

Prot. n. _____ del _____

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE
COMITATO CONSULTIVO TECNICO
VERBALE DEL 1° SEMESTRE 2020

L'anno duemilaventi, il giorno 08 del mese settembre, presso la sede di quest'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pescara, Ufficio Provinciale – Territorio, si è riunito, come da convocazione formulata con nota di quest'Ufficio prot. 30383 del 10 agosto 2020, 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 Pescara.

Ai lavori del Comitato hanno partecipato:

<i>Ruolo svolto</i>	<i>Ufficio e/o Ente rappresentato</i>	<i>Nominativo</i>
Presidente	Direttore Provinciale	Augusto Caimano
Componente interno	Direttore dell'Ufficio Provinciale – Territorio	Marco Picci
Componente interno	Responsabile Area Servizi Estimativi e OMI	Nicola Salvio
Componente interno	Referente OMI	Vincenzo Iorio
Componente esterno	F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali)	Assente
Componente esterno	Ordine degli Ingegneri della provincia di Pescara	Antonino Prosperi
Componente esterno	Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Pescara	Andrea Cirelli
Componente esterno	Città di Pescara	Antonio Caso
Componente esterno	A.N.C.I. Abruzzo	Assente
Componente esterno	Provincia di Pescara	Floriana Cesarone

Al Comitato sono state presentate:

- ✓ le risultanze delle indagini del mercato immobiliare provinciale condotte nel 1° semestre 2020;
- ✓ la proposta di aggiornamento della Banca Dati delle quotazioni immobiliari;

- ✓ la statistica regionale del mercato immobiliare residenziale, contenente anche i dati della provincia di Pescara, relativa all'intero anno 2019;
- ✓ la statistica nazionale dei volumi di compravendita del mercato immobiliare, riferita al primo trimestre 2020.

Si evidenzia che, a seguito della dichiarazione dello stato di emergenza epidemiologica causata dalla diffusione del virus COVID-19, il mercato immobiliare ha subito, nei mesi di marzo, aprile e maggio, una drastica riduzione dei volumi di compravendita e di locazione.

Nel 1° semestre 2020, a fronte delle n. 420 schede di rilevazione previste dal Piano Operativo di Rilevazione, delle quali n. 345 riferite a compravendite e n. 75 a locazioni, sono state eseguite da quest'Ufficio complessivamente n. 514 schede di cui n. 414 relative a valori di compravendita e n. 100 a canoni di locazione.

I comuni oggetto di indagine diretta sono stati n. 12, precisamente quelli di: Cappelle sul Tavo, Caramanico, Cepagatti, Città Sant'Angelo, Loreto Aprutino, Manoppello, Montesilvano, Penne, Pescara, Pianella, Popoli e Spoltore. Le zone omogenee indagate nei suddetti comuni sono state complessivamente n. 40.

Dalle suddette indagini condotte è emersa, per l'intera provincia e per tutti i settori immobiliari, una generale lieve diminuzione dei valori e/o una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Il Comitato ha esaminato i dati tecnico economici relativi al mercato immobiliare nel 1° semestre 2020, determinando il seguente esito.

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

Nessuna osservazione.

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

Nessuna osservazione.

Parere sui coefficienti provinciali di adeguamento delle offerte immobiliari.

Il Comitato ritiene che l'alea di variazione fra il prezzo realizzato e quello offerto oscilli, mediamente, intorno:

- ❖ al 15% per le compravendite;
- ❖ al 10% per le locazioni.

I tempi di realizzazione delle compravendite si ritiene siano rimasti invariati rispetto al semestre precedente, mediamente compresi tra 6 - 8 mesi.

Parere sulle revisioni delle zonizzazioni comunali

Nulla.

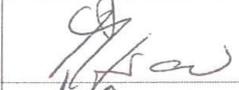
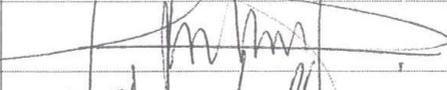
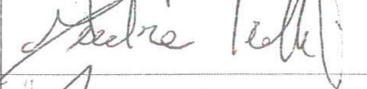
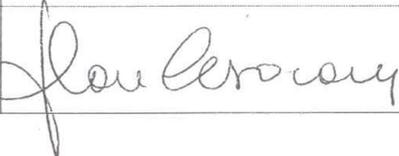
Eventuali ulteriori osservazioni

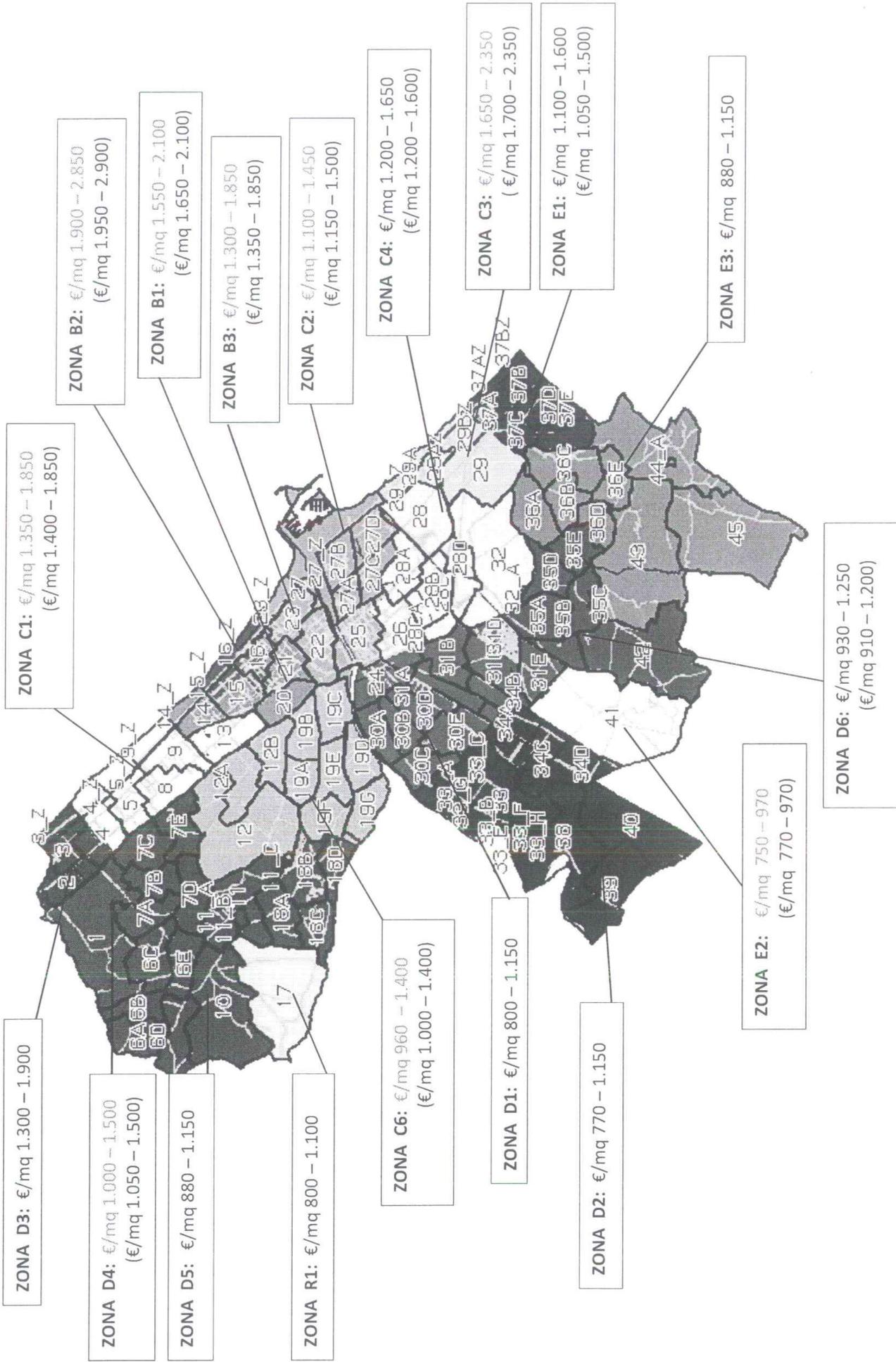
Nulla.

CONCLUSIONI

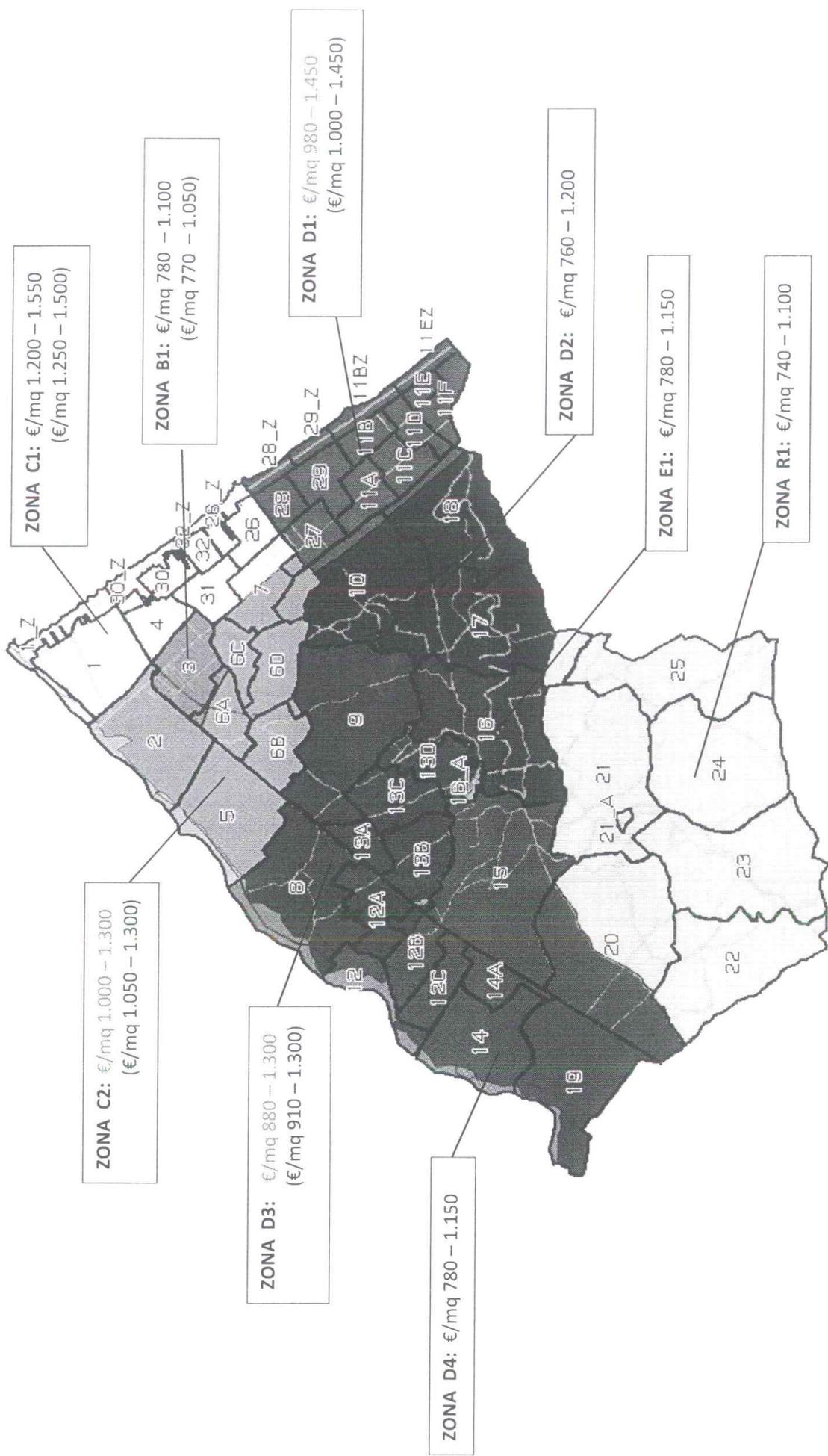
I pareri espressi dal Comitato saranno acquisiti ed esaminati dalla Commissione Tecnica di Validazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia di Pescara prima di procedere alla validazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari.

Il presente verbale viene sottoscritto da:

Presidente	Direttore Provinciale	
Componente interno	Direttore Ufficio Provinciale - Territorio	
Componente interno	Responsabile Area Servizi Estimativi e OMI	
Componente interno	Referente provinciale OMI	
Componente esterno	FIAIP	
Componente esterno	Ordine degli ingegneri della provincia di Pescara	
Componente esterno	Ordine degli Architetti della Provincia di Pescara	
Componente esterno	Città di Pescara	
Componente esterno	ANCI Abruzzo	
Componente esterno	Provincia di Pescara	



COMUNE DI PESCARA: OMI 1° semestre 2020: Valori minimi e massimi di abitazioni civili in normale stato conservativo (tra parentesi sono indicati i valori riferiti al 2° semestre 2019, non presenti se rimasti invariati).



COMUNE DI MONTESILVANO: OMI 1° semestre 2020: Valori minimi e massimi di Abitazioni civili in normale stato conservativo (tra parentesi sono indicati i valori riferiti al 2° semestre 2019, non presenti se rimasti invariati).