

Arch. Alessandra Rinaldi

tel.333/9017082

Via Roma 562 – 50122 Bagno a Ripoli (FI)

E-mail alessandrarinaldi1@gmail.com

Pec alessandra.rinaldi1@pec.architettifirenze.it

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 TECNICHE IN AGGIORNAMENTO

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

INDICE

A) INCARICO	1
B) NOTE IN AGGIORNAMENTO	1
C) IN MERITO ALLA DESTINAZIONE ED AL VALORE DEI TERRENI	5

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) NOTE IN AGGIORNAMENTO

Premesso che:

- come già esposto dalla scrivente nelle ultime note tecniche, redatte in data 05.03.2025, le previsioni urbanistiche dei terreni in oggetto, destinati al completamento del Peep Capoluogo (oltre una minima parte marginale non

edificabile), erano 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;
- il comune di Capannoli Con Delibera C.C. n. 65 del 26.11.2024 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;
- la disciplina urbanistica del Comune di Capannoli è subordinata alle direttive del **Piano Strutturale Intercomunale (PSVI)**;
- il procedimento per il Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione Valdera 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 è stato approvato** dalla Giunta dell'Unione Valdera con Delibera n. 52 del 20.06.2025 ed è divenuto efficace con la pubblicazione sul **BURT n. 27 del 02.07.2025** dell'avviso dell'avvenuta approvazione;
- riguardo all'iter amministrativo del futuro Piano Operativo, alla data di redazione delle presenti note, risulta che il medesimo sia in fase di conferenza di copianificazione e che sia in atto altresì la fase di progettazione. Il Piano Operativo Comunale pertanto **non risulta ancora formato**.

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.

Per quanto sopra esposto, rispetto alle precedenti note redatte dalla scrivente, risulta concluso solo l'iter di approvazione del Piano Strutturale Intercomunale, rispetto al quale il futuro POC, nei suoi contenuti e obiettivi, dovrà comunque adeguarsi.

Si confermano pertanto gli esiti delle precedenti note del 05.03.2025 ossia:

- il PSIV² ridefinisce i confini del territorio urbanizzato nell'area di ubicazione dei terreni in conto al fallimento [REDACTED]. I terreni, già posti al margine urbano, in prossimità del territorio aperto, sono estromessi dal suddetto territorio urbanizzato, come si evince dal sottostante stralcio della Tavola ST_10.B Territorio urbanizzato sud (vedi anche all. 1).

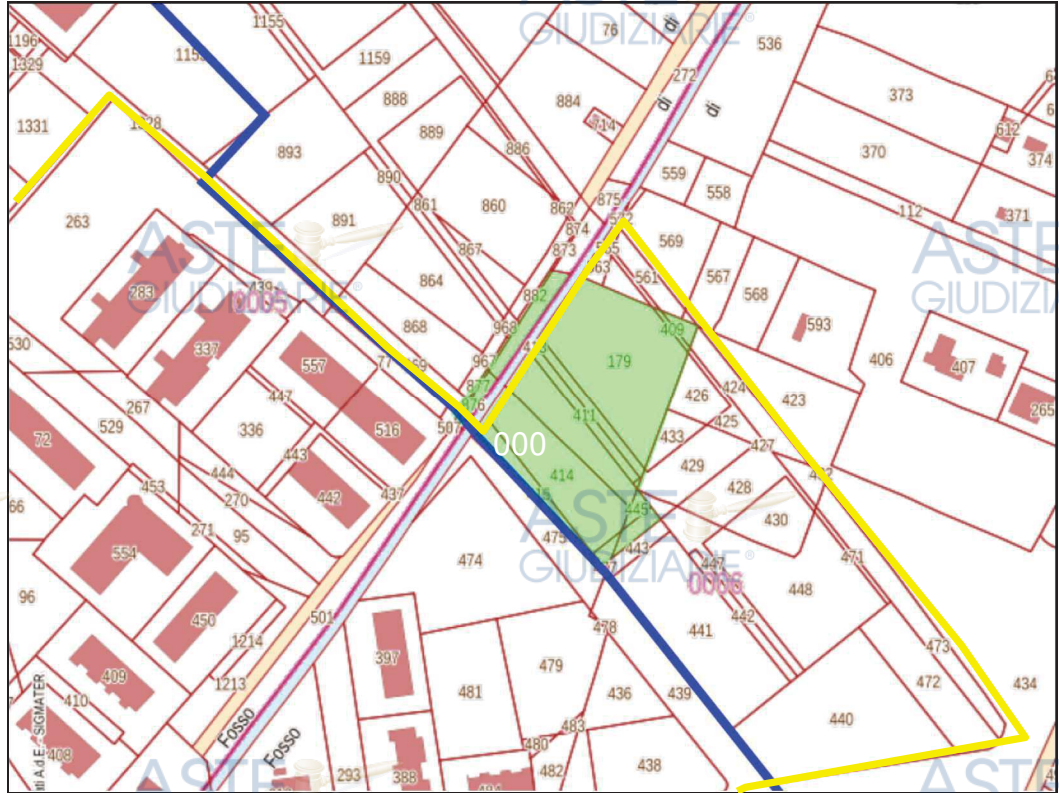


Stralcio della Tav. ST_10.B Territorio urbanizzato sud. Con cerchiatura rossa l'ubicazione dei terreni di proprietà [REDACTED]. Con velatura rosa il territorio urbanizzato del Comune di Capannoli

- si ripropone anche il sottostante stralcio cartografico, nel quale 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, nel quale si osserva che i terreni di proprietà [REDACTED] velati in verde, ricadono fuori dal perimetro del territorio urbanizzato:

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 su mappa catastale, estratta dal portale Geoscopio della Regione Toscana.

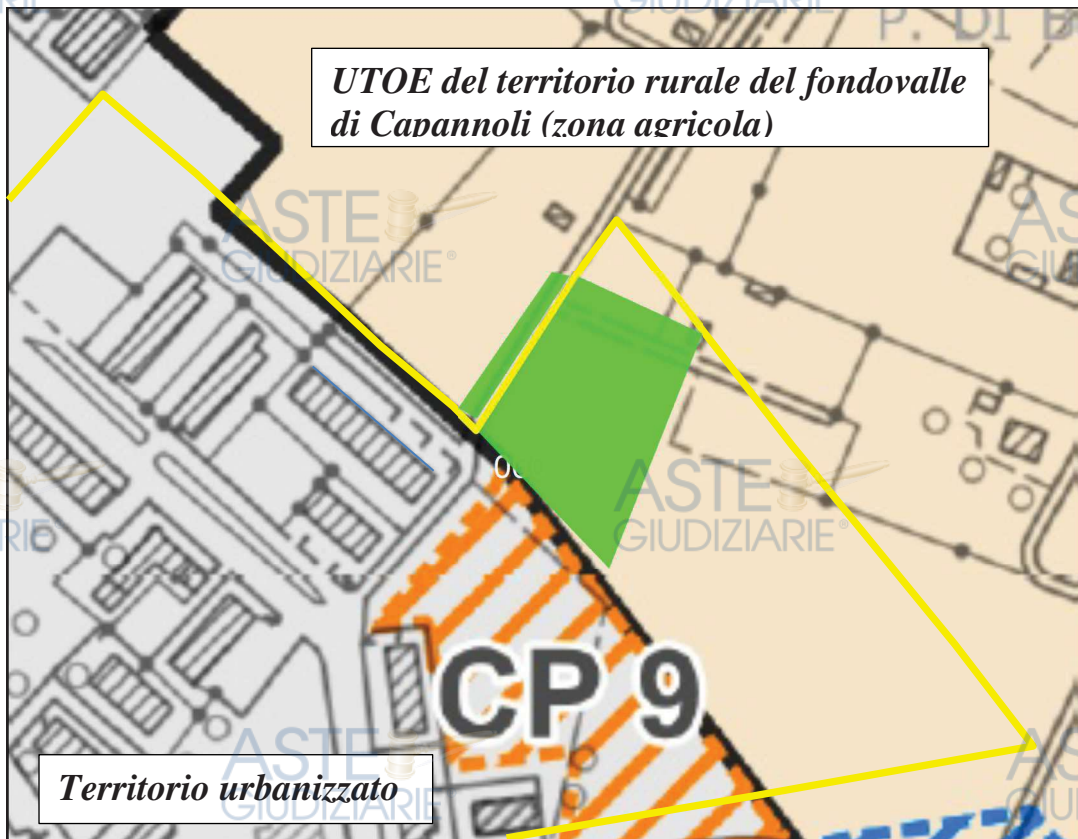
Con tratto blu si evidenzia il nuovo perimetro del territorio urbanizzato, con tratto giallo il perimetro

del PEEP, con velatura verde i terreni di proprietà [REDACTED]

• si ripropone altresì la 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. 3), dove si evince infine che i terreni in conto alla [REDACTED] [REDACTED] posti a nord del perimetro del territorio urbanizzato, già ricadenti nel PEEP, nelle future previsioni del Piano Operativo sono previsti nell'*UTOE del territorio rurale del fondovalle di Capannoli*.

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>



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]

- 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 approvato con Delibera n. 52/2025, alle quali il futuro Piano Operativo dovrà adeguarsi.

C) IN MERITO ALLA DESTINAZIONE ED AL VALORE DEI TERRENI

I terreni in oggetto, nel Regolamento Urbanistico vigente sono ancora formalmente ricadenti nella destinazione PEEP, con le destinazioni di cui alla perizia già depositata dalla scrivente in data 13.11.2020. Tuttavia, vista la conferma delle nuove previsioni di indirizzo di cui al PSIV approvato che eliminano le potenzialità edificatorie dei terreni, previsioni alle quali il futuro PO dovrà adeguarsi, detta destinazione deve ritenersi non confermata.

Si confermano pertanto gli esiti delle note del 05.03.2025 sia riguardo alla destinazione, sia riguardo al valore economico dei terreni, già indicato in **€/mq 11,00**.

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, 15.09.2025

IL Tecnico
Arch. Alessandra Rinaldi

RINALDI ALESSANDRA
Ordine Architetti P.P.C. -
Provincia di
Firenze/800010790485
Architetto
15.09.2025 17:03:45
GMT+02:00

ALLEGATI

1. *Stralcio del PSIV – Tav. ST_10.B Territorio urbanizzato sud*
2. *Elaborato cartografico – Sovrapposizione su Catasto*
3. *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 Terreni**

Sindaci dei comuni aderenti all'Unione:

Bientina: **Dario Carmassi**

Buti: **Arianna Buti**

Calci: **Cristiano Alderigi**

Capannoli: **Arianna Cecchini**

Casciana Terme Lari: **Mirko Terreni**

Palaia: **Marco Gherardini**

Pontedera: **Matteo Francini**

Segretario Generale dell'Unione Valdera
Dott. **Alessandro Paolini**

Responsabile del Procedimento

Arch. **Anna Guerriero**

Coordinatore del Gruppo Progettazione e Responsabile della
Redazione del PST

Arch. **Massimo Parrini**

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

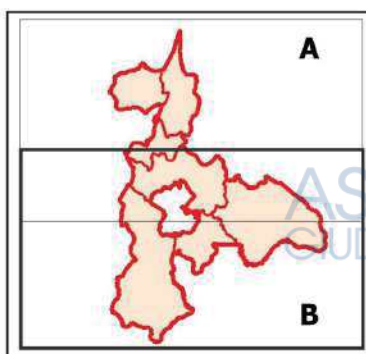
Dott.ssa **Samuela Cintoli**

Base Cartografica

Database Topografico Regionale 1:10.000 - Anno 2010

Proiezione Cartografica

Gauss-Boaga, Roma 40, Fuso Ovest



ST10.B Territorio Urbanizzato Sud

Ufficio di Piano

Prodotto e redatto dal PST dell'Unione Valdera

Arch. Salvatore Manti (Comune di Buti), Arch. Giancarlo Montanelli (Comune di Bientina), Arch. Chiara Fanti (Comune di Calci), Ing. Paolo Manti (Comune di Capannoli), Arch. Nicola Barozzi (Comune di Casciana Terme Lari), Arch. Michele Bonacchi (Comune di Palaia), Arch. Roberto Salvini (Comune di Pontedera)

Gruppo di lavoro intercomunale

Prodotto da: Alessandra Fradiani, Claudia Baccelli, Antonio Prati, Veronica Stalano, Barbara Giorgi, Riccardo Giannini, Elena Carlini
dal 15/03/2017 al 31/12/2020

Arch. Giuseppina Di Loreto, Elena Moutier

Calci: Elena Latessa, Patrizia Lombardi dal 15/03/2022

Capannoli: Arch. Mario Antonietta Vociro dal 26/09/2017 al 30/12/2018, Laura Mazzoni, Giovanna Gervasi (fino al 30/06/2019),

Mirko Manti (dal 31/12/2021), Arch. Giacomo Canepini (dal 01/05/2022)

Casciana Terme Lari: Claudia Carot dal 15/03/2017 al 12/06/2022, Elena Raldi

Palaia: Gian Paolo Donatelli, Michele Ponticelli

Pontedera: Alessandra Fradiani, Luca Magnozzi, Angela Rosa Rossi, Stefano Rossi, Alessandro Noddi, Carla Campalini, Laura

Progetti, Gino Guzzini, Michele Giorgi

Unione Valdera: Gori, Antonio Campai, Silvia Lazzarini dal 16/09/2017 al 29/02/2020, Alessio Bocci, Elena Mezzabotta, Elena Carlini

dal 16/09/2017 al 29/02/2020

Società della Salute: Patrizia Salvadori

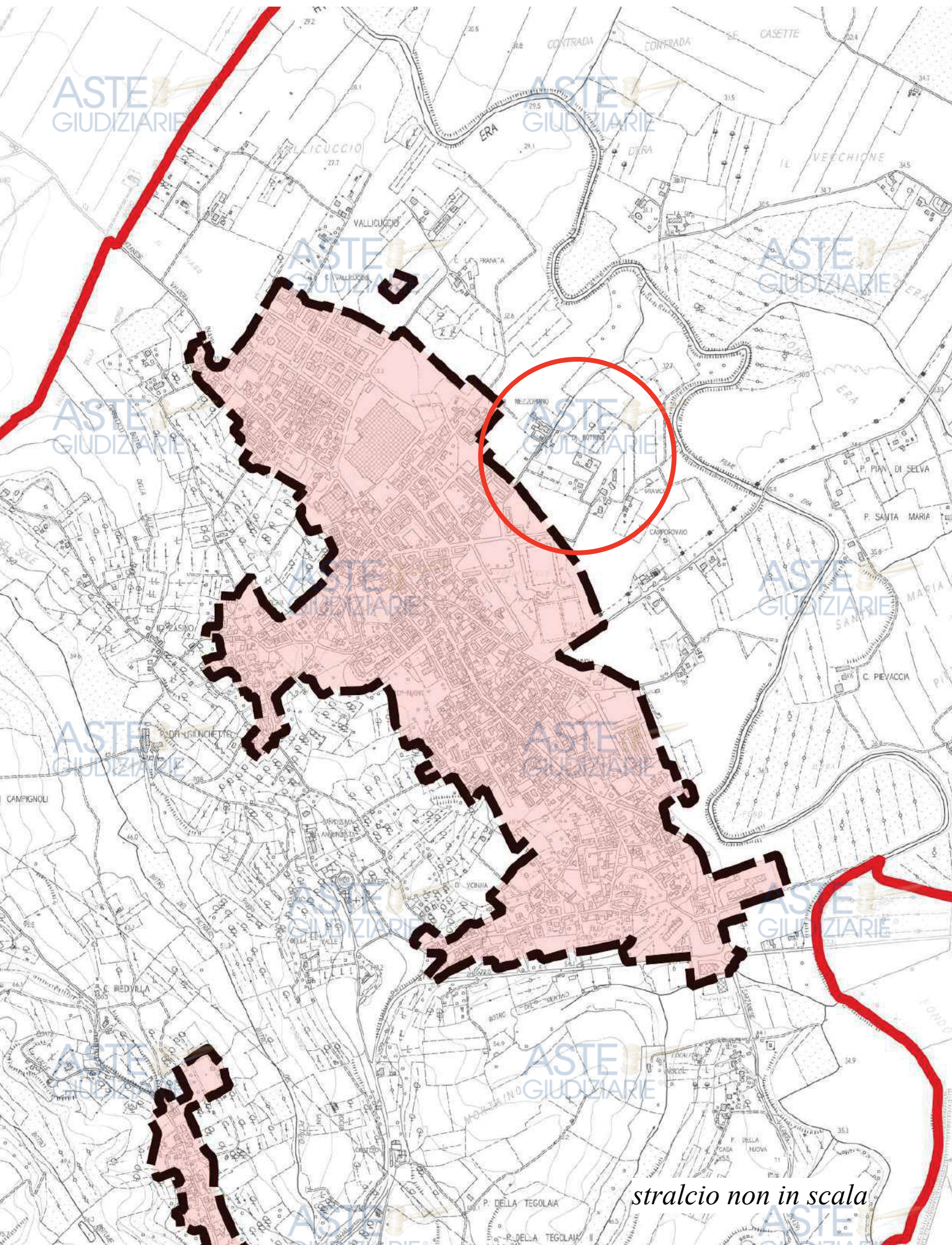
Restituzione del progetto di piano



Prof. Giuseppe Del Luca
Prof.ssa Valeria Lingua
Ph.D. Carlo Pisano
Ph.D. Alexander Panimiro
Arch. David Orlandi
Arch. Chiara Tenturi

Scala 1:25.000

Novembre 2024



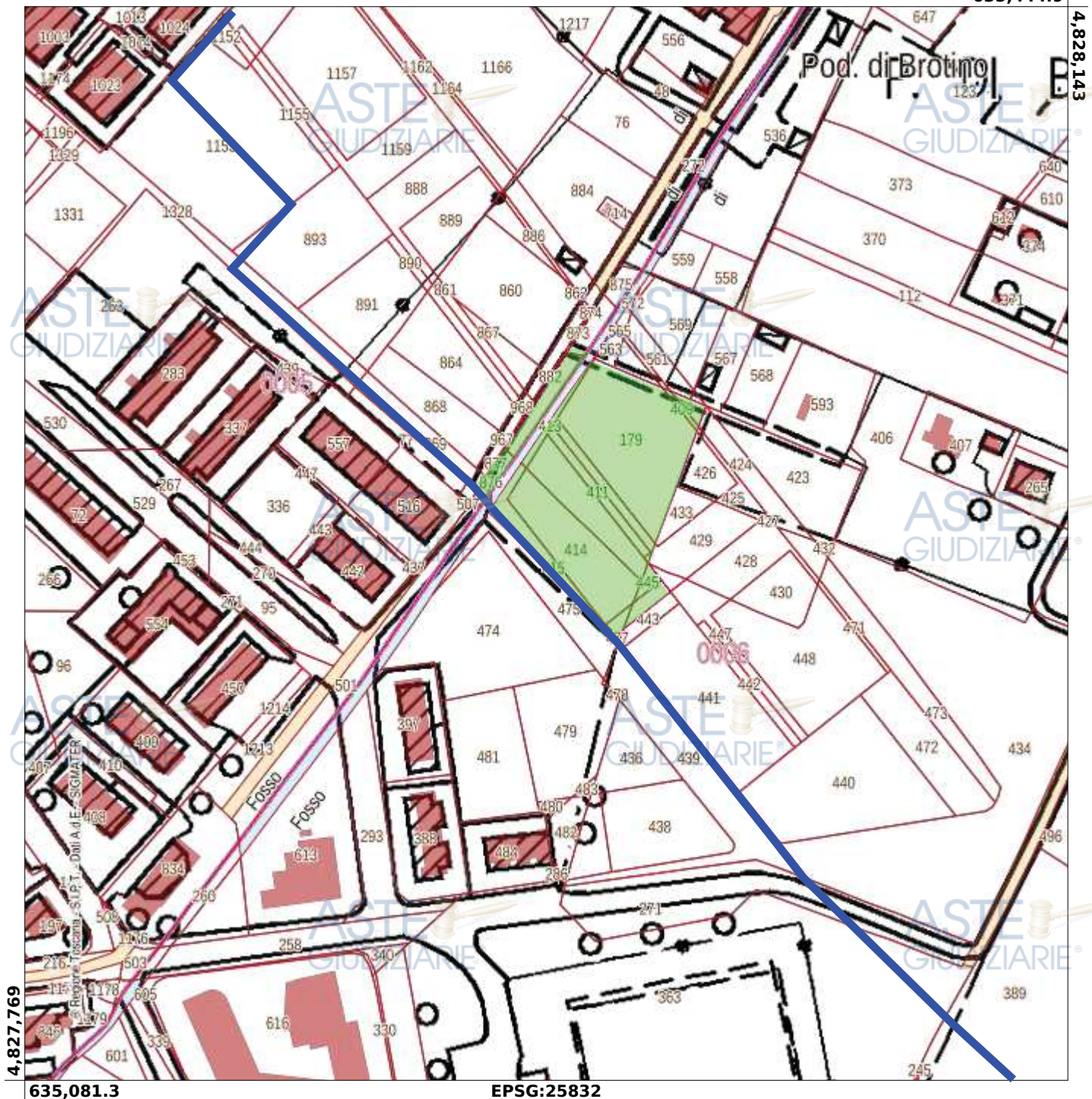
stralcio non in scala



Regione Toscana - SIPT: Cartoteca

Scala 1 : 2,000

635,444.9 |



EPSG:25832

ASTE
GIUDIZIARIE®



Comune di Capannoli
Provincia di Pisa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO OPERATIVO (PO)

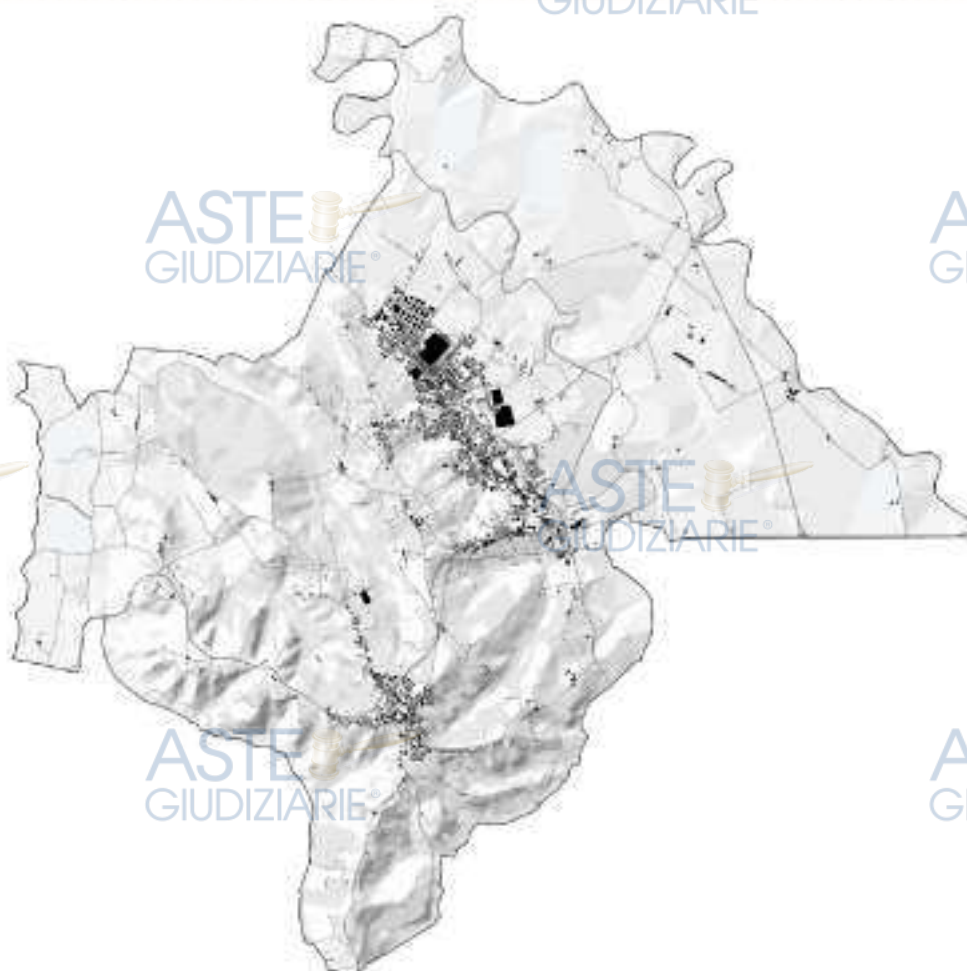
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVVIO DEL PROCEDIMENTO

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

AV.3b

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



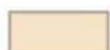
 Confine comunale

 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



