

## TRIBUNALE CIVILE DI PISA

Giudice: Dr.ssa Laura Pastacaldi

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 216 DEL 2022

La sottoscritta Ing. Raffaella D'Agata, in qualità di CTU incaricata in data 30/01/2023, deposita la presente nota ad aggiornamento della perizia depositata in data 25/07/2023, come richiesto dal Giudice in data 16/12/2025.

Si chiede alla sottoscritta CTU di verificare la situazione attuale del complesso immobiliare staggito in merito alla reale destinazione dell'area e alle sue potenzialità edificatorie con particolare riferimento:

- allo stato dei luoghi;
- alla pianificazione urbanistica vigente;
- alla validità ed efficacia degli strumenti attuativi insistenti sull'area.

#### Inquadramento urbanistico-amministrativo

Il compendio immobiliare oggetto di procedura ricade nel Comparto 6 – via Musciano, frazione di Marti, Comune di Montopoli Val d'Arno (PI).

Per l'area risulta approvato il Piano di Recupero con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 26.01.2008, corredato da convenzione urbanistica sottoscritta in data 31.10.2008 e risulta approvata la variante al Piano di Recupero con deliberazione C.C. n. 92 del 28.10.2016, con approvazione di nuovo schema di convenzione urbanistica, non sottoscritta.

Come già indicato in perizia risulta che il Piano di Recupero non ha avuto sostanziale esecuzione e che sussiste unicamente un manufatto edilizio allo stato non ultimato (al grezzo); le opere iniziali di urbanizzazione non risultano completate e le aree interessate dal comparto risultano, per il resto, sostanzialmente inedificate e non trasformate.

La sottoscritta, a seguito di un colloquio con l'Ufficio Edilizia del comune di Montopoli in Val d'Arno, ha ricevuto dal Comune stesso un parere "pro veritate" redatto in data 05.08.2025 dall'Avv. Giancarlo Altavilla al fine di stabilire l'attuale validità ed efficacia del piano di recupero (che risale al 2008) e oggetto di variante nel 2016, in considerazione delle proroghe, del termine di scadenza dei piani attuativi stabilite dalla legge a decorrere dal 2013, e tenendo conto del dettato dell'art. 93

della L.R. della Toscana 10.11.2014, n. 65, in merito alla salvaguardia edilizia gravante sui territori privi di pianificazione strutturale aggiornata.

Sulla base di questo parere si rileva quanto segue:

- il Piano di Recupero del 2008, pur avendo superato il termine ordinario decennale, ha beneficiato delle proroghe legislative succedutesi nel tempo (DL 69/2013, DL 76/2020, DL 21/2022 e successive estensioni);
- la **scadenza** del Piano di Recupero è pertanto fissata ex lege al **gennaio 2027**;
- la variante approvata nel 2016 non costituisce strumento urbanistico novativo, bensì mero aggiornamento non sostanziale del piano originario, e non determina il rinnovo del termine di efficacia.

In merito a quanto sostenuto nell'istanza depositata il 26/2/2025 dalla società debitrice si osserva che quanto indicato non corrisponde alla realtà in quanto, nonostante il Comune di Montopoli Val d'Arno abbia avviato il procedimento di variante generale al Piano Strutturale già nel 2019, ad oggi risulta non concluso e non attuato.

In merito si può rilevare che nonostante l'art. 93 della L.R. Toscana 65/2014 introduca limitazioni agli interventi edilizi in caso di ritardo nella pianificazione strutturale, d'altro canto ai sensi dell'art. 222 della medesima legge, tali limitazioni non si applicano ai piani attuativi approvati e convenzionati nei Comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data di entrata in vigore della legge regionale.

Pertanto:

- il Piano di Recupero del Comparto 6 rimane valido ed efficace;
- gli interventi previsti risultano realizzabili, ferma restando la necessità di sottoscrizione della convenzione urbanistica collegata alla variante del 2016 per l'attuazione delle relative previsioni e la potestà pianificatoria del Comune, che può in futuro modificare le destinazioni urbanistiche senza che ciò configuri diritti acquisiti.

#### Conclusioni

Alla luce di tutto ciò si può concludere che:

1. il compendio immobiliare staggito ricade in area interessata da **Piano di Recupero vigente fino a gennaio 2027**;
2. il piano risulta solo parzialmente e marginalmente attuato, con prevalente stato di inedificazione;

3. la variante del 2016 non incide sulla durata del piano ma, come già indicato anche in perizia, richiede nuova convenzione per la sua piena esecuzione;
4. allo stato attuale, il Piano di Recupero non vincola la futura pianificazione comunale, ma conserva efficacia ai fini urbanistico-edilizi fino alla sua scadenza.

La sottoscrizione della convenzione urbanistica collegata alla variante del Piano di Recupero del 2016 potrà avvenire esclusivamente ad iniziativa del soggetto attuatore legittimato, individuabile nel proprietario o nell'eventuale aggiudicatario del compendio immobiliare, non potendosi configurare alcun obbligo di attivazione in capo all'Amministrazione comunale né poteri sostitutivi in capo agli organi della procedura esecutiva.

Alla scadenza del Piano di Recupero, attualmente fissata al gennaio 2027, lo strumento attuativo cesserà di produrre effetti, senza che sia configurabile un diritto automatico al rinnovo o alla proroga; l'eventuale riproposizione di una pianificazione attuativa dovrà avvenire mediante nuovo procedimento urbanistico, rimesso alla discrezionalità dell'Amministrazione comunale e alla coerenza con la pianificazione vigente.

#### **Nota estimativa finale**

Come ampiamente descritto, il compendio immobiliare oggetto di stima ricade in area disciplinata da Piano di Recupero vigente, la cui efficacia risulta attualmente prorogata ex lege fino al gennaio 2027.

Tale orizzonte temporale, sebbene sufficiente sotto il profilo urbanistico a consentire l'attuazione dell'intervento, risulta tuttavia limitato in relazione alla complessità procedurale richiesta, che comprende la necessaria sottoscrizione della convenzione urbanistica collegata alla variante approvata nel 2016, nonché l'avvio e la conclusione delle fasi progettuali ed edilizie.

Il ridotto lasso temporale residuo introduce pertanto un elemento di rischio e di incertezza operativa per il potenziale acquirente, il quale potrebbe non riuscire a completare l'iter attuativo entro il termine di efficacia del piano, rendendo necessario, in ipotesi, l'avvio di un nuovo procedimento urbanistico, rimesso alla discrezionalità dell'Amministrazione comunale.

Tale fattore temporale, pur non incidendo sulla validità urbanistica attuale del Piano di Recupero, è idoneo a riflettersi sul valore di mercato del bene, determinando una prudenziale riduzione estimativa, giustificata dall'esigenza di compensare il rischio connesso alla tempistica di attuazione e alla non automatica riproponibilità della pianificazione oltre la scadenza del piano vigente.

Nella precedente perizia di stima era già stata applicata una riduzione del 10% in ragione della necessità di procedere alla stipula di una nuova convenzione urbanistica.

Alla data odierna, considerato il significativo ridursi dell'orizzonte temporale residuo di efficacia del Piano di Recupero, si ritiene congrua una ulteriore **riduzione prudenziale del valore stimato pari al 10%**, quale ricalibrazione del deprezzamento già applicato, così da compensare il rischio temporale e procedurale oggi concretamente percepibile dal mercato.

Tale percentuale risulta coerente con la prassi estimativa per beni con potenzialità edificatoria definita ma condizionata da fattori temporali e procedurali non eliminabili.

Sperando di aver chiarito la questione, la sottoscritta CTU porge

Distinti saluti

Ing. Raffaella D'Agata

Pisa, 10.02.2026