

studio tecnico geom. luca meucci

consulente tecnico del tribunale di firenze  
via cardinal latino, 20 - 50126 firenze  
tel. 0556580044 - telefax 0556580065  
email: geometra.luca@studiomeucci.191.it  
p.e.c.: luca.meucci@geopec.it

partita iva 0182163 048 8  
codice fiscale MCC LCU 59S06 A5641



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INDAGINE URBANISTICA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TERRENO in Comune di IMPRUNETA (FI),  
Frazione "TAVARNUZZE", Strada Comunale delle Tavarnuzze

Proprietà: "T [REDACTED] l." con sede in [REDACTED] e



Firenze, 18 novembre 2013  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Indice:

---

Premesse .....	pag. 4
1) Descrizione del bene .....	pag. 5
2) Individuazione delle norme urbanistiche di riferimento .....	pag. 5
3) Individuazione dei vincoli sovraordinati .....	pag. 7
4) Sintesi e commento delle norme e dei vincoli individuati .....	pag. 8
Conclusioni .....	pag. 9

## Allegati:

- 
- 1) Estratto di mappa catastale;
  - 2) Estratto P.S. Impruneta - pianificazione urbanistica;
  - 3) Estratto P.S. Impruneta - vincoli sovraordinati;
  - 4) Estratto P.S. Impruneta - struttura del territorio;
  - 5) Estratto P.S. Impruneta - sistemi e subsistemi territoriali;
  - 6) Estratto P.S. Impruneta - ambiti di tutela ambientale e paesistica;
  - 7) Estratto P.S. Impruneta - strategia di sviluppo territoriale;
  - 8) Estratto R.U. Impruneta - beni ed ambiti di tutela;
  - 9) Estratto R.U. Impruneta - vincoli sovraordinati;
  - 10) Estratto R.U. Impruneta - territorio rurale;
  - 11) Estratto R.U. Impruneta - disciplina del sistema urbano Tavarnuzze;
  - 12) Certificato di Destinazione Urbanistica;
  - 13) Estratto Cartografia Regionale - vincolo paesaggistico ambientale.

Il sottoscritto Geom. Meucci Luca nato a Bagno a Ripoli (FI) il 06/11/1959, (cod. fisc. - MCC LCU 59S06 A564I), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 2350/11, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze ed all'Associazione Geometri Valutatori Esperti quale socio fondatore posizione n. 00687, con studio in Firenze, Via Cardinal Latino n. 20 è stato nominato in data 07/08/2013 Consulente Tecnico d'Ufficio dalla Dott.ssa Silvia Governatori, per il Giudice Delegato al Concordato Preventivo "T [REDACTED] S [REDACTED]" (Tribunale di Firenze C.P. 51/2013), Dott.ssa Patrizia Pompei, affinché *"esamini prevalentemente lo stato urbanistico dei due terreni edificabili posseduti dalla società concordataria, al fine di valutarne gli effetti sulla loro commerciabilità, nonché proceda ad una sintetica revisione dei criteri di stima applicati nelle valutazioni agli atti, relative ai tre principali complessi immobiliari ....., al solo fine di indicarne la ragionevolezza alle attuali condizioni di mercato"*.

Il sottoscritto perito, per lo svolgimento dell'incarico affidatogli, ha ritenuto opportuno eseguire innanzitutto l'analisi della situazione urbanistica di ciascun terreno, per affrontare poi alla luce delle risultanze di questa, la parte relativa alla valutazione.

Presa quindi visione di quanto fornitogli, effettuato sopralluogo all'immobile in data 28 agosto 2013, eseguite le indagini del caso, i relativi accertamenti e quant'altro necessario, il sottoscritto geometra riferisce, per quanto riguarda la prima parte dell'incarico ricevuto, il risultato dell'indagine urbanistica eseguita, in questo caso, per il **TERRENO in Comune di IMPRUNETA (FI), Strada Comunale delle TAVARNUZZE.**

## **INDAGINE URBANISTICA**

*Terreno in Comune di Impruneta (FI),  
Frazione "Tavarnuzze", Strada Comunale delle Tavarnuzze  
(Foglio di mappa 14, Particelle 98 - 99 - 100 - 697 - 698 - 699)*



### **PREMESSE:**

Il presente studio riguarda un appezzamento di terreno a forma poligonale irregolare posto nel Comune di Impruneta (FI), nei pressi dell'abitato della frazione denominata "Tavarnuzze" (nella zona collinare a nord-est del suddetto centro abitato), a sud della "Strada comunale delle Tavarnuzze".

Lo scopo della presente indagine è di verificare quali siano, in base ai vigenti strumenti ed ai vincoli sovraordinati, le possibilità di intervento sul bene di cui sopra, anche in funzione della sussistenza di specifici vincoli.

La relazione si articolerà nelle seguenti parti:

- 1) Descrizione del bene;**
- 2) Individuazione delle norme urbanistiche di riferimento;**
- 3) Individuazione dei vincoli sovraordinati;**
- 4) Sintesi e commento delle norme e dei vincoli individuati.**



## 1) DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di appezzamento di terreno incolto avente forma di poligono irregolare e superficie catastale pari a mq. 30.100, posto in prossimità delle abitazioni che si attestano sulla Via della Cooperazione e delimitato a nord dalla Strada Comunale delle Tavarnuzze (impervia e percorribile solo con mezzi fuoristrada).

Catastalmente è identificato come segue:



Visura per soggetto  
limitata ad un comune

Data: 05/11/2013 - Ora: 19.11.49

Segue

Visura n.: T302576 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2013

Dati della richiesta	Denominazione: S [REDACTED] L.
Soggetto individuato	Terreni siti nel comune di IMPRUNETA ( Codice: E291) Provincia di FIRENZE

### 1. Immobili siti nel Comune di IMPRUNETA(Codice E291) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	14	98	-		SEMINAT IVO	4	14 70	Dominicale Euro 3,04 L. 5.880	Agrario Euro 1,90 L. 3.675	FRAZIONAMENTO del 15/03/1972 n. 2972 in atti dal 10/10/1972	
2	14	99	-		ULIVETO	4	79 95	Euro 8,26 L. 15.990	Euro 6,19 L. 11.993	FRAZIONAMENTO del 15/03/1972 n. 2972 in atti dal 10/10/1972	
3	14	100	-		SEMINAT IVO	4	18 10	Euro 3,74 L. 7.240	Euro 2,34 L. 4.525	Impianto meccanografico del 22/06/1971	
4	14	697	-		ULIVETO	3	1 14 60	Euro 20,72 L. 40.110	Euro 17,76 L. 34.380	VARIAZIONE D'UFFICIO n. 21 .1/1987 in atti dal 10/12/1991 T.F .21/87	Riserve Annotazione Giunzioni
5	14	698	-		SEMIN ARBOR	2	46 05	Euro 21,40 L. 41.445	Euro 8,32 L. 16.118	VARIAZIONE D'UFFICIO n. 21 .1/1987 in atti dal 10/12/1991 T.F .21/87	Riserve Annotazione Giunzioni
6	14	699	-		ULIVETO	2	27 60	Euro 9,27 L. 17.940	Euro 7,13 L. 13.800	VARIAZIONE D'UFFICIO n. 21 .1/1987 in atti dal 10/12/1991 T.F .21/87	Riserve Annotazione Giunzioni

## 2) INDIVIDUAZIONE DELLE NORME URBANISTICHE DI RIFERIMENTO

La zona in esame è periferica rispetto alla frazione di Tavarnuzze (vedi planimetrie di inquadramento cartografico, estratto di mappa - allegato "1" e tavole del P.S. - allegati da "2" a "7" e R.U. - allegati da "8" a "11").

Il Comune di Impruneta con, Delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 18/02/2008, ha approvato il Piano Strutturale e, con Delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 19/07/2012 il Regolamento Urbanistico.

Gli strumenti urbanistici sono stati redatti sulla base cartografica costituita dalla carta tecnica regionale, mentre il riferimento per l'individuazione della proprietà è la mappa catastale; i due supporti cartografici non sono perfettamente coincidenti, si è comunque cercato, per quanto possibile, di individuare sulla cartografia la corrispondenza delle informazioni desumibili dal Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato "12"), prima di entrare nell'analisi delle norme ivi richiamate.

L'area in esame (vedi estratto tav. 14 - allegato "5", 16 - allegato "6" e 18 del P.S. - allegato "7") è collocata fra l'area urbanizzata di "Tavarnuzze" (U.T.O.E. 2) e la limitrofa area agricola.

Nel P.S. quindi l'area è in parte interessata dalla disciplina Sistema Funzionale Urbano (art. 23 e 45) dell'UTOE 2 "Tavarnuzze" (art. 47) ed in parte nel Sistema Funzionale Rurale (art. 24 e 41), sub-sistema del sistema territoriale della collina metropolitana (art. 16 e 34) e segnatamente nel sub-sistema di Mezzomonte (art. 18 e 36) come area a prevalente funzione agricola (art. 24.1) e parzialmente boscata (art. 32).

Parte dell'area è infine interessata dal Sistema Funzionale delle infrastrutture e dei servizi (art. 25) come rete infrastrutture viarie e reti delle urbanizzazioni (art. 25.1 e 25.2) come meglio specificato nella seconda parte della relazioni inerente i vincoli sovrordinati.

Nel P.S. agli art. 34 e 36 vengono date indicazioni generiche in merito alle strategie e dimensionamenti per le due aree di cui sopra (art. 33, 34, 36, 45 e 47) come indicazioni generali programmatiche da recepire in modo più preciso e puntuale nel R.U.

La suddetta mancata coincidenza delle cartografie (in particolare la diversa rappresentazione grafica della strada comunale delle Tavarnuzze) fa sì che una piccola porzione della particella 99 sia classificata nel vigente R.U. come "attrezzature e servizi di interesse comune esistenti" (art. 58 NTA) - Attrezzature scolastiche: asili nido.

A prescindere da quanto sopra il lotto in esame, nel vigente R.U., è suddiviso in due porzioni: quella ad ovest (nel perimetro del centro abitato) classificata come verde urbano (art. 34 NTA) e, più precisamente, in parte come verde agricolo di continuità ed in parte come verde naturale mentre quella ad est (al di fuori del suddetto perimetro del centro abitato) è classificata come

territorio rurale (art. 39 NTA) - Ambito di Mezzomonte e, parzialmente, risulta interessata dalla disciplina delle invariati strutturali (art. 17 NTA) in quanto parzialmente area boscata di cui all'art. 18 NTA.



### **3) INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI SOVRAORDINATI**

Per quanto concerne i vincoli sovraordinati dal Certificato di Destinazione Urbanistica fornito dalla proprietà (allegato "12") e dalle verifiche effettuate, risulta che la zona non è soggetta a vincolo di bene paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) - vedi allegato "13" ma, per quanto parzialmente, in zona tutelata per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1 lettera "g" del suddetto D.Lgs. 42/04 (territorio coperti da foreste e da boschi, ancorché danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincoli di rimboschimento) e, per lo stesso motivo (area boscata) tale zona è soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 39/2000.

Come si evince dal C.D.U. (allegato "12") e dalla cartografia allegata: Estratti P.S. tav. 3 - allegato "2", tav. 5 - allegato "3", tav. 12 - allegato "4" e tav. 18 - allegato "7" ed estratti dal R.U. tav. V1 - allegato "9" e tav. V2 - allegato "8" oltre al vincolo sismico (presente in tutto il territorio comunale) di cui alla L. 64/74 e L.R.T. 1/05, vi sono vincoli inerenti fascia di attenzione a margine di linee elettriche nonché, per il piano di assetto idrogeologico, quello inerente ad aree con pericolosità di frane di versante (anche se, almeno a quanto si rileva dalla cartografia) in modo molto marginale.

Come si evince dalla tav. 18 del P.S. - allegato "7", su porzione dell'area vi è, anche se si tratta di un tracciato indicativo, un vincolo progettuale di programma del P.S. (art. 25 NTA) inerente la realizzazione di una rete viaria secondaria (variante della SP 69 Imprunetana dall'inizio dell'abitato di Tavarnuzze fino all'altezza della rotatoria posta di fronte allo svincolo fra l'uscita di "Firenze-Impruneta" dell'Autostrada A1.



#### **4) SINTESI E COMMENTO DELLE NORME E DEI VINCOLI INDIVIDUATI**

A prescindere da una porzione della particella 99 che, come detto, per la non perfetta coincidenza fra la cartografia catastale e quella della C.T.R., viene indicata nel C.D.U. come ricadente in area per "Attrezzature e servizi di interesse comune esistenti" - Art. 58 N.T.A. R.U. - Attrezzature scolastiche: asili nido (a causa della differente rappresentazione cartografica della strada comunale delle Tavarnuzze) il resto della porzione ovest dell'area in esame (quella interna al perimetro del centro abitato) è classificata in zona di "verde urbano" art. 34 N.T.A. R.U. ("verde agricolo di continuità" e "verde naturale") ove, in generale, è vietata la costruzione di qualunque manufatto anche se precario (Ndr quest'ultimo eventualmente possibile, se espressamente autorizzato) ed è prescritta la manutenzione mediante pulizia, tagli e potature delle piante.

La parte residua come detto ricade in territorio rurale (art. 39 N.T.A. R.U. - Ambito 2 di Mezzomonte) ove, non sono ammesse costruzioni ai fini residenziali, anche se rurali, ed altri tipi di interventi per l'eventuale costruzione di edifici rurali, sono comunque soggetti all'approvazione di un Piano Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale a meno che non si tratti di manufatti di tipo precario o per agricoltura amatoriale (art. 51 e 52 N.T.A. R.U.).

In considerazione delle norme e dei vincoli vigenti sull'area solo una porzione della stessa (quella inclusa nel perimetro del centro abitato) potrebbe avere, per quanto ipoteticamente, delle future potenzialità edificatorie che, è bene precisarlo, nell'immediato non sussistono ma che, dopo che sarà realizzata la nuova viabilità prevista dal P.S., potrebbero scaturire nell'ambito di futuri aggiornamenti degli strumenti urbanistici per l'espansione dell'abitato di Tavarnuzze.

#### **CONCLUSIONI:**

Riferite, in relazione alla prima parte dell'incarico ricevuto ("*.....esame dello stato urbanistico dei due terreni edificabili posseduti dalla società concordataria, al fine di valutarne gli effetti sulla loro commerciabilità*"), le risultanze dell'indagine urbanistica, in base a quanto emerso dalle verifiche effettuate, il sottoscritto ritiene che per rispondere alla seconda parte del quesito ("*..... sintetica revisione dei criteri di stima applicati nelle valutazioni agli atti,*



relative ai tre principali complessi immobiliari, al solo fine di indicarne la ragionevolezza alle attuali condizioni di mercato”), e quindi esprimere un valido parere circa la "ragionevolezza alle attuali condizioni di mercato dei criteri di stima applicati nelle valutazioni agli atti", sia necessario procedere alla stima del valore dell'area con il metodo del “confronto di mercato”, che tenga conto della sua futura ipotetica parziale possibilità edificatoria.



Firenze, li 18 novembre 2013

**il tecnico**

**Geom. Luca MEUCCI**

Firmato digitalmente da

**Luca Meucci**

CN = Meucci Luca  
O = Collegio dei Geometri di  
Firenze/8001157040  
C = IT

