

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento [REDACTED]

N. Reg.Fall. 160/2018

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore Fallimentare: Dott. Marco Bettini

NOTE INTEGRATIVE A PERIZIA
DI IMMOBILI UBICATI IN

Capannoli (PI), Loc. Mezzopiano, Via di Botrino snc

INDICE

A) INCARICO	1
B) PREMESSE.....	1
C) NOTE IN MERITO A PROCEDIMENTI ESPROPRIATIVI.....	2
D) NOTE IN MERITO ALLO STATO DI OCCUPAZIONE	2

A) INCARICO

La sottoscritta Arch. Alessandra Rinaldi, iscritta all'albo degli Architetti della provincia di Firenze al n. 6435, e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 8734, residente in Bagno a Ripoli (FI), Via Roma 562, in data 27.09.2018 è stata nominata, dal Giudice Delegato Dr.ssa Silvia Governatori, perito estimatore nel procedimento in epigrafe su richiesta del Curatore Fallimentare Dott. Marco Bettini, al fine di ricercare il valore di mercato di terreni in conto alla società [REDACTED] ubicati in Capannoli (PI).

B) PREMESSE

In data 13.11.2020 la scrivente ha giurato la perizia di stima di cui al sopracitato incarico, provvedendo altresì al deposito telematico della medesima.

Si integra la perizia con le presenti note in merito a:

- destinazione urbanistica dei terreni ed eventuale sussistenza di procedure espropriative gravanti sui medesimi

- stato di occupazione dei terreni ed esistenza di eventuali contratti di locazione dei medesimi

C) NOTE IN MERITO A PROCEDIMENTI ESPROPRIATIVI

Per i terreni oggetto di perizia di stima, destinati a PEEP, dunque suscettibili di esproprio, nel 2007 risultava il conferimento di mandato per "... la gestione e parziale realizzazione ..." del PEEP alla società pubblica A.P.E.S. (Azienda Pisana Edilizia Sociale), approvando contestuale schema di convenzione. Tuttavia la convenzione non risulta essere stata sottoscritta, così come non risultano avviate le procedure da parte di APES per l'attuazione dei comparti di cui alla Variante PEEP del 2007.

Stante la necessità di avere certezza dell'effettiva mancata attuazione da parte di APES, nonché dell'assenza di successivi e analoghi provvedimenti, si è ritenuto opportuno richiedere chiarimenti in merito sia ad APES (pec del 10.02.2021, inviata dalla scrivente, rimasta senza risposta), sia all'Ufficio Urbanistica del Comune di Capannoli (mail al Dirigente Ing. [REDACTED] del 14.04.2021 e 14.05.2021, inviate dalla scrivente), che in data 06.07.2021, per le vie brevi ha confermato **l'assenza, al momento, di procedure espropriative avviate e di dichiarazioni di pubblica utilità.**

I terreni restano comunque **suscettibili di esproprio nonché di interventi privati di edilizia residenziale convenzionata, in alternativa all'intervento pubblico.**

Si precisa che le attuali previsioni urbanistiche derivano dalla variante per aggiornamento a scadenza quinquennale al Regolamento Urbanistico (ex artt. 19 e 228, comma 1 della LRT 65/2014), approvata con Delibera C.C. n. 43 del 26.09.2017. Detta previsione, efficace per i cinque anni successivi all'approvazione, scadrà quindi nel settembre 2022: successivamente a tale data l'Amministrazione Comunale potrebbe provvedere o a nuova revisione quinquennale oppure all'avvio del procedimento di formazione del Piano Operativo, comunque alla definizione di disciplina urbanistica aggiornata.

Al momento non è dato prevedere **se la destinazione a PEEP sarà confermata o meno**, dopo la suddetta scadenza quinquennale.

Quanto sopra esposto non incide sulle risultanze della perizia del 13.11.2020, in merito alla quale si conferma il più probabile valore di mercato dei terreni ivi determinato.

D) NOTE IN MERITO ALLO STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni, al momento della redazione della perizia, **risultavano liberi e incolti**, pur permanendo la presenza di manufatti abusivi, già descritti nella perizia di stima.

Non sono stati rilevati contratti di locazione del compendio, come risulta dall'interrogazione del Cassetto Fiscale della società proprietaria, il cui **esito negativo** è stato comunicato alla scrivente da parte del Curatore Fallimentare.

Il Tecnico estimatore, espletato quanto richiesto, rassegna le presenti note integrative, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato e della Curatela per qualsiasi eventuale chiarimento.

Con osservanza,
Bagno a Ripoli, 15.07.2021

IL Tecnico
Arch. Alessandra Rinaldi

Firmato digitalmente da
ALESSANDRA RINALDI

O = Ordine degli Architetti PPC di Firenze
C = IT