



Direzione Provinciale di Lecce

## OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - LECCE COMITATO CONSULTIVO TECNICO

### VERBALE DEL 1° SEMESTRE 2023

Il 20 luglio 2023, in teleconferenza, 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 Lecce per il **1° semestre 2023**.

Ai lavori del Comitato hanno partecipato:

Presidente	Direttrice Provinciale Lecce dott.ssa Antonella Rotello	Dott.ssa Antonella Rotello
Componente interno	Direttrice Provinciale UPT - Lecce	Ing. Gianmaria Miglietta
Componente interno	Referente provinciale OMI - Lecce	ing. Giuseppe Piccinno
Componente esterno	FIAIP	Luigi Vitale
Componente esterno	Collegio dei Geometri	Geom. Angelo Rizzo
Componente esterno	Camera di Commercio Lecce	Giampiero Rizzo
Componente esterno	Ordine degli Ingegneri Lecce	Ing. Alessandro Licci
Componente esterno	FIMAA-Confcommercio	Camillo Barone
Componente esterno	Consiglio Notarile	Notaio Rocco Mancuso
Componente esterno	Ordine Dottori Commercialisti	Maurizio Renna
Componente esterno	Collegio dei Periti Industriali	P.I. Massimo Giulianelli
Componente esterno	Agenti Immobiliari Riuniti	-

Al Comitato è stato inizialmente illustrato il focus regionale della Puglia che pone a raffronto i dati del mercato immobiliare delle province pugliesi tra il 2022 e il 2021. Successivamente

sono state presentate le risultanze delle indagini del mercato immobiliare provinciale condotte per il semestre appena concluso.

Il Comitato ha esaminato i dati tecnici economici relativi al mercato immobiliare del 1° semestre 2023 determinando i seguenti esiti.

## PARERE SULLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DETERMINATE NEI COMUNI OGGETTO DI INDAGINI DIRETTE

### MERCATO NAZIONALE

Secondo Nomisma, il mercato immobiliare deve fare i conti con uno scenario avverso: nel 2023 Nomisma prevede una flessione delle compravendite pari a -14,6% e una diminuzione dei nuovi mutui a doppia cifra (-18% annuo).

È quanto emerge dall'analisi contenuta nel 1° Osservatorio Immobiliare 2023 di Nomisma: *“Dopo l'eclatante exploit post pandemico, il mercato immobiliare italiano deve ora fare i conti con uno scenario nuovamente avverso. Il protrarsi degli inopinati eventi bellici, da una parte, la severità delle misure di politica monetaria decise dalla BCE, dall'altra, concorrono a delineare un quadro tutt'altro che favorevole per le ambizioni di salvaguardia dei livelli fin qui raggiunti”.*

*“A rendere più impervio l'accesso al credito non è solo l'accresciuta onerosità del finanziamento – con tassi passati in media dall'1,93% di maggio 2022 al 3,79% di febbraio 2023 – quanto la mutata percezione sulla solvibilità futura di molti dei potenziali mutuatari”.*

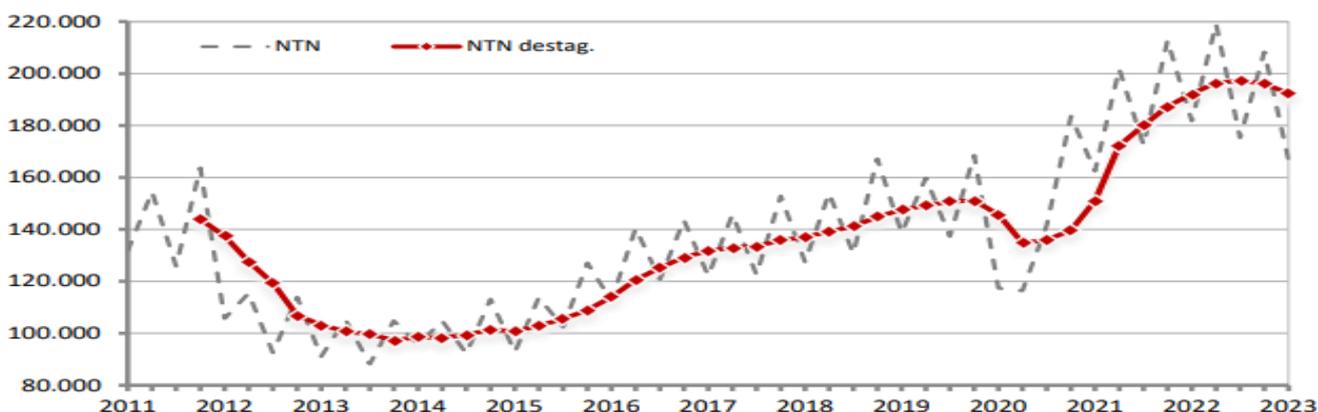
<https://www.nomisma.it/uno-scenario-avverso-il-2023-osservatorio-sul-mercato-immobiliare-nomisma/>

Anche secondo gli studi del Consiglio Nazionale del Notariato l'immobiliare subirà un calo significativo nell'anno in corso: un'inversione di tendenza rispetto agli anni passati quando il settore ha registrato una forte crescita.

Il Consiglio nazionale dei notai ha elaborato i dati relativi al mercato immobiliare nei primi mesi del 2023, con previsioni che riguardano anche la fine dell'anno in corso. Si registra un netto crollo nella compravendita, con un calo complessivo prefissato nel 10,7% in meno rispetto al 2022, nel frattempo invece, il primo bimestre dell'anno vede già la discesa, a livello nazionale, del 2,7%.

<https://notariato.it/it/news/mercato-immobiliare-italiano-2023-nel-primo-bimestre-crollo-dei-mutui-in-9-grandi-citta-previsto-calo-del-107-su-scala-annuale-nazionale/>

Il grafico tratto dalle statistiche trimestrali OMI, pubblicate sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate sintetizza con evidenza visuale quanto detto sin qui:



## MERCATO REGIONALE

Il mercato immobiliare pugliese segue le incertezze dello scenario nazionale.

Le “Statistiche regionali” redatte dall’OMI e appena pubblicate sul sito istituzionale dell’Agenzia delle Entrate rappresentano un quadro – il 2022 rispetto al 2021 – che parrebbe ormai trascolorare con l’avanzare del 2023 ed il ristagno (o l’aggravamento) delle criticità del quadro macroeconomico internazionale.

I grafici regionali relativi al numero di compravendite (NTN) e alle quotazioni mostrano quindi numeri che indurrebbero ad un ottimismo che le dinamiche del 2023 potrebbero progressivamente ridimensionare.

Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

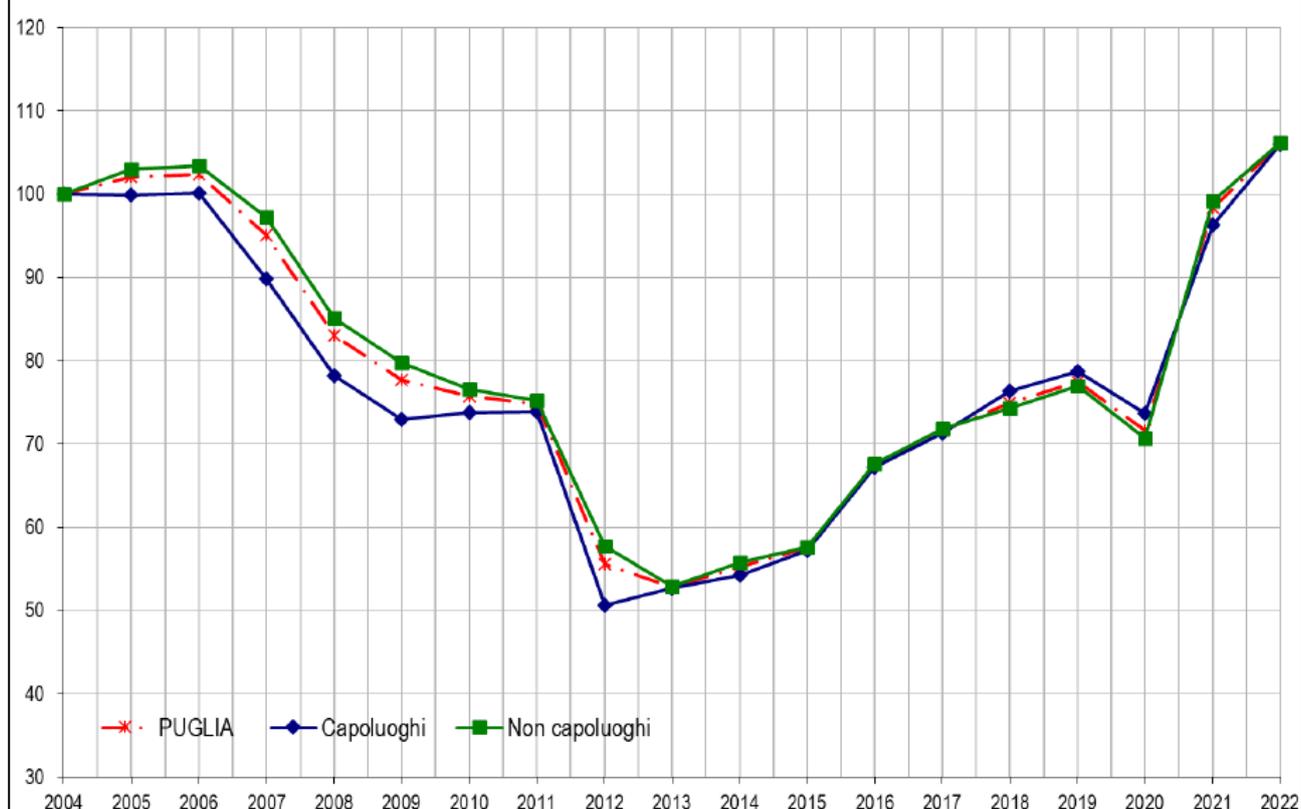
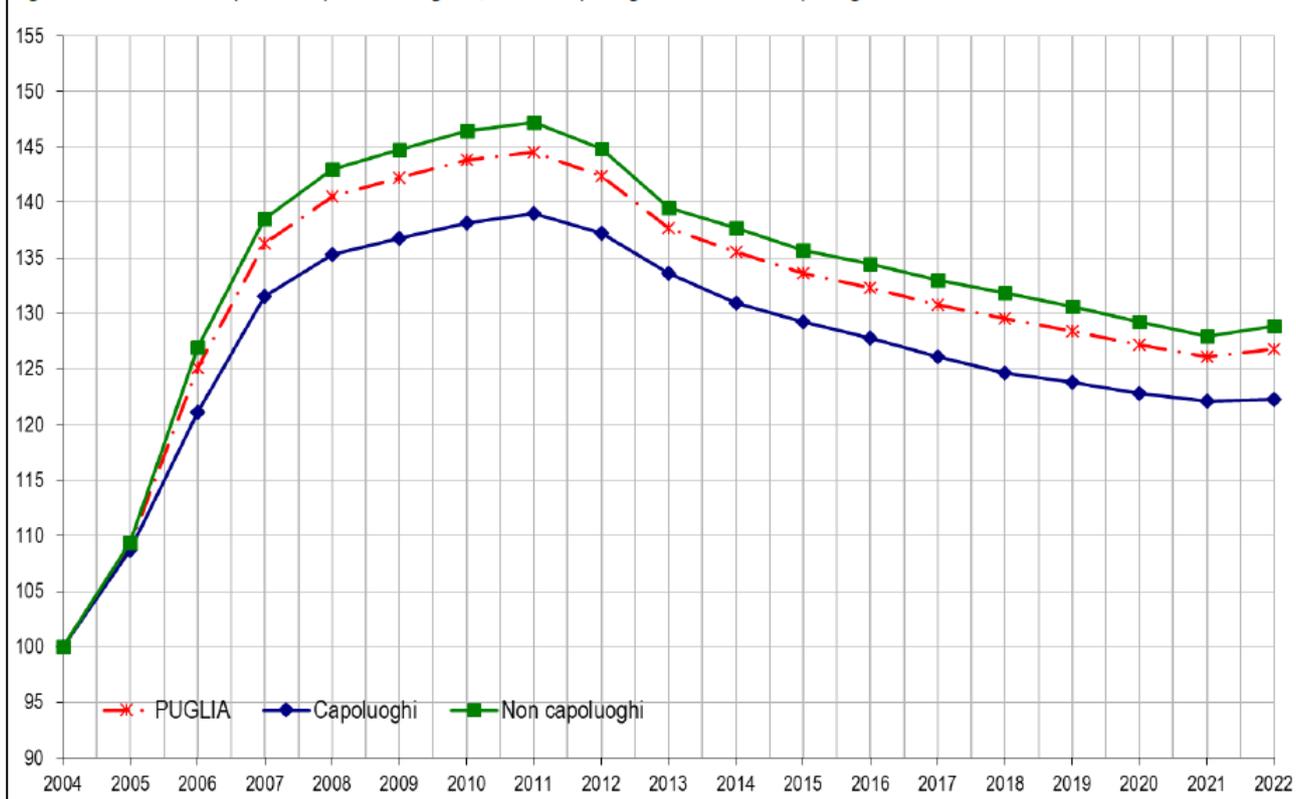


Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo



## MERCATO PROVINCIALE

### Analisi del 1° semestre 2023

L'analisi dei dati raccolti con le schede di rilevazione sui 22 principali comuni della provincia, coerentemente con il quadro generale diffusamente incerto, induce a lasciare **invariate le quotazioni** in ognuno dei 22 comuni indagati direttamente.

Non si rilevano variazioni tendenziali di sorta, se non per il comune di Nardò, con quasi tutte le zone in rialzo e con marine di Santa Maria al Bagno e Santa Caterina sempre attraenti. Qui, con qualche accortezza e accontentandosi di case appena più verso l'interno, è possibile effettuare buoni investimenti.

La città capoluogo vede in questo semestre una distribuzione a macchia di leopardo per i segni “+” e “-“, ma sostanzialmente stabile. Gli affitti appaiono anch'essi stabili, ad eccezione di un rimbalzo rispetto al semestre scorso del centro storico (stagionalità?).

Calano i valori dei centri della cintura leccese, dove a prezzi contenuti si possono ottenere alloggi di buona consistenza e semindipendenti (Lizzanello, San Cesario, Monteroni). Tiene Surbo, ma soprattutto il quartiere di Giorgilorio, posto tra Surbo e Lecce: la tranquillità del paese con i servizi della città a pochissima distanza.

Oltre a questa impostazione di tipo generalizzato, per le zone omogenee oggetto di indagini dirette tramite schede di rilevazione si introducono le seguenti variazioni puntuali:

COMPRAVENDITE €/MQ

Comune	Zona	Tipologia	Stato Manu- tentivo	Valore Min Omi sem. precedente	Valore Max Omi sem. precedente	Valore Min Omi (q1)	Valore Max Omi (q2)
CASARANO	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	450	650	460	650
CASARANO	C2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	540	800	550	810
CASARANO	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	600	830	580	820
CAVALLINO	E2	ABITAZIONE CIVILE	Ottimo	1100	1400	1050	1450
CAVALLINO	E3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	800	1100	850	1120
COPERTINO	C3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	550	800	560	800
COPERTINO	D3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	560	800	550	820
GALATINA	B3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	580	800	500	700
GALATINA	C1	ABITAZIONE CIVILE	Normale	530	750	600	850
GALATINA	C2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	580	800	580	840
GALATINA	D4	ABITAZIONE CIVILE	Normale	650	850	580	800
GALATINA	D5	ABITAZIONE CIVILE	Normale	620	850	600	880
GALATINA	E12	ABITAZIONE CIVILE	Normale	550	750	550	780
GALATONE	C2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	530	750	530	750
GALATONE	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	530	790	530	790
GALLIPOLI	B8	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1350	2000	1400	2050
GALLIPOLI	B9	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1400	1900	1300	1800
GALLIPOLI	B9	ABITAZIONE CIVILE	Ottimo	1900	2400	1800	2200
GALLIPOLI	B9	NEGOZIO	Normale	3200	5700	2800	5500
GALLIPOLI	C2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1150	1700	1150	1700
GALLIPOLI	C3	ABITAZIONE CIVILE	Ottimo	1550	2100	1550	2050
GALLIPOLI	C3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1200	1550	1250	1550
GALLIPOLI	D10	VILLA O VILLINO	Normale	1500	1850	1400	1850
GALLIPOLI	D8	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1200	1650	1200	1600
GALLIPOLI	D9	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1400	1800	1400	1700
LECCE	B3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	980	1450	1050	1500
LECCE	B3	NEGOZIO	Normale	1400	2700	1450	2500
LECCE	B3	NEGOZIO	Ottimo	2700	3300	2500	2900
LECCE	C10	ABITAZIONE CIVILE	Normale	550	790	600	850
LECCE	C11	ABITAZIONE CIVILE	Normale	800	1100	750	1050
LECCE	C11	NEGOZIO	Normale	700	1100	700	1000
LECCE	C7	ABITAZIONE CIVILE	Normale	900	1200	950	1250
LECCE	C7	ABITAZIONE CIVILE	Ottimo	1200	1550	1250	1550
LECCE	C7	NEGOZIO	Ottimo	1600	2500	1600	2600
LECCE	C7	NEGOZIO	Normale	1200	1600	1150	1600
LECCE	C7	NEGOZIO	Scadente	900	1200	900	1150
LECCE	C7	UFFICIO	Normale	1200	1450	1150	1450
LECCE	C7	UFFICIO	Ottimo	1450	1900	1450	1900
LECCE	C8	ABITAZIONE CIVILE	Normale	800	1000	800	1050
LECCE	C9	ABITAZIONE CIVILE	Normale	980	1300	900	1250

<b>LECCE</b>	C9	ABITAZIONE CIVILE	Ottimo	<b>1300</b>	<b>1600</b>	<b>1250</b>	<b>1600</b>
<b>LECCE</b>	C9	NEGOZIO	Normale	<b>900</b>	<b>1400</b>	<b>850</b>	<b>1350</b>
<b>LECCE</b>	C9	NEGOZIO	Ottimo	<b>1400</b>	<b>1800</b>	<b>1350</b>	<b>1750</b>
<b>LECCE</b>	C9	UFFICIO	Normale	<b>950</b>	<b>1350</b>	<b>900</b>	<b>1300</b>
<b>LECCE</b>	D10	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>800</b>	<b>1150</b>	<b>800</b>	<b>1150</b>
<b>LECCE</b>	D10	ABITAZIONE CIVILE	Ottimo	<b>1150</b>	<b>1550</b>	<b>1150</b>	<b>1550</b>
<b>LECCE</b>	D11	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>800</b>	<b>1050</b>	<b>850</b>	<b>1100</b>
<b>LECCE</b>	D12	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>950</b>	<b>1350</b>	<b>900</b>	<b>1300</b>
<b>LECCE</b>	D9	ABITAZIONE CIVILE	Ottimo	<b>1600</b>	<b>1800</b>	<b>1500</b>	<b>1850</b>
<b>LECCE</b>	D10	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>1100</b>	<b>1600</b>	<b>1100</b>	<b>1500</b>
<b>LECCE</b>	E19	VILLA O VILLINO	Normale	<b>950</b>	<b>1250</b>	<b>950</b>	<b>1250</b>
<b>LECCE</b>	E20	VILLA O VILLINO	Normale	<b>600</b>	<b>850</b>	<b>650</b>	<b>900</b>
<b>LIZZANELLO</b>	E2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>750</b>	<b>1050</b>	<b>700</b>	<b>1000</b>
<b>MAGLIE</b>	B3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>660</b>	<b>930</b>	<b>650</b>	<b>900</b>
<b>MAGLIE</b>	C2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>700</b>	<b>900</b>	<b>650</b>	<b>850</b>
<b>MAGLIE</b>	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>630</b>	<b>890</b>	<b>650</b>	<b>900</b>
<b>MATINO</b>	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>510</b>	<b>750</b>	<b>500</b>	<b>700</b>
<b>MATINO</b>	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>500</b>	<b>750</b>	<b>500</b>	<b>680</b>
<b>MELENDUGNO</b>	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>530</b>	<b>790</b>	<b>600</b>	<b>900</b>
<b>MELENDUGNO</b>	E4	VILLA O VILLINO	Normale	<b>1300</b>	<b>1800</b>	<b>1250</b>	<b>1800</b>
<b>MONTERONI</b>	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>610</b>	<b>900</b>	<b>600</b>	<b>820</b>
<b>NARDO'</b>	B3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>600</b>	<b>850</b>	<b>600</b>	<b>900</b>
<b>NARDO'</b>	C5	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>620</b>	<b>850</b>	<b>600</b>	<b>800</b>
<b>NARDO'</b>	C6	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>550</b>	<b>800</b>	<b>550</b>	<b>820</b>
<b>NARDO'</b>	D3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>700</b>	<b>1050</b>	<b>700</b>	<b>1000</b>
<b>NARDO'</b>	D4	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>580</b>	<b>850</b>	<b>650</b>	<b>900</b>
<b>NARDO'</b>	D5	VILLA O VILLINO	Normale	<b>750</b>	<b>1100</b>	<b>800</b>	<b>1150</b>
<b>NARDO'</b>	E8	VILLA O VILLINO	Ottimo	<b>1700</b>	<b>2450</b>	<b>1800</b>	<b>2600</b>
<b>NARDO'</b>	E8	VILLA O VILLINO	Normale	<b>1300</b>	<b>1700</b>	<b>1400</b>	<b>1800</b>
<b>NARDO'</b>	E9	VILLA O VILLINO	Normale	<b>1100</b>	<b>1600</b>	<b>1200</b>	<b>1700</b>
<b>OTRANTO</b>	D4	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>1700</b>	<b>2200</b>	<b>1700</b>	<b>2200</b>
<b>OTRANTO</b>	D5	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>1400</b>	<b>2100</b>	<b>1500</b>	<b>2100</b>
<b>PARABITA</b>	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>650</b>	<b>900</b>	<b>600</b>	<b>850</b>
<b>PORTO CESA- REO</b>	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>1100</b>	<b>1600</b>	<b>1150</b>	<b>1700</b>
<b>PORTO CESA- REO</b>	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>930</b>	<b>1350</b>	<b>1000</b>	<b>1400</b>
<b>PORTO CESA- REO</b>	E2	VILLA O VILLINO	Normale	<b>1350</b>	<b>1950</b>	<b>1300</b>	<b>1950</b>
<b>PORTO CESA- REO</b>	E3	VILLA O VILLINO	Normale	<b>1000</b>	<b>1400</b>	<b>1000</b>	<b>1400</b>
<b>SALVE</b>	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>540</b>	<b>800</b>	<b>600</b>	<b>850</b>
<b>SALVE</b>	E3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>1050</b>	<b>1400</b>	<b>1100</b>	<b>1450</b>
<b>SAN CESARIO</b>	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>750</b>	<b>1050</b>	<b>700</b>	<b>1000</b>
<b>SURBO</b>	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>760</b>	<b>960</b>	<b>750</b>	<b>950</b>
<b>SURBO</b>	E2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>830</b>	<b>1050</b>	<b>850</b>	<b>1100</b>

<b>TAVIANO</b>	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>500</b>	<b>750</b>	<b>500</b>	<b>750</b>
<b>TAVIANO</b>	E3	VILLA O VILLINO	Normale	<b>1000</b>	<b>1450</b>	<b>950</b>	<b>1350</b>
<b>TRICASE</b>	B3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>500</b>	<b>750</b>	<b>500</b>	<b>750</b>
<b>TRICASE</b>	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>650</b>	<b>900</b>	<b>600</b>	<b>800</b>
<b>UGENTO</b>	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>550</b>	<b>750</b>	<b>500</b>	<b>700</b>
<b>UGENTO</b>	D4	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>560</b>	<b>760</b>	<b>560</b>	<b>760</b>
<b>UGENTO</b>	E5	VILLA O VILLINO	Normale	<b>1150</b>	<b>1600</b>	<b>1150</b>	<b>1600</b>

### *LOCAZIONI €/MQ x MESE*

<b>LECCE</b>	B3	ABITAZIONE CIVILE		<b>4,1</b>	<b>6,00</b>	<b>5</b>	<b>7,50</b>
<b>LECCE</b>	B3	NEGOZIO	Ottimo	<b>12,50</b>	<b>18</b>	<b>12,50</b>	<b>19</b>
<b>LECCE</b>	B3	NEGOZIO	Normale	<b>8,00</b>	<b>12,5</b>	<b>8,00</b>	<b>12,5</b>
<b>LECCE</b>	C10	ABITAZIONE CIVILE		<b>3,6</b>	<b>4,9</b>	<b>3,6</b>	<b>5,2</b>
<b>LECCE</b>	C11	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>4,00</b>	<b>6,00</b>	<b>3,60</b>	<b>5,40</b>
<b>LECCE</b>	C7	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>4,8</b>	<b>6,00</b>	<b>4,8</b>	<b>6,00</b>
<b>LECCE</b>	C7	ABITAZIONE CIVILE	Ottimo	<b>9</b>	<b>8,50</b>	<b>6</b>	<b>8,50</b>
<b>LECCE</b>	C7	NEGOZIO	Ottimo	<b>12</b>	<b>14,00</b>	<b>12</b>	<b>15,00</b>
<b>LECCE</b>	C7	NEGOZIO	Normale	<b>7,3</b>	<b>12,00</b>	<b>7,3</b>	<b>12,00</b>
<b>LECCE</b>	C7	NEGOZIO	Scadente	<b>6,5</b>	<b>7,30</b>	<b>6,5</b>	<b>7,30</b>
<b>LECCE</b>	C7	UFFICIO	Normale	<b>5,9</b>	<b>8,00</b>	<b>5,9</b>	<b>8,00</b>
<b>LECCE</b>	C7	UFFICIO	Ottimo	<b>8</b>	<b>11,00</b>	<b>8</b>	<b>11,00</b>
<b>LECCE</b>	C8	ABITAZIONE CIVILE		<b>3,9</b>	<b>5,3</b>	<b>3,9</b>	<b>5,6</b>
<b>LECCE</b>	C9	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>4,5</b>	<b>5,4</b>	<b>4,4</b>	<b>5,4</b>
<b>LECCE</b>	C9	ABITAZIONE CIVILE	Ottimo	<b>5,4</b>	<b>6,5</b>	<b>5,4</b>	<b>6,8</b>
<b>LECCE</b>	C9	NEGOZIO	Normale	<b>7,00</b>	<b>11,00</b>	<b>6,50</b>	<b>11,00</b>
<b>LECCE</b>	C9	NEGOZIO	Ottimo	<b>11,00</b>	<b>15,00</b>	<b>11,00</b>	<b>15,00</b>
<b>LECCE</b>	C9	UFFICIO		<b>6,00</b>	<b>9,00</b>	<b>6,00</b>	<b>9,00</b>
<b>LECCE</b>	D10	ABITAZIONE CIVILE	Ottimo	<b>4,70</b>	<b>6,80</b>	<b>4,70</b>	<b>6,80</b>
<b>LECCE</b>	D10	ABITAZIONE CIVILE	Normale	<b>3,7</b>	<b>4,7</b>	<b>3,7</b>	<b>4,7</b>

### **PARERE SULLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DETERMIMATE NEI COMUNI OGGETTO DI INDAGINI INDIRETTE**

Si propone di lasciare invariati i valori di compravendita su tutta la provincia per le tipologie residenziali, commerciali, terziarie e produttive; così pure i valori di locazione (0%) per tutte le tipologie edilizie.

### **PARERE SUI COEFFICIENTI PROVINCIALI DI ADEGUAMENTO DELLE OFFERTE IMMOBILIARI**

L'ing. Piccinno spiega che il coefficiente di adeguamento delle offerte immobiliari, prima che entrino come rilevazione nell'elaborazione delle schede, è pari al 10%. Anche se nelle indagini condotte dalla Banca d'Italia nel "Sondaggio congiunturale sul Mercato delle abitazioni in Italia" si palesa una lieve riduzione verso l'8%, si conferma la misura del 10%.

## EVENTUALI ULTERIORI OSSERVAZIONI

Luigi Vitale conferma le impressioni e i dati sulla mediocrità del momento del mercato immobiliare. Il rincaro dei mutui è l'ostacolo principale alla vivacità del mercato. Una rata mensile che passi da 550 € a 800 € è in grado di mettere fuori dal circuito immobiliare molte famiglie della provincia di Lecce. Siccome non si prevedono ripensamenti della BCE fino al 2024, sarà normale vedere grosse quantità di immobili reimmesse sul mercato da parte di chi non è in grado di fronteggiare il mutuo. Quindi, ancora prezzi in discesa.

Per Camillo Barone il calo di scambi del primo trimestre 2023 ha già trovato continuità anche nel secondo trimestre. Si assiste a un netto calo di interesse verso il settore residenziale di tipo ordinario. E il 2024 non sarà migliore. Il segmento delle abitazioni per vacanze invece non incontra crisi.

D'altronde, spiega Vitale, l'investimento nel settore turistico assicura il ritorno dell'investimento attraverso affitti brevi, remunerativi e privi di preoccupazioni. Anche in città si preferisce l'affitto breve turistico, innescando poi la spirale dei prezzi per le locazioni tradizionali, orientate alle famiglie.

A tal proposito, chiede Camillo Barone: quanta sorveglianza si esercita sul rispetto del regime concordato dei canoni, cui, esclusa la formula 4+4 anni, sono soggetti i contratti di affitto residenziale?

Secondo la direttrice UP-T i fitti sono senza dubbio in lievitazione, ma su una scala nazionale ancora contenuti. D'altronde, i canoni cittadini trovano un limitatore naturale nella possibilità di trasferirsi nei comuni della cintura leccese, raggiungibili con brevi tragitti in auto.

Oltre a ribadire la necessità del rispetto della disciplina di legge per i canoni, Camillo Barone ritiene che valori e canoni nei paesi sono e resteranno bassi perché le spese di trasferimento riassorbirebbero i risparmi sul canone. Ferme restando le minori dotazioni in termini di servizi e qualità urbana generale.

In effetti, concorda Luigi Vitale, la soluzione fuori città non è del tutto convincente. Spese di trasporto, minor appeal... Dall'altro lato, poche compravendite in città indurranno un calo dei prezzi e quindi la possibilità di acquisto che ritorna a sembrare possibile. Insomma, difficile che la periferia soppianti la città, almeno per le dimensioni leccesi.

La Direttrice provinciale si chiede, anzi: chiede agli addetti ai lavori se le quotazioni dell'Osservatorio leccese rispecchino la realtà dei prezzi che si praticano sul mercato. Ammette che talune quotazioni (Lecce centro, Gallipoli) danno l'impressione di essere troppo contenute.

Luigi Vitale invita a non farsi sviare dalle offerte di vendita: fra l'offerta e il prezzo conclusivo la via è spesso lunga e piena di aggiustamenti.

Il notaio Rocco Mancuso ritiene senz'altro estremamente coerenti i valori esposti nella banca dati OMI leccese con la realtà del mercato locale. Compresa Gallipoli. Ovviamente, il "pezzo unico" si paga e costituisce un'eccezione che nessun listino può schematizzare. Oppure il compratore straniero, di tanto in tanto, può essere disposto a pagare un corrispettivo sul quale si sarebbe potuta approfondire l'analisi economica: ma quando si proviene da realtà economiche con parametri molto più alti di quelli nostrani, sottilizzare sul prezzo appare una pura perdita di tempo.

Massimo Giulianelli propone il tema delle vendite delle nude proprietà: è una buona soluzione per anticipare l'acquisto di una casa, di cui bisogna procrastinare il godimento ma risparmiando sul prezzo complessivo.

Il notaio Rocco Mancuso sottolinea però che, dalle nostre parti, questa è una modalità pochissimo praticata.

## CONCLUSIONI

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

Presidente	Direttrice Provinciale Lecce dott.ssa Antonella Rotello	Dott.ssa Antonella Rotello
Componente interno	Direttrice Provinciale UPT - Lecce	Ing. Gianmaria Miglietta
Componente interno	Referente provinciale OMI - Lecce	ing. Giuseppe Piccinno
Componente esterno	FIAIP	Luigi Vitale
Componente esterno	Collegio dei Geometri	Geom. Angelo Rizzo
Componente esterno	Camera di Commercio Lecce	Giampiero Rizzo
Componente esterno	Ordine degli Ingegneri Lecce	Ing. Alessandro Licci
Componente esterno	FIMAA-Confcommercio	Camillo Barone
Componente esterno	Consiglio Notarile	Notaio Rocco Mancuso
Componente esterno	Ordine Dottori Commercialisti	Maurizio Renna
Componente esterno	Collegio dei Periti Industriali	P.I. Massimo Giulianelli
Componente esterno	Agenti Immobiliari Riuniti	-

Lecce, 20 luglio 2023