

**OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE
COMITATO CONSULTIVO TECNICO
VERBALE DEL 2° SEMESTRE 2020**

L'anno 2021 il giorno 21 del mese di gennaio, in modalità videoconferenza, tramite piattaforma Lifesize ®, 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 Novara

Sono stati convocati:

| | | |
|--------------------|---|--|
| Presidente | Direttore provinciale di Novara | CHIOZZA Stefano Giuseppe |
| Componente interno | Direttore Ufficio provinciale - Territorio | TRAPANI Antonino |
| Componente interno | Referente provinciale OMI | LOSETO Roberto |
| Componente interno | Responsabile tecnico servizi estimativi | RIZZUTI Massimo |
| Componente esterno | Collegio dei Geometri – Rappresentante Collegio dei Geometri – Supplente | FUMAGALLI Fabrizio DONDI Maria Cristina |
| Componente esterno | Consiglio Notarile – Rappresentante Consiglio Notarile – Supplente | BUCOLO Renato LIMONTINI Claudio |
| Componente esterno | F.I.M.A.A. – Rappresentante F.I.M.A.A. – Supplente | LEO Andrea RICINO Luca |
| Componente esterno | F.I.A.I.P. – Rappresentante F.I.A.I.P. – Supplente | PUSCEDDU Marco CERUTTI Katia |
| Componente esterno | Ordine Architetti – Rappresentante Ordine Architetti – Supplente | CONAGIN Paolo FORNI Piero |
| Componente esterno | Ordine D. Agronomi e Forestali – Rappresentante Ordine D. Agronomi e Forestali – Supplente | CAVAGLIOTTI Igor MINAFO' Gioacchino |
| Componente esterno | Ordine Dott. Commercialisti – Rappresentante Ordine Dott. Commercialisti – Supplente | ALLEVA Marco BURLONE Paolo Luigi |
| Componente esterno | Ordine Ingegneri – Rappresentante Ordine Ingegneri – Supplente | GATTI Marzio PIANTANIDA Paolo |

Al Comitato sono state presentate le risultanze delle indagini del mercato immobiliare provinciale condotte nel semestre, le Statistiche 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 2° semestre 2020, determinando il seguente esito.

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

Il Comitato esprime parere favorevole.

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

Il Comitato esprime parere favorevole.

Parere sui coefficienti provinciali di adeguamento delle offerte immobiliari.

Si è deciso di mantenere un coefficiente pari al – 10 %

Parere sulle revisioni delle zonizzazioni comunali

Nel semestre in corso non sono state effettuate revisioni.

Eventuali ulteriori osservazioni

Nessuna

CONCLUSIONI

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

Il presente verbale, viene sottoscritto dai partecipanti:

| | | |
|--------------------|---|--|
| Presidente | Direttore Direzione provinciale | CHIOZZA Stefano Giuseppe |
| Componente interno | Direttore Ufficio provinciale - Territorio | TRAPANI Antonino Accettato con mail del |
| Componente interno | Referente provinciale OMI | LOSETO Roberto Accettato con mail del |
| Componente interno | Responsabile tecnico servizi estimativi | RIZZUTI Massimo Accettato con mail del |
| Componente esterno | Collegio dei Geometri – Supplente | FUMAGALLI Fabrizio Accettato con mail del |
| Componente esterno | Consiglio Notarile – Rappresentante | BUCOLO Renato |
| Componente esterno | F.I.M.A.A. – Rappresentante | LEO Andrea Accettato con mail del |
| Componente esterno | F.I.A.I.P. – Rappresentante | PUSCEDDU Marco Accettato con mail del |
| Componente esterno | Ordine Architetti – Rappresentante | CONAGIN Paolo Accettato con mail del |
| Componente esterno | Ordine D. Agronomi e Forestali – Rappresentante | MINAFO' Gioacchino |
| Componente esterno | Ordine Dott. Commercialisti – Rappresentante | ALLEVA Marco Accettato con mail del |
| Componente esterno | Ordine Ingegneri – Rappresentante | GATTI Marzio Accettato con mail del |

Novara,21/01/2021

ALLEGATI :

Sintesi delle risultanze delle indagini condotte nel semestre sul mercato immobiliare provinciale.

Nel 2° semestre 2020 è stata effettuata la regolare compilazione delle schede di rilevazione del mercato delle compravendite e dei canoni d'affitto, relativamente al capoluogo (Novara) e ai Comuni con sufficiente dinamica di mercato (Arona, Borgomanero, Cameri, Castelletto Ticino, Galliate, Oleggio e Trecate). Analizzando i dati del focus provinciale, riferiti al 1° semestre 2020 rispetto al 1° semestre 2019, si rileva una diminuzione delle transazioni immobiliari (NTN) ed una situazione pressoché stabile per quanto concerne le quotazioni. La rilevazione riferita al 2° semestre 2020 ha confermato questo andamento, con una diminuzione delle transazioni immobiliari ma anche delle quotazioni, verosimilmente causata dalla crisi legata all'emergenza COVID-19, che sta condizionando ciascun aspetto economico del nostro paese. Da specifiche ricerche di mercato effettuate sui Comuni non direttamente rilevati (atti di CV, offerte di vendita) e dal confronto tra le macroaree adiacenti si sono ottenuti i dati necessari per aggiornare l'intera banca dati. Al fine di evidenziare le variazioni che saranno apportate in banca dati, si allegano specifiche tabelle nelle quali, per i comuni oggetto di POR, sono segnalati gli intervalli dei valori di mercato; per gli altri, è indicata la variazione percentuale.

| NOVARA C/V | | | | | |
|---------------------|----------|--------------|------|--------------|------|
| TIPOLOGIA | ZONA OMI | 1° sem. 2020 | | 2° sem. 2020 | |
| | | min. | max. | min. | max. |
| Residenziale | | | | | |
| residenziale civile | B1 | 1300 | 1950 | 1300 | 1900 |
| residenziale civile | C1 | 790 | 1150 | 770 | 1150 |
| residenziale civile | C2 | 800 | 1200 | 790 | 1150 |
| residenziale civile | C3 | 1000 | 1500 | 1000 | 1500 |
| residenziale econ. | C4 | 360 | 540 | 355 | 530 |
| residenziale civile | D1 | 800 | 1200 | 800 | 1200 |
| residenziale civile | D2 | 820 | 1200 | 830 | 1200 |
| residenziale civile | D3 | 820 | 1150 | 780 | 1150 |
| residenziale civile | D4 | 670 | 1000 | 640 | 960 |
| residenziale econ. | D4 | 500 | 750 | 480 | 720 |
| residenziale civile | D5 | 720 | 1000 | 670 | 1000 |
| ville-villini | D5 | 660 | 990 | 680 | 1000 |
| residenziale civile | D7 | 810 | 1200 | 780 | 1150 |
| residenziale civile | D8 | 930 | 1300 | 940 | 1400 |
| ville-villini | D8 | 900 | 1350 | 870 | 1300 |
| Commerciale | | | | | |
| negozi | B1 | 1050 | 2100 | 1000 | 2000 |
| negozi | C3 | 780 | 1500 | 750 | 1500 |
| negozi | | | | | |
| Terziario | | | | | |
| uffici | B1 | 740 | 1100 | 740 | 1100 |
| | | | | | |

| NOVARA Locazioni | | | | | |
|-------------------------|----------|--------------|------|--------------|------|
| TIPOLOGIA | ZONA OMI | 1° sem. 2020 | | 2° sem. 2020 | |
| | | min. | max. | min. | max. |
| Residenziale | | | | | |
| residenziale civile | B1 | 4,8 | 7,2 | 4,8 | 7,2 |
| residenziale civile | C1 | 4,5 | 6,7 | 4,6 | 6,9 |
| residenziale civile | C3 | 5,4 | 8,0 | 5,2 | 7,8 |
| residenziale civile | D1 | 4,7 | 7,0 | 4,9 | 7,3 |
| residenziale civile | D2 | 4,8 | 7,2 | 5 | 7,5 |
| residenziale civile | D3 | 5,6 | 8,4 | 5,8 | 8,7 |
| residenziale civile | D7 | 5,2 | 7,8 | 5,1 | 7,6 |
| Commerciale | | | | | |
| negozi | B1 | 9,9 | 19,8 | 9,6 | 19,2 |
| negozi | C3 | 5,8 | 11,5 | 5,8 | 11,5 |
| Terziario | | | | | |
| uffici | B1 | 5,5 | 8,2 | 5,4 | 8,1 |
| uffici | C3 | 6,4 | 9,6 | 6,1 | 9,1 |
| | | | | | |
| | | | | | |

| GALLIATE C/V | | | | | |
|----------------------|----------|--------------|------|--------------|------|
| TIPOLOGIA | ZONA OMI | 1° sem. 2020 | | 2° sem. 2020 | |
| | | min. | max | min. | max |
| residenziale econom. | B1 | 470 | 700 | 480 | 720 |
| residenziale civile | C1 | 640 | 960 | 620 | 930 |
| residenziale civile | D1 | 630 | 940 | 640 | 960 |
| ville-villini | D1 | 870 | 1300 | 850 | 1250 |

| CASTELLETTO TICINO C/V | | | | | |
|-------------------------------|----|-----|------|-----|------|
| residenziale civile | C1 | 800 | 1200 | 790 | 1150 |
| ville-villini | B2 | 770 | 1150 | 770 | 1150 |
| ville-villini | D1 | 740 | 1100 | 740 | 1100 |

| TRECATE C/V | | | | | |
|----------------------|----|-----|------|-----|------|
| residenziale econom. | B1 | 450 | 670 | 440 | 660 |
| residenziale civile | C1 | 710 | 1050 | 690 | 1000 |
| ville-villini | D1 | 730 | 1050 | 700 | 1050 |
| residenziale civile | D1 | 900 | 1350 | 870 | 1300 |

| BORGOMANERO C/V | | | | | |
|------------------------|----------|--------------|------|--------------|------|
| residenziale civile | B1 | 640 | 960 | 640 | 960 |
| residenziale civile | C1 | 890 | 1300 | 900 | 1350 |
| residenziale civile | C2 | 680 | 1000 | 680 | 1000 |
| residenziale civile | D1 | 840 | 1250 | 800 | 1200 |
| ville-villini | D1 | 870 | 1300 | 850 | 1250 |
| CAMERI C/V | | | | | |
| residenziale civile | B1 | 540 | 810 | 560 | 840 |
| residenziale civile | C1 | 800 | 1200 | 800 | 1200 |
| residenziale civile | D1 | 700 | 1050 | 700 | 1050 |
| OLEGGIO C/V | | | | | |
| TIPOLOGIA | ZONA OMI | 1° sem. 2020 | | 2° sem. 2020 | |
| | | min. | max | min. | max |
| residenziale civile | B1 | 700 | 1050 | 680 | 1000 |
| residenziale civile | C1 | 950 | 1400 | 940 | 1400 |
| residenziale civile | D1 | 900 | 1350 | 900 | 1350 |
| ARONA C/V | | | | | |
| residenziale civile | B1 | 900 | 1350 | 950 | 1400 |
| residenziale civile | C1 | 970 | 1450 | 940 | 1400 |
| residenziale civile | C2 | 960 | 1400 | 910 | 1350 |
| residenziale civile | D2 | 840 | 1250 | 880 | 1300 |
| residenziale civile | E2 | 850 | 1250 | 800 | 1200 |

| Variazioni percentuali su restante provincia | | | | |
|--|------------------|-----------------|---------------|----------------|
| Macroaree provinciali | Residenziale (%) | Commerciale (%) | Terziario (%) | Produttivo (%) |
| ALTO EST SESIA COLLINE | -1,30 | -2,00 | - | - |
| ALTO OVEST TICINO | -1,70 | -2,00 | - | - |
| ALTO VERGANTE | -2,00 | -2,00 | - | - |
| BASSO OVEST TICINO | -0,90 | -2,00 | - | - |
| BORGOMANERO E BASSO VERGANTE | -1,00 | -2,00 | - | - |
| LAGO D'ORTA | -4,00 | -2,00 | - | - |
| LAGO MAGGIORE | -1,80 | -2,00 | - | - |
| MEDIO EST SESIA E COLLINE | -1,30 | -2,00 | - | - |
| PIANURA RISICOLA | -1,70 | -2,00 | - | - |
| NOVARA CAPOLUOGO | -1,20 | -2,00 | - | - |