

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. 3/2023

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 con PEC del 2/08/2023 con prot. 0001801 e 05/09/2023 con prot. 0001881 Area NALI/ questo Organo di Revisione riceveva dal Commissario Liquidatore, Dott. Ruggero Bartocci, richiesta di parere per la vendita di un immobile commerciale sito in Napoli alla via Cornelia dei Gracchi n. 25/27/29 nella 9° municipalità di Napoli;
- 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 la valutazione del bene oggetto della vendita è stata effettuata da personale tecnico interno all'Istituto;

ec

- ✓ Che la perizia valutativa del personale tecnico interno all'istituto ha determinato il prezzo di stima del bene 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 del locale stimato;

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 2/08/2023 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 dell'immobile commerciale facente parte del patrimonio disponibile dello Iacp di Napoli in liquidazione.

Dall'esame della documentazione prodotta si evince che il cespite destinato alla vendita in applicazione dell'art. 38 della legge regionale della Campania n. 392/78, consiste in un immobile avente tre accessi diretti su via Cornelia dei Gracchi censito al NCEU sezione SOC, foglio 5, particella 509, subalterno 49, costituito dalla fusione dei cespiti Sez. urb. SOC, foglio 5, particella 509, subalterni 8 e 9 per complessivi 72 mq.

La perizia estimativa del tecnico espone in maniera chiara ed esaustiva l'iter logico procedurale seguito per addivenire ad una valutazione oggettiva del bene destinato alla vendita.

A parere dello scrivente Organo di Revisione il valore di stima determinato nella perizia di euro 151.200,00 risulta essere correttamente determinato nel valore oltre che rispettoso 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 dell'importo richiesto per la vendita.

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

- L'importo accettato dal soggetto proponente l'acquisto corrisponde al giusto prezzo di mercato;
- L'Ente introita dalla vendita una somma che difficilmente avrebbe realizzato in futuro stante lo stato di liquidazione;

Per quanto sopra argomentato si

Esprime

PARERE FAVOREVOLE sulla congruità della somma stimata e sulla regolarità della procedura eseguita.

Tale è verbale.

Napoli 5/09/2023

Il Revisore Unico

Dott. Emanuele Cristiano

