

DETERMINAZIONE n. 23/2024

Oggetto: Asta pubblica per undicesimo 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 è 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 determinazione dell'A.U. n. 117/2023 con prezzo a base d'asta fissato ad € 1.349.084,23 (pari a quello fissato per la nona vendita, per le motivazioni espresse nella determinazione n. 117/2023, tenutasi il 19 maggio 2023), tenutasi l'11 settembre 2023, è andata anch'essa deserta;

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;

- 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 i primi dieci tentativi andati deserti, è necessario programmare un’ulteriore vendita (l’undicesima) con un prezzo base d’asta che – prudentemente – si ritiene di fissare in misura pari a quello di cui alla decima vendita dell’11 settembre 2023, il tutto per i seguenti motivi:
 - il prezzo finale di € 1.300.000,00 (euro unmilionetrecentomila/00) è quello indicato quale prezzo limite per l’Agenzia delle Entrate all’interno della transazione fiscale ex art. 182 ter L.F., ove all’art. 4 si ebbe a prevedere che entro il 31 dicembre 2027 qualsivoglia importo incassato dalla vendita superiore al prezzo di € 1.300.000,00 sarebbe dovuto essere versato in favore dell’Agenzia delle Entrate, con la diversa pattuizione (art. 5) che – in caso di aggiudica ad un prezzo inferiore – la Società sarebbe stata tenuta al pagamento del minor importo di 1.187.089,33 (di cui alla transazione fiscale);
 - l’attuale prezzo di vendita (€ 1.349.084,23) è già notevolmente inferiore rispetto alla stima illo tempore effettuata dall’Agenzia delle Entrate Territorio ed è intenzione dell’Arechi Multiservice S.p.A. effettuare un nuovo tentativo di vendita prima di procedere, eventualmente, al nuovo ribasso, a quel punto influente ai fini e per gli effetti di cui alla transazione fiscale ex art. 182 ter L.F., procedura in forza della quale si è deciso per la vendita del complesso immobiliare sede della Società;
- appare opportuno prevedere che la data della fissanda vendita sia prevista entro il mese di marzo 2024, consentendo la possibile visita del complesso immobiliare a potenziali partecipanti;

DETERMINA

1. di procedere ad horas a bandire l’undicesima asta pubblica per la vendita dell’immobile a prezzo base di asta di **euro 1.349.084,23** (euro unmilionetrecentoquarantanovemilaottantaquattro/23), pari a quello di cui alla decima vendita dell’11 settembre 2023;
2. di confermare, ai sensi di legge, RUP della procedura di vendita dell’immobile, il Responsabile Area Tecnica, ing. Saja Bernardo, sì come già nominato con nota prot. 550 del 30.01.2018;
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 non antecedente al 20 marzo p.v.;
5. di notificare il presente atto al Responsabile del Procedimento nonché alla Provincia di Salerno.

Salerno, 19.02.2024

L’Amministratore Unico
dott. **Alfonso Tono**



