

FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari  
Professionali – Provincia di Lecce

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce

Ordine degli Architetti della Provincia di Lecce

Collegio dei Geometri della Provincia di Lecce

Camera di Commercio della Provincia di Lecce

Città di Lecce - Settore Pianificazione e Sviluppo  
del Territorio

E, p.c.:  
Agenzia delle Entrate  
Direzione Regionale della Puglia  
Capo Ufficio SEOMI

[Allegato 1]

***OGGETTO: Ricerca e sviluppo – Progetto prezzi impliciti – Convocazione del  
Comitato Consultivo Tecnico (CCT). 2 marzo 2021. LECCE.***

Nell'ambito del progetto di ricerca e sviluppo per la determinazione dei prezzi impliciti delle caratteristiche immobiliari del settore residenziale è previsto che ogni Ufficio Provinciale che abbia terminato l'attività con esito positivo, presenti i propri risultati al rispettivo Comitato Consultivo Tecnico (CCT).

Il CCT, avente funzione informativo-consultiva nell'ambito provinciale sui dati tecnico economici relativi ai valori degli immobili, esprimerà pareri sull'attività presentata, fornendo indicazioni non vincolanti per l'Agenzia, prima della definitiva validazione da parte della Commissione Centrale di Validazione (CCV).

A tal fine, in via preventiva, sono inviati al CCT, i risultati relativi alla determinazione dei prezzi impliciti della provincia di LECCE . in allegato a questa nota.

Sono pertanto convocati in seduta straordinaria i componenti del CCT, o i supplenti in caso di loro assenza, per il giorno **2 marzo 2021 ore 10,30** in videoconferenza (PREZZI IMPLICITI LECCE) sulla piattaforma LIFESIZE accedendo tramite il link:

<https://call.lifesizecloud.com/7715626>

E' gradita una conferma di presenza tramite e-mail al seguente indirizzo:  
giuseppe.piccinno@agenziaentrate.it.

Cordiali saluti

Responsabile del procedimento:

REFERENTE OMI

(Giuseppe PICCINNO)

(f.to digitalmente)

LA DIRETTRICE PROVINCIALE

(Antonella ROTELLO)

(f.to digitalmente)

## Allegato 1

Sulla base dell'attività effettuata, sono stati determinati i coefficienti che consentono di calcolare i prezzi impliciti da utilizzare nel metodo di stima comparativo pluriparametrico *Market Comparison Approach* (MCA) relativamente al segmento residenziale nel territorio del Capoluogo e della Provincia di LECCE.

Tali dati sono da intendersi provvisori in attesa dell'approvazione da parte della Commissione Centrale di Validazione (CCV) della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare.

| prezzi impliciti applicabili in<br>caratteristiche qualitative | Zone di fascia semicentrale del capoluogo<br>Segmento di mercato residenziale | Zone di fascia periferica (recente espansione) del capoluogo<br>Segmento di mercato residenziale | Zone di fascia semicentrale/periferica del resto della provincia<br>Segmento di mercato residenziale |
|--|---|--|--|
| <b>Superficie</b>  | 29,3%   | 29,3%  | 29,3%  |
| <b>Stato manutentivo edif.</b>                                 | 9,8%  | 9,8%   | 9,8%   |
| <b>Stato manutentivo uiu</b>                                   | 18,3%   | 18,3%  | 18,3%  |
| <b>Qualità distributiva</b>                                    | 4,2%  | 4,2%   | 4,2%   |
| <b>Livello di piano</b>  | 1,8%  | 1,8%   | 1,8%   |
| <b>Orientamento prevalente</b>                                 | 1,2%  | 1,2%   | 1,2%   |
| <b>Numero di affacci</b>                                       | 2,6%  | 2,6%   | 2,6%   |
| <b>Localizzazione di dettaglio</b>                             | 3,9%  | 3,9%   | 3,9%   |
| <b>Qualità affaccio</b>  | 3,3%  | 3,3%   | 3,3%   |
| <b>Tipologia architettonica</b>                                | 2,8%  | 2,8%   | 2,8%   |
| <b>N° WC</b>   | 6,3%  | 6,3%   | 6,3%   |
| <b>Presenza ascensore</b>                                      | 8,2%  | 8,2%   | 8,2%   |
| <b>Nuova costruzione</b>                                       | 8,2%  | 8,2%   | 8,2%   |

Per l'utilizzo nella stima diretta di unità immobiliari inserite in edifici multipiano ubicate nelle altre zone della città non indagate, si adopereranno i prezzi impliciti della zona OMI analizzata che presenta maggiori similitudini con quella a cui appartiene l'immobile da valutare.