



IACP di Napoli in liquidazione

DETERMINAZIONE COMMISSARIALE N. 46 DEL 16/06/2023

NALIQ - Commissario Liquidatore

OGGETTO: Determina alienazione locale commerciale cod. utente 9164700621 Conduttore De Vito Rosaria

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Premesso

- che IACP in liquidazione della provincia di Napoli deve vendere i propri immobili al fine di poter far fronte alle proprie passività, come previsto dal Regolamento Regionale 4/2016 e s.m.i.;
- che gli immobili da dismettere sono diversi da quelli abitativi;
- che per gli immobili commerciali è riconosciuto il diritto di prelazione di cui dell'articolo [38](#) della legge 27 luglio 1978, n. 392 al conduttore titolare di un valido contratto di locazione;
- che con determina commissariale n. 45 del 15/6/2023 si è formalizzato il riconoscimento della sussistenza di tale diritto di prelazione e/o della possibilità della vendita diretta dell'immobili ad uso diverso dall'abitativo ai detentori in regola con i pagamenti e gli altri adempimenti contrattuali, nei casi di locazioni per le quali sia intervenuta la disdetta non seguita da atti di intimazione al conduttore per il rilascio dell'immobile o da altri atti tendenti al recupero dell'immobile;
- che, anche in considerazione della notevole maggiore celerità delle procedure di vendita con diritto di prelazione rispetto a quelle di altro tipo, l'Ente ha iniziato le attività di vendita proprio dagli immobili per

i quali tale diritto sussiste e, all'uopo ha inviato le apposite comunicazioni ai conduttori di tali immobili, specificando il prezzo di acquisto e chiedendo loro di esprimere, entro il termine stabilito, formalmente la loro volontà sull'esercizio del diritto in questione.

- che tra gli immobili commerciali di cui l'Ente è proprietario vi è quello sito in Napoli alla via Giovanni Paisiello 20/22, catastalmente identificato alla Sezione AVV. foglio 13, part. 128, sub 68, detenuto da DE VITO Rosaria , nata a Napoli il 24 ottobre 1957, C.F. DVT RSR 57R64 F839X, P. IVA 06004061211, titolare della ditta individuale "DE VITO ROSARIA”;

- che a tale soggetto, insieme ad altri, inopinatamente fu inviata una lettera di disdetta, tra l'altro nemmeno dall'Ente ma dall'ACER ma senza alcun seguito in termini di atti di intimazione al conduttore per il rilascio dell'immobile o di altri atti tendenti al recupero dell'immobile;

- che, dunque, in questo caso, come in molti altri casi analoghi, alcuna volontà di recupero dell'immobile si era dunque palesata concretamente con la conseguenza che nemmeno alcuna volontà di risoluzione del contratto si è mai manifestata, tanto è vero che non è stata presentata nemmeno la risoluzione del contratto all'Agenzia delle Entrate;

- che, quindi, ai sensi della citata determina commissariale n. 45 del 15/6/2023, il diritto di prelazione in questione va riconosciuto alla citata De Vito Rosaria, ovviamente in presenza della regolarità nei pagamenti e nell'adempimento degli altri obblighi contrattuali;

- che per l'immobile in questione è stato determinato un valore di vendita di euro 207.100,00 (duecentosettemilacenti/00) (oltre IVA) a seguito dell'allegata perizia di stima effettuata dall'arch. Flavia Costa, funzionaria in comando presso l'IACP di Napoli in liquidazione;

- che tale valore è stato determinato in applicazione di quanto disposto nella determinazione commissariale n. 61 del 10/10/2022, che richiama l'art. 29 comma 7 del Regolamento Regionale 11/2019;

- che sulla congruità del valore così determinato si è positivamente espresso il Revisore unico dell'Ente, con verbale n. 2 del 2023, acquisito al prot. n. 01485 del 16/06/2023

- che con comunicazione prot. 0699 10/03/2023 inoltrata a mezzo pec è stata notificata a detta soggetto l'intenzione di vendere l'immobile in questione al prezzo di euro 207.100,00 - dicendosi duecentosettemilacenti/00 - (oltre IVA) con correlativa richiesta ad esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto a quel prezzo dell'immobile entro un certo termine;

- che la Sig. De Vito Rosaria riscontrava tale comunicazione dichiarando di voler esercitare il diritto di prelazione alle condizioni stabilite dall'Ente con nota inoltrata tramite pec, acquisita al prot. n. 950 del 07/04/2022 nonché tramite raccomandata acquisita al protocollo n. 998 del 16/04/2023

- che la sig.ra De Vito Rosaria risulta in regola con i pagamenti come da attestato contabile allegato nonché con gli altri obblighi nascenti dal contratto locativo, ferma restando la possibilità dell'Ente di

procedere ad addebitare e richiedere, anche successivamente alla vendita dell'immobile, quanto risultasse eventualmente non saldato;

- che pertanto, sussistono le condizioni per addivenire alla vendita dell'immobile in questione alla stessa Sig.ra De Vito Rosaria, al prezzo di euro 207.100,00 , oltre IVA al 22%, intendendo l'Ente fare opzione per l'assoggettamento ad IVA in quanto conveniente ai fini della determina del pro rata sulle operazioni di acquisto;

- che, quindi, la vendita sarà effettuata con applicazione del reverse charge;

- che il prezzo verrà regolato in un'unica soluzione a mezzo corresponsione di assegno circolare salvo buon fine;

- che le spese per l'atto notarile nonché ogni altra spesa, inclusi gli oneri fiscali e l'APE, necessaria per perfezionare la vendita o da essa derivante cedono a carico dell'acquirente, come anche convenuto;

- che, all'esito di tale vendita occorrerà cessare la posizione locativa/detentiva connessa all'immobile, ferma restando la possibilità per l'Ente di addebitare e richiedere canoni / indennità, rivalutazione ISTAT, rimborso di spese analitiche e forfettarie, per i quali l'Ente si riserva di procedere anche successivamente alla vendita, nei limiti del dovuto, in base al contratto di locazione.

Tanto premesso, sulla scorta dell'istruttoria che precede del dirigente,

DETERMINA

Di procedere alla vendita dell'immobile sito in Napoli alla via Giovanni Paisiello n.20/22, catastalmente identificato al NCEU Sezione AVV. foglio 13, part. 128, sub 68 al prezzo di euro 207.100,00 - diconsi duecentosettemilacento/00 oltre IVA al 22% a De Vito Rosaria, nata a Napoli il 24 ottobre 1957, C.F. DVT RSR 57R64 F839X, P. IVA 06004061211, titolare della ditta individuale "DE VITO ROSARIA" alle condizioni e con le modalità descritte in premessa.

Di disporre le pubblicazioni di legge.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Dott. RUGGERO BARTOCCI

Napoli, 16/06/2023

VERBALI DEL REVISORE UNICO

Al

- Commissario Liquidatore Dott. Ruggero Bartocci;
- Sub Commissario Liquidatore Avv. Umberto Gentile;
- Al Dirigente in comando della Gestione liquidatoria Dott. Luigi Schiavo

VERBALE n. 2/2023

ec

Oggetto: Parere ai sensi dell'art. 239, comma 1, lettera c) del D.lgs. nr. 267/2000 –TUEL, in merito alla vendita di immobili di natura commerciale facenti parte del patrimonio destinato al ripiano delle passività dello IACP di Napoli in liquidazione.

Il sottoscritto Dott. Emanuele Cristiano, in qualità di revisore unico, nominato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 178 del 28/11/2019, pubblicato sul BURC regionale n. 72 del 02/12/2019,

Premesso

- Che il 12/06/2023 con prot. 0001455 Area NALI/ questo Organo di Revisione riceveva a mezzo PEC dal Commissario Liquidatore, Dott. Ruggero Bartocci, richiesta di parere per due atti di vendita di immobili commerciali siti in Napoli alla Piazza San Vitale ed in via Paisiello codice utente 9056700577 e 9164700621;
- Che la vendita degli immobili viene effettuata ai sensi dell'art. 38 della legge 392/78;
- Che l'art. 29 del Regolamento Regionale della Campania n. 11/2019, emanato in esecuzione dell'art. 3 della legge regionale n. 1/2016, ha stabilito al comma 7 che " Gli immobili classificati catastalmente come A/1, A/7, A/8, A/9, A/10, nonché i locali destinati ad uso diverso da quello abitativo quali usi commerciali, artigianali, ecc., sono previamente offerti in vendita agli assegnatari affittuari dei medesimi, che risultano in regola con la corresponsione dei canoni, delle sanzioni, delle quote servizi e delle spese. Il valore dell'immobile è determinato mediante perizia tecnica dal soggetto gestore, assumendo a base della stessa il valore normale di cui all'art. 1, comma 307, della legge 296 del 2006, tenuto conto dei valori rilevanti, per la medesima fascia e zona, dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del mercato immobiliare";

Preso atto

- ✓ Che con determina commissariale n. 62 del 10/10/2022 il Commissario liquidatore Dott. Ruggero Bartocci assumeva l'atto di indirizzo per l'esercizio del diritto di prelazione previsto dall'art. 38 della legge regionale della Campania n. 392/78;
- ✓ Che le valutazioni dei beni oggetto delle vendite sono state effettuate dal personale tecnico interno all'Istituto e da professionista esterno a tale scopo incaricato, ha determinato il prezzo di stima dei beni mediante oggettivi criteri valutativi quali le quotazioni OMI, il

Borsino immobiliare nonché una analisi del mercato per la rilevazione dei dati economici più recenti relativi a locali commerciali appartenenti allo stesso segmento di mercato dei locali stimati;

Visto

l'art. 239, comma 1 lett. c), del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, secondo cui l'organo di revisione svolge attività di vigilanza sulla regolarità contabile, finanziaria ed economica della gestione relativamente all'acquisizione delle entrate, all'effettuazione delle spese, all'attività contrattuale, all'amministrazione dei beni, alla completezza della documentazione, agli adempimenti fiscali ed alla tenuta della contabilità;

Esaminate

Le perizie tecniche allegate alla richiesta di parere ricevute a mezzo PEC in data 12/06/2023 con particolare riferimento ai criteri oggettivi di valutazione adottati per la determinazione del valore di stima,

Procede

al rilascio del proprio parere relativamente alla congruità e regolarità della determinazione del Commissario Liquidatore avente ad oggetto la vendita di due immobili commerciali facenti parte del patrimonio disponibile dello Iacp di Napoli in liquidazione.

Dall'esame della documentazione prodotta si evince che i cespiti destinati alla vendita in applicazione dell'art. 38 della legge regionale della Campania n. 392/78, consistono in due cespiti censiti rispettivamente al NCEU di Napoli, sez. Avv. Fg. 13, P.IIa 128, sub 68 di circa 54,5 mq e sezione urbana CHI, Fg. 23, P.IIa 192. Sub. 4 di circa mq. 33.

Le perizie estimative dei tecnici espongono in maniera chiara ed esaustiva l'iter logico procedurale seguito per addivenire ad una valutazione oggettiva dei beni destinati alla vendita.

A parere dello scrivente Organo di Revisione i valori di stima determinati nelle perizie di euro 165.000,00 per quello in piazza San Vitale e di euro 207.100,00 per quello in via Paisiello, risultano essere correttamente determinati nei valori oltre che rispettosi di tutti i presupposti previsti dalla giurisprudenza contabile per addivenire legittimamente alla stipulazione di un atto di vendita di un bene appartenente ad Ente Pubblico, essendo valutabili sia i reali termini dell'atto che la congruità degli importi richiesti per la vendita.

La determinazione commissariale a vendere appare, dunque, pienamente conforme all'interesse pubblico ed è coerente e vantaggiosa in quanto:

- Gli importi accettati dai soggetti proponenti l'acquisto corrisponde al giusto prezzo di mercato;
- l'Ente introita dalle vendite una somma che difficilmente avrebbe realizzato in futuro stante lo stato di liquidazione;

Per quanto sopra argomentato si

Esprime

PARERE FAVOREVOLE sulla congruità delle somme stimate e sulla regolarità della procedura eseguita.

Tale è verbale.

Napoli 15/06/2023

Il Revisore Unico

Dott. Emanuele Cristiano





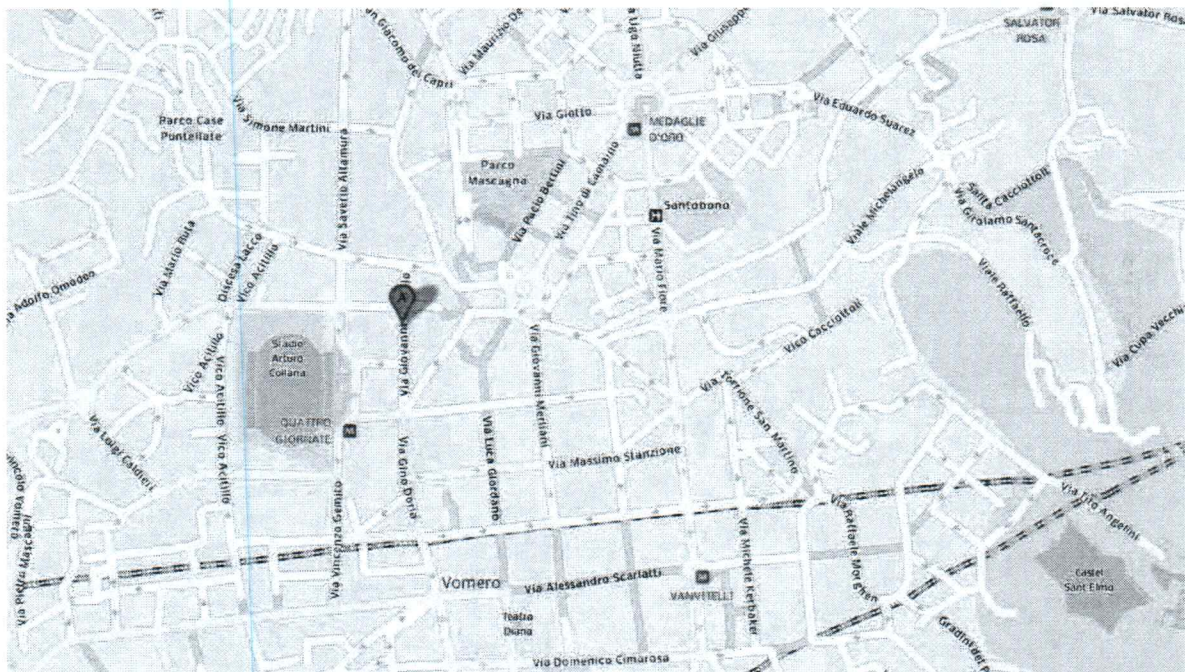
Gestione IIAACPP Campani in liquidazione
Decreto PGRC n. 129 del 02 settembre 2021

Relazione di stima per la valutazione di un locale commerciale sito in Napoli alla Paisiello n. 20/22 in Napoli di proprietà dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Napoli in liquidazione. Cod utente 9164700621

PREMESSA

La sottoscritta, Arch. Flavia Costa, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli e provincia al n. matr. 5191, qui n.q. di Funzionario tecnico ACER Campania, in forza allo IIAACPP Campania in liquidazione, giusta determina Direttore Generale dell'Acer Campania n.1807 del 11/11/2021, procede alla redazione della presente perizia di stima del locale commerciale sito in Napoli alla via Paisiello n. 20/22 in Napoli

Il locale in oggetto è situato alla via Paisiello n. 20/22 nel quartiere Vomero - 5° Municipalità del Comune di Napoli - situato in corpo di fabbrica ad un unico livello con destina d'uso locazioni commerciali, facenti parte della maggiore consistenza del Rione c.d. "Rossini" realizzato dallo Iacp di Napoli, intorno agli anni 1960, con la legge d'intervento n.408/49



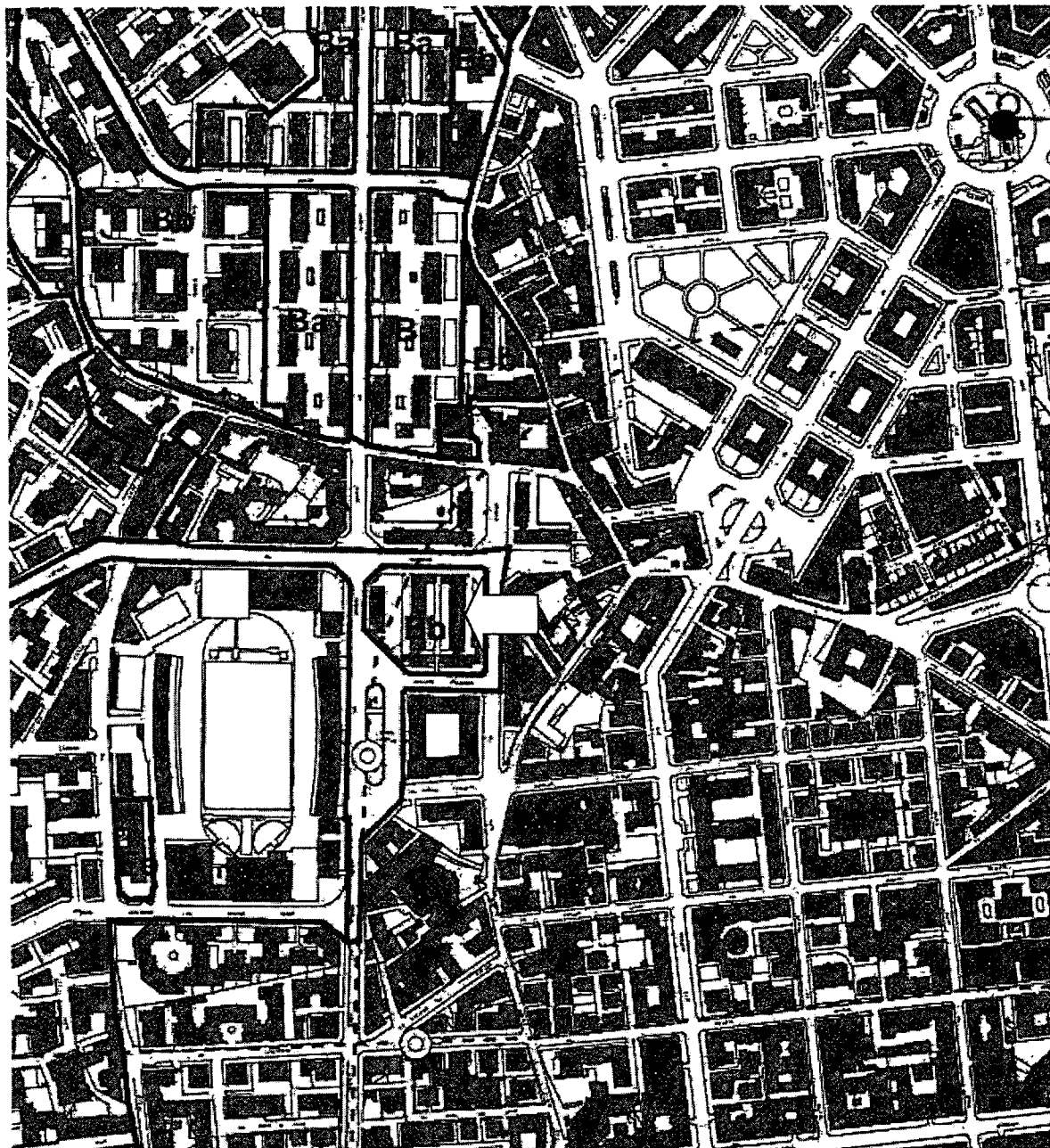
Stralcio Aereofotogrammetrico

Il locale in parola, come si evince dallo stralcio planimetrico riportato, è ubicato a circa 200 m dalla fermata metropolitana di Napoli, dallo Stadio Collana, ed ubicato in una zona densa di attività commerciali e di negozi di vicinato, nonché a meno di 900 m dalle arterie principali del Quartiere Vomero (via Luca Giordano, circa m 500, via Alessandro Scalatti circa m 800).

Individuato al PRG di Napoli alla zona B - Agglomerati Urbani di recente formazione, sottozona Bb - espansione recente - come si evince dallo stralcio riportato della tavola 6 zonizzazione fg. 13, Variante Generale al PRG del Comune di Napoli



Gestione IIAACPP Campani in liquidazione
Decreto PGRC n. 129 del 02 settembre 2021



Stralcio PRG

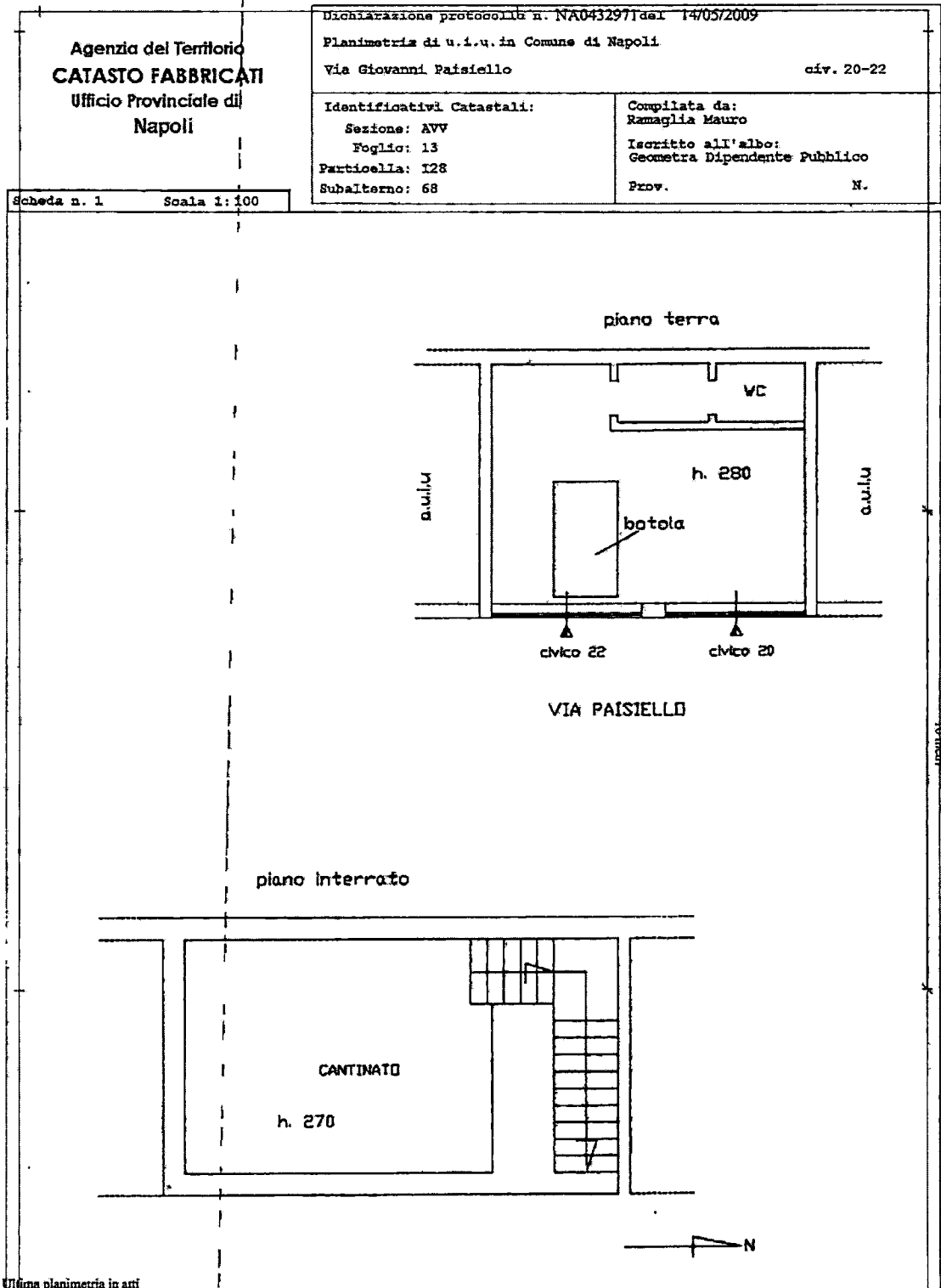
Il locale confina a ovest con una porzione di suolo pertinenziale al rione limitrofo, a sud e a nord con altre attività commerciali e ad a est con la via Paisiello che da l'accesso al locale.

Il predetto locale, composto da un superficie interrata e un piano terra, fu concesso in locazione per svolgere attività di vendita di vini e oli. Censito al NCEU alla Sezione Avv; Fg. 13; P.lla 128, sub. 68.



Gestione IIAACPP Campani in liquidazione
Decreto PGRC n. 129 del 02 settembre 2021

Si precisa che su disposizione dell'allora dirigente, dottor Mario Festa, venne effettuata di ufficio la rettifica catastale per l'annessione del cantinato che, erroneamente era stato omesso nelle planimetrie catastali precedenti.. (come da Determina Dirigenziale n. 30/2010)





Gestione IIAACCPP Campani in liquidazione
Decreto PGRC n. 129 del 02 settembre 2021

La consistenza del cespite, come detto, composto da due livelli, è calcolato misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali - (queste ultime considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare) per quanto attiene al livello strada, pari a 37 mq.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (piano cantina), la stessa si "computa nella misura: del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;"- ossia a fronte di una superficie lorda di circa 35 mq. per la valutazione di stima si considerando 17.5. mq

Per un totale complessivo di 54.5 mq

VALUTAZIONE DEL CESPITE

La seguente stima ha lo scopo di determinare il più probabile prezzo di cui è suscettibili l'immobile in una libera contrattazione di compravendita, riferito a quelli che sono i valori delle quotazioni ufficiali, in particolar modo, si fa riferimento all'ultima valutazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - 1 semestre 2022 - Agenzia delle Entrate.

Con il software GEOPOL, offerto dall'Agenzia delle Entrate si accede alle mappe individuando la zona di OMI di riferimento, che nel caso del locale in oggetto è:

B10 - Centrale/P.ZZA Medaglie D'Oro, Via Cilea, P.zza Quattro Giornate.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI
Fascia/Zona: Centrale/P.ZZA MEDAGLIE D'ORO, VIA CILEA, P.ZZA QUATTRO GIORNATE
Codice di zona: B10
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	690	1400	L	2,9	5,4	L
Rogge	NORMALE	1950	4000	L	9,9	20	L
Negozi	Ottimo	3600	6800	L	10,5	36,8	L

"Lo stato conservativo "NORMALE"/"OTTIMO" è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare".

Si ritiene di conferire al locale in oggetto lo stato conservativo "normale" avendo esso una posizione commerciale di minor pregio, nell'ambito della zona B10, rispetto ad altre strade di maggior valore dal punto di vista commerciale (vedi ad esempio) via Cilea o Piazza Medaglie d'oro

Valore Minimo per euro /mq	Valore Massimo per euro /mq
1.950,00	4.000,00



Gestione IIAACCP Campani in liquidazione
Decreto PGRC n. 129 del 02 settembre 2021

Poiché "nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima" in questa sede si ritiene opportuno, comunque richiamare e mettere a confronto i valori desunti anche dal "Borsino Immobiliare" e dall'analisi del mercato per la rilevazione dei dati economici recenti relativi a locali commerciali appartenenti allo stesso segmento di mercato del locale da stimare.

- Dal portale Borsino Immobiliare.it - Locali commerciali - Zona B10

Valore Minimo per euro /mq	Valore Medio per euro /mq	Valore Massimo per euro /mq
1.990,00	3.156,00	4.321,00

- Dal portale di alcune agenzie immobiliari di livello Nazionale con sede in Napoli:
Ricerca per locali commerciali in vendita nella Municipalità 5, con specifico riferimento alla zona B10.

Via Santa Maria della Libera 40 mq per euro 225.000,00 (mq/euro 5600,00)

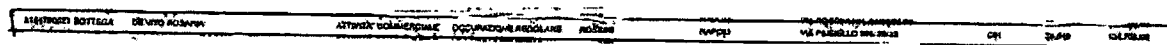
Via Paolo Tosti 60 mq per euro 230.000,00 (mq/euro 3.800,00)

Via Alvino Alvini 55 mq per euro 170.000,00 (mq/euro 3.090,00)

Via Mario Fiore 150 mq per euro 620.000,00(mq/euro 4.130,00)

Via Porpora 25 mq per euro 220.000,00 (mq/euro 8.800,00)

A corredo della presente relazione si riprende, altresì, la valutazione del locale in oggetto così come riportata nel "Piano industriale relativo all'ipotesi di riordino dei cinque IACP Campani", . Il locale è valutato 134.700 euro a fronte di una superficie di mq. 34,5, .



Lo stralcio riportato, invero di non chiara lettura, evidenzia come nel suddetto "Piano Industriale" non si è tenuto conto dell'esatta quadratura del cespite, valutando di fatto solo il piano terra ed omettendo il piano interrato.

Si conclude:

relativamente al locale commerciale oggetto della seguente perizia estimativa sito in Napoli alla via Paisiello n. 20/22 identificato al NCEU alla Sezione AVV; Foglio 13; Particella 128; Subalterno 68, considerando i valori estimativi per euro al mq fino a qui riportati, che, risultano in linea con le valutazioni dell'OMI - 1 semestre 2022 - considerando anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del locale stesso, appare adeguato determinare un valore unitario pari a 3.800 euro al mq. ossia definire il più probabile valore del locale pari a $54,5 \text{ mq} \times 3800 = 207.100,00$.

Diconsi duecentosettemilacentosettanta/00 euro

Tanto si doveva relativamente alla perizia di stima del locale in oggetto.

Il Funzionario Tecnico
Arch. Flavia Costa

