



Ufficio Provinciale  
di Modena

Ufficio Provinciale di Modena

Prot. 6164 del 28/07/2009

## OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DEL 1° SEMESTRE 2009

### VERBALE DELLA RIUNIONE DEL COMITATO CONSULTIVO MISTO

In data 28/07/2009 nei locali di questo Ufficio Provinciale si è riunito il Comitato Consultivo Misto dell'O.M.I., costituito in data 29/01/04 e modificato in data odierna (vedasi Allegato A), composto da:

Presidente:	Direttore dell'Ufficio	Ing. Pasquale Carafa
Componenti interni:		
	Resp. Settore/Rep. Gestione Banca Dati	Geom. Italo Natillo
	Resp. Settore/Rep. Servizi Tecnici	Dott. Mauro Barozzi
	Referente O.M.I.	Geom. Nerina Reggiani
Componenti esterni:		
	Referenti FIAIP (MO)	1° Sig.ra Carla del Vecchio
	Referenti FIMAA (MO)	2° Sig. Francesco Dallari
altri partecipanti		
	Ordine Ingegneri (MO)	3° Ing. Roberto Tassoni
	Collegio Periti Agrari (MO)	4° P.A. Mauro Gulati
	Ordine Architetti (MO)	5° Arch. Susanna Lodi
	Collegio Geometri (MO)	6° Geom. Manuela Gibertoni

Scopo della presente riunione è quello di esaminare l'andamento generale del mercato immobiliare della provincia (capoluogo e comuni) nel periodo 1° semestre 2009 ed in particolare i valori minimi e massimi che questo Ufficio Provinciale ha determinato per ciascuna destinazione d'uso e tipologia edilizia.

#### PREMESSA

Sono stati esaminati i dati tecnico economici del capoluogo di provincia e dei comuni suddivisi in gruppi omogenei per caratteristiche socio economiche, vicinanza e collegamento al capoluogo, vocazione turistica e altro.

In linea generale, da tale analisi, sia secondo il Direttore dell'Ufficio che dei componenti interni della commissione, per il 1° semestre 2009 l'andamento del mercato immobiliare si è mantenuto pressoché

Ufficio Provinciale di  
Territorio**Ufficio Provinciale di Modena**

stabile in termini di quotazioni, ma ulteriormente rallentato per quanto concerne i tempi di definizione delle compravendite con un forte decremento nel numero delle transazioni effettuate.

Tale condizione è dovuta, in primo luogo, ad una vasta offerta di immobili sul mercato che permette una scelta oculata ma prolungata nel tempo, ed alla forte rigidità espressa dalle Banche nel rilascio di finanziamenti sia ai costruttori che ai singoli acquirenti.

La rilevazione del mercato immobiliare effettuata mediante schede standardizzate, i cui valori sono stati desunti sia dagli atti di compravendita che dalle indicazioni espresse dagli operatori locali, ha evidenziato un modesto decremento delle valorizzazioni degli immobili ubicati nelle fasce urbane e periferiche dell'intera provincia (principalmente quelle riferite ad immobili di nuova costruzione, mentre il mercato dell'usato risulta invariato), eccezion fatta per i centri storici del capoluogo e dei principali comuni e per le unità immobiliari di tipologia "signorile" in cui le quotazioni appaiono stabili o soggette a modestissimi aumenti.

Il decremento rilevato si attesta, quindi, nella percentuale del 5% per le sole tipologie di nuova costruzione.

Nei centri minori, invece, dove i prezzi risultano sensibilmente inferiori (anche se invariati rispetto al semestre precedente), il mercato si è mostrato leggermente più vivace, dando un modesto segnale di ripresa delle contrattazioni per il futuro.

Anche per questo semestre la rilevazione ha permesso di valorizzare, per la maggior parte dei comuni rilevati, in zona centrale e prevalentemente per la tipologia "abitazioni civili", oltre allo stato conservativo normale, anche lo stato "ottimo"; tale particolare rilevazione è stata estesa ad ulteriori zone OMI, in primo luogo quelle in forte espansione o di riqualificazione del tessuto urbano esistente, nell'intento di ampliare la conoscenza del mercato immobiliare locale e fornire all'utenza uno strumento più completo.

La valorizzazione dei due stati di conservazione però, in alcuni casi comporta il superamento dello scostamento massimo consentito tra valore minimo e valore massimo di compravendita (50%) poiché il sistema calcola tale scostamento non sui singoli stati di conservazione, bensì sull'intera tipologia edificatoria, mettendo a confronto il valore minimo dello stato normale con il valore massimo dello stato ottimo.

Si precisa che per il Comune di Carpi, zone OMI D7 e D8 attualmente valorizzate in banca dati con lo stato "normale", per il semestre in esame è stato possibile rilevare informazioni relative al solo stato conservativo "ottimo". Per tale motivo si ritiene opportuno, stante l'andamento generale del mercato immobiliare locale, confermare le quotazioni del semestre precedente in merito allo stato "normale" ed ampliare la banca dati con il nuovo stato conservativo emerso dalla rilevazione.

Si è proceduto, infine, alla verifica dell'andamento del mercato delle locazioni residenziali, oggetto di rilevazione mediante schede standardizzate nelle sole zone B2, C6 e D14 (rispettivamente *Centro storico*,



Ufficio Provinciale di  
Territorio

**Ufficio Provinciale di Modena**

*Musicisti e Policlinico*), del Comune di Modena ritenendo, in tal caso, di mantenere pressochè inalterate, per il semestre in esame, le quotazioni attualmente valorizzate.

La rilevazione ha riguardato immobili in affitto a canone libero ed arredati, condizioni rappresentative per le zone in oggetto. Si evidenzia che il canone relativo ad unità immobiliari non ammobiliate subisce, genericamente, una riduzione di circa 50 € mensili.

L'illustrazione delle suddette considerazioni ha determinati il seguente esito:

Componente 1	Concorda <input checked="" type="checkbox"/>	Non concorda <input type="checkbox"/>	Vedi Allegato n. <input type="checkbox"/>
Componente 2	Concorda <input type="checkbox"/>	Non concorda <input type="checkbox"/>	Vedi Allegato n. <input type="checkbox"/>
Componente 3	Concorda <input checked="" type="checkbox"/>	Non concorda <input type="checkbox"/>	Vedi Allegato n. <input type="checkbox"/>
Componente 4	Concorda <input type="checkbox"/>	Non concorda <input type="checkbox"/>	Vedi Allegato n. <input type="checkbox"/>
Componente 5	Concorda <input type="checkbox"/>	Non concorda <input type="checkbox"/>	Vedi Allegato n. <input type="checkbox"/>
Componente 6	Concorda <input checked="" type="checkbox"/>	Non concorda <input type="checkbox"/>	Vedi Allegato n. <input type="checkbox"/>

Si precisa che i componenti identificati ai numeri 2, 4 e 5 non sono intervenuti alla riunione.

**CONCLUSIONI**

Esauriti gli argomenti, scopo della riunione, l'ufficio prende atto dei pareri espressi dai componenti del Comitato, che comunque concordano con quanto rilevato ed illustrato dai tecnici OMI, riservandosi di tener conto dei rilievi emersi nel corso della riunione della Commissione di Validazione.

Il presente verbale viene sottoscritto dai componenti del CCM presenti in data odierna:

Presidente : Direttore Ufficio Pasquale Carafa

Componenti interni:

Resp. Settore/Rep.Gestione B.D. Italo Natillo

Assente

Resp. Settore/Rep.S.T. Mauro Barozzi

Assente

Referente O.M.I. Nerina Reggiani

Componenti esterni:

Referenti FIAIP (MO)

Referenti FIMAA (MO)

Assente

Ordine Ingegneri (MO)

Collegio Periti Agrari (MO)

Assente



Ufficio Provinciale di Modena

Ufficio Provinciale di Modena

Ordine Architetti (MO)

Collegio Geometri (MO)

Modena, 28 Luglio 2009

Assente