



Prot. 159  
Castellammare di Stabia, 03.06.2019

Spett.le  
Città di Castellammare di Stabia  
[protocollo.stabia@asmepec.it](mailto:protocollo.stabia@asmepec.it)  
[gabinetto.stabia@asmepec.it](mailto:gabinetto.stabia@asmepec.it)

c.a.  
Preg.ma  
*Dr.ssa Loredana Lattene*  
Segretario Generale Comune di Castellammare di Stabia  
Segretario [comunale.stabia@asmepec.it](mailto:comunale.stabia@asmepec.it)

Egregio  
*Dott. Antonio Verdoliva*  
Dirigente Settore Finanziario e Partecipate  
[antonio.verdoliva@comunestabia.it](mailto:antonio.verdoliva@comunestabia.it)  
[servizi-finanziari.stabia@asmepec.it](mailto:servizi-finanziari.stabia@asmepec.it)

E p.c.  
Signor Sindaco  
*Ing. Gaetano Cimmino*  
[gaetano.cimmino@comunestabia.it](mailto:gaetano.cimmino@comunestabia.it)

Signor Assessore al Bilancio ed alle partecipate  
*Dr.ssa Stefania Amato*  
[stefania.amato@odcectorreannunziata.it](mailto:stefania.amato@odcectorreannunziata.it)

**Oggetto:** Rif.to comunicazione prot. N. 25574 del 11.4.2019 – Rif.to comunicazione n. 34203 del 30.05.2019.

- 1) *Iscrizione ipotecaria volontaria sui beni mobili SINT. Richiesta aggiornamento sulle procedure di liquidazione.*
- 2) *Comunicazione per avvio procedura iscrizione ipotecaria volontaria. Aggiornamento della situazione della liquidazione volontaria.*

### III Relazione informativa del liquidatore.

Con le comunicazioni in oggetto indicate, che qui si intendono integralmente riportate, le SS.LL. hanno richiesto allo scrivente, nella qualità di liquidatore, di fornire informazioni aggiornate, sugli eventi ultimi, caratterizzanti la procedura di liquidazione, anche con riferimento alla ipoteca volontaria su beni immobili, a favore del socio Comune di Castellammare di Stabia, giusta deliberazioni del C.C. e conseguenziale attività poste in essere da questo organo di liquidazione. Nella comunicazione del 30.5.2019, a firma del Dirigente dei Servizi Finanziari, si dà altresì atto, dell'approvazione del bilancio di previsione 2019/2021, giusta deliberazione del C.C. n. 22 del 28.3.2019.

Al fine di evitare superflue ripetizioni, mi sia consentito allegare, alla presente comunicazione, gli estratti del libro verbali, ove sono riportate le deliberazioni assembleari, adottate in date 18.3.2019 e 29.4.2019, nonché copia del I bilancio di liquidazione al 31.12.2018, approvato dall'assemblea dei soci in data 29.4.2019, affinché gli stessi formino parte integrante e sostanziale, della presente relazione.

Per mero tuziorismo, si riportano, comunque, gli estratti delle suindicate deliberazioni assembleari:

#### "Assemblea del 18.3.2019"

.....*Sul terzo punto previsto all'ordine del giorno, il Presidente rappresenta che, su incarico dello stesso liquidatore, il Notaio Elisabetta Spagnuolo, ha predisposto una bozza di atto di costituzione di ipoteca volontaria, che qui si legge, con la quale la società "SINT SPA in liquidazione", in ragione degli impegni precedentemente assunti, relativamente all'anticipazione del pagamento del creditore Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, costituisce in favore del Comune di Castellammare di Stabia, ipoteca volontaria per complessivi euro 1.550.000,00 (unmilione cinquecentocinquanta mila) sul seguente comprensorio immobiliare sito nel Comune di Castellammare di Stabia (NA) al Viale delle Terme numero 3/5 ed in particolare: Complesso Termale costituito da numero dodici fabbricati in confine, nel suo insieme, con la strada provinciale ed i mappali 301, 302, 277, 12, 233, 7,3, 336, 335, 696, 703, 285 del foglio 13, salvo altri.*

*Nel contempo, il Presidente fa presente, che la ipoteca volontaria del 15.12.2006, nn. 94615/37756 in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena, è in corso di cancellazione, essendo stato interamente adempiuto il debito garantito, in ragione dell'intervento del terzo, rappresentato dal Comune di Castellammare di Stabia.*

*Per la trascrizione del pignoramento del 19.1.2012 nn. 2747/2338, in favore della società "I.E.N. srl" sede di Pozzuoli, è stata ordinata la cancellazione con provvedimento del Tribunale di Torre Annunziata - Sezione Civile Procedure delle Espropriazioni Immobiliari - del 22.12.2016.*

*I costi relativi all'atto di costituzione di ipoteca volontaria, saranno a carico del Comune di Castellammare di Stabia. Il liquidatore fa presente che il Comune è stato già informato dei relativi costi. Non appena lo stesso Comune darà la propria disponibilità, l'atto sarà stipulato.*

**SOCIETA' IMMOBILIARE NUOVE TERME SPA**

AZIONISTA UNICO COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA

VIALE DELLE TERME 3/5-CASTELLAMMARE DI STABIA -TELEFONO 081.8700244

CAPITALE SOCIALE € 4.277.254 - TRIBUNALE DI NAPOLI 243/58 - CODICE FISCALE 00607330636 - PARTITA IVA 01245011216 - CCIAA NAPOLI 198769

*Il Presidente, inoltre, al fine di rendere edotta l'assemblea delle attività precedentemente compiute dalla società, in ordine al rapporto con il creditore Banca Monte dei Paschi di Siena, rappresenta quanto segue:*

*In data 13.12.2006, è stato stipulato un contratto di mutuo con la Banca Monte dei Paschi di Siena SpA (Atto Notario Elisabetta Spagnuolo del 13.12.2006 – Repertorio 24595 – Raccolta 3887). Con deliberazione consiliare n. 128 del 13.9.2006 il Comune di Castellammare di Stabia ha autorizzato il Dirigente del Settore Economico Finanziario ad emettere una lettera di patronage, in forza della quale il Comune si è obbligato, a prima richiesta nei confronti della predetta società bancaria, a rimettere l'importo del mutuo eventualmente non versato dal debitore principale SINT SPA.*

*In data 25.7.2017 è stato stipulato un atto di transazione con la Banca MPS prevedendo il riconoscimento della somma complessiva pari ad € 1.800.000. Con deliberazione C.C. n. 88 del 27.11.2017 il Comune stabiliva di versare la somma di € 865.000 a copertura parziale del debito nei confronti della Banca ed a garanzia dell'Ente si prevedeva il subentro (surroga) nella garanzia ipotecaria. Con deliberazione n. 22 del 23.11.2018 il C.C. stabiliva di erogare un'ulteriore somma pari ad € 600.000, prendendo atto che il Comune avrebbe anticipato fondi per complessivi € 1.465.000 e prevedendo a tutela del credito il subentro nella garanzia ipotecaria. Con il versamento di € 600.000 il creditore è stato tacitato di tutte le sue pretese e pertanto, come sopra riportato, sta provvedendo alla relativa cancellazione ipotecaria.*

*L'assemblea, dopo ampia ed approfondita discussione, all'unanimità,*

#### *DELIBERA*

- di prendere atto della relazione del presidente, nonché della bozza dell'atto di costituzione di ipoteca volontaria, così come predisposta dal notaio Elisabetta Spagnuolo;*
- di dare atto, secondo quanto riferito dalla Dr.ssa Stefania Amato, nella qualità, che la risorsa finanziaria è stata prevista nel bilancio di previsione del 2019 del Comune e potrà concretizzarsi, in termini di effettiva erogazione, solo dopo l'approvazione del bilancio stesso, da parte del Consiglio Comunale"*

*".....Sul quarto punto previsto all'ordine del giorno, il Presidente fa presente che, in data 1.2.2019, ha provveduto a depositare istanza di nomina di un CTU al Presidente del Tribunale di Torre Annunziata....."*

*Con decreto n. cronologico 639/2019 del 14.2.2019 RG 179/2019, il Presidente ha dichiarato la richiesta inammissibile, disponendo la cancellazione del procedimento dal ruolo di Volontaria Giurisdizione.*

*L'assemblea, dopo breve discussione, all'unanimità,*

#### *DELIBERA*

- di prendere atto del decreto sopra citato e di rimettere all'organo di liquidazione le decisioni consequenziali.*

*Sul quinto punto posto all'odg il presidente rappresenta che, come noto, l'avviso pubblico di manifestazione d'interesse ha ottenuto diversi riscontri. In particolare, per alcuni beni immobili, ritenuti non strategici, sono pervenute dettagliate proposte di acquisto, anche in*

riferimento alla indicazione del relativo prezzo offerto. Il presidente riferisce, inoltre, che l'assemblea della società in data 6 febbraio 2017, aveva già indicato la priorità di dismissione di alcuni beni, tra cui quelli indicati nell'odierno ordine del giorno.

In ogni caso la necessità di affrontare il ripianamento delle situazioni debitorie accertate e ciò indipendentemente dalla possibile postergazione del credito vantato dal Comune di Castellammare di Stabia, impone di cedere alcuni beni di proprietà, al fine di ottenere le risorse finanziarie a copertura dell'estinzione parziale dei debiti.

Il presidente evidenzia, altresì, che in data 27 settembre 2016 protocollo interno n. 270 è stata già presentata all'azionista, un documento di sintesi, per la messa in sicurezza della società stessa, tramite la dismissione di alcuni beni non strumentali. Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 51 del 15 dicembre 2016 avente ad oggetto piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare della partecipata, ha già approvato tali possibili dismissioni.

Questi percorsi sono stati ribaditi dal liquidatore, nel corso delle audizioni, tenutesi nell'ambito dei lavori del Consiglio Comunale.

Lo stato di liquidazione della società e la necessaria prevenzione, rispetto allo stato di crisi finanziaria della stessa, impone, quindi, la vendita di alcuni beni. Per questi motivi, il liquidatore preannuncia la predisposizione di due bandi di gara, per la cessione dei beni indicati all'ordine del giorno, la cui procedura sarà regolata dalle vigenti disposizioni di legge in materia di dismissione del patrimonio pubblico, di cui al regio decreto 18 novembre 1923 n. 2440 nonché al relativo regolamento attuativo di cui al regio decreto 827/1924.

Per quanto attiene alla determinazione del prezzo da porre a base d'asta, il presidente dà atto di aver riscontrato, nella documentazione sociale, perizie estimative relative alle aree di cui trattasi, redatte in data 7 agosto 2017 dall'ing. Giuseppe Solimeo, il quale determina un valore pari ad euro 1.010.000 con una tolleranza del 10% relativamente all'area dei "campi da tennis" ed un valore pari ad euro 1.114.000 con la medesima percentuale di tolleranza, per l'area sportiva di Viale delle Puglie.

Il presidente, altresì, informa che ha riscontrato una relazione a firma dell'arch Francesco Saverio Cannavale del 9.02.2017 dove i valori sono rispettivamente indicati in euro 950.000 e euro 1.082.189.

Il presidente/liquidatore, informa altresì, che, come noto al socio pubblico, per le medesime aree nel marzo 2018, sono state esperite procedure di gara ad evidenza pubblica per la vendita dei suindicati beni, con valore a base d'asta pari agli importi determinati per effetto delle citate perizie estimative, che sono andate, tuttavia, deserte e non hanno avuto alcun esito.

Ciò premesso, tenuto conto:

- dello stato di liquidazione della società;
- dell'esito sfavorevole delle aste pubbliche per la vendita dei beni indicati all'ordine del giorno, esperite un anno fa, il cui valore a base d'asta era stato determinato facendo riferimento alle perizie estimative dell'ing. Solimeo e dell'Arch. Cannavale; circostanza dalla quale è possibile dedurre che tali stime non fossero allineate ai valori di mercato e che sarebbe pertanto illogico, a distanza di un anno, replicare la medesima procedura, con il medesimo prezzo a base d'asta;
- dell'esito dell'avviso pubblico esplorativo del 28.11.2018, per la vendita e/o gestione di beni immobili della società con scadenza 24.1.2019, a seguito del quale sono pervenute

**SOCIETA' IMMOBILIARE NUOVE TERME SPA**

AZIONISTA UNICO COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA

VIALE DELLE TERME 3/5-CASTELLAMMARE DI STABIA - TELEFONO 081.8700244

CAPITALE SOCIALE € 4.277.254 - TRIBUNALE DI NAPOLI 243/58 - CODICE FISCALE 00607330636 - PARTITA IVA 01245011216 - CCIAA NAPOLI 198769

proposte di acquisto per l'area sportiva "Campi da tennis" per € 320.000,00 (trecentoventimila/00), nello stato di fatto e di diritto nella quale trovasi e per l'area sportiva sita in Castellammare di Stabia al Viale delle Puglie, pari ad € 400.000,00 (quattrocentomila/00), nello stato di fatto e di diritto nella quale trovasi.

- della necessità di procedere, senza ulteriore indugio, alla vendita dei beni, al fine di evitare la dichiarazione di fallimento della società;
- della necessità di procedere alla determinazione del prezzo a base d'asta, per effetto della evidente discrasia, tra i valori delle perizie di stima (considerato anche l'esito sfavorevole delle procedure di gara la cui base d'asta era stata sulle medesime quantificata) e le proposte pervenute alla scadenza dell'avviso pubblico del 28.11.2018;
- della declaratoria di inammissibilità della richiesta di designazione di un esperto per la redazione di una perizia giurata, finalizzata alla stima ai valori correnti delle aree in parola, di cui al decreto n. 639/2019 del Presidente del Tribunale di Torre Annunziata;
- della circostanza che trattasi di società in liquidazione e non in regime di gestione ordinaria, ragion per cui occorre porre in essere in tempi brevi, tutte le azioni finalizzate alla realizzazione di liquidità, al fine di scongiurare una irreversibile crisi finanziaria.

Pertanto, il Presidente manifesta l'opportunità di avviare le procedure di evidenza pubblica per la cessione dei beni non strumentali, dettagliatamente indicati all'ordine del giorno, fissando, come prezzi a base d'asta, gli importi offerti per i medesimi beni, all'esito dell'avviso pubblico del 28.11.2018, in quanto, per tutto quanto sopra esposto, evidentemente maggiormente rispondenti alle valutazioni di mercato immobiliare e imprenditoriale. Il metodo di aggiudicazione sarà rappresentato dal migliore prezzo rispetto all'importo a base d'asta, con offerta economica in rialzo, con l'indicazione dell'importo minimo per il rialzo, secondo le condizioni che saranno meglio riportate nei bandi di gara. In tal modo, peraltro, si garantisce un ampliamento della platea dei concorrenti, con conseguente incremento della possibilità di conseguire un prezzo di vendita, notevolmente più elevato rispetto alla base d'asta.

Il presidente riferisce, inoltre, che si renderà opportuno, entro una prossima assemblea, definire anche la destinazione e le procedure per la dismissione dell'area parcheggio di Viale delle Puglie, anche se la stessa non risulta inserita nell'avviso pubblico, ma per la quale sono già pervenute manifestazioni di interesse.

L'assemblea, all'unanimità,

#### DELIBERA

- di prendere atto ed approvare la relazione del presidente/liquidatore, nonché di dare atto delle deliberazioni già adottate dal Consiglio Comunale, dando mandato al liquidatore, nell'interesse della fase di liquidazione e della prevenzione dello stato di crisi, di procedere alla vendita dei beni indicati specificamente al punto 5) dell'ordine del giorno della odierna assemblea, secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia di dismissioni patrimoniali dei beni pubblici.

Sul sesto punto all'odg il presidente dà atto che è pervenuta una comunicazione da parte dell'avv. Antonio Scinto, relativa alla procedura espropriativa immobiliare n. RGE 294/2017 ad istanza di BNL S.p.A. il quale rappresentava di aver ricevuto nomina, dal Tribunale di Torre

Annunziata G.E. Dr.ssa Annamaria Diana, quale custode nonché delegato alla vendita e che in data 20 dicembre 2018, si sarebbe recato presso gli immobili pignorati, per avviare l'immissione in possesso e inizio operazioni peritali congiuntamente con l'esperto estimatore arch. Maria Luisa Delle Femine.

Nella suddetta data, il delegato alla vendita e il CTU si sono recati presso il cespite pignorato, dando luogo alle attività conseguenti.

Inoltre, il Presidente comunica che il G.E. con provvedimento del 24.08.2018, ha disposto anche la data dell'udienza, fissata per il giorno 30.5.2019 ore 10,00.

L'assemblea all'unanimità

#### DELIBERA

- di prendere atto della relazione del presidente, in ordine alla procedura esecutiva avviata dal creditore Banca Nazionale del Lavoro, dando mandato allo stesso di monitorare le attività, con l'auspicio di potere, in tempi rapidi, soddisfare le legittime aspettative dello stesso creditore istante.

Sul settimo punto all'odg il presidente informa che, in data odierna, si sono tenute una serie di audizioni con alcune delle società che hanno partecipato alla manifestazione d'interesse, le quali hanno ulteriormente chiarito i contenuti della loro proposta. Le attività poste in essere saranno oggetto di una prossima relazione al socio unico.

L'assemblea all'unanimità

#### DELIBERA

- di prendere atto di quanto riferito dal presidente, dando mandato allo stesso di procedere nelle attività poste in essere, in ragione del mandato conferitogli e dei relativi poteri attribuiti giusta delibera del 14.09.2018, tenuto conto altresì degli indirizzi dell'organo Consiliare""

#### Assemblea del 29.4.2019

".....Sul terzo punto previsto all'ordine del giorno, il Presidente rappresenta che, con la sentenza n. 2297/2019, già sopra citata, la Corte di Appello di Napoli, riformando integralmente la sentenza di "prime cure" del Tribunale di Torre Annunziata, ha dichiarato il subentro della società "SINT SPA" nella titolarità dei rapporti di lavoro, ex-articolo 2112 del c.c. con i dipendenti della fallita "TERME DI STABIA SPA".

Inoltre, sono stati annullati i licenziamenti intimati ai reclamanti, dal curatore fallimentare della società "TERME DI STABIA SPA", ordinando alla SINT di ripristinare i rapporti di lavoro, con la integrale ricostruzione giuridica ed economica, dalla data di intervenuta cessione, rigettando il reclamo incidentale e condannando la SINT al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio, con attribuzione ai procuratori antistatari.

Per giungere a questa conclusione, la Corte di Appello, ha dovuto stravolgere quello che era stato l'impianto argomentativo del Giudice di 1 grado, il quale aveva rilevato come non si potesse parlare di trasferimento di azienda ex-articolo 2112 c.c. per una serie di motivi, riportati nella sentenza di 1 grado depositata in data 8.8.2018.

**SOCIETA' IMMOBILIARE NUOVE TERME SPA**

AZIONISTA UNICO COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA

VIALE DELLE TERME 3/5-CASTELLAMMARE DI STABIA -TELEFONO 081.8700244

CAPITALE SOCIALE € 4.277.254 - TRIBUNALE DI NAPOLI 243/58 - CODICE FISCALE 00607330636 - PARTITA IVA 01245011216 - CCIAA NAPOLI 198769

*Il Presidente, nella qualità, fa presente, altresì, che ha incontrato alcuni rappresentanti dei lavoratori ricorrenti. Al momento si sono avviate le attività di quantificazione del debito maturato.*

*La sentenza è provvisoriamente esecutiva, per cui solo in caso di ricorso per Cassazione, si potrà richiedere alla Corte di Appello la sospensione della esecuzione.*

*Allo stato, tenuto conto della situazione di liquidazione volontaria della società, ci si opporrà all'obbligo di reintegro.*

*Per quanto attiene i presupposti per un eventuale impugnativa della sentenza della Corte di Appello, il liquidatore informa l'assemblea che intende dotarsi di un autorevole parere professionale, prima di assumere qualsiasi decisione.*

*I tempi tecnici per l'eventuale ricorso per Cassazione, sono fissati in 60 giorni dalla data di notifica della sentenza.*

*L'assemblea, dopo ampia ed approfondita discussione, all'unanimità,*

#### DELIBERA

- di prendere atto della sentenza n. 2297/2019 della Corte di Appello di Napoli pubblicata in data 28.3.2019 e notificata in data 10.04.2019;
- di prendere atto della relazione del liquidatore, in merito all'argomento posto all'ordine del giorno;
- di prendere atto della "delicatezza" dell'argomento e dei riflessi sulla situazione finanziaria della società che, allo stato, pregiudica i programmi della liquidazione volontaria, atteso il grado di privilegio, spettante ai crediti per retribuzioni da lavoro dipendente;
- di ritenere, in ogni caso, fondamentale, la salvaguardia dei rapporti con i lavoratori, che hanno subito la crisi finanziaria della società fallita;
- di prendere atto della decisione del liquidatore di avvalersi di un autorevole parere professionale, ai fini di un eventuale ricorso per Cassazione.

*Sul quarto punto previsto all'ordine del giorno, il Presidente si sofferma sulla procedura espropriativa immobiliare in corso, incardinata dal creditore Banca Nazionale del Lavoro, titolare di un credito pari a circa € 280.000,00.*

*L'atto di citazione in opposizione, è stato rigettato dal Giudice, la quale ha rinviato la causa per la precisazione delle conclusioni, all'udienza del 26.9.2019.*

*Nel contempo, il Giudice per l'esecuzione, vista l'istanza di vendita depositata nella procedura n. 294/2017, ha fissato l'udienza di comparizione delle parti per il giorno 30.05.2019.*

*Nel medesimo provvedimento, il Giudice dell'esecuzione, ha nominato, quale esperto stimatore l'Arch. Maria Luisa Delle Femmine e quale custode l'Avv. Leonardo Scinto.*

*Il liquidatore ha avuto notizia del deposito, in data 15.04.2019, della relazione di stima redatta dall'Arch. Maria Luisa Delle Femmine.*

*La relazione è stata inviata anche al Comune di Castellammare di Stabia. In sintesi, il perito stima il complessivo sportivo sito in Castellammare di Stabia alla Via Nazionale delle Puglie, in € 1.062.514,00 e l'area destinata al parcheggio in € 493.480,00, con una stima finale complessiva pari ad € 1.555.994,00. A tale stima si applica una ulteriore decurtazione pari al*

SOCIETA' IMMOBILIARE NUOVE TERME SPA

AZIONISTA UNICO COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA

VIALE DELLE TERME 3/5-CASTELLAMMARE DI STABIA -TELEFONO 081.8700244

CAPITALE SOCIALE € 4.277.254 - TRIBUNALE DI NAPOLI 243/58 - CODICE FISCALE 00607330636 - PARTITA IVA 01245011216 - CCIAA NAPOLI 198769

15%, oltre spese attribuibili, evidenziando un valore a base d'asta, arrotondato per difetto, pari ad € 1.307.000,00.

Pertanto i valori dei beni immobili, divisi in due lotti, risulta pari ad € 895.572,00 per l'area sportiva e ad € 411.893,00 per l'area parcheggio, da arrotondare per difetto.

Il liquidatore informa, inoltre, l'assemblea che, nei prossimi giorni, sarà dato riscontro al Segretario Generale dell'Ente Comunale, in ordine ad una richiesta di chiarimenti da parte della Corte dei Conti, in merito all'utilizzo della somma di € 175.000,00 relativa al finanziamento BNL.

Il liquidatore riferisce, altresì, che in data 11.04.2019, il Comune di Castellammare di Stabia, con nota a firma del Segretario Generale e del Dirigente del Settore Finanziario e Partecipate, ha richiesto, in particolare, il preventivo delle spese per la stipula dell'atto di iscrizione volontaria di ipoteca, a favore del Comune di Castellammare di Stabia, per l'importo complessivo pari ad € 1.465.000,00.

Con la stessa nota, al fine di disporre di informazioni aggiornate ai fini della predisposizione della proposta di deliberazione di approvazione del rendiconto della gestione 2018, nonché in virtù di quanto previsto dal regolamento comunale in materia di partecipate, è stato richiesto un aggiornamento dello stato della procedura di liquidazione della società, a seguito delle due relazioni già depositate, illustrando le prossime azioni che si intendono porre in essere.

Per tali richieste, il liquidatore comunica che la relazione sarà presentata in occasione della prossima assemblea, alla quale sarà sottoposto un bilancio infrannuale al 30.04.2019.

Sulla vicenda della iscrizione volontaria di ipoteca a favore del Comune di Castellammare di Stabia, il liquidatore rappresenta che occorre una ulteriore riflessione, alla luce della sopravvenuta sentenza della Corte di Appello, sopra trattata, anche in deroga alla delibera assembleare del 18.3.2019, in considerazione della possibile violazione della par condicio creditorum.

L'assemblea, dopo breve discussione, all'unanimità,

#### DELIBERA

- di prendere atto della relazione del liquidatore, sull'argomento posto all'ordine del giorno;
- di fornire l'indirizzo al liquidatore, in ordine alla opportunità di sospendere, anche in deroga alla deliberazione assembleare adottata in data 18.3.2019, ogni attività di cessione, a mezzo procedura di evidenza pubblica, delle aree ritenute non strategiche, in attesa di verificare gli esiti delle procedure avviate dal Tribunale di Torre Annunziata, tenuto conto anche della stima dei beni del perito nominato, in ordine al complesso immobiliare di Viale delle Puglie;
- di invitare il liquidatore a valutare la sospensione anche della procedura di vendita dell'area denominata "Campi da tennis" di Viale delle Terme.
- di rinviare qualsiasi altra decisione, all'esito della presentazione del bilancio infrannuale alla data del 30.4.2019, che sarà accompagnato da una III relazione informativa del liquidatore, da redigersi anche in ragione delle specifiche richieste formulate dai Dirigenti con nota del 11.4.2019"\*\*\*\*\*"

SOCIETA' IMMOBILIARE NUOVE TERME SPA

AZIONISTA UNICO COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA

VIALE DELLE TERME 3/5-CASTELLAMMARE DI STABIA -TELEFONO 081.8700244

CAPITALE SOCIALE € 4.277.254 - TRIBUNALE DI NAPOLI 243/58 - CODICE FISCALE 00607330636 - PARTITA IVA 01245011216 - CCIAA NAPOLI 198769

Per quanto attiene all'assemblea dei soci, si è deciso di rinviare la stessa, prevedendo un bilancio infrannuale al 30.6.2019, tenuto conto delle attività in corso, relative alla quantificazione dell'esatto debito maturato nei confronti dei reintegrati lavoratori, giusta citata sentenza della Corte di Appello, nonché delle attività inerenti alla procedura espropriativa in essere, incardinata dal creditore BNL SpA.

Per tale procedura, all'udienza del 30.5.2019, il G.E. Dr.ssa Anna Maria Diana, ha preso atto della necessità, rappresentata dall'esperto stimatore Arch. Marialisa Delle Femine, di apportare alcune modifiche alla relazione di stima. Pertanto si attende il deposito della relazione modificata, la fissazione della vendita, nonché copia del verbale di udienza.

Avverso la sentenza della Corte di Appello di Napoli, invece, previo incarico professionale conferito al Prof. Avv. Marcello D'Aponte, in data 15.5.2019, si è provveduto all'impugnazione della stessa, con ricorso per Cassazione, trasmesso in data 27.05.2019. Entro il termine di 20 gg sarà effettuata la formale costituzione in giudizio, unitamente ai relativi allegati.

Per le procedure già avviate e condivise, in prima istanza, da questo organo di liquidazione, relative all'iscrizione della ipoteca volontaria a favore dell'Ente socio, si rappresenta che, in ragione dell'esecutività della sentenza della Corte di Appello, si è determinato un debito certo, sia pure *sub iudice*, in corso di quantificazione definitiva, per retribuzioni spettanti ai lavoratori dipendenti, il cui grado di privilegio mobiliare è disciplinato dal combinato disposto degli artt. 2751-bis e 2777 del c.c.

Ad avviso dello scrivente, occorre sospendere la procedura di iscrizione di ipoteca volontaria, a favore del Comune di Castellammare di Stabia (socio al 100%), in attesa della definizione del giudizio incardinato in Cassazione, anche in ragione della presunta incapienza dei beni immobili e tenuto conto che, allo stato, non è ancora definita la destinazione dei beni c.d. strumentali.

In ogni caso, su questa particolare vicenda, sarebbe utile programmare un confronto tecnico, con i Dirigenti di codesto Ente, con particolare riferimento al Segretario Generale, al Dirigente Settore Avvocatura, al Dirigente Servizi Finanziari, oltre che, chiaramente, ai rappresentanti dell'organo politico. Per l'eventuale incontro, dichiaro, fin d'ora, la mia disponibilità.

Si resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Il Liquidatore  
Dott. Vincenzo Sica

