



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n° 174/2019

Promossa da : PURPLE SPV e per essa quale mandataria CERVED CREDIT MANAGEMENT s.p.a. – Via Alfieri, 1 – Conegliano (TV)

Contro : [REDACTED] s.r.l. con sede in Sant'Omero

Giudice dell'Esecuzioni : Dott. Flavio CONCIATORI

Tecnico Estimatore: Dott. Geom. Gabriele DI NATALE

OGGETTO: Nota Integrativa – Verbale Udienda del 15/11/2023

“Complesso Industriale “Ex Fornace BRIKO” costituita da fabbricati collabenti siti in località Colle Scarpone – Nereto (TE)

Lo scrivente, Dott. Geom. Gabriele Di Natale, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998, dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Teramo al n° 13/B e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Teramo al n°221, facendo seguito a quanto richiesto dal G.E nel corso dell'udienza del 15/11 c.a. , rimette di seguito una breve relazione , in particolare:

a) Osservazioni da arte del le ale del creditore rocedente:

....”Si contesta l'applicazione del metodo di stima dei prezzi unitari e della considerazione del complesso immobiliare come area libera....”

Premesso:

-che l'intero compendio immobiliare veniva venduto **nell'anno 2008** con procedura competitiva nell'ambito de fallimento della BRIKO s.p.a . per un importo di €. 800.000,00;



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

-che **successivamente** nel corso degli anni 2009--2023 - i fabbricati che all'epoca erano in parte utilizzabili, hanno subito una un depauperamento a causa della mancanza di ordinaria e straordinaria manutenzione (mancanza di tetti di copertura oggetto di bonifica per la presenza di amianto, etcc...) causandone, di fatto , lo stato di **"Collabenza"** ;



- che i beni sono stati messi in vendita nel corso del 2020/2023 nell'ambito della procedura esecutiva n. 174/2019 , ma senza alcun interessamento da parte di potenziali investitori;

tutto ciò premesso, in risposta alle osservazioni, lo scrivente fa rilevare che:

- a) la stima è stata effettuata considerando il terreno "LIBERO" da fabbricati "collabenti" che non possano trovare alcun riutilizzo nell'ambito di un'attività produttiva anzi, sono stati considerati come "Costo" da sottrarre al valore complessivo.

Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

b) Il Metodo di trasformazione “consigliato” nelle note dal legale del precedente non è applicabile in quanto, nel nostro caso ci troviamo di fronte ad una “Fornace” per la produzione di laterizi. Infatti il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di trasformazione, e si fonda su alcuni requisiti, che sono:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;
- la trasformazione è reputata più proficua rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;

A supporto di ciò, l'highest and best use (HBU) considera per una risorsa immobiliare la destinazione più redditizia, prendendo atto del fatto che i potenziali acquirenti sono disposti a pagare un prezzo che riflette le loro aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa, prescelto nell'ambito degli impieghi di possibile realizzazione e consentiti dalla normativa.

c) Osservazioni alla nota pervenuta dall'ARTA:

In merito alla nota del 04/08/2023 da parte del Dipartimento Territorio – Ambiente - Ufficio Bonifiche e Rischio ambientali, su richiesta del Sig. [REDACTED] – veniva precisato come negli anni compresi dal 2002 al 2013 erano stati effettuati interventi di messa in sicurezza del sito. Tale circostanza può essere confermata anche dallo scrivente essendo stato all'epoca dei fatti il tecnico nominato in seno alla procedura fallimentare. Infatti nel corso della verifica e consegna dei beni furono fatti lavori di bonifica sia dei tetti di copertura dei vari fabbricati che la bonifica sotterranea delle cisterne di olii combustibili, polistirolo, etc...

Per quanto riguarda invece il rispetto del D.Lgs 152/2006, come confermato per le vie brevi dagli uffici del dipartimento, considerato che il complesso industriale sin trova in una “cda Conca” a confine tra i Comuni di Nereto e Torano Nuovo, la presenza di acque sotterranee contaminate ai sensi del D.Lgs 152/2006, potrebbero essere attribuibili ad altre



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

circostante ovvero da infiltrazioni di acque provenienti da monte. Il monitoraggio delle acque potrebbe essere fatto mediante l'apposizione di piezometri.

Pertanto allo stato attuale, in considerazione del fatto che al valore a base d'asta sono stati detratti eventuali costi di eventuali bonifiche di soprassuolo e sottosuolo, si conferma il prezzo a base d'asta in

€ 235.000,00

Ritenendo con tanto di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

Controguerra 04/12/2023

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele DI NATALE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it