

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

ec

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

