

DETERMINAZIONE n. 86 del 7 aprile 2025

Oggetto: Asta pubblica per tredicesimo tentativo vendita immobile di proprietà dell'Arechi Multiservice SpA: provvedimenti

PREMESSO CHE

- la Arechi Multiservice S.p.A., società in house della Provincia di Salerno, ha promosso dinanzi al Tribunale di Salerno in data 30.06.2018 ricorso ex art. 161 c. VI L.F., successivamente integrato e sostituito con ricorso ex art. 182 bis L.F.;
- nell'ambito di detta procedura, in data 13.02.2020 si è sottoscritta dinanzi al Notaio Roberto Orlando in Salerno transazione fiscale ex art. 182-ter L.F. con l'Agenzia delle Entrate;
- con decreto del 16 marzo 2020 il G.D. del Tribunale di Salerno dott. Giorgio Jachia ha omologato gli accordi ex art. 182 bis L.F.;
- all'interno del piano omologato era prevista l'alienazione dell'immobile di proprietà sito in Salerno alla via Andrea De Luca;
- la Provincia di Salerno, già con delibera di Consiglio Provinciale n. 5 del 31/01/2018, al punto n. 8 ha approvato, tra l'altro, l'alienazione patrimoniale dell'immobile che ospita la sede della società;
- con nota prot. 652 del 05 febbraio 2018 si è richiesta all'Agenzia delle Entrate l'effettuazione di una perizia di stima del fabbricato di proprietà ai sensi dell'art. 1 c. 2 del D.Lgs. 165/2001 e ss.mm.ii.;
- in data 08 giugno 2019 l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Salerno ha trasmesso dettagliata perizia di stima con la quale si è stabilito un valore del complesso immobiliare pari ad € 3.134.000,00 (euro tremilionicentotrentaquattromila/00);
- in data 04 novembre 2019 l'avv. Giovanni Noschese, in qualità di advisor legale nella procedura n. 7/2018, in nome e per conto della Arechi Multiservice S.p.A. ha formulato istanza al G.D. dott. Giorgio Jachia al fine di ottenere la prescritta autorizzazione per procedere alla prima asta pubblica per la vendita dell'immobile sito in Salerno alla via Andrea De Luca;
- in data 05 novembre 2019, con atto acclarato al prot. n. 6166 del 06.11.2019, è pervenuto il decreto di autorizzazione ad atto straordinario ex artt. 161, c. 6, 182 bis c. 51 L.F. e 167 L.F.) a mezzo del quale il G.D. dott. Giorgio Jachia ha autorizzato "l'Amministratore della Società a

bandire asta pubblica per la vendita dell'immobile al prezzo base d'asta di € 3.134.000,00 perché stimato dall'Agenzia del Territorio”;

- la prima vendita, tenutasi il 31 gennaio 2020, è andata deserta;
- la seconda vendita, bandita a seguito di determinazione dell'A.U. n. 55/2020 con minor prezzo a base d'asta pari ad € 2.820.600 (inferiore del 10% rispetto a quello di cui alla valutazione dell'Agenzia del Territorio), tenutasi il 23 giugno 2020, è andata anch'essa deserta;
- la terza vendita, bandita a seguito di determinazione dell'A.U. n. 108/2020 con minor prezzo a base d'asta pari ad € 2.538.540 (inferiore del 10% rispetto a quello di cui alla seconda vendita tenutasi il 23 giugno 2020), tenutasi il 24 novembre 2020, è andata anch'essa deserta;
- la quarta vendita, bandita a seguito di determinazione dell'A.U. n. 100/2021 con minor prezzo a base d'asta pari ad € 2.284.686 (inferiore del 10% rispetto a quello di cui alla terza vendita tenutasi il 24 novembre 2020), tenutasi il 15 settembre 2021, è andata anch'essa deserta;
- la quinta vendita, bandita a seguito di determinazione dell'A.U. n. 145/2021 con minor prezzo a base d'asta pari ad € 2.056.217,40 (inferiore del 10% rispetto a quello di cui alla quarta vendita tenutasi il 15 settembre 2021), tenutasi il 16 dicembre 2021, è andata anch'essa deserta;
- la sesta vendita, bandita a seguito di determinazione dell'A.U. n. 13/2022 con minor prezzo a base d'asta pari ad € 1.850.595,66 (inferiore del 10% rispetto a quello di cui alla quinta vendita tenutasi il 16 dicembre 2021), tenutasi il 7 marzo 2022, è andata anch'essa deserta;
- la settima vendita, bandita a seguito di determinazione dell'A.U. n. 70/2022 con minor prezzo a base d'asta pari ad € 1.665.536,09 (inferiore del 10% rispetto a quello di cui alla sesta vendita tenutasi il 7 marzo 2022), tenutasi il 21 luglio 2022, è andata anch'essa deserta;
- l'ottava vendita, bandita a seguito di determinazione dell'A.U. n. 128/2022 con minor prezzo a base d'asta pari ad € 1.498.982,48 (inferiore del 10% rispetto a quello di cui alla settima vendita tenutasi il 21 luglio 2022), tenutasi il 20 dicembre 2022, è andata anch'essa deserta;
- la nona vendita, bandita a seguito di determinazione dell'A.U. n. 33/2023 con minor prezzo a base d'asta pari ad € 1.349.084,23 (inferiore del 10% rispetto a quello di cui all'ottava vendita tenutasi il 20 dicembre 2022), tenutasi il 19 maggio 2023, è andata anch'essa deserta;
- la decima vendita, bandita a seguito di successiva determinazione, si è tenuta l'08 settembre 2023 ed è andata deserta, col prezzo rimasto invariato ad € 1.349.084,23 per una serie di motivazioni esplicitate in atti;

- anche l'undicesima vendita, bandita a seguito di ulteriore determinazione dell'A.U. (n. 23/2024) e tenutasi il 22 marzo 2024, è andata deserta, col prezzo rimasto ancora invariato ad € 1.349.084,23;
- idem per l'ultimo tentativo sino ad oggi effettuato, bandito con determina A.U. n. 114 del 20 novembre 2024, ove il prezzo era stato indicato in € 1.301.000,00 per tutte le ragioni in atti specificate ed alle quali ci si riporta;

CONSIDERATO CHE

- la transazione fiscale *illo tempore* sottoscritta ex art. 182 ter L.F. prevedeva all'art. 4 (rubricato "clausola risolutiva espressa") che *"se l'importo di vendita dell'immobile o di parte di esso (al netto degli oneri accessori e separata indicazione, forniti prontamente a cura del debitore) dovesse essere pattuito in misura maggiore rispetto alla cifra ipotizzata dal piano di rientro dai debiti pari ad Euro 1.300.000,00 (unmillionetrecentomila virgola zero zero), l'eventuale eccedenza verrà assegnata esclusivamente all'Agenzia delle Entrate entro e non oltre la data del 31 (trentuno) dicembre 2024 (duemilaventiquattro), nei limiti del credito originario pari ad euro 1.943.499,23 (unmillionenovecentoquarantatremila- quattrocentonovantanove virgola ventitré) oltre interessi di dilazione (salvo variazioni, come descritto nelle Premesse). Anche nel caso di ultimazione del pagamento successivamente a tale data, l'eventuale eccedenza verrà assegnata esclusivamente all'Agenzia delle Entrate, entro 90 (novanta) giorni dall'incasso/i e senza ripartire l'eccedenza tra altri creditori"*;
- il successivo art. 5, invece, prevedeva che: *"Se la vendita del suddetto immobile dovesse avvenire ad un prezzo inferiore ad euro 1.300.000,00 (unmillionetrecentomila virgola zero zero) ovvero se la vendita non dovesse realizzarsi, il debitore si impegna in ogni caso a pagare entro il 31.12.2024, l'importo di Euro 1.187.089,33 (unmillionecentottantasettemilaottantanove virgola trentatré) (salvo variazioni, come descritto nelle Premesse) a pena di risoluzione di diritto del presente atto"*;
- i n. 12 (dodici) tentativi di vendita sino ad oggi espletati (tutti con evidenza pubblica e nel rispetto delle modalità di legge) hanno consentito di verificare che sino al prezzo di € 1.301.000,00 non v'è stato alcun interesse da parte di terzi, né qualsivoglia offerta;
- medio tempore la Società ha corrisposto nei termini assegnati tutti i ratei cui era tenuta ed ha onorato perfettamente e nei tempi previsti il pagamento complessivo in favore dell'Agenzia delle Entrate di € 1.187.089,83, nel pieno rispetto del piano di ammortamento *illo tempore* contenuto nell'atto per Notar Roberto Orlando registrato a SALERNO il 17.02.2020 al n. 5269 serie 1T;

- in ragione di quanto sopra, possono dirsi non verificati i fatti e le circostanze che ponevano limiti e condizioni alla vendita del complesso immobiliare di proprietà;
- l'ultimo tentativo di vendita esperito nel dicembre 2024 rispondeva alla logica per la quale, prima dello spirare del termine per il pagamento dell'ultima rata di cui alla transazione ex art. 182 ter L.F., è sembrato opportuno esperire un ulteriore tentativo di vendita ponendo quale prezzo a base d'asta quello di € 1.301.000,00, leggermente inferiore a quello di cui all'ultimo tentativo ed indicato – giova ripeterlo – quale prezzo/limite nell'atto pluri-richiamato;
- i rilevanti esborsi che la Società ha effettuato nel corso degli ultimi anni per adempiere il piano ex art. 182 bis L.F. e per onorare la transazione fiscale ex art. 182 ter L.F. hanno creato una situazione tesa dal punto di vista finanziario, con la Arechi Multiservice S.p.A. che da qualche mese vive (anche alla luce di una riduzione degli importi di cui alle commesse della Provincia di Salerno) un ritardo nell'adempimento degli oneri ordinari e fiscali ed una dilatazione dei tempi di pagamento;
- ad oggi, l'effettuazione di un ulteriore bando di vendita determinerebbe la possibilità – in caso di manifestato interesse, partecipazione di terzi ed alienazione del complesso immobiliare di proprietà – di poter contare sul corrispettivo per far fronte alle diverse esigenze della società senza alcun impatto negativo sul bilancio societario;

CONSIDERATO CHE

- con Disposizione AU n. 550/2018 è stato nominato RUP della procedura in oggetto il coordinatore dell'Area Tecnica, ing. Bernardo Saja;
- in allegato all'istanza del 04.11.2019 a firma dell'avv. Giovanni Noschese vi è bozza del bando per l'effettuazione dell'asta pubblica sopra richiamata, già utilizzata in tutte le precedenti occasioni;
- la normativa pubblicistica prevede la dismissione del patrimonio degli Enti Pubblici soltanto con aste pubbliche e con prezzo di partenza della prima asta quale quello di stima dell'Agenzia del Territorio con ribassi successivi;
- dopo dodici tentativi andati deserti, appare opportuno programmare – per le ragioni anzidette – la tredicesima vendita;
- appare opportuno che il prezzo a base d'asta rimanga quello di € 1.301.000,00 (euro unmilionetrecentounomila/00), vale a dire quello di cui all'ultimo tentativo del dicembre u.s.;

- la tentata vendita sarà del tutto ininfluyente ai fini e per gli effetti di cui alla transazione fiscale ex art. 182 ter L.F., procedura nella quale la Società ha concluso tutti i pagamenti di cui al piano di ammortamento *illo tempore* sottoscritto ed omologato;
- appare opportuno prevedere che la data della fissanda vendita sia prevista entro il 31 maggio 2025, consentendo la possibile visita del complesso immobiliare a potenziali partecipanti;

DETERMINA

1. di procedere ad horas a bandire la tredicesima asta pubblica per la vendita dell'immobile a prezzo base di asta di **euro 1.301.000,00** (euro unmilionetrecentounomila/00);
2. di confermare il ruolo di RUP della procedura in capo all'Ing. Bernardo Saja;
3. di voler dare, nelle modalità previste dalla legge, la massima pubblicità dell'asta pubblica utilizzando il bando allegato alla presente;
4. di fissare la vendita in una data prossima al 31 maggio p.v.;
5. di notificare il presente atto al Responsabile del Procedimento nonché alla Provincia di Salerno.

Salerno, 7.4.2025

l'Amministratore Unico
dott. Alfonso Tono



