
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura n. 04/2023 RF “Intermobili srl”.

Giudice Delegato: Dott. Flavio Conciatori
Curatori Fallimentari: Avv. Annalisa Caschera
Dott.ssa Eda Silvestrini
Coadiutore Tecnico: Geom. Osvaldo Reginelli

**OGGETTO: VALUTAZIONE APPEZZAMENTO DI TERRENO IN SCERNE DI PINETO
RIPORTATO IN CT AL FOGLIO 11 P.LLA 394 DI MQ. 931.**

RELAZIONE TECNICA

Al fine di porre la tematica trattanda sotto l’egida della dovuta trasparenza espositiva giova ricomporre, a brevi linee, le caratteristiche del bene oggetto di valutazione.

Più in dettaglio, il sottoscritto **Geom. Osvaldo Reginelli** con studio in Teramo – Via Alfonso Di Vestea,1 ed iscritto al collegio dei geometri della Provincia di Teramo al n. 659, nonché all’Albo dei Periti e Consulenti del Tribunale Penale e Civile di Teramo, facendo seguito all’incarico ricevuto con nota del **18.06.2024** per la **redazione della valutazione dell’appezzamento in oggetto**, redige il seguente parere tecnico con le necessarie considerazioni sullo stato dei luoghi.

Appezamento di terreno ubicato nel Comune di Pineto (TE) in frazione Scerne, a ridosso della Strada Statale Adriatica al km. 424, della superficie catastale di mq. 931, con sovrastati due corpi di fabbrica a carattere tecnologico entrambi a servizio e di proprietà dell'adiacente [REDACTED] ([REDACTED]) in quanto dalla stessa realizzati in forza di contratto di comodato datato 24.09.2001 registrato all'Ufficio del Registro di Pescara il 28.09.2001 al n. [REDACTED] tra il legale rappresentante della società proprietaria del terreno ed il Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della [REDACTED]

Tali beni allo stato attuale sono individuati al C.T. del suddetto Comune al **foglio 11 p.lla n.394 Ente Urbano mq. 931 ed al CF al foglio 11 p.lla 394 Zona c. 1 categoria D/1 rendita € 444,00 –Pineto Via Nazionale P.T. (ex p.lla 322 derivante dalla originaria p.lla 201).**

Ai fini edilizi, sul predetto terreno, risultano realizzate da parte della Soc. [REDACTED] [REDACTED] manufatti tecnologici in base alla concessione edilizia n. [REDACTED] (pratica [REDACTED]) del 10.02.2003.

Ai fini urbanistici, l'area in oggetto, secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pineto (TE), ricade in "Zona artigianale industriale di Completamento" (art. 34 delle N.T.A.).

Area di forma quasi triangolare, risulta delimitata da recinzione sul lato sud ed est, mentre sul lato nord priva di delimitazione, in quanto in continuità con la proprietà [REDACTED] [REDACTED].

Area occupata dalla predetta [REDACTED] ([REDACTED]).

I manufatti tecnologici insistenti sull'appezzamento risultano essere ad uso esclusivo della [REDACTED]

Il predetto appezzamento di terreno è stato oggetto di valutazione in € 170.000,00 da parte dello scrivente unitamente ad altro tecnico in data 09.12.2013 (coadiutori tecnici

nell'ambito del Concordato Preventivo n.8/2008 e precedentemente in data 09.11.2009 da altri tecnici: Arch. Marco Di Giuseppe Cafà, Arch. Gabriele Pietrinferni e Geom. Valter Villanova (valutazione pari ad € 280.000,00) comprensivo dei manufatti tecnologici realizzati dalla [REDACTED].

Alla luce di un accertamento "giudizio civile", per il rilascio dell'appezzamento di terreno, conclusosi con sentenza n. [REDACTED] del Tribunale di Teramo a favore della Curatela Fallimentare contro [REDACTED], l'appezzamento di terreno rientra nella piena disponibilità della Curatela, senza considerare i manufatti tecnologici.

Nell'ambito dell'accertamento di cui alla sentenza n. [REDACTED], il CTU aveva valutato l'area in circa € 32.585,00 senza considerare i manufatti che dovrebbero, per quanto è stato possibile verificare (salvo errori) essere demoliti a cura e spese della [REDACTED].

La stessa [REDACTED] ([REDACTED]) dopo la demolizione si troverebbe priva di impianti tecnologici contenuti nei predetti manufatti e, quindi, per continuare l'esercizio la [REDACTED] dovrebbe provvedere a nuove realizzazioni con ingenti costi.

Alla luce di quanto sopra, considerati anche i tempi per gli interventi di ripristino stato, la valutazione dell'appezzamento di terreno (senza manufatti) di mq. 931,00 catastali, visto il periodo di tempo trascorso dall'ultima valutazione (09.12.2013), allo stato attuale, risulta essere pari ad €/mq. 70,00/80,00 e pertanto pari a complessivi € 65.200,00 /74.500,00 in cifra tonda.

Alla predetta valutazione lorda, dopo la demolizione dei manufatti, dovrà essere considerata la necessaria variazione catastale dell'area (costi presenti circa € 2.000,00) per poter emettere l'eventuale decreto di trasferimento in caso di vendita competitiva, oltre alle spese necessarie per le dovute annotazioni in cancellazione dei gravami.

Lo scrivente rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Teramo, li 15.07.2024

Il Coadiutore Tecnico

Cav. Geom. Osvaldo Reginelli



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Osvaldo Reginelli', is written over a rectangular stamp. The stamp contains the text 'Cav. Geom. Osvaldo Reginelli' and 'N. 533'.