



Direzione Provinciale di Pavia

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMITATO CONSULTIVO TECNICO

VERBALE DEL 2° SEMESTRE 2025

L'anno **2026** il giorno **22** del mese di **gennaio**, si è riunito il COMITATO CONSULTIVO TECNICO presso l'ufficio del Direttore dell'UP di Pavia-Territorio, per esaminare e valutare la proposta di aggiornamento della Banca Dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia di **Pavia**.

Ai lavori del Comitato hanno partecipato:

Presidente	Direttore UP Pavia-Territorio	Brambilla Martino
Componente interno	Capo Area SEOMI Pavia e Lodi	Salemi Paolo
Componente interno	Coadiutore Area SEOMI - Pavia	Cataldi Antonio
Componente interno	Coadiutore Area SEOMI - Lodi	Finotti Davide
Componente interno	Tecnico Area SEOMI – Lodi	Intrieri Renato
Componente interno	Tecnico Area SEOMI – Pavia	Scabini Andrea
Componente interno	Tecnico Area SEOMI - Pavia	Pozzuto Renata
Componente esterno	Comune di Pavia	Storti Stefania
Componente esterno	Ordine degli Architetti di Pavia	Costa Riccardo
Componente esterno	FIAIP Pavia (Presidente)	Prota Francesco
Componente esterno	FIAIP Pavia	Abatangelo Stefano
Componente esterno	Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Pavia	Bolzoni Moreno
Componente esterno	Ordine degli Ingegneri di Pavia (componente effettivo)	Mezzadra Marco
Componente esterno	Ordine degli Ingegneri di Pavia (componente supplente)	Bellinzona Carlo
Componente esterno	AICI Pavia	<i>assente</i>
Componente esterno	FIMAA Pavia	<i>assente</i>
Componente esterno	Provincia di Pavia (Dirigente Settore Territorio, Pianificazione Strategica e Patrimonio)	Massaro Antonio
Componente esterno	A.N.A.M.A. Confesercenti Pavia	<i>assente</i>

Al Comitato sono state presentate le risultanze delle indagini del mercato immobiliare provinciale di Pavia condotte nel **2° semestre 2025**, le Statistiche provinciali sul mercato immobiliare e le elaborazioni delle quotazioni immobiliari di cui alle citate indagini di mercato. All'uopo si rinvia alla Nota finale precedentemente trasmessa a tutti i componenti il CCT.

Il Comitato ha esaminato i richiamati dati tecnico economici, determinando il seguente esito.

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

Il Direttore UP di Pavia-Territorio introduce brevemente l'attività riguardante indagine di mercato.

Prosegue il Capo Area SEOMI di Pavia e Lodi che informa gli intervenuti sull'attività di sperimentazione e pianificazione della nuova zonizzazione relativa allo studio quotazione dei negozi, limitata al capoluogo pavese, avviata nel semestre di interesse e conclusasi alla fine dell'anno scorso.

Prende la parola il Coadiutore SEOMI di Pavia che informa l'odierno CCT sulla rilevazione delle schede OMI, le cui operazioni hanno pienamente rispettato gli obiettivi semestrali del POR (campione statistico: compravendite 106%, locazione 108%).

In sede di condivisione dei dati elaborati e per quanto attiene l'indagine di mercato delle compravendite, il dato rileva una tendenza pressoché generalizzata di valori positivi per la tipologia Residenziale (cfr. anche numero delle transazioni in aumento - NTN), salvo qualche eccezione che comunque registra un decremento percentuale non superiore a 14% circa.

L'analisi finale conferma, in sostanza, un dato in crescita (segno +) del mercato immobiliare.

Per l'indagine Non Residenziale si osservano criticità delle tipologie commerciale e, in modo particolare, terziaria, in continuità ai semestri precedenti.

Analogamente all'indagine sugli atti di compravendita, anche quella sulle locazioni, con una copertura della quasi totalità del campione con schede rilevate dalla banca dati (contratti registrati 95%) a disposizione dell'AdE, registra un oggettivo segno positivo.

La parte finale ha visto l'intervento di alcuni componenti esterni le cui riflessioni e considerazioni in ordine agli aspetti sopra rappresentati sono state, comunque, di generale condivisione delle risultanze dei dati presentati ai componenti.

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

Generale condivisione dei risultati delle elaborazioni.

Parere sui coefficienti provinciali di adeguamento delle offerte immobiliari.

Nessuno.

Parere sulle revisioni delle zonizzazioni comunali.

Nessuno.

Eventuali ulteriori osservazioni.

Nessuna.

CONCLUSIONI

Il parere espresso dal Comitato sarà acquisito ed esaminato dalla Commissione Tecnica di Validazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia di **Pavia** prima di procedere alla validazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari.

Il presente verbale viene sottoscritto da:

Presidente	Brambilla Martino	Direttore UP Pavia-Territorio	<i>per accettazione mail del 27/01/2026</i>
Componente interno	Salemi Paolo	Capo Area SEOMI Pavia e Lodi	<i>per accettazione mail del 26/01/2026</i>
Componente interno	Cataldi Antonio	Coadiutore Area SEOMI - Pavia	<i>firmato</i>
Componente interno	Finotti Davide	Coadiutore Area SEOMI - Lodi	<i>per accettazione mail del 23/01/2026</i>
Componente interno	Intrieri Renato	Tecnico Area SEOMI – Lodi	<i>per accettazione mail del 26/01/2026</i>
Componente interno	Scabini Andrea	Tecnico Area SEOMI – Pavia	<i>per accettazione mail del 26/01/2026</i>
Componente interno	Pozzuto Renata	Tecnico Area SEOMI - Pavia	<i>per accettazione mail del 23/01/2026</i>
Componente esterno	Storti Stefania	Comune di Pavia	<i>per accettazione mail del 27/01/2026</i>
Componente esterno	Costa Riccardo	Ordine degli Architetti di Pavia	<i>per accettazione mail del 25/01/2026</i>
Componente esterno	Prota Francesco	Presidente FIAIP Pavia	<i>per accettazione mail del 23/01/2026</i>
Componente esterno	Abatangelo Stefano	FIAIP Pavia	<i>per accettazione mail del 23/01/2026</i>
Componente esterno	Bolzoni Moreno	Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Pavia	<i>per accettazione mail del 23/01/2026</i>
Componente esterno	Mezzadra Marco	Ordine degli Ingegneri di Pavia	<i>per accettazione mail del 24/01/2026</i>
Componente esterno	Bellinzona Carlo	Ordine degli Ingegneri di Pavia	<i>per accettazione mail del 26/01/2026</i>
Componente esterno	Massaro Antonio	Provincia di Pavia (Dirigente Settore Territorio, Pianificazione Strategica e Patrimonio)	<i>per accettazione mail del 26/01/2026</i>

Pavia, 22 gennaio 2026