



PROVINCIA DI BENEVENTO

Settore 5 Edilizia Pubblica e Scolastica - Manutenzioni Servizio Programmazione e Progettazione Lavori Pubblici - Espropri

Piazza G. Carducci - 82100 Benevento - Tel. 0824/774111/214

PEC: settore.tecnico@pec.provincia.benevento.it



Oggetto: Avviso dell'Università degli Studi del Sannio, prot. 1265 del 20/11/2023, relativo a indagine esplorativa per la vendita, in unico lotto, del Complesso Immobiliare denominato "Polo Didattico" di Via Calandra - di proprietà dell'Università degli Studi del Sannio, per un valore pari ad €.8.030.000/00 - Osservazioni alla Relazione estimativa redatta dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale Territorio.

**Al Presidente della Provincia
Dott. Nino Lombardi
SEDE**

Con riferimento all' Avviso dell'Università degli Studi del Sannio, concernente l'oggetto, e alla successiva comunicazione prot. 29198 del 28/11/2023, a firma del Presidente dott. Nino Lombardi, con la quale è stato manifestato l'interesse dell'Ente Provincia alla partecipazione del richiamato avviso, lo scrivente, in previsione di un'eventuale acquisto del Complesso Immobiliare denominato "Polo Didattico" di Via Calandra, ha avuto incarico di fornire le opportuni valutazioni in ordine all'importo di €.8.030.000/00 determinato dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta, per la suddetta vendita:

PREMESSA:

- L'Università degli Studi del Sannio, con Avviso prot. 1265 del 20/11/2023, ha autorizzato il ricorso ad una indagine esplorativa per la vendita, in unico lotto, del Complesso Immobiliare denominato "Polo Didattico" di Via Calandra - Benevento, composto da Corpi A e B – Aule/multipiano e Aula Magna, Corpo C - Auditorium; Corpo D - Sala mensa e Uffici, di proprietà dell'Università degli Studi del Sannio, per un valore complessivo pari ad €.8.030.000/00;
- L'Ente Provincia di Benevento con comunicazione, prot. 29198 del 28/11/2023, a firma del Presidente dott. Nino Lombardi, ha manifestato l'interesse alla partecipazione all'avviso in oggetto;
- L'importo della vendita è stato determinato con perizia di Stima redatta dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale Territorio, in data 23/04/2001 con prot. N. 54869, per un valore complessivo pari ad €. 8.030.000/00, di cui:
 - €. 5.640.000,00 Valore di Mercato Corpi A e B – Aule/multipiano e Aula Magna;
 - €. 1.460.000,00 Valore di Mercato Corpo D - Sala mensa e Uffici;
 - €. 930.000,00 Valore di Mercato Corpo C – Auditorium;

- I valori di mercato dei Corpi A-B-D sono stati determinati con metodologia di stima cosiddetta "Market Comparison Approach", dal confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri immobili venduti recentemente, mentre il valore di mercato del Corpo C è stato determinato con il "valore di trasformazione" sottraendo al valore di mercato del bene trasformato i costi di trasformazione, e nello specifico:

1) Il valore di mercato dei corpi di fabbrica A – B – D risulta pari a:

- VM (A+B) = $V_u \times S(A+B) = \text{€}/\text{mq} 1.070,00 \times 5.275,00 \text{ mq} = \sim \text{€ } 5.640.000,00$
- VM (D) = $V_u \times S(D) = \text{€}/\text{mq} 1.070,00 \times 1.365,00 \text{ mq} = \sim \text{€ } 1.460.000,00$

Il valore unitario di € 1.070,00/mq è stato determinato dall'Agenzia del Territorio di Caserta, competente per il territorio di Benevento, tramite indagine di mercato di un campione di n. 5 beni di confronto simili al bene da stimare (subject), che sono stati oggetto di atti di trasferimento di diritti reali e di cui sono noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, (Rif. Punto 3.5.1 della perizia):

- compravendita rep. 51637/24756 del 19/07/2018– Notaio Iannella (comparabile Ca);
- compravendita rep. 9908/7677 del 04/12/2020– Notaio Santamauro (comparabile Cb);
- compravendita rep. 69942/27405 del 02/07/2019– Notaio Sangiuolo (comparabile Cc);
- compravendita rep. 70111/27521 del 18/09/2019– Notaio Sangiuolo (comparabile Cd);
- compravendita rep. 5109/3793 del 27/05/2019– Notaio Amabile (comparabile Ce);

e dal "riallineamento" dei prezzi dei beni in comparazione, non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, nell'ambito della zonizzazione predisposta per il comune di Benevento, l'immobile ricade in zona omogenea denominata B2 - Zona Urbana Centrale, dove risulta valorizzata, tra le altre, la tipologia terziaria. Si riportano di seguito le quotazioni relative alla suddetta zona riferite al **2° semestre 2020**, in corrispondenza del segmento di mercato relativo agli uffici. (Rif. Punto 2.9 della perizia)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: BENEVENTO

Fascia/zona: Centrale/ZONA URBANA CENTRALE - VIA A. MORO, VIALE DEGLI ATLANTICI, VIALE MELLUSI, PACEVECCHIA

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1100	1250	L	4,5	6,3	N
Uffici strutturati	NORMALE	1600	2000	L	9	13,5	N

2) Il valore di mercato dei corpi di fabbrica C risulta pari a: € 929.534,48

La procedura di calcolo utilizzata dall'Agenzia delle Entrate per la determinazione del valore di mercato del bene trasformato è stata la seguente:

$$VT = Vm/qn - (K+Up)/qn$$

dove: VT= valore di mercato del bene da trasformare

Vm=valore di mercato del bene trasformato

K = sommatoria dei costi necessari per la trasformazione

Up = utile del promotore.

q =(1+r) fattore di attualizzazione

r = saggio di attualizzazione

n = durata dell'operazione di trasformazione.

Nella tabella seguente è riportato il relativo calcolo (punto 3.7.1.8 della perizia)

$Vm/(1+r)^n$ valore di mercato del bene da trasformare attualizzato	K sommatoria dei costi per la trasformazione	Up Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare	Vt Valore di mercato del bene da trasformare
a	b	c	$Vt = (a - b)/c$
€ 4.936.719,03	€ 3.860.323,62	1,16	€ 929.534,48

Il VMc (colonna a) è stato così calcolato :

$$VMc = Vu \times SC \times (1+r)^n = \text{€}/mq \ 1.710,07 \times 2.900,00 \times 0,9955 = \text{€} \ 4.936.719,03$$

Il valore della colonna b – costi per la trasformazione è dato dalla sommatoria delle voci di costo:

- Costo tecnico di trasformazione =€ 2.947.038,66
- Oneri di urbanizzazione e costi di gestione = ..€ 383.855,82
- Oneri Finanziari sui costi =€ 35.757,25
- Utile del promotore =€ 493.671,90

Sommano 3.860.323,62

OSSERVAZIONI:

In merito agli importi determinati con la richiamata perizia, nel condividere in pieno i criteri stima adottati, si osserva che i valori di mercato determinati dall'Agenzia delle Entrate per i corpi di fabbrica A – B – C - D del Complesso Immobiliare denominato "Polo Didattico" di Via Calandra, **non trovano rispondenza all'attualità**. Detti valori sono stati stimati senza tenere conto degli effetti negativi che la pandemia del Covid-19 ha avuto su mercati immobiliari. Infatti la perizia di stima redatta, in data 23/04/2021 con prot. N. 54869, dall'Agenzia delle Entrate fa riferimento ad un campione di n. 5 transazione di beni di confronto simili al bene da stimare, 4 delle quali, (comparabile Ca-Cc-Cd-Ce della perizia), sono state stipulate antecedentemente alla periodo pandemico (gennaio 2020-maggio 2023).

Tra l'altro è la stessa Agenzia che al punto "4 – Conclusioni" della relazione di stima chiarisce ".....**Chiaramente, essendo al momento della stesura di questo elaborato non noto l'impatto economico che la pandemia potrà avere sul mercato immobiliare, nell'intento di svolgere il compito assegnato con spirito di piena e fattiva collaborazione fra Amministrazioni pubbliche, si ritiene opportuno raccomandare una certa cautela nell'uso dei risultati della stima, soprattutto laddove quest'ultimo avvenga tra qualche mese.....**"

Oggi infine, la **guerra in Ucraina** ed il conflitto in Medio Oriente stanno ulteriormente influenzando negativamente il mercato economico internazionale. L'Italia rientra tra quei Paesi che dal punto di vista economico finanziario risentono della situazione geopolitica, in particolare per quanto riguarda l'**aumento dell'inflazione**. Per ciò che concerne il mercato immobiliare, proprio

l'aumento dell'inflazione ha portato ad **un calo dei prezzi degli immobili**, stimabile tra il -10% ed il -18% rispetto ai prezzi riferiti al periodo di stima.

A questo si aggiunge una decrescita demografica che, sebbene presente in tutta Italia, si fa particolarmente sentire nella Provincia di Benevento, che presenta la percentuale di spopolamento più alta a livello regionale pari, tra il 2015 e il 2021 al 5,80%; fonte ISTAT rileva che nell'anno 2022 Benevento ed il Sannio hanno perso 2642 abitanti, più di 13mila abitanti negli ultimi 5 anni: con una popolazione in calo diminuisce la domanda di immobili, che progressivamente trovano sempre meno acquirenti.

Il calo dei prezzi degli immobili è stato altresì rilevato dall'Agenzia delle Entrate con le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI. Si riportano di seguito le quotazioni relative al Comune di Benevento per la zona omogenea denominata B2 - Zona Urbana Centrale - in cui ricade l'immobile oggetto di stima, riferite al 1° semestre 2023, in corrispondenza del segmento di mercato relativo agli uffici. (Rif. Punto 2.9 della perizia).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: BENEVENTO

Fascia/zona: Centrale/ZONA URBANA CENTRALE - VIA A. MORO, VIALE DEGLI ATLANTICI, VIALE MELLUSI, PACEVECCHIA

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.º 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	900	1150	L	4,1	6,2	N
Uffici strutturati	NORMALE	1150	1400	L	7	10	N

Dal confronto delle quotazioni **Omi 2° Semestre 2020** – riportate al punto 2.9 della perizia e **Omi 1° semestre 2023**, si rileva chiaramente che in corrispondenza del segmento di mercato relativo agli uffici, si sono avute le seguente variazioni dei prezzi :

1. il valore attuale di mercato min (€/mq) 900 **ha subito una riduzione del -18,2%** rispetto al corrispondente valore di (€/mq) 1100 del 2° semestre 2020;
2. il valore attuale di mercato max (€/mq) 1150 **ha subito una riduzione del -8 %** rispetto al corrispondente valore di (€/mq) 1250 del 2° semestre 2020;

una riduzione percentuale media del **-13,1%** [media tra la variazione percentuale dei valori min (-18,2%) e max (-8%) OMI].

Per quanto sopra si ritiene che il più probabile valore di mercato all'attualità dei corpi di fabbrica A – B – C - D del Complesso Immobiliare denominato "Polo Didattico" di Via Calandra, in considerazione dell'effetto "**calo dei prezzi degli immobili**", possa ragionevolmente rideterminarsi applicando una riduzione percentuale del **-16,50%** sul valore finale di €.8.030.000/00 determinato dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta, con la perizia di stima prot. N. 54869 del 23/04/2021.

Si avrà pertanto:

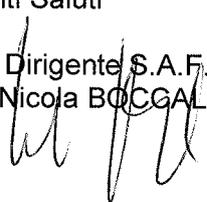
Vm (Valore di mercato dei corpi di fabbrica A – B – C- D)= (VA+B + VD + VC) -16,50%:

Vm = € 8.030.000,00 – (16,50% x € 8.030.000,00) = € 6.705.050,00
In c.t. € 6.700.000,00

Tanto si comunica ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Distinti Saluti

Il Dirigente S.A.F.
Avv. Nicola BOCCALONE



Il Dirigente S.E.P. e S.-M.
Ing. Salvatore MINICOZZI



