

DETERMINAZIONE n. 167 del 20 ottobre 2025

Oggetto: Asta pubblica per il quattordicesimo tentativo vendita immobile di proprietà dell'Arechi Multiservice SpA – aggiudicazione della vendita alla società EcoAmbiente Salerno S.p.A.

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 tremilioncentotrentaquattromila/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 il dodicesimo tentativo, bandito con determina A.U. n. 114 del 20 novembre 2024, ove il prezzo era stato indicato in € 1.301.000,00 ed anche per il tredicesimo tentativo, bandito con determina A.U. n. 86 del 7 aprile 2025 allo stesso prezzo;
- nel corso dell'Assemblea Ordinaria della società celebratasi in data 27 giugno 2025, convocata – tra le altre cose – per l'approvazione del bilancio consuntivo al 31.12.2024, il socio unico Provincia di Salerno ha autorizzato l'esperimento di ulteriori tentativi di vendita con abbattimento del prezzo base del complesso immobiliare nella misura del 10% progressivo;

CONSIDERATO CHE

- i primi n. 13 (tredici) tentativi di vendita via via espletati (tutti con evidenza pubblica e nel rispetto delle modalità di legge) non hanno avuto 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;
- il 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., era 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;
- l'ultima vendita dell'aprile 2025, invece, rappresentava un tentativo per la Società di realizzare l'incasso di somme utili ad effettuare tutti i pagamenti ancora necessari per mantenere correttezza e rispetto degli impegni finanziari;

RILEVATO CHE

- con Disposizione AU n. 550/2018 è stato nominato RUP della procedura in oggetto il coordinatore dell'Area Tecnica, ing. Bernardo Saja;

- 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;
- con determinazione dell'A.U. (n. 142/2025) è stata bandita la quattordicesima asta con prezzo pari ad € 1.170.900,00 (euro unmilione centosettantamilanovecento/00);

DATO ATTO CHE

- la predetta asta di vendita, tenutasi il 15 settembre 2025, ha avuto la società EcoAmbiente S.p.A. con sede in Salerno alla via Sabato Visco n. 20 come unico partecipante;
- con verbale di apertura delle buste (prot. n. 4966 del 15 settembre 2025) è stata aggiudicata provvisoriamente la procedura di vendita dell'immobile alla società EcoAmbiente S.p.A. per un prezzo offerto pari ad € 1.170.901,00 (euro unmilione centosettantamilanovecento uno/00);
- con successivo verbale (prot. n. 5687 del 20 ottobre 2025), a seguito della verifica positiva di tutti i requisiti soggettivi ed oggettivi, il RUP ha proposto l'aggiudicazione della vendita dell'immobile, in maniera definitiva, alla società EcoAmbiente S.p.A. per il prezzo pari ad € 1.170.901,00 (euro unmilione centosettantamilanovecento uno/00);
- è stato versato, quale deposito cauzionale, l'importo di € 117.090,10 a mezzo di n. 2 assegni circolari e, pertanto, il saldo da corrispondere è ad oggi pari ad € 1.053.810,90;

DETERMINA

1. di aggiudicare la vendita dell'immobile di proprietà dell'Arechi Multiservice S.p.A. alla società EcoAmbiente S.p.A. con sede in Salerno alla via Sabato Visco n. 20 per il prezzo di **euro 1.170.901,00** (euro unmilione centosettantamilanovecento uno/00);
2. di invitare la predetta Società ad effettuare nei termini di cui al bando pubblico il versamento del saldo prezzo di € 1.053.810,90;
3. di trasmettere la presente alla Società EcoAmbiente S.p.A. a mezzo pec con la richiesta di indicazione del notaio all'uopo incaricato per la sottoscrizione dell'atto di compravendita;
4. di trasmettere, altresì, la presente al Socio Unico Provincia di Salerno per doverosa conoscenza, presa d'atto ed eventuali provvedimenti consequenziali.

Salerno, 20.10.2025

l'Amministratore Unico
dott. **Afonso Tono**

