

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. 5/2024

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 12/02/2024 con prot. 0000367 Area NALI/ questo Organo di Revisione riceveva dal Commissario Liquidatore, Dott. Ruggero Bartocci, richiesta di parere per la vendita di tre immobili commerciali siti in Napoli alla via P. Castellino n. 56-58 Sez. AVV, Corso Arnaldo Lucci dal n. 13 al n. 25 Sez. MER ed infine in viale Augusto n. 79 Sez. CHI;
- 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 professionista esterno all'Istituto, Ing. Giuseppe Paldetti;

- ✓ Che le perizie valutative del professionista incaricato hanno 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 12/02/2024 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 degli immobili commerciali facenti parte del patrimonio disponibile dello Iacp di Napoli in liquidazione.

Dall'esame della documentazione prodotta si evince che i cespiti destinati alle vendite in applicazione dell'art. 38 della legge regionale della Campania n. 392/78, consistono in:

1. Fusione di due unità immobiliari al civico 56 e 58 originariamente censiti al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. AVV , foglio 5, particella 334, sub. 1, Categ. C/1 e foglio 5, particella 334, sub. 2, categ. C/1 per complessivi 93,63 mq. Siti in via Pietro Castellino nn. 56 e 58 in Napoli;
2. unità immobiliare ai civici dal 13 al 25, piano terra, censita al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. MER, foglio 8, particella 552, sub. 203, Categ. C/1, Classe 8, per complessivi 187,00 mq. siti al corso Arnaldo Lucci nn. dal 13 al 25, piano terra, in Napoli;
3. unità immobiliare al civico 79, piano terra, censita al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. CHI, foglio 23, particella 192, sub. 18, Categ. C/2, classe 8, per complessivi 39,00 mq. siti in viale Augusto n. 79 in Napoli.

Le perizie estimative del professionista incaricato 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,rispettivamente di euro 285.571,50 per gli immobili di via Pietro Castellino, di euro 409.180,50 per l'unità immobiliare del corso Arnaldo Lucci ed infine di euro 46.001,00 per l'immobile sito in viale Augusto, risultano essere correttamente determinati negli importi 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 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 della vendita che si propone al soggetto acquirente 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 delle somme stimate per le unità immobiliari periziate e sulla regolarità della procedura eseguita.

Tale è verbale.

Napoli 22/02/2024

Il Revisore Unico

Dott. Emanuele Cristiano

