

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 IN AGGIORNAMENTO

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

INDICE

A) INCARICO	1
B) DISCIPLINA URBANISTICA ATTUALE E FUTURE PREVISIONI	1
C) IN MERITO AL VALORE DEI TERRENI.....	6

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. 658, residente in Bagno a Ripoli (FI), Via Roma 562, in data 27.09.2018 è stata nominata, dal Giudice Delegato [REDACTED], 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).

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.

Su richiesta del Curatore Fallimentare Dott. Marco Bettini, si redigono, **in aggiornamento**, le seguenti note integrative in merito alla destinazione urbanistica dei sopracitati terreni.

B) DISCIPLINA URBANISTICA ATTUALE E FUTURE PREVISIONI

Come già esposto dalla scrivente in precedenti note tecniche, redatte in data 26.06.2023, le previsioni urbanistiche dei terreni in oggetto, destinati al completamento del Peep Capoluogo (oltre una minima parte marginale non edificabile), sono rinvenibili nella “*Variante per aggiornamento quinquennale*” al Regolamento Urbanistico, approvata con Delibera C.C. n. 43 del 26.09.2017, la cui scadenza naturale, già fissata al settembre 2022, in ragione delle proroghe dovute all'emergenza Covid-19 era stata indicata nel 31.12.2023.

Le molteplici varianti intercorse allo strumento urbanistico comunale¹, non riguardando direttamente le previsioni dei terreni in oggetto, non ne modificavano la destinazione a Peep.

Nei periodici contatti con gli uffici e funzionari comunali preposti si è preso atto del concomitante **Piano Strutturale Intercomunale**, nonché del più recente avvio del procedimento di formazione del nuovo **Piano Operativo Comunale**.

Più precisamente, per quanto riguarda il **Piano Strutturale Intercomunale**:

- il procedimento per il Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera (PSVI) ha preso avvio con la Delibera n.86 del 29.09.2017 della Giunta dell'Unione dei Comuni Valdera, di cui fa parte anche il Comune di Capannoli
- il Comune di Capannoli, con Delibera C.C. n.35 del 07.07.2020, e con successiva Delibera C.C. n. 16 del 22.04.2024, rispettivamente adottava e approvava il suddetto PSVI
- Il PSIV, una volta approvato da parte di tutti i singoli Consigli Comunali dell'Unione, sarà trasmesso alla Regione Toscana ai fini del perfezionamento del procedimento di Conferenza Paesaggistica sensi dell'art. 31 della L.R.T. n. 65/2014, nel rispetto dell'art. 21 del PIT/PPR
- Il medesimo PSIV, diverrà efficace con la pubblicazione sul BURT dell'avviso dell'avvenuta approvazione da parte dei Comuni dell'Unione Valdera, ai sensi all'art. 23 c.10 della L.R.T. n. 65/2014, nonché alla successiva conclusione della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 31 della LR 65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR

Al momento della redazione delle presenti note, l'iter del PSIV non è ancora concluso: da notizie informali pervenute risulta l'attesa del perfezionamento delle fasi di cui all'ultimo soprastante punto.

Per quanto riguarda il **Piano Operativo Comunale**:

- Con Delibera C.C. n. 65 del 26.11.2024 il comune di Capannoli ha dato inizio alla formazione del Piano Operativo Comunale (POC) con il contestuale avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. 65/2014.

¹ Variante al R.U. di "Assestamento del territorio comunale", approvata con delibera di C.C. n.63 del 28/09/2019. (pubblicata sul BURT del 27.11.2019);

Variante al R.U. di reiterazione dell'area A.U.P. 2.2 - Utoe strategica produttiva, approvata con delibera di C.C. n.17 del 12/05/2020, (pubblicata sul BURT del 15.07.2020);

Variante normativa alle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente, in modalità semplificata ai sensi dell'articolo 30 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 e succ. mm.ii. adottata con delibera di C.C. n. 83 del 23/12/2019, divenuta esecutiva per mancanza di osservazioni ai sensi dell'articolo 32 comma 3 della medesima legge, con la pubblicazione sul BURT del 04.03.2020.

Variante N.2 - approvata con delibera di C.C. n. 79 del 26.11.2020 (pubblicata sul BURT del 09.12.2020);

Variante puntuale al R.U. per inserimento di un ambito di recupero denominato "A.U.R. 1.28 - Località Podere Pian di Selva – La Casina", approvata con delibera di C.C. n.88 del 29/12/2020 (pubblicata sul BURT del 27.01.2021);

Variante n.3: approvata, ai sensi dell'art. 32 c. 3 L.R.T. 65/2014, con pubblicazione sul BURT n° 47, Parte II del 24.11.2021;

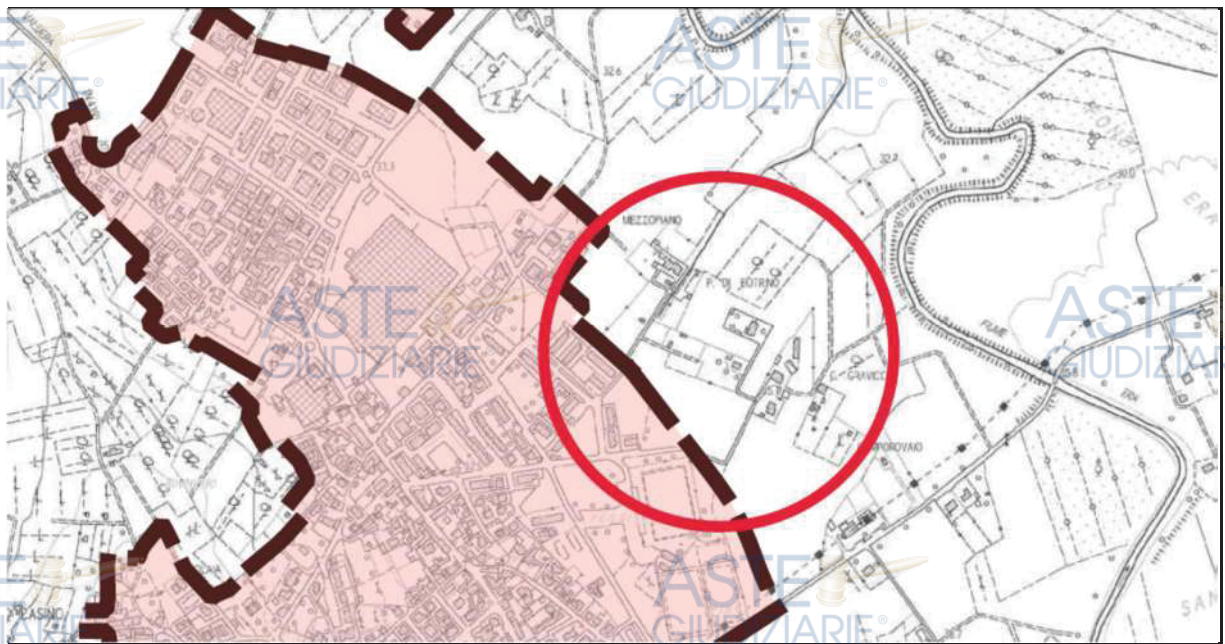
Variante n. 4 al R.U. approvata ai sensi dell'art. 32 c. 3 della L.R. 65/2014, con pubblicazione sul BURT n. 40, Parte II del 04.10.2023.

Variante n. 5 al R.U. approvata ai sensi dell'art. 32 c. 3 della L.R.T. 65/2014 con pubblicazione sul BURT n. 4, Parte II del 24.01.2024.

Nonostante i due strumenti urbanistici non siano ancora formati o formalmente efficaci, i contenuti dei medesimi sono comunque idonei a prefigurare le future previsioni, dunque eventuali future modifiche delle destinazioni urbanistiche.

Si premette che il POC, nei suoi contenuti e obiettivi, non può essere in contrasto con la sovraordinata disciplina del PSIV, alle cui previsioni ed indirizzi si deve necessariamente conformare.

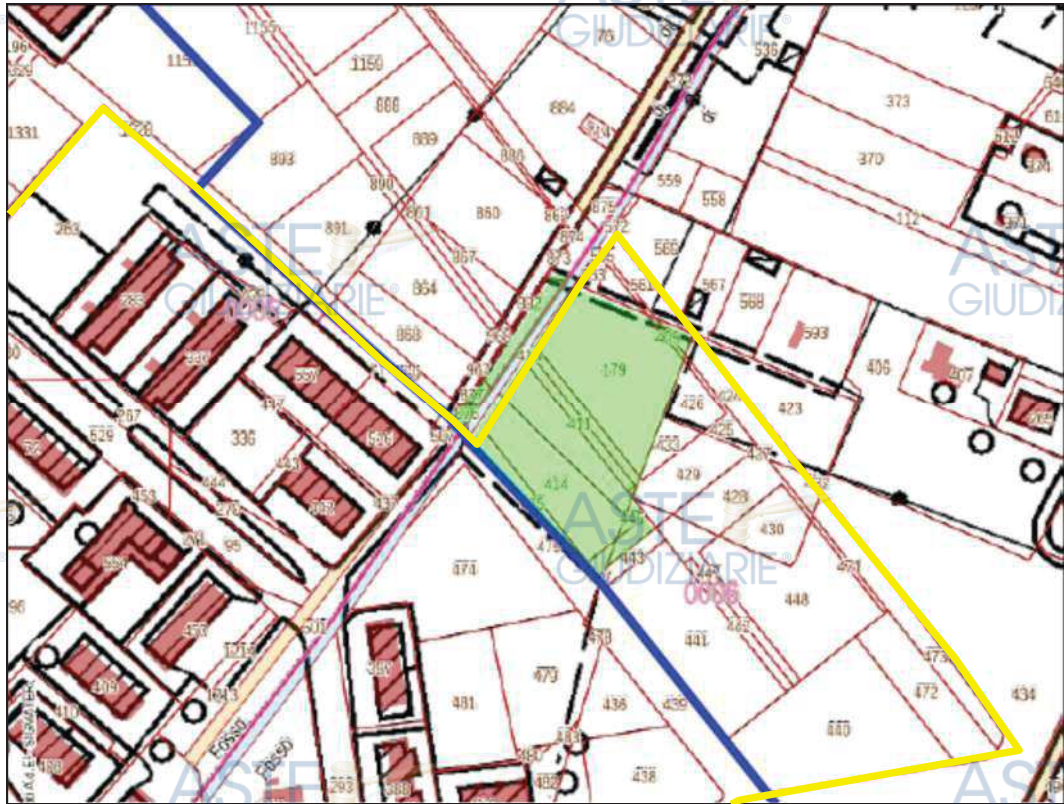
Dalla disamina dei documenti di cui al PSIV² emerge una modifica dell'assetto territoriale del comune di Capannoli, che va a ridefinire i confini del territorio urbanizzato nell'area di ubicazione dei terreni in conto al [REDACTED]. I terreni, già posti al margine urbano, in prossimità del territorio aperto, vengono di fatto estromessi dal suddetto territorio urbanizzato, come si evince dal sottostante stralcio della Tavola ST_10.B Territorio urbanizzato sud (vedi anche all. 1).



Stralcio della Tav. ST_10.B Territorio urbanizzato sud. Con cerchiatura rossa l'ubicazione dei terreni di proprietà [REDACTED]. Con velatura rosa il territorio urbanizzato del Comune di Capannoli.

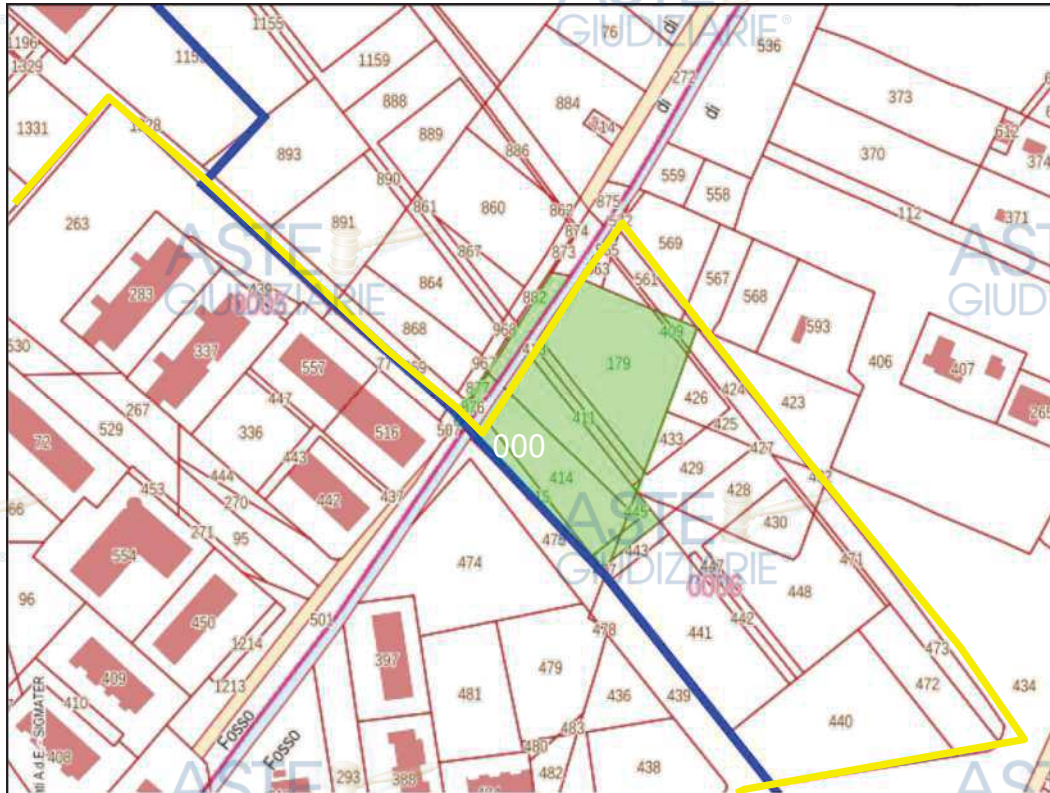
I seguenti stralci cartografici (vedi anche all. 2 e all. 3), nei quali è stata operata una schematica e indicativa sovrapposizione del nuovo confine del territorio urbanizzato su Carta Regionale Toscana (CTR) e su Catasto, offrono una rappresentazione a scala minore del nuovo perimetro del suddetto territorio e della conseguente nuova posizione dei terreni in oggetto, che ora ricadono fuori dal perimetro stesso:

² La documentazione relativa al PSIV è stata estratta dal sito internet dell'Unione Comuni della Valdera: <https://www.unione.valdera.pi.it/232323-blocco-links-pie-di-pagina-232323/piano-strutturale-intercomunale/3066>



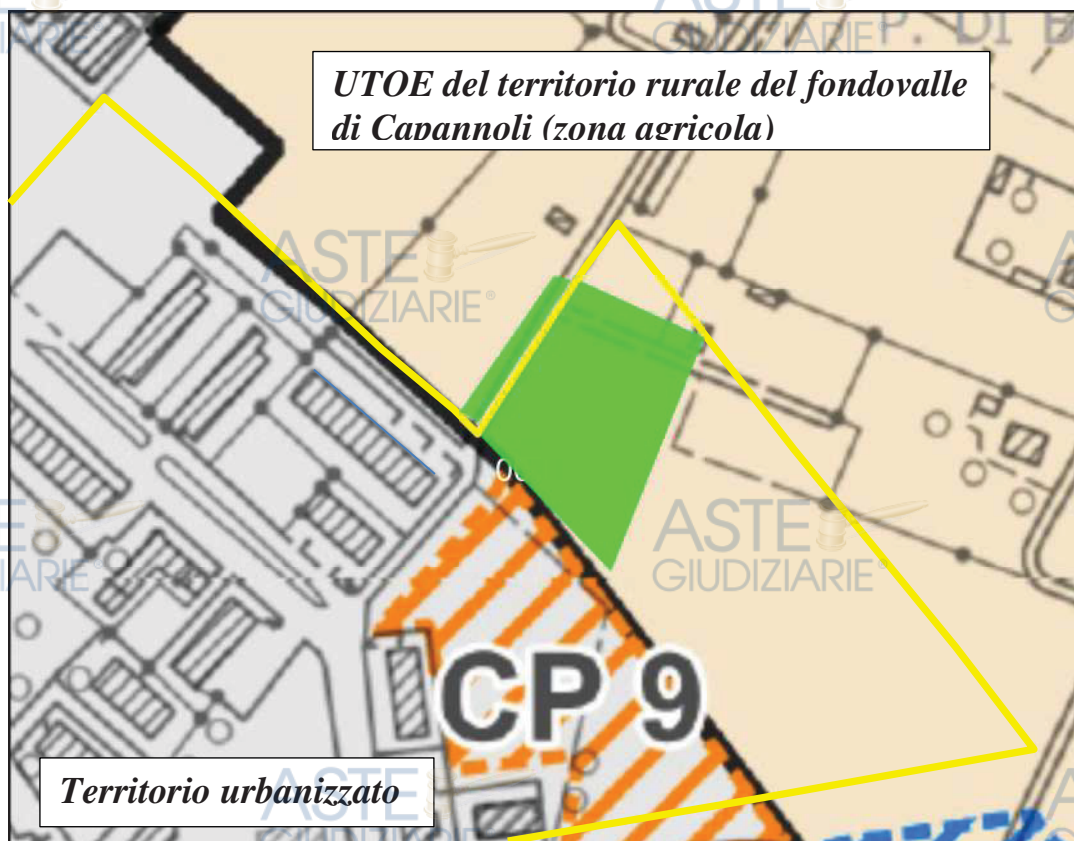
Sovrapposizione fra CTR e mappa catastale, estratta dal portale Geoscopio della Regione Toscana. Con tratto blu si evidenzia il nuovo perimetro del territorio urbanizzato, con tratto giallo il perimetro del PEEP, con velatura verde i terreni di proprietà [REDACTED]

Nel soprastante stralcio è stato aggiunto con tratto blu il nuovo perimetro del territorio urbanizzato di cui al PSIV, con tratto giallo il contorno del PEEP di cui al RU, mentre i terreni di proprietà [REDACTED] sono velati in verde: questi ultimi risultano pertanto posizionati al di fuori del nuovo perimetro del territorio urbanizzato.



Sovrapposizione su mappa catastale, estratta dal portale Geoscopio della Regione Toscana.
Con tratto blu si evidenzia il nuovo perimetro del territorio urbanizzato, con tratto giallo il perimetro del PEEP, con velatura verde i terreni di proprietà [REDACTED]

Analoga sovrapposizione è operata sulla base della sola mappa catastale, come nel soprastante stralcio.



Stralcio della Tav. AV.3B allegata alla Delib. C.C. 65/2024, approvante l'avvio del procedimento di formazione del nuovo PO. Il tratto nero evidenzia il nuovo perimetro del territorio urbanizzato, il tratto giallo il perimetro del PEEP, la velatura verde i terreni di proprietà [REDACTED]

Dalla disamina altresì della documentazione allegata alla Delibera C.C. n. 65 del 26.11.2024³, relativa all'avvio del procedimento di formazione del Piano Operativo, in particolare della Tav. AV.3B – *Ricognizione dei contenuti prescrittivi del PSI – Parte strategica (strategia dello Sviluppo)* – (vedi anche all. 4), si evince infine che i terreni in conto alla [REDACTED] posti a nord del perimetro del territorio urbanizzato, già ricadenti nel PEEP, ora ricadono nell'*UTOE del territorio rurale del fondovalle di Capannoli*.

Con tutta evidenza, la futura disciplina urbanistica non contempla più il completamento del PEEP Capoluogo, quindi le possibilità di edificazione di cui al suddetto PEEP.

Ai fini della procedura fallimentare sarà pertanto necessario dare conto, nei successivi bandi d'asta, delle mutate previsioni del PSIV alle quali il futuro Piano Operativo dovrà adeguarsi.

C) IN MERITO AL VALORE DEI TERRENI

Per quanto concerne il probabile valore di mercato all'attualità di terreni non edificabili ubicati in un contesto urbano, il medesimo era stato a suo tempo individuato dalla scrivente nella perizia del novembre 2020 in **€/mq 11,00**, riferito ai terreni esterni al Peep, per una superficie di mq 410.

In caso di conferma delle previsioni di cui al PSIV ed al POC, come sinteticamente esposte nel precedente capitolo, che dunque eliminerebbe le potenzialità edificatorie di tutto il compendio, si ritiene di poter confermare all'attualità il valore unitario pari a €/mq 11,00.

³ La documentazione relativa al POC è allegata alla Delib. n. 65/2024, pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune di Capannoli:

<https://capannoli.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/albo-pretorio>

Richiamata pertanto la superficie complessiva del compendio, pari a mq 4.315, il più probabile valore nelle nuove condizioni può infine attestarsi in:
 $\text{€}/\text{mq } 11,00 \times \text{mq } 4.315 = \text{€ } 47.465 \approx \text{€ } \mathbf{48.000,00}.$

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 e/o integrazione.

Con osservanza,
Bagno a Ripoli, 05.03.2025

IL Tecnico
Arch. Alessandra Rinaldi

RINALDI ALESSANDRA
Ordine Architetti P.P.C. -
Provincia di
Firenze/800010790485
Architetto
05.03.2025 19:07:12
GMT+02:00

ALLEGATI

1. Stralcio del PSIV – Tav. ST_10.B Territorio urbanizzato sud
2. Elaborato cartografico – Sovrapposizione su CTR e Catasto
3. Elaborato cartografico – Sovrapposizione su Catasto
4. Stralcio Tav. AV.3B allegata a Delib. C.C. n. 65/2024

**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE
UNIONE DEI COMUNI DELLA VALDERA
(Provincia di Pisa)**



Presidente Unione Valdera e Sindaco di Casciana Terme Lari **Mirko Terenzi**

Sindaci dei comuni aderenti all'Unione

Bientina: **Dario Cammassi**

Butt: Anthony Butt

Calcinata: Cristiano Alderigi

Capannoli, Arianna Cecchini

Casciana Terme Lari, Minio Terreni

Palais: Marco Gherardini

Pontedera: Matteo Francini

Segretario Generale dell'Unione Valdera

Dott. **Luigi Paoletti**

Responsabile del Procedimento

Arch. Arch. Guimaraes

Coordinatore del Gruppo Progettazione e Responsabile della
Redazione del PSI

Arch. Massimo Pardini

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Dott.ssa **Simona Cammà**

Base Cartografica

Database Topografico Regionale 1:10.000 - Anno 2010

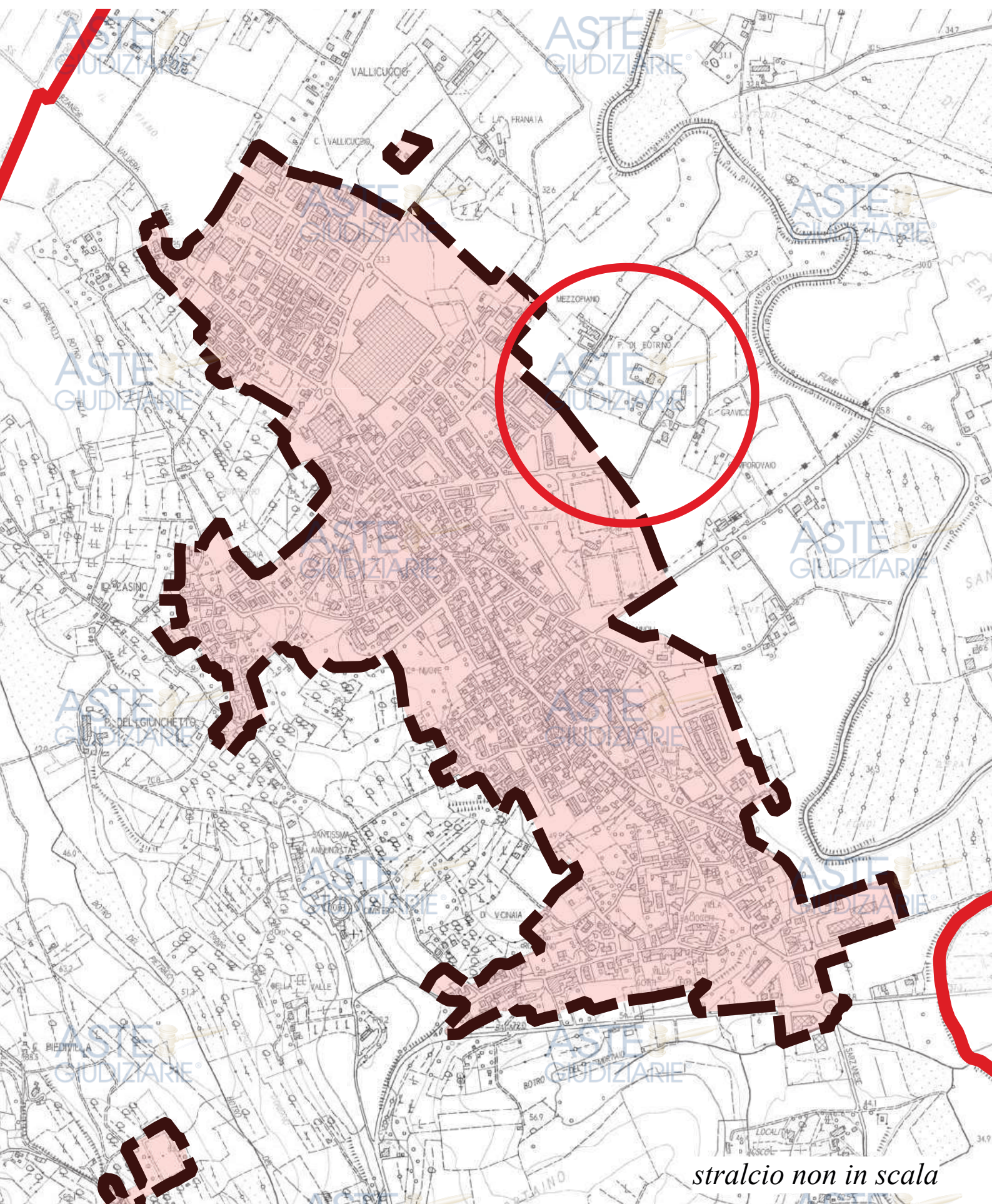
Proiezione Cartografica

Gauss-Boaga, Roma 40, Fuso Ovest



ST10.B Territorio urbanizzato Sud

Scala 1:25.000



stralcio non in scala



Regione Toscana

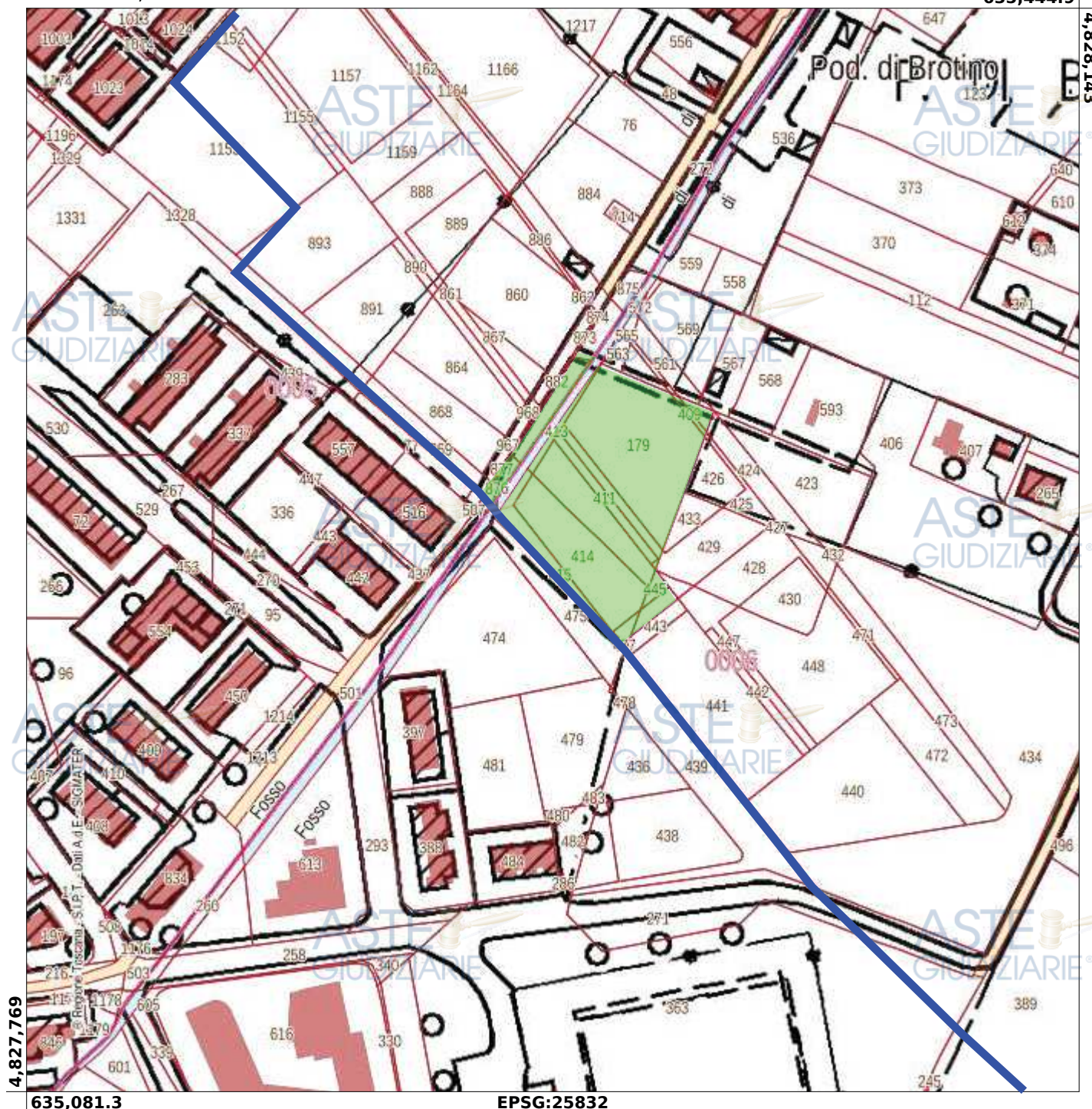


Regione Toscana - SIPT: Cartoteca

ALL. 2

Scala 1 : 2,000

635,444.9



EPSG:25832



Regione Toscana

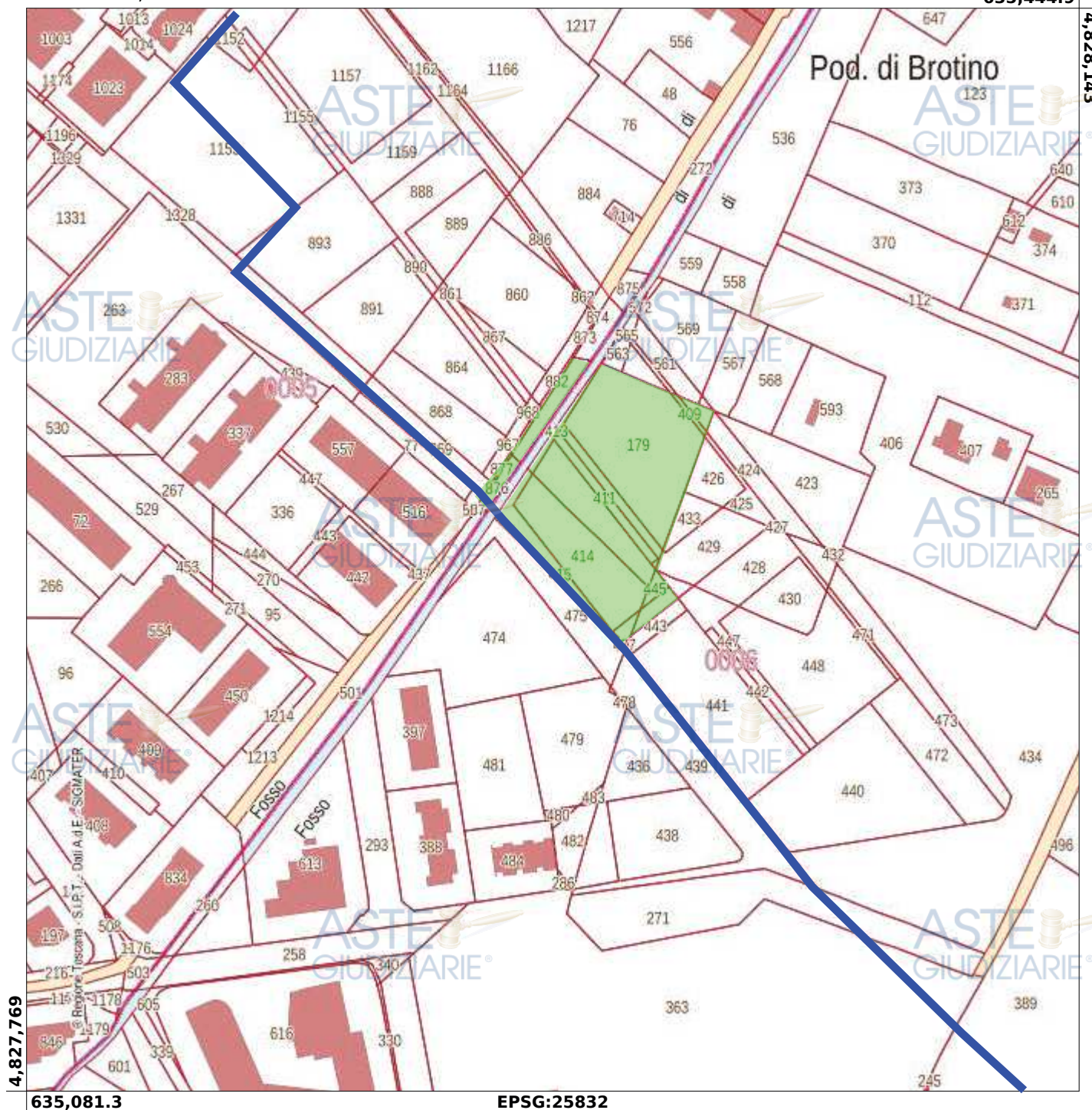


Regione Toscana - SIPT: Cartoteca

ALL. 3

Scala 1 : 2,000

635,444.9



EPG:25832

ASTE
GIUDIZIARIE®



Comune di Capannoli
Provincia di Pisa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO OPERATIVO (PO)

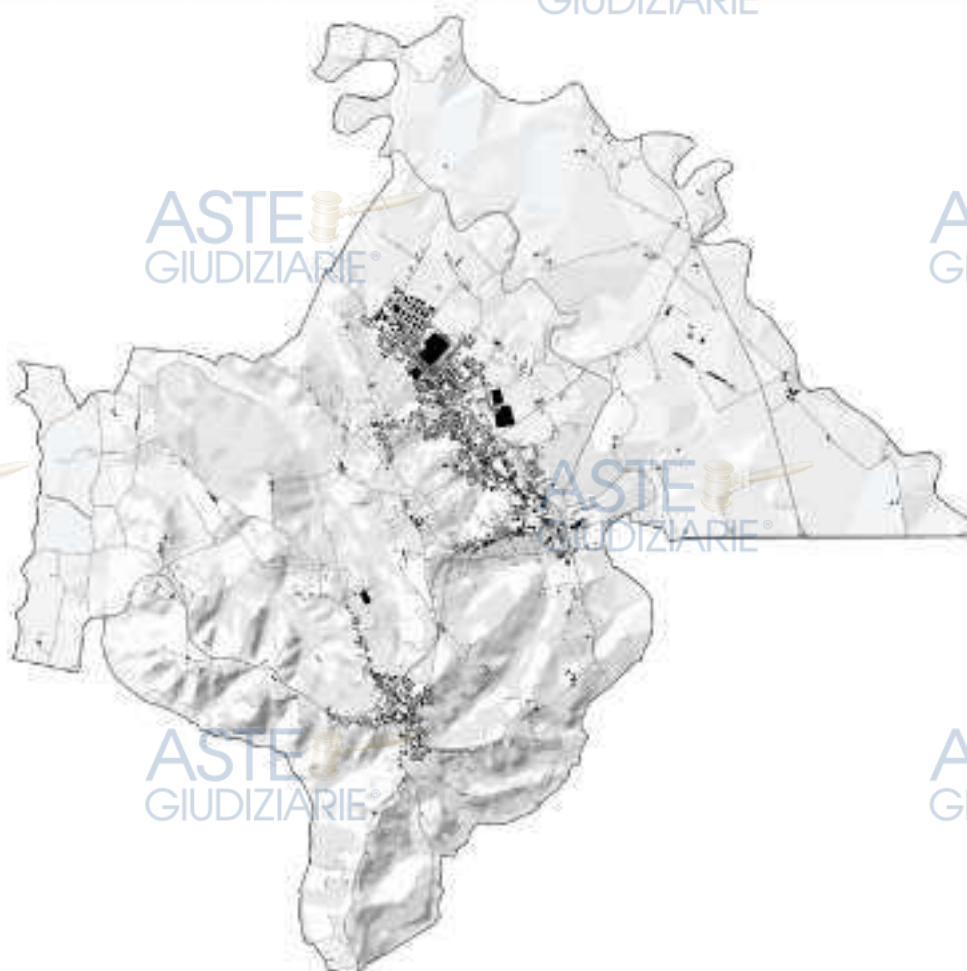
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Ricognizione dei contenuti prescrittivi del PSI
Parte Strategica (Strategia dello Sviluppo)

AV.3b

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Confine comunale



Perimetro del Territorio urbanizzato

Unità Territoriali Organiche Elementari



UTOE del "territorio urbanizzato" di Capannoli



UTOE del "territorio rurale" delle colline di Capannoli



UTOE del "territorio rurale" del fondovalle di Capannoli



Riqualificazione degli insediamenti e dei margini urbani*

Previsioni esterne al territorio urbanizzato**



Nuove previsioni insediative, infrastrutturali e per attrezzature e servizi



Nuove previsioni in sinergia con il territorio rurale (aree produttive)

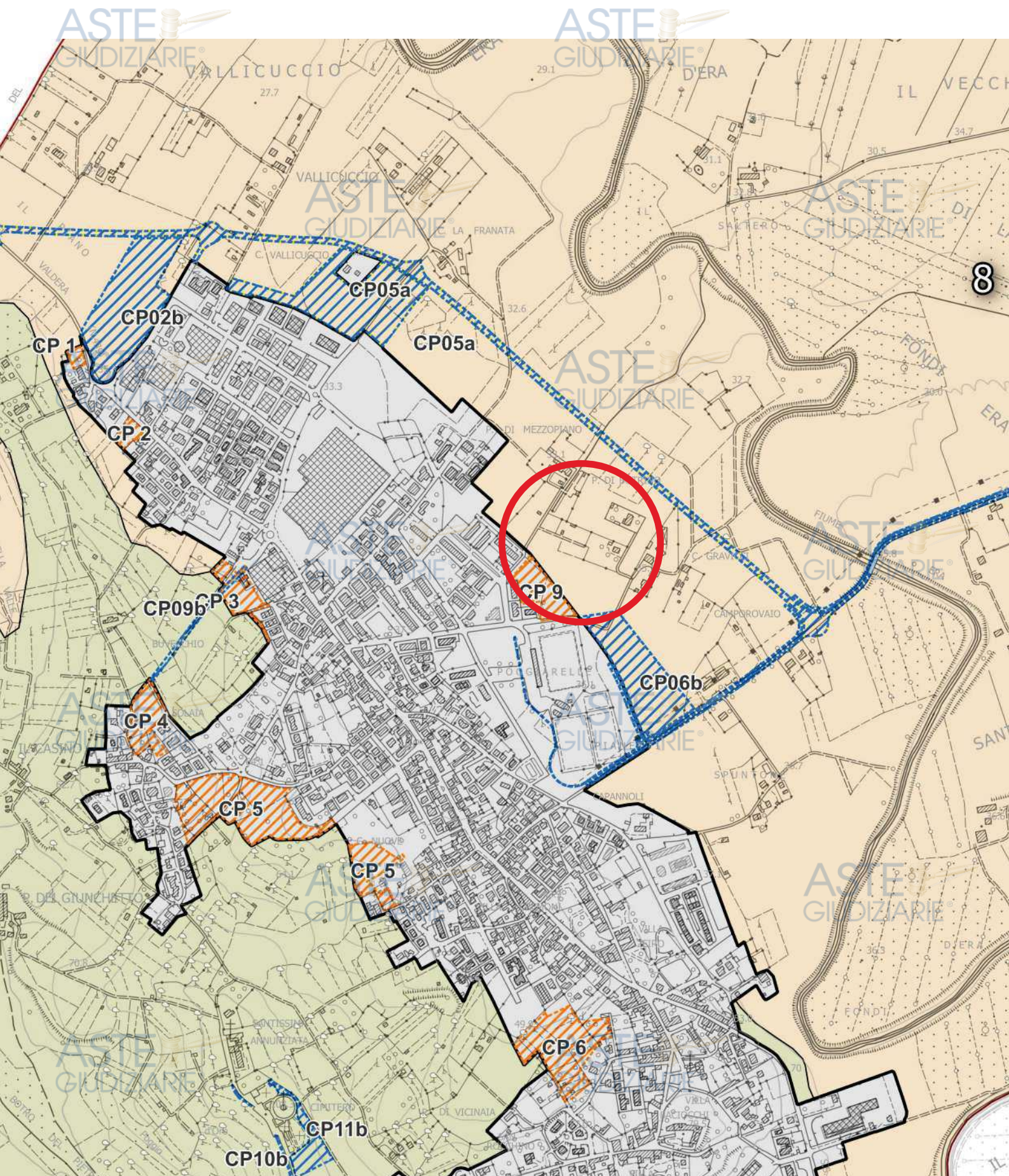


Nuove previsioni per funzioni specialistiche (servizi aviosuperficie)

* Vedi Atlante del Territorio urbanizzato del PSI

**Vedi Abaco delle aree copianificate del PSI





8