

dott. Luciano Antonio Nobili

Piazza Amedeo, 1

80121 Napoli

Tel. 081/4238316

Fax 081/408700

mail: lanobili@virgilio.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

N° 53/2022

Tribunale di Napoli

Sezione fallimentare

G.D. Dott. Francesco Paolo Feo

Fallimento

Sentenza del 27 MAGGIO 2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE®

Istanza 8/2022

Rinnovo Concessione di acque termali per 15 anni

Ratifica operato del curatore

Richiesta di espresso provvedimento del G.D. ad autorizzare la prosecuzione dell'attività da parte della curatela direttamente o indirettamente a mezzo di persone o società aventi i requisiti soggettivi e capacità tecnica ed economica necessari per lo sfruttamento del giacimento secondo il programma di lavori che verrà approvato, inoltrando tale provvedimento agli Uffici competenti della Regione Campania

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Illustrissimo Giudice Delegato,

il sottoscritto curatore della procedura sopra indicata,

premette che

- alla data odierna il Comitato dei Creditori non si è costituito poiché i creditori interpellati individualmente non hanno prestato la loro disponibilità.

@

1 Ratifica operato curatore per incarico Geologo per rinnovo Concessione Termale

Alla fine del mese di luglio del corrente anno, l'amministratrice della società fallita mi inoltrava la copia di una comunicazione della Giunta Regionale della Campania, inviata sulla pec dell'azienda in bonis, datata 26 maggio 2022 (all. 1).

Provvedevo a contattare il tecnico che seguiva l'azienda per le problematiche relative alle Terme in generale e alle concessioni termali, il dott. Luigi Pianese, geologo.

Il geologo mi relazionava sullo stato dell'opera e sulla pratica di rinnovo, di fatto non conclusa dall'amministratrice della fallita, atteso che non avendo operato il pagamento al professionista incaricato, quest'ultimo non aveva potuto fornire la liberatoria, ai sensi della L.R. 59/2018.

Venivo informato che la società fallita non aveva comunicato al competente Ufficio della Regione, il fitto del ramo d'azienda.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La Concessione poteva a quel punto essere revocata.

Davo incarico al geologo di ultimare l'iter tecnico-amministrativo, vincolando il corrispettivo richiesto, di euro 5.000,00 oltre iva e cassa, al rinnovo effettivo della concessione (**all. 2/3**).

A questo punto potevo comunicare all'Ufficio Regionale preposto (**all. 4**) del fallimento della società, provvedendo a chiedere una proroga dei termini per il deposito della documentazione richiesta.

Il geologo mi comunicava che l'Ufficio Regionale aveva accettato la richiesta di proroga ed in data 29 settembre c.a., provvedeva a depositare la documentazione alla Regione Campania (**all. 5**).

Tanto premesso,

Si chiede che la SVI, preso atto di quanto sopra relazionato, voglia ratificare l'operato del curatore rispetto all'incarico conferito al geologo Pianese e al deposito della documentazione relativa al rinnovo.

@ @

2 Nota sull'andamento della procedura esecutiva e sulla necessità di un intervento del Tribunale Fallimentare

Come è noto avendolo già relazionato, gli immobili costituenti il complesso termale (tranne due piccole particelle), sono oggetto di procedura esecutiva, n. 602/2017.

Il perito estimatore ha attribuito, ai beni eseguiti, un valore di vendita di euro 6.000.000, 00, con perizia del 4 settembre 2019.

Il quarto tentativo di vendita, con un prezzo di 3.375.000,00* ed una offerta minima di euro **2.531.000,00***, ha visto l'asta andare deserta in data 14 luglio 2022.

In due anni quattro tentativi di vendita sono risultati tutti infruttuosi.

Se la vendita continuasse con le stesse modalità, il prezzo di vendita potrebbe a breve risultare più basso dell'importo richiesto in privilegio ipotecario dai creditori in sede di ammissione (euro **2.065.702,80***).

E' da sottolineare, inoltre, che la vendita in questa sede degli immobili costituenti il , danneggerebbe gravemente i creditori della procedura fallimentare, ma anche di quella esecutiva, rendendo a quel punto inutile la vendita **dell'Azienda** , che ha allo stato un valore stimabile superiore al milionecinquecentomila euro (ultimo volume d'affari dell'azienda superiore ai 400.000,00* euro), azienda che possiede **anche la convenzione con il sistema sanitario, convenzione difficile da ottenere**, oltre al valore immobiliare dell'intero Parco.

Tale corsa alla vendita del complesso, in presenza ora di una procedura fallimentare, per un vantaggio di tutti i ceti creditori, dovrebbe essere concordata tra le due Sezioni del Tribunale interessate.

Su tale punto a breve presenterò, se Ella concorda e una volta risolto il problema del rinnovo della Concessione Termale, alla SVI una istanza che porti, ove possibile, le due Sezioni,

Esecuzioni e Fallimentare, a trovare un accordo ed una soluzione che non danneggi la massa dei creditori, evitando così di favorire intenti speculativi.

Giova in questa sede evidenziare che nel corso della verifica delle domande di ammissione al passivo, allo stato ancora in corso, si sta verificando la regolarità della trascrizione delle ipoteche effettuata dagli Istituti Bancari.

Ciò in ragione:

- del Regio Decreto n. 1443 del 29 luglio 1927 che, all'art. 22, comma II, che testualmente recita *“L'iscrizione delle ipoteche e' subordinata all'autorizzazione del Ministro per l'economia nazionale”*.

- della vigente Legge Regionale n. 8 del 29/07/2008 che in riferimento alle iscrizioni ipotecarie dispone che *“1. Sulla concessione e sulle pertinenze cui si estende, l'iscrizione di ipoteche è soggetta ad autorizzazione regionale previa acquisizione delle valutazioni economico-finanziarie. 2. Nell'ambito del giudizio di espropriazione e delle correlate procedure di aggiudicazione, svolte ai sensi del codice di procedura civile, l'atto di precetto e quello di aggiudicazione sono notificati anche alla regione Campania a cura del creditore procedente o dell'aggiudicatario”*.

Allo stato, tuttavia, non mi risultano autorizzazioni in tal senso.

3 Richiesta di espresso provvedimento del G.D. ad autorizzare la prosecuzione dell'attività da parte della curatela direttamente o indirettamente a mezzo di persone o società aventi i requisiti soggettivi e capacità tecnica ed economica necessari per lo sfruttamento del giacimento secondo il programma di lavori che verrà approvato, inoltrando tale provvedimento agli Uffici competenti

La materia relativa alle concessioni termali è normata, come detto, dalla Legge Regionale n. 8 del 29 luglio 2008.

Allego il testo della Legge vigente, con le modifiche apportate fino al 31 dicembre 2019 (**all. 6**).

L'articolo 12 regola la materia relativamente al caso del fallimento del Concessionario.

Più in particolare:

- il comma 4 stabilisce che dopo la comunicazione del fallimento da parte del curatore, il dirigente regionale pronuncia la sospensione della concessione *“... dopo aver disposto l'esecuzione delle opere necessarie a garantire la sicurezza dei luoghi e la salvaguardia del giacimento e previa redazione dello stato di consistenza dei luoghi e delle pertinenze in contraddittorio con la curatela fallimentare cui affidarne la custodia...”*.

- il comma 5 fissa il periodo di sospensione della Concessione in due anni, superato il quale la Concessione decade;

- il comma 6 dispone che *“...la sospensione non è pronunciata nel caso di prosecuzione dell'attività, previa autorizzazione regionale su apposita istanza, da parte della curatela fallimentare che utilizzi il complesso aziendale dell'imprenditore fallito”*.

Allo stato, proseguire l'attività risulta indispensabile e la sospensione della concessione, pronunciata dal dirigente regionale all'esito delle attività previste dalla legge regionale, comporterebbe certamente l'azzeramento valore dell'azienda e la vendita in sede esecutiva si limiterebbe alla sola parte immobiliare soggetta ad ipoteca (il 98%) che verosimilmente sarà oggetto di ulteriori ribassi.

Codesta curatela ha intenzione, se Ella condivide l'impostazione, di proseguire l'attività direttamente o indirettamente, attraverso l'utilizzo del complesso aziendale della fallita, anche con la partecipazione di soggetti aventi i requisiti soggettivi e capacità tecnica ed economica, necessari per lo sfruttamento del giacimento secondo il programma di lavori che verrà approvato dagli organi fallimentari ed inoltrato agli Uffici Regionali competenti.

Tanto premesso,

Si chiede che la SVI, preso atto di quanto sopra relazionato, voglia autorizzare espressamente la curatela

- a proseguire l'attività, nell'attesa dell'espletamento delle procedure di vendita dell'intera azienda, direttamente o indirettamente attraverso l'utilizzo del complesso aziendale della fallita, anche con la partecipazione di soggetti aventi i requisiti soggettivi e capacità tecnica ed economica, necessari per lo sfruttamento del giacimento;

- a far redigere da tecnico incaricato, il programma di lavori eventualmente necessari, da inoltrare agli Uffici Regionali competenti per le opportune autorizzazioni.

Salvo diverse ed ulteriori determinazioni della S.V.

Napoli, 28 ottobre 2022