

Giudice Delegato:

Dott. Flavio Conciatori

Commissario Giudiziale:

Dott. Maurizio Ferrari

Liquidatore Giudiziale:

Dott.ssa Ilaria Valentini

Corso De Michetti 20

64100 Teramo (TE)

Tel. 0861.246503

Pec: tecp22020@procedurepec.it

TRIBUNALE DI TERAMO

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

* * * * *

VARIAZIONE/INTEGRAZIONE

Io sottoscritta Dott.ssa Ilaria Valentini, Liquidatore Giudiziale della procedura in epigrafe in oggetto,

PREMESSO

- che la vendita relativa al compendio immobiliare fissata per il 18/4/2023 è andata deserta;
- che con istanza in data 2/8/2023 la ditta debitrice chiedeva che venisse promossa ogni necessaria attività volta all'ottenimento dell'ampliamento della destinazione d'uso dei beni immobili ricompresi nel piano concordatario, con contestuale sospensione della procedura di vendita già intrapresa;
- che con provvedimento del 21/8/2023 l'ecc.mo GD disponeva la sospensione della vendita fissata al 20/9/2023, autorizzando la sottoscritta ad intraprendere ogni attività necessaria al conseguimento del risultato;
- che la deducente, preso atto di ciò, procedeva alla verifica presso l'ufficio tecnico dell'ARAP – Agenzia Regionale Attività Produttive - con sede in Cepagatti (Pe) rilevando con il personale addetto, e specificamente con l'arch. Esposito e l'ing. Spinelli, la procedura da intraprendere allo scopo di pervenire all'ampliamento della destinazione d'uso;
- che inoltre la deducente verificava presso l'ufficio tecnico della Provincia di Teramo, con l'arch. Giuliano Di Flavio, l'iter procedimentale;
- che quindi l'esponente effettuava le necessarie verifiche urbanistiche e giuridiche avvalendosi della collaborazione dell'avv. Enrico Mazzarelli, il quale possiede le necessarie competenze;
- che la L.R. Abruzzo n 56/1994 - istitutiva degli allora denominati Consorzi per lo Sviluppo Industriale, tutti successivamente assorbiti in ARAP Abruzzo, Agenzia Regionale Attività Produttive, testualmente recita all'art. 2, c. 2, "***I medesimi enti, nei limiti e con le modalità fissate dalla presente legge, provvedono altresì: a) all'assegnazione di aree nei propri***



piani regolatori territoriali ad aziende che esercitano l'attività artigianale produttiva e del commercio all'ingrosso";

- che sulla base di detta previsione normativa gli uffici tecnici dell'ARAP ritengono, allo stato, che siano insediabili esclusivamente attività compatibili con i fini della medesima Agenzia Regionale;

- che tuttavia dall'esame delle NTA del PRG consortile della zona industriale ARAP di Atri emerge - all'art. 11, ultimo capoverso - che *"E' consentita la deroga del tipo di attività svolta nei fabbricati esistenti, in caso di vendite giudiziarie e/o a seguito di provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria."*, come si rileva dalla documentazione allegata;

- che pertanto la fattispecie in esame integra pienamente l'ipotesi derogatoria prevista all'art. 11 ultimo capoverso delle NTA del PRG consortile della zona industriale Arap di Atri;

- che la richiamata normativa in deroga fa espresso riferimento a 'fabbricati esistenti' e pertanto non si ritiene applicabile al terreno limitrofo all'opificio offerto in garanzia del fabbisogno concordatario; di talché per detto terreno appare indispensabile attivare la procedura di variante alle NTA del RG consortile, attuabile a seguito di specifica istanza della ditta debitrice avallata dal parere della sottoscritta;

- che per quanto riguarda invece il terreno sito in contrada Crocefisso, lo stesso risulta estraneo alla pianificazione urbanistica consortile e, conseguentemente, qualsivoglia ampliamento di destinazione d'uso dovrà essere deliberato dal C.C. di Atri;

Tanto premesso

La sottoscritta, a modificazione ed integrazione del programma di liquidazione già depositato ed approvato, intende inserire nello stesso le seguenti precisazioni:

- 1) al fine di evitare ulteriori lungaggini della procedura legate ai tempi di approvazione delle varianti di destinazione dei due terreni, il nuovo avviso di vendita relativo al **lotto n. 1** opificio industriale, esistente, sarà redatto inserendo tra le destinazioni d'uso tutte quelle compatibili con le finalità dell'ARAP, specificamente elencate all'art. 12 delle NTA della zona industriali Piane S. Andrea, oltre a quelle ulteriori di seguito elencate: logistica, conservazione e/o archivio di documentazione proveniente da Uffici Giudiziari, sale di riproduzione cinematografiche, attività ricreative (bowling, sale giochi), attività sportive (campi da tennis, calcio a cinque, paddle) attività di ristorazione e turistico ricettive e quant'altro ritenuto opportuno per la valorizzazione del fabbricato opificio;
- 2) in detto avviso saranno posti in vendita anche entrambi i terreni, **lotti 2 e 3**, con l'attuale destinazione d'uso in considerazione del fatto che il fabbisogno concordatario dipende in grossissima parte dall'importo ricavato dalla vendita



dell'opificio; contestualmente si potrà valutare – a seguito di parere a cura del tecnico che la S.V Ill.ma vorrà nominare – l'opportunità di procedere all'avvio delle varianti urbanistiche relative ai due terreni, ove appaia che il completamento delle stesse possa rappresentare un apprezzabile aumento di valore dei terreni stessi, costituendo quindi elemento di stimolo alla platea dei soggetti potenzialmente interessati;

Si rappresenta che il legale della procedura, avv. Enrico Mazzarelli, ha proceduto ad inquadrare il percorso urbanistico da seguire e ha avviato contatti con il tecnico stimatore geom. Osvaldo Recinelli per l'attività tecnica relativa alla quantificazione dell'aumento di valore dei cespiti indicati a seguito delle menzionate procedure e anche alla luce di un eventuale frazionamento del fabbricato.

Si precisa altresì che in data 15/11/2023 il C.G. ha espresso parere favorevole sull'iniziativa intrapresa dalla deducente.

Il sottoscritto Liquidatore Giudiziale del concordato preventivo n. 02/2020 del Tribunale di Teramo, Dott.ssa Ilaria Valentini, pertanto, vista l'istanza del debitore, chiede che l'ecc.mo G.D. voglia autorizzare la presente integrazione del programma di liquidazione e sollecita la nomina di due coadiutori.

Con osservanza

Teramo, 17 novembre 2023

Il Liquidatore giudiziale

Dott.ssa Ilaria Valentini

