

Studio Tecnico
Geom. Antonio Pantani
Via dell'Amorotto, n° 3
42033 - Carpineti (RE)
tel. 0522/816150 – fax 0522/816915
cell: 335/6033345
e-mail: a.pantani@libero.it

li, 27/01/2014

Spett.le
Collegio dei Geometri e
Geometri Laureati
di Reggio Emilia
e-mail: info@collegiogeometri.re.it

Oggetto: Comitato Consultivo misto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Seduta del 21/01/2014.

Unito alla presente, trasmetto il Prospetto dei Valori Immobiliari proposti dall'Ufficio Provinciale del Territorio per il 2° semestre 2013 e convalidati dal Comitato Consultivo O.M.I. nella seduta in oggetto (Allegato n° 1).

Allego, altresì, le Statistiche Provinciali OMI relative al 1° semestre 2013 (All. 2).

Di seguito, trascrivo pure e testualmente la parte sostanziale del verbale della seduta, inviata gentilmente e su mia richiesta, dal Dott. Piero Pesce dell'Ufficio Provinciale del Territorio, in apertura della quale l'Ing. Capo C. Di Geronimo ha annunciato per il prossimo anno la revisione degli estimi, ancora risalenti ai primi anni 90, quindi con valutazioni più corrette degli immobili:

“Si è quindi analizzato l'andamento del mercato immobiliare che ha evidenziato, a detta di tutti i partecipanti, parecchie difficoltà con un calo significativo delle transazioni confermano il trend negativo degli ultimi semestri.

Non c'è fiducia, mancano gli investimenti e il settore produttivo è in grossa crisi. Si verificano casi di svendita d' immobili dovuti a situazioni di fallimento.

Inoltre, dopo il sisma del 2012, la richiesta di immobili è più orientata alla ricerca di costruzioni antisismiche e con elevata classe energetica, anche se la stessa è negativamente influenzata dalla difficoltà a vendere immobili già in possesso e datati.

A tal riguardo molti hanno convenuto che l'aggiornamento delle quotazioni, proposte

dall'Ufficio in relazione ad alcune tipologie della zona del capoluogo dei comuni oggetto di rilevazione, è in linea di massima condivisibile.

Infine i dati delle quotazioni sono state ritenute attendibili e coerenti con il mercato da gran parte dei convenuti e, pertanto, in sede di aggiornamento del semestre si provvederà prevalentemente a confermare i valori del semestre precedente, come da elaborazione della schede OMI, fatto salvo un aumento del 1-2% delle quotazioni delle u.i.u. residenziali allo stato ottimo ed una diminuzione pari al 1% della quotazione relative agli immobili residenziali allo stato normale, tranne in alcune zone del Capoluogo e nei comuni di Castellarano, Cavriago, Correggio, Montecchio, Novellara, Rubiera.”

Si è fatto inoltre rilevare come incidano nella valutazione e nei prezzi di vendita anche le condizioni di degrado della zona, come si riscontra in alcune zone del centro storico di Reggio Emilia, che abbattano sensibilmente i valori, a fronte di altre di pregio, le condizioni di manutenzione e conservazione degli edifici, interne ed esterne, quali ad esempio la necessità di rifacimento degli impianti tecnologici, della facciate e della copertura.

In ogni caso si è rimarcata la molteplicità dei fattori che incidono sul valore degli immobili e che per ciascuno si rende ormai necessaria una specifica valutazione, dandosi atto che i prezzi degli immobili oggetto di pignoramento e fallimento non fanno testo, in quanto fuori dall'ordinarietà.

Infine, con la progressione della crisi, sempre più dilagante ed imperante in tutti i settori, si è evidenziato come ormai l'aumento dei costi di costruzione superino a volte i prezzi di vendita e che la medesima colpisca di più gli immobili ad uso commerciale, quali negozi, capannoni, per la difficile situazione delle stesse attività (in Italia si parla ormai di 100.000 capannoni in vendita!!)

Ringrazio per l'attenzione e resto a disposizione, con preghiera di pubblicazione sul Foglio Notizie, per la opportuna informativa alla ns. categoria e non solo.

Con i migliori saluti.

Allegati:

- 1) Valori proposti dall'Ufficio Provinciale del Territorio;
- 2) Statistiche del medesimo.

Geom. Antonio Pantani


PS:

Sottopongo all'attenzione del nostro Presidente F. Spallanzani il contenuto della presente e dei relativi allegati, in quanto particolarmente esperto del settore, che già con la sua nota del 16/07/2013 mi comunicava di ritenere piuttosto prudentziali le valutazioni dall'O.M.I. riferite al 1° semestre 2013, rispetto a quelle reali di mercato.

Posso convenire con il suo giudizio, in quanto sia l'Agenzia del Territorio (organo fiscale) che le Agenzie Immobiliari (commerciali) insieme sono prevalenti nel Comitato ed è quindi "comprensibile" l'intento di non deprimere eccessivamente il mercato immobiliare.

Fuori discussione è invece il ruolo della nostra categoria in questa situazione, ormai più grave di quella del 1929; i geometri hanno però "sette vite come i gatti !" e con la loro capacità e praticità saranno ancora determinanti per il rilancio del settore immobiliare, sempre più tartassato, nel rispetto del territorio, sempre più degradato!

