760
LIZZANELLO	E2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	800	1100	800	1100
MAGLIE	B3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	800	1000	850	1050
MAGLIE	C2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	800	1050	800	1150
MAGLIE	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	800	1100	800	1050
MATINO	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	680	880	650	850
MATINO	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	620	890	630	890
MELENDUGNO	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	600	840	600	850
MELENDUGNO	E4	VILLA O VILLINO	Normale	Compravendita	1250	1500	1250	1600

MONTERONI DI LECCE	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	650	900	630	890
NARDO'	B3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	600	830	600	850
NARDO'	C5	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	600	850	600	850
NARDO'	C6	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	500	730	500	750
NARDO'	D3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	750	1000	750	1050
NARDO'	D4	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	600	800	650	850
NARDO'	D5	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	650	840	650	800
NARDO'	E8	VILLA O VILLINO	Normale	Compravendita	1700	1900	1700	1900
NARDO'	E8	VILLA O VILLINO	Ottimo	Compravendita	1900	3200		
NARDO'	E9	VILLA O VILLINO	Normale	Compravendita	1400	1900	1350	2000
OTRANTO	D4	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	1650	1950	1600	1950
OTRANTO	D5	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	1450	2050	1400	2050
PARABITA	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	600	880	600	890
PORTO CESAREO	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	1000	1350	950	1250
PORTO CESAREO	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	840	1200	850	1200
PORTO CESAREO	E2	VILLA O VILLINO	Normale	Compravendita	1050	1400	1050	1450
PORTO CESAREO	E3	VILLA O VILLINO	Normale	Compravendita	900	1150	850	1050
SALVE	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	650	950	600	870
SALVE	E3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	950	1250	850	1150
SAN CESARIO DI LECCE	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	750	950	750	1000
SURBO	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	700	920	650	900
SURBO	E2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	890	1100	870	1100
TAVIANO	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	650	850	580	790
TAVIANO	E3	VILLA O VILLINO	Normale	Compravendita	850	1250	850	1250
TRICASE	B3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	650	850	650	800
TRICASE	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	700	920	650	900
UGENTO	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	600	850	600	850
UGENTO	D4	ABITAZIONE CIVILE	Normale	Compravendita	680	900	680	930
UGENTO	E5	VILLA O VILLINO	Normale	Compravendita	1100	1450	1000	1500

L'ing. Piccinno esprime l'impressione che la nicchia di mercato dei palazzi d'epoca a Lecce viva un buon momento.

Ma il geom. Nobile riferisce di palazzi importanti tenuti in offerta per molti mesi e rimasti privi di una platea di investitori realmente e concretamente interessati.

L'ing. Tizzano evidenzia l'andamento quasi convergente tra i valori immobiliari della città e quelli della provincia: significa che sono realmente bassi.

Ancora una volta bisogna pensare, sottolinea Nobile, che questo sia dovuto al progressivo sgonfiarsi della "bolla" dei prezzi che era artificiosamente cresciuta con l'avvento dell'euro. Ora, semplicemente, si è scontata quell'immotivata crescita dei prezzi dovuta alla parità speculativa 1 euro/mille lire.

L'ing. Pellè mette in luce la riduzione fino all'estremo dell'utile di impresa, altro contributo alla contrazione dei prezzi: è essenziale tenere in attività l'azienda costruttrice, anche a costo di ridurre al minimo il margine. Quanto ai prezzi notevoli delle nuove costruzioni realizzate per sostituzione in zone centrali della città e recentemente immesse sul mercato, bisogna tener conto – accanto ai costi di soluzioni costruttive più importanti – anche dei costi elevati delle demolizioni e smaltimenti.

Il geom. Nobile riflette sull'approssimazione di certa certificazione energetica. Il che rende incerta sia la sorte di alcuni atti di compravendita che la quantificazione dell'influenza sul prezzo della qualità energetica dell'edificio.

#### **Parere sulle quotazioni immobiliari determinate nei Comuni oggetto di indagini indirette.**

L'ing. Piccinno descrive una situazione di staticità del mercato.

Si concorda con la conferma di base delle quotazioni per tutta la provincia attraverso la variazione dello **0%** con le situazioni di dettaglio dette in apertura.

#### **Parere sui coefficienti provinciali di adeguamento delle offerte immobiliari.**

L'ing. Piccinno spiega che il coefficiente di adeguamento delle offerte immobiliari, prima che entrino come rilevazione nell'elaborazione delle schede, è pari al 10%. Coefficiente che appare corretto ai componenti del Comitato.

#### **Parere sulle revisioni delle zonizzazioni comunali**

Non vi sono revisioni delle zone comunali.

#### **Eventuali ulteriori osservazioni**

Luigi Vitale spiega che se si analizzassero nel dettaglio gli oggetti di compravendita, riscontreremmo spesso prezzi di puro realizzo. Ma chi vende? Chi ha ereditato. Chi ha beni e situazioni di sofferenza. Sta per avviarsi presso le banche il sistema del "saldo e stralcio". Appiattirà ancor più i prezzi: si negozia con la banca un prezzo anche bassissimo, pur di consentire alla banca un recupero sia pur parziale di somme in sofferenza. Sarà interessante verificare gli effetti sul mercato di questa nuova modalità.

Per Nobile occorrerebbe più coraggio nell'opera di snellimento delle procedure edilizie ed urbanistiche.

### **CONCLUSIONI**

I pareri espressi dal Comitato saranno acquisiti ed esaminati dalla Commissione Tecnica di Validazione

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia di LECCE prima di procedere alla validazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari.

Il presente verbale viene sottoscritto da:

Presidente	Direttore DP	<i>(firmato)</i> Isabella Corrado
Componente interno	Direttore UP-T	<i>(firmato)</i> Gastone Losurdo
Componente interno	Responsabile del Settore Gestione BB.DD. e Servizi Tecnici	<i>(firmato)</i> Alessandro Tizzano
Componente interno	Referente provinciale OMI	<i>(firmato)</i> Giuseppe Piccinno
Componente interno	Responsabile tecnico servizi estimativi	
Componente esterno	Comune di Lecce	<i>(firmato)</i>
Componente esterno	FIAIP	<i>(firmato)</i> Luigi Vitale
Componente esterno	Camera di Commercio	<i>(firmato)</i>
Componente esterno	Ordine degli Ingegneri	<i>(firmato)</i> Mauro Pellè
Componente esterno	Ordine degli Architetti	<i>(firmato)</i>
Componente esterno	Collegio dei Geometri	<i>(firmato)</i> Giuseppe Nobile

LECCE, 12 luglio 2018