

## **TRIBUNALE DI FIRENZE**

FALLIMENTO ROMANELLI FINANZIARIA S.P.A.

**GIUDICE DELEGATO: Dott. Raffaele D'Amora**

**CURATORE: Dott. Francesco Mancini**

**CTU: Ing. Paolo D'Elia**

### **P R E M E S S E**

A seguito di nomina quale CTU nella procedura in oggetto, nomina avvenuta a cura del Giudice Delegato Dott. Raffaele D'Amora su istanza del curatore Dott. Francesco Mancini, per l'aggiornamento dei valori di alcuni beni interessati dalla procedura stessa, **in data 30/06/08** il sottoscritto redigeva la perizia del caso.

A pag. 8 di tale documento, in merito ai terreni siti nel comune di Monsummano Terme, si faceva presente che i vincoli urbanistici validi al momento ( 30/06/08 ) per detti terreni, sarebbero decaduti il 13/08/08.

Preso atto che nei termini fissati per la decadenza dei vincoli urbanistici non è stato possibile procedere alla vendita, il sottoscritto ha interpellato nuovamente il Comune di Monsummano Terme per conoscere quale fosse l'attuale regime urbanistico dei beni in questione.

A seguito di istanza presentata al Comune il 4/02/09 ( **ALLEGATO A** ) lo stesso Comune ha rilasciato l'attestazione che si allega ( **ALLEGATO B** ).

**DALLA LETTURA DI TALE DOCUMENTO SI EVINCE CHE LA SITUAZIONE**

**URBANISTICA DEI TERRENI ( N.C.T. del Comune di Monsummano Terme - F. 7 - mappali n° 284 e 573 ) CHE INTERESSANO LA PRESENTE STIMA NON E' VARIATA**

**RISPETTO A QUANTO ATTESTATO DALLO STESSO COMUNE AL GEOM.**

**BENIAMINO TARTAGLIA IL 26/02/04 E DA ME CITATO NELLA STIMA DEL 30/06/08.**

Infatti, con delibera del CC n° 1 del 9/01/09 il Comune ha adottato una " variante di transizione" resasi necessaria perché, durante la vigenza dei vincoli, il Comune non aveva dato attuazione agli stessi mediante apposita convenzione, e ciò ai sensi dell'Art. 55 della L.R. n° 1/05.

Con detta variante di transizione ( termine in uso solo al Comune di Monsummano Terme e non ritrovato su norme di Legge ) viene precisato che:

- **l'appezzamento di terreno che ci interessa, è compreso in un comparto ( ALLEGATO C-estratto dalla Del. Cc n°1 del 9/01/09) e segnatamente il comparto 6 .Il COMPARTO è un'area per la quale lo strumento urbanistico prevede un intervento soggetto a**  
**PROGETTAZIONE UNITARIA.**
- **e che la progettazione unitaria coinvolga in un "unicum" tutte le porzioni di territorio comprese nel comparto, lo dimostra quanto detto nell'ALLEGATO D ( estratto sempre dagli allegati alla delibera n° 1 del 1/09/09 ) 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*

**Sempre dall'ALLEGATO D si ricava che i parametri urbanistici ed edilizi approvati con la variante di transizione, sono sostanzialmente identici a quelli in vigore precedentemente ( scaduti il 13/08/08 ) 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 ( ALLEGATO E ) 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 che ci interessa, 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**

**Stabilito quindi che il terreno è edificabile, resta da chiarire quale possa esserne la valutazione.**

A questo fine ci soccorre la sentenza n° 348 del 22/10/07 della Corte Costituzionale stabilendo che: *"l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è ora determinata nella misura pari al valore venale del bene"*.

In definitiva, fatte salve diverse pattuizioni che possono intervenire fra privati, resta il fatto che per l'area in questione si devono applicare i così detti "prezzi di mercato".

Tutto ciò premesso, si passa ora alla

## **S T I M A   D E L   B E N E**

- **COMUNE DI MONSUMMANO TERME - via Grotta Giusti angolo via Ventavoli - terreno fabbricativo di cui al NCT di detto Comune - Foglio di mappa n° 7 - mappali ( o particelle) 284 e 573 di proprietà in ragione di 2/3 di Romanelli Finanziaria s.p.a.**

Nel tempo 2 tecnici, a vario titolo , si sono occupati della stima dei beni e nella tabella che segue si riportano sia la data della stima che l'ammontare della stessa

	<b>TARTAGLIA</b>	<b>TESTAI</b>
<b>Data Stima</b>	<b>9/07/04</b>	<b>10/11/94</b>
<b>Terreno Monsummano €.</b>	<b>57.600,00</b>	<b>£.139.610.000</b>
	<b>( 50 €/mq)</b>	<b>( 115.000 £/mq)</b>
	<b>2/3 = €.</b>	<b>oggi €.</b>
	<b>38.000</b>	<b>72.102,55 pari a 59,39 €/mq)</b>

## **C O N S I D E R A Z I O N I**

Il sottoscritto, ricordato il quesito posto ( verifica del valore attribuito ai beni stimati), si è concentrato sull'esame della stima redatta dal Geom. Tartaglia al cui contenuto in termini di provenienza dei beni, descrizione catastale e graficizzazione degli stessi, ci si rimette integralmente, dopo aver eseguito sopralluoghi per verificare l'esattezza delle dimensioni ( vedi documentazione fotografica ) e visite al Comune di Monsummano Terme delle quali si è detto, si esprime come segue:

- **COMUNE DI MONSUMMANO TERME – Terreno posto in angolo fra via Grotta Giusti e via Ventavoli. (vedi ALLEGTO E ). 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 e Foglio 7 –particella 573 – qualità/classe seminativo erborato/ 3 - 59 mq. Con nota del 05/02/09 il Comune di Monsummano Terme ATTESTA al sottoscritto Ing.Paolo D'Elia , nella sua veste di CTU, che per il terreno in questione risulta ( vedi ALLEGATO B ):

- nel P.S. ( Piano Strutturale) approvato- Tav.18 – Sistemi e sub-sistemi.
- Foglio di mappa n°7 mappali nn 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:
- I R.U. ( Regolamento Urbanistico ) approvato.
- Foglio di mappa 7, mappali 284 -573 per porzione in zona per nuovi insediamenti a carattere prevalentemente commerciale, direzionale e turistico ricettivo D3.2, comparto urbanistico n° 6 con indici e interventi normati dall'art. 48 delle n.t.a. e dagli allegati B e D delle n.t.a. e per piccola porzione in viabilità pubblica. Come dire che le citate particelle sono destinate a nuovi insediamenti a carattere prevalentemente commerciale/dirigenziale e turistico ricettivo.

Negli atti forniti a suo tempo dal Curatore dott. F. Mancini al sottoscritto vi è una nota del Comune di Monsummano Terme ( vedi ALLEGATO F ) che, in data 6/11/03 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 il valore dell'area ai fini ICI ammonta a € . 968,79

Come detto, stante la rilevanza degli atti sopra citati in data 4/02/09 il sottoscritto si è recato presso i competenti uffici comunali a Monsummano Terme ottenendo le seguenti

informazioni:

- A) I vincoli urbanistici sono quelli di cui alla delibera n° 1 del 9/01/09 e riportati nell'attestazione del 5/02/09 già citata in precedenza ( ALLEGATO B )
- B) L'ICI per il comparto 6 ( del quale si tratta ), con Delibera della Giunta Comunale n° 32 del 5/03/08 ( vedi ALLEGATO G ), è stata elevata a 44,87 €/mq ( nel 2004 era 43 €/mq)

Le informazioni ricevute permettono intanto di affermare che ai fini ICI, il valore delle due particelle ( 284 e 573 ) di complessivi 1.151,79 mq ( 1.129,26 mq + 22,53 mq ) è attualmente:  $1.151,79 \text{ mq} \times 44,87 \text{ €/mq} = \text{€} . 51.680,82 .$

PUR PRENDENDO ATTO DEGLI INCREMENTI INTERVENUTI PER L'ICI, ESPERITA PERO' UNA INDAGINE DI MERCATO LOCALE SI E' AVUTA L'INDICAZIONE CHE, PER TERRENI COME QUELLO IN ESAME, IL VALORE VARIA DA UN MINIMO DI 80 €/mq A CIRCA 100 €/mq..

RICORDATO CHE I BENI DI PROPRIETA' DI ROMANELLI RAPPRESENTANO I 2/3 DELL'INTERA SUPERFICIE DELLE PARTICELLE, IL SOTTOSCRITTO E' DEL PARERE CHE AL BENE IN QUESTIONE POSSA ESSERE ATTRIBUITO IL VALORE. MINIMO DI MERCATO OVVERO 80 €/mq.

PERTANTO  $1.151,79 \text{ MQ} \times 80 \text{ €/MQ} = \text{€} . 92.143,20$  PER CUI I 2/3 DIVENTANO :  $2/3 \times \text{€} . 92.143,20 = \text{€} . 61.428,80$  CHE AI FINI DELL'ASTA POSSONO ARROTONDARSI

A € . 60.000,00. QUALE VALORE DA PORRE A BASE DELLA I° ASTA

Richiamando le foto che si allegano, scattate dal sottoscritto durante il sopralluogo del 4/02/09 , si desidera evidenziare la consistenza della vegetazione ed al contempo la modestia delle costruzioni che occupano la restante parte del comparto , fatto questo che rende credibile ed economicamente conveniente, un intervento edilizio che interessi tutta l'area. .

In fede di quanto sopra,

Ing. Paolo D'Elia

Firenze, 3 marzo 2009.

## **ALLEGATI.**

- A) **Richiesta del CTU al Comune di Monsummano Terme.**
- B) **Attestazione del Comune di Monsummano Terme del 5/02/09**
- C) **Estratto da Delibera n° 1 del 9/01/09 - R.U. Variante 4 - stato sovrapposto modificato**
- D) **" " " " " " - 6)D3.2 - via Ventavoli -parametri urbanistici**
- E) **Graficizzazione terreno via Grotta Giusti / via Ventavoli –Comune di Monsiummano-  
dati catastali e urbanistici**
- F) **nota del Comune di Monsummano Terme del 6/11/03**
- G) **Delibera G.C di Monsummano Terme n° 32 del 5/03/08**

## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

### **TRIBUNALE DI FIRENZE**

**Oggi.....2009 , davanti al sottoscritto Giudice Delegato dott. RAFFAELE D'AMORA è comparso il Sig. Ing. Paolo D'Elia , nato a Firenze l'8/03/1938, ivi residente in via Guelfa n° 75 il quale presenta la relazione che precede dichiarando di confermarla e ratificandola in ogni sua parte e di volerla asseverare mediante giuramento. Ammonito a norma di Legge , il richiedente giura pronunciando la formula di rito:**

**" GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO NELLA FUNZIONE COMMESSAMI E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITA'"**

**Dott. .Raffaele D'Amora**

**Ing. Paolo D'Elia**

**Riepilogo per l'ordinanza di vendita**

- **LOTTO UNICO – quota di 2/3 di terreno ubicato in Comune di Monsummano Terme – via grotta Giusti angolo via Ventavoli di 1.151,79 mq, come da documentazione fotografica allegata inserito, secondo la variante di transizione adottata dal Comune di Monsummano Terme con Delibera del CC n° 1 del 9/01/0, nel Comparto 6 - Sistemi Insediativi zona B1 sub-sistema del Capoluogo, dove è possibile, secondo il RU adottato, realizzare insediamenti a carattere prevalentemente commerciale / direzionale e turistico ricettivo D3.2 Comparto 6. Il terreno è attualmente libero. Al NCT del Comune di Monsummano Terme il bene è rappresentato al Foglio di mappa n° 7 – mappali 284 e 573; non vi sono costruzioni che vi insistono.**
  
- **PREZZO A BASE DELLA I° ASTA PER IL 2/3 :€. 60.000,00**
  
-