

TRIBUNALE DI FIRENZE

FALLIMENTO N. 17509

L'anno 2010 il giorno 16 (sedici) del mese di giugno ad ore 9,15 dinanzi al Giudice Delegato Dott. Antonello Cosentino presso il Tribunale di Firenze, avrà luogo la vendita con incanto del seguente bene nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con esclusione di garanzia per eventuali vizi, a corpo e non a misura meglio descritti nelle relazioni di CTU redatte dal Geom. Beniamino Tartaglia in data 7 luglio 2004 e successivo aggiornamento dell'Ing. Paolo D'Elia in data 30 giugno 2008 e 3 marzo 2009, documenti ai quali si rinvia:

LOTTO UNICO

COMUNE DI MONSUMMANO TERME

PROPRIETA' DI DUE TERZI DEL TERRENO POSTO IN

ANGOLO FRA VIA GROTTA GIUSTI E VIA VENTAVOLI.

Al NCT del Comune di Monsummano Terme il bene è rappresentato al foglio 7, particella 284, qualità/classe seminativo arborato / 3 - superficie 1.155 mq, reddito dominicale € 3,58, reddito agrario € 4,77 e foglio 7, particella 573, qualità/classe seminativo arborato / 3 - 59 mq, reddito dominicale € 0,18, reddito agrario € 0,24.-

Con nota del 26 febbraio 2004 il Comune di Monsummano Terme attesta che per il terreno in questione risulta:

- nel P.S. (Piano Strutturale) approvato - Tav. 18 - Sistemi e sub-sistemi
 - Entrambe le particelle 284 e 573 sono comprese in sistemi insediativi zona B1 sub-sistema del capoluogo, con indicazioni e prescrizioni



normate dalle norme tecniche di attuazione correlate al piano strutturale;

- nel R.U. (Regolamento Urbanistico) approvato le citate particelle sono destinate a carattere prevalentemente commerciale/dirigenziale e turistico ricettivo D3.2 comparto urbanistico D.6 con indici e interventi edificatori normati dall'art.48 delle n.t.a. e dall'allegato B e D delle n.t.a..-

Vi è altresì una nota del Comune di Monsummano Terme che, in data 6 novembre 2003 prot. 22241 dichiara:

- che la particella 284 ha superficie edificabile di mq. 1.129,26 ed ICI di 43€/mq per cui il valore dell'area ai fini ICI diventa $1.129,26 \times 43 \text{ €/mq} = \text{€ } 48.558,18.-$
- che la particella 573 ha superficie edificabile di 22,53 mq ed ICI di 43 €/mq per cui valore dell'area ai fini ICI ammonta a € 968,79.-

I valori sopra riportati, validi per il 2004 derivano dalle decisioni espresse dalla Giunta comunale con delibera n. 146 del 11 ottobre 2003.-

A seguito di ulteriori informazioni acquisite dall'Ing. D'Elia risulta che:

- a) i vincoli urbanistici sono decaduti il 13 agosto 2008; vista la zona interamente urbanizzata, l'Ing. D'Elia ritiene che i vincoli dovrebbero essere rinnovati;
- b) con delibera del CC n. 1 del 9.01.2009 il Comune ha adottato una "variante di transizione" resasi necessaria perché, durante la vigenza dei vincoli, il Comune non aveva data attuazione agli stessi mediante apposita convenzione, e ciò ai sensi dell'art. 55 della L.R. n. 1/05.-

Con detta variante di transizione viene precisato che:

- l'appezzamento di terreno in esame, è compreso in un comparto e segnatamente il comparto 6. Il comparto è un'area per la quale lo strumento urbanistico prevede un intervento soggetto a progettazione unitaria;
- la progettazione unitaria coinvolge in un "unicum" tutte le porzioni di territorio comprese nel comparto; a tal fine la delibera n. 1 del 09/01/09) dove si legge:
 - *elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del piano:*
 - *realizzazione della piazza su angolo via Grotta Giusti – via Ventavoli*
 - *localizzazione di una quota dei volumi edilizi attorno alla piazza.-*

I parametri urbanistici ed edilizi approvati con la variante di transizione, sono sostanzialmente identici a quelli in vigore precedentemente (scaduti il 13/08/2008) con la sola eccezione della S.T. (Superficie Territoriale) che, a seguito di una più esatta lettura delle planimetrie del territorio, passa da 5.170 mq a 5.600 mq.-

La planimetria individua sia il comparto che le particelle comprese nello stesso e di nostro interesse.-

In base a quanto detto fino ad ora resta chiarito che il terreno in esame, ancorché indicato come piazza nei grafici urbanistici, è parte integrante di un comparto e come tale concorre alla possibilità edificatoria del comparto, come dire che se anche le particelle 284 e 573 del foglio 7 del NCT del Comune di Monsummano Terme, sono destinate ipoteticamente a piazza, non potrà essere edificato alcunché nel comparto in questione se non si realizza la piazza in angolo fra via Ventavoli e via Grotta Giusti;

c) l'ICI per i comparto 6 (del quale si tratta), con delibera della Giunta Comunale n. 32 del 5 marzo 2008 è stata elevata a 44,87 €/mq (nel 2004 era 43 €/mq).-

Il terreno è da considerarsi libero per la quota parte in proprietà.-

La vendita è soggetta ad IVA ed imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.-

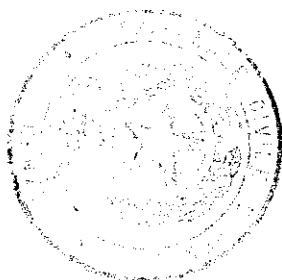
PREZZO BASE	€	24.000,00
AUMENTO MINIMO	€	1.000,00
DEPOSITO PER SPESE	€	6.000,00
DEPOSITO CAUZIONALE	€	3.000,00

* * * * *

Coloro che intendono partecipare all'incanto dovranno depositare entro le ore 12 del giorno antecedente l'asta presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Firenze, domanda in carta bollata, accompagnata dal deposito delle somme sopra determinate per spese e cauzione con assegni circolari non trasferibili, intestati a Fallimento Reg. Fall. 17509 presso il Tribunale di Firenze.-

L'aggiudicatario dovrà versare presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Firenze, il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione entro il termine di giorni 60 dalla provvisoria aggiudicazione a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a Fallimento Reg. Fall. 17509 presso il Tribunale di Firenze.-

Firenze, li



IL CANCELLIERE
Il Cancelliere
Franco MANETTI