



IACP di Napoli in liquidazione

DETERMINAZIONE COMMISSARIALE N. 48 DEL 28/06/2023

NALIQ - Commissario Liquidatore

OGGETTO: Vendita locale commerciale codice 9056700577, Piazza San Vitale 26. Conduttore ZETA srl

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, 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 Piazza San Vitale n. 26, catastalmente identificato alla Sezione CHI, Fg 23 Part. 192, Sub 4, detenuto da ZETA srl. Rappresentato dal Sig. Pietro Zannelli in qualità di Amministratore Unico, avente la sede legale in Napoli, alla Piazza San Vitale nn. 32/33/34 partita IVA 06211351215;
- che, il diritto di prelazione in questione va riconosciuto alla citata ZETA srl, 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 165.000,00 (centosessantacinquemilaeuro/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. 577 del 24/02/2023 inoltrata a mezzo pec, è stata notificata a detta soggetto l'intenzione di vendere l'immobile in questione al prezzo di euro 165.000,00 (centosessantacinquemilaeuro/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 Zeta srl 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. 782 del 20/03/2023 nonché tramite raccomandata acquisita al protocollo n. 815 del 21/03/2023;
- che, con determina commissariale n 22 del 29/03/2022 veniva già formalizzata l'intenzione dell'Ente di procedere alla vendita in questione sulla scorta della prelazione;
- che la ZETA srl risulta in regola con i pagamenti fino al 31/05/2023 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 ZETA srl, al prezzo di euro 165.000,00, oltre IVA come per legge 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 Piazza San Vitale n. 26, catastalmente identificato alla Sezione CHI, Fg 23 Part. 192, Sub 4, detenuto da ZETA srl. Rappresentato dal Sig. Pietro Zannelli in qualità di Amministratore Unico, avente la sede legale in Napoli, alla Piazza San Vitale nn. 32/33/34 partita IVA 06211351215 alle condizioni e con le modalità descritte in premessa.

Di disporre le pubblicazioni di legge.

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

Dott. RUGGERO BARTOCCI

Napoli, 28/06/2023



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 Piazza San Vitale n. 26 di proprietà dell'istituto Autonomo Case Popolari di Napoli in liquidazione. Cod utente 9056700577

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 Piazza San Vitale n. 26, condotto in locazione alla società ZETA S.R.L legale rappresentante Zannelli Pietro.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il locale in oggetto è situato alla Piazza San Vitale n. 26, nella 10° Municipalità di Napoli - Quartiere Fuorigrotta - nella maggiore consistenza di un rione, c.d. Rione Giulio Cesare, realizzato dallo IACP di Napoli intorno al 1954 con i fondi della legge di intervento n. 408/1949, ubicato in una zona estremamente centrale, tra il Viale Augusto e il viale Giulio Cesare, due delle arterie maggiori del popoloso quartiere di Fuorigrotta, a circa 800 m dello stadio Diego Armando Maradona, circa un chilometro dalla Mostra d'Oltremare e dalla Facoltà di Ingegneria dell'Università degli Studi di Napoli Federico Secondo ed in prossimità di una moltitudine di locali ristorazione e di vicinato

Stralcio aereofotogrammetrico





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



Il locale, confina a nord e sud con altri locali commerciali ad est con la piazza San Vitale ad ovest con un cortile privato.

Il locale è classificato dal vigente P.R.G. del Comune di Napoli nella zona B "Agglomerati urbani di recente formazione" nella sottozona Ba _ Edilizia d'impianto _



Il predetto locale è stato concesso in locazione per svolgere attività commerciale di abbigliamento



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

DESCRIZIONE CATASTALE

Il locale è censito al NCEU di Napoli e Provincia alla sezione Urbana CHI; Fg. 23; P.lla 192; SUB 4 come riportato nel seguente stralcio di visura catastale..



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2022

Data: 06/10/2022 Ora: 14.49.54 Segue
Visura n.: T244586 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Sez. Urb.: CHI Foglio: 23 Particella: 192 Sub.: 4

INTERSTATO

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI Sede in NAPOLI (NA)	80014970634*	(1) Proprietà 1000/1000
--	--------------	-------------------------

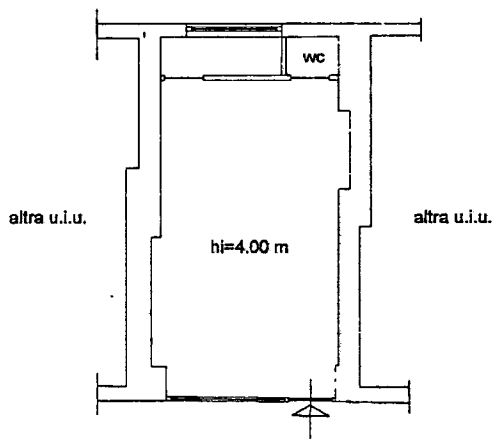
Unità immobiliare dal 12/07/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	CHI	23	192	4	10B		C/1	16	26 mq ²	Totale: 33 mq ²	Euro 1.577,78	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/07/2022 Pratica n. NA0207488 in atti del 12/07/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 207488, 1/2022)
Indirizzo		PIAZZA SAN VITALE A FUORIGROTTA n. 28 Piano T										
Prestazioni		Pavimento										
Ammissioni		classamento e rendita proposta (L.n. 701/94)										

Maselli Terenzi Corvetti

La consistenza del cespite, determinato misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali - (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare) è di circa 33 mq,

PIANO TERRA



Piazza San Vitale





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

VALUTAZIONE DEL CESPITE

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

Con il software GEOPOI, dell'Agenzia delle Entrate si accede alle mappe individuando la zona OMI di riferimento, che nel caso del locale in oggetto è: *Zona periferica C28-Semicentrale/Fuorigrotta, Mostra D'Oltremare, Parco San Paolo* - i cui parametri di valutazione sono riportati nella immagine che segue, dove sono indicati un valore minimo ed un valore massimo, relativamente alla superficie lorda (L).

STATO CONSERVATIVO	Valore Minimo per euro /mq	Valore Massimo per euro /mq
Normale	1450,00	2950,00
Ottimo	2650,00	5400,00



Trovati in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI
Fascia/zona: Semicentrale/FUORIGROTTA, MOSTRA D'OLTREMARE, PARCO SAN PAOLO
Codice di zona: C28
Microzona catastale: n.0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	520	1050	L	2,1	4,1	L
Negozi	NORMALE	1450	2950	L	7,3	14,7	L
Negozi	Ottimo	2650	5400	L	14,4	29,2	L

Il valore medio dei locali commerciali, stato conservativo ottimo che, come riportato sul sito dell'Agenzia delle Entrate "Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare".

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



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

recenti relativi a locali commerciali appartenenti allo stesso segmento di mercato del locale da stimare.

- Dal portale Borsino Immobiliare.it - Locali commerciali - Zona Fuorigrotta - Mostra d'Oltremare, Parco San Paolo

Valore Minimo per euro /mq	Valore Medio per euro /mq	Valore Massimo per euro /mq
1.534,00	2.436,00	3.338,00

- Ricerca per locali commerciali in vendita nel quartiere di Fuorigrotta/Mostra D'oltremare/ Parco San Paolo ossia ricadenti nella zona indicata dall'agenzia delle Entrate Valori OMI nella "zona C28" - Valutazione di Mercato

Dal portale di alcune agenzie immobiliari di livello Nazionale con sede in Napoli:

Via	Mq	Vendita euro	Euro/mq
Giulio Cesare	45	50.000,00	1.100,00
Canzanella vecchia	30	43.000,00	1.400,00
Giacomo Leopardi	35	55.000,00	1.571,00
Caio Duilio	32	55.000,00	1.718,00
Canzanella vecchia	60	110.000,00	1.830,00
Fuorigrotta	550	65.000,00	3.000,00
Caio Duilio	38	130.000,00	3.420,00
Diocleziano	35	130.000	3.700,00
Consalvo	25	95.000	3.800,00
Veniero	22	145.000,00	6.590,00

Appare evidente che la valutazioni, fin qui riportate dei locali commerciali siti nella zona di pertinenza, è compresa in un range compreso tra i 1000 euro e oltre i 6000 euro.

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 139.100 euro a fronte di una superficie di mq. 26,00.

La valutazione riportata nel "Piano Industriale" non tiene conto dell'esatta quadratura del cespite, valutando di fatto la superficie netta del locale anziché, come per legge, la lorda.

In conclusione:

La valutazione al mq del locale commerciale, sito in piazza San Vitale n. 26 censito al NCEU di Napoli e Provincia alla sezione Urbana CHI; Fg. 23; P.lla 192; SUB 4, tipologia "ottima", appare adeguato determinarlo pari a euro 5.000,00 a mq. considerando anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del locale stesso.

Ossia definire il più probabile valore del locale pari a 33 mq x 5.000,00 = **165.000,00 euro**. (diconsi centosessantacinquemila/00 euro).

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

Il Funzionario Tecnico
Arch. Flavia Costa

