

**TRIBUNALE DI PISA**  
**SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE**

Liquidazione R.G. 389/2022

ALL. N.8 – Perizia versione privacy

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE

Perizia dell'Esperto Geom. Andrea Collavoli, nella procedura n.389/2022

Debitore: \*\*\*\*\*

Liquidatore: Dr.ssa Valentina Vanni

## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Castiglion Fiorentino (AR) - via Madonna del Bagno n.108, piano S1-T-1-2 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreni ubicati a Castiglion Fiorentino (AR) - Via Madonna del Bagno.....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Castiglion Fiorentino (AR) - via Madonna del Bagno n.108, piano S1-T-1-2 ....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreni ubicati a Castiglion Fiorentino (AR) - Via Madonna del Bagno.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Castiglion Fiorentino (AR) - via Madonna del Bagno n.108, piano S1-T-1-2 ....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreni ubicati a Castiglion Fiorentino (AR) - Via Madonna del Bagno.....	5
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Castiglion Fiorentino (AR) - via Madonna del Bagno n.108, piano S1-T-1-2 ....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreni ubicati a Castiglion Fiorentino (AR) - Via Madonna del Bagno.....	6
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Castiglion Fiorentino (AR) - via Madonna del Bagno n.108, piano S1-T-1-2 ....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreni ubicati a Castiglion Fiorentino (AR) - Via Madonna del Bagno.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Castiglion Fiorentino (AR) - via Madonna del Bagno n.108, piano S1-T-1-2 ....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreni ubicati a CASTIGLION FIORENTINO (AR) - Via Madonna del Bagno.....	7
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Castiglion Fiorentino (AR) - via Madonna del Bagno n.108, piano S1-T-1-2 ....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreni ubicati a CASTIGLION FIORENTINO (AR) - Via Madonna del Bagno.....	8
Precisazioni .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreni ubicati a CASTIGLION FIORENTINO (AR) - Via Madonna del Bagno.....	9
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Castiglion Fiorentino (AR) - via Madonna del Bagno n.108, piano S1-T-1-2 ....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreni ubicati a CASTIGLION FIORENTINO (AR) - Via Madonna del Bagno.....	9
Parti Comuni.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Castiglion Fiorentino (AR) - via Madonna del Bagno n.108, piano S1-T-1-2 ....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9

<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Castiglion Fiorentino (AR) - via Madonna del Bagno n.108, piano S1-T-1-2 ....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreni ubicati a CASTIGLION FIORENTINO (AR) - Via Madonna del Bagno.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Castiglion Fiorentino (AR) - via Madonna del Bagno n.108, piano S1-T-1-2 .	10
Stato di occupazione.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Castiglion Fiorentino (AR) - via Madonna del Bagno n.108, piano S1-T-1-2 .	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreni ubicati a CASTIGLION FIORENTINO (AR) - Via Madonna del Bagno.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Castiglion Fiorentino (AR) - via Madonna del Bagno n.108, piano S1-T-1-2 .	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreni ubicati a CASTIGLION FIORENTINO (AR) - Via Madonna del Bagno.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Castiglion Fiorentino (AR) - via Madonna del Bagno n.108, piano S1-T-1-2 .	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreni ubicati a CASTIGLION FIORENTINO (AR) - Via Madonna del Bagno.....	15
Normativa urbanistica.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Castiglion Fiorentino (AR) - via Madonna del Bagno n.108, piano S1-T-1-2 .	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreni ubicati a CASTIGLION FIORENTINO (AR) - Via Madonna del Bagno.....	16
Regolarità edilizia.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Castiglion Fiorentino (AR) - via Madonna del Bagno n.108, piano S1-T-1-2 .	17
Vincoli od oneri condominiali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Castiglion Fiorentino (AR) - via Madonna del Bagno n.108, piano S1-T-1-2 .	18
Stima / Formazione lotti.....	18

## INCARICO

---

In data 05/08/2025, il sottoscritto Geom. Andrea Collavoli, con studio in Pisa Via Santa Maria n.65, email collavoli3@gmail.com, PEC andreacollavoli@postecert.it, veniva nominato Esperto ex art.568 c.p.c. nella procedura di Liquidazione n.389/2022 e in pari data accettava l'incarico proposto dal liquidatore Dott.ssa Valentina Vanni.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Castiglion Fiorentino (AR) - via Madonna del Bagno n.108, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Terreni ubicati a Castiglion Fiorentino (AR) - Via Madonna del Bagno

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO N.108, PIANO S1-T-1-2**

---

Piena proprietà per la quota di 1/2 di una villa storica ubicata nel Comune di Castiglion Fiorentino (Arezzo), loc. Senaia, via Madonna del Bagno n.108, situata nell'immediata periferia del comune di Castiglion Fiorentino, con accesso pedonale e carrabile diretto dalla predetta via. Detto immobile, originariamente era adibito a convento del Giuncheto detto delle Zoccolanti edificato nel XIII secolo, restaurato nel corso del XVI secolo ed infine interamente ristrutturato dalla precedente proprietà tra il 1982 ed il 2000. La dimora storica risulta iscritta nell'Albo d'Onore della Regione Toscana e sotto la tutela storico-artistica del Ministero dei Beni Culturali. Si riporta di seguito una descrizione dettagliata delle consistenze: fabbricato residenziale distribuito su tre piani fuori terra ed un piano interrato collegati da scale interne esclusive, composto al piano interrato da n.2 cantine, al piano terreno, da locale centrale termica, cucina, un ampio salone con androne di ingresso in dislivello, due camere con relativi servizi igienici ed ampio loggiato ad archi a tutto sesto; al piano primo, accessibile anche dall'esterno mediante ponticello storico di collegamento tra l'immobile ed il resede esclusivo, da un ampio salone di ingresso con camino, quattro camere con relativi servizi igienici ed ampio loggiato ad archi a tutto sesto; al piano secondo sottotetto da quattro vani soffitte. Il tutto corredato da resede esclusivo adibito a verde su cui insiste una piscina privata. Completano la proprietà alcuni appezzamenti di terreno agricoli prevalentemente adibiti ad oliveti (di cui al successivo bene n.2), posti ad ovest e sud dell'immobile stesso, della superficie catastale complessiva di mq.7.570 ed accessibili sia da via Madonna del Bagno che da via Terranova.

L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 21 novembre 2025 alla presenza della sig.ra \*\*\*\*\*, proprietaria dell'immobile per la quota di 1/2.

### **BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO**

---

Piena proprietà per la quota di 1/2 di alcuni appezzamenti di terreno a giacitura pressochè pianeggiante, con leggero declivio verso sud, a destinazione agricola e sistemati prevalentemente ad oliveti, posti ad ovest e sud del fabbricato principale, per una estensione complessiva catastale di circa mq. 7.570 ed accessibili

direttamente sia da via Madonna del Bagno che da via Terranova.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Castiglion Fiorentino (AR) - via Madonna del Bagno n.108, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Terreni ubicati a Castiglion Fiorentino (AR) - Via Madonna del Bagno

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO N.108, PIANO S1-T-1-2**

---

In data 15.01.2026 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Arezzo, sia sul bene riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti della sig.ra \*\*\*\*\*, oltre che nell'eseguire una visura storica catastale dei beni in oggetto.

#### **BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO**

---

In data 15.01.2026 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Arezzo, sia sui beni riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti della sig.ra \*\*\*\*\*, oltre che nell'eseguire una visura storica catastale dei beni in oggetto.

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO N.108, PIANO S1-T-1-2**

---

L'immobile oggetto della liquidazione appartiene al seguente debitore:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nata a \*\*\*\*\*

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

#### **BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO**

---

L'immobile oggetto della liquidazione appartiene al seguente debitore:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

## CONFINI

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO N.108, PIANO S1-T-1-2**

Il compendio immobiliare confina a nord con via Madonna del Bagno, ad est con proprietà \*\*\*\*\*, ad ovest con proprietà \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, a sud con proprietà \*\*\*\*\* e via Terranova, il tutto salvo se altri.

### **BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO**

I terreni nel loro complesso confinano a nord con via Madonna del Bagno, ad est con la villa di cui al bene n.1, ad ovest con proprietà \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, a sud con proprietà \*\*\*\*\* e via Terranova, il tutto salvo se altri.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO N.108, PIANO S1-T-1-2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano interrato (cantine)	65,00 mq	80,00 mq	0,25	20,00 mq	2,85 m	interrato
Locali principali	175,00 mq	230,00 mq	1,00	230,00 mq	4,50 m	terra
Centrale termica	28,00 mq	17,00 mq	0,20	3,40 mq	0,00 m	terra
Loggiato	81,00 mq	110,00 mq	0,40	44,00 mq	4,00 m	terra
Locali principali	240,00 mq	310,00 mq	1,00	310,00 mq	3,40 m	primo
Loggiato	108,00 mq	130,00 mq	0,40	52,00 mq	4,80 m	primo
Soffitte	188,00 mq	240,00 mq	0,35	84,00 mq	3,60 m	secondo
Resede e piscina	2.105,00 mq	2.105,00 mq	0,05	105,25 mq	0,00 m	terra
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>848,65 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreni agricoli	7.570,00 mq	7.570,00 mq	1,00	7.570,00 mq	0,00 m	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7.570,00 mq</b>		

I terreni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO N.108, PIANO S1-T-1-2**

Per una migliore comprensione dei passaggi catastali intervenuti nel ventennio, si precisa quanto segue:

- La villa identificata attualmente al C.F. del Comune di Castiglion Fiorentino nel foglio 26 par.107 sub.5 graffata alla part.698 cat. A/8, deriva dalla part.107 sub.3 cat. A/4 e dalla part.698 ente urbano, per fusione del 4/05/2016 pratica n.AR0116304 (n.92920.1/2016); la part.107 sub.3 cat A/4, deriva dalla part.107 sub.2 per fusione del 28/06/2001 pratica n. 110963 (n. 3867.1/2001); la part.698 ente urbano deriva dalla part.290 qualità fabbricato urbano da accertare, per tabella di variazione del 10/02/2010 pratica n. AR0022730 (n. 22730.1/2010); la part.290 qualità fabbricato urbano da accertare, deriva dalla part.290 qualità fabbricato promiscuo per revisione di elementi censuari del 25/01/2007 pratica n.AR0019679 in atti dal 30/01/2007 ist.n.15739/07 (n. 15739.1/2007); la part.290 qualità fabbricato promiscuo, deriva dalla part.107 per frazionamento in atti dall'08/05/1990 (n. 5.3/1980).
- Le aree urbane (costituenti porzione del resede della villa) identificate attualmente al C.F. del Comune di Castiglion Fiorentino nel foglio 26 p.lle 699 di mq.105 e 700 di mq.25, derivano dalle rispettive p.lle 699 e 700 qualità ente urbano per costituzione del 17/02/2010 pratica n. AR0027226 (n. 385.1/2010); le part. 699 e 700 qualità ente urbano, derivano dalla part.292 qualità fabbricato urbano da accertare per tipo mappale del 10/02/2010 pratica n.AR0022730 (n. 22730.1/2010); la part.292 qualità fabbricato urbano da accertare deriva dalla part.292 qualità fabbricato promiscuo per variazione d'ufficio del 23/06/1980 pratica n.AR0194832 in atti dal 16/10/2009 ist.n.194812/09 DV.5275/81 (n.194812.1/2009).
- I terreni (costituenti porzione del resede della villa) identificati attualmente al C.T. del Comune di Castiglion Fiorentino nel foglio 26 dalle p.lle 287 di mq.125 e 288 di mq.200, derivano dalla part.167 di mq.870 per frazionamento in atti dal 29/01/1986 (n. 580).
- il terreno (costituente porzione del resede della villa) identificato attualmente al C.T. del Comune di Castiglion Fiorentino dalla part.285 di mq.140, deriva dalla part.164 di mq.640 per frazionamento in atti dal 08/05/1990 (n.5.2/1980);
- il terreno (costituente porzione del resede della villa) identificato attualmente al C.T. del Comune di Castiglion Fiorentino dalla part.164 di mq.255 deriva dalla part.164 di mq.640 per frazionamento in atti dal 08/05/1990 (n. 5.2/1980).

### **BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO**

I terreni in oggetto, particelle 104, 105 e 280 del foglio 26, risultano nell'attuale rappresentazione catastale già dal ventennio.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO N.108, PIANO S1-T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	107	5		A/8	2	19,5	591 mq	2.870,21 €	S1-T-1-2	part.698
	26	699			F/1		105			T	

	26	700			F/1		25			T	
--	----	-----	--	--	-----	--	----	--	--	---	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
26	164				Pascolo	1	255 mq	0,14 €	0,08 €	
26	285				Pascolo	1	140 mq	0,08 €	0,04 €	
26	287				Pascolo	1	125 mq	0,07 €	0,04 €	
26	288				Pascolo	1	200 mq	0,11 €	0,06 €	
26	289				Pascolo	1	35 mq	0,02 €	0,01 €	

### **Corrispondenza catastale**

Per quanto riguarda l'immobile principale (villa) non vi è corrispondenza catastale tra la planimetria in atti e lo stato dei luoghi; nello specifico la scheda che rappresenta il piano secondo delle soffitte differisce dallo stato dei luoghi in quanto:

- sono rappresentati due vani soffitta che non sono di proprietà della debitrice;
- non è rappresentata la finestra del vano soffitta principale;
- vi è una diversa distribuzione delle aperture e della parete divisoria degli altri due vani soffitta.

I costi per la regolarizzazione della planimetria catastale sono indicati nel successivo paragrafo "regolarità edilizia".

Per quanto riguarda i terreni che circondano il fabbricato, tutti catastalmente rappresentati con qualità pascolo, sono di fatto resedi pertinenziali dell'immobile stesso (part.164, 285, 287 e 288), o porzione di strada (part.289). Pertanto, dovrà essere variata la destinazione e la relativa categoria catastale.

### **BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
26	104				Bosco misto	3	1.370 mq	0,57 €	0,21 €	
26	105				Vigneto	1	6.000 mq	58,88 €	43,38 €	
26	280				Vigneto	1	200 mq	1,96 €	1,45 €	

### **Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo effettuato sul posto, corrisponde a quanto riportato graficamente nell'estratto di mappa catastale in atti, ad eccezione della porzione di strada (via Terranova) che

insiste su porzione della part.105; non corrisponde per quanto riguarda le colture insistenti su detti terreni in quanto non sono vigneti ma oliveti.

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO**

---

Su porzione dei terreni rappresentati al C.T. del Comune di Castiglion Fiorentino, foglio 26, particelle 105, 289 e 293 (quest'ultima divenuta part.700) vi insiste una strada comunale denominata via Cesare Terranova. Il Comune di Castiglion Fiorentino con sentenza di acquisto per usucapione del 19/01/2012 Tribunale di Arezzo, ha acquisito il diritto reale di uso pubblico sulla predetta strada; sentenza trascritta ad Arezzo il 24/06/2014 al n.5937 particolare.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO N.108, PIANO S1-T-1-2**

---

La villa si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, sia all'interno che all'esterno. Da segnalare nel vano soffitta del piano secondo, un'infiltrazione piovana che ha determinato il cedimento di un travicello e relative mezzane, e che quindi necessita di un intervento al fine di evitare il cedimento della porzione del tetto interessata.

Per quanto riguarda l'esterno, si evidenzia un'incuria generale delle parti a verde (piante di medio fusto e siepi), che necessitano di potature.

### **BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO**

---

I terreni si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione; le porzioni di terreno adibite ad oliveti risultano coltivati.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO N.108, PIANO S1-T-1-2**

---

Non vi sono parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO N.108, PIANO S1-T-1-2**

---

Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Basagni del 4/02/1980 rep.38547, sono riportate le seguenti servitù:  
"- attingimento di acqua sul pozzo insistente sulla particella 291 (107/c), con elettropompa e tubo di pescaggio alla stessa profondità degli altri utenti, (fondo servente part.291 di proprietà \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*; fondo dominante di proprietà di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* part.107 del foglio 26, part.290 del foglio 26, particelle 164, 288 e 294 del foglio 26);

- spostamento dell'attuale strada che passa attraverso il piazzale compravenduto da parte del sig.\*\*\*\*\* entro 1 mese da oggi, in modo che il piazzale suddetto rimanga libero da servitù;

- diritto da parte dei sig.ri \*\*\*\*\* di attraversare la residua proprietà \*\*\*\*\* con fognature ed altri scarichi sino a raggiungere il fosso degli Zoccoli sulle particelle 105 e 289 del foglio 26 (fondo servente di proprietà di

\*\*\*\*\* con le suddette particelle, fondo dominante di proprietà di \*\*\*\*\* con quanto acquistato)”.

Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Basagni del 23/06/1980 rep.39647 sono riportate le seguenti servitù:  
"- la sig.ra \*\*\*\*\* costituisce servitù di passo con tutti i mezzi consentiti e per tutti gli usi sulla prima porzione di stradone che raggiunge gli immobili compravenduti dipartendosi dalla strada comunale per il Bagno. Detta porzione di stradone di proprietà della venditrice, già materializzato in loco, è adiacente ed insiste sulle particelle 286 (164/c), 167 (167/a) del foglio 26.

- viene costituita servitù di attingimento acqua sul pozzo ubicato nella particella 291 (già 107/c) del foglio 26 di proprietà della venditrice e a favore degli immobili compravenduti e quelli già di proprietà della parte acquirente, con tubi di pescaggio alla stessa profondità degli altri utenti”.

I terreni rappresentati al C.T. foglio 26 particelle 105, 289 e 293 (quest'ultima divenuta part.700) sono gravate da una servitù di uso pubblico a favore del Comune di Castiglion Fiorentino contro i danti causa sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , trascritta ad Arezzo il 24/06/2014 al n.5937 particolare.

## **BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO**

---

I terreni rappresentati al C.T. foglio 26 particelle 105, 289 e 293 (quest'ultima divenuta part.700) sono gravate da una servitù di uso pubblico a favore del Comune di Castiglion Fiorentino contro i danti causa sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , trascritta ad Arezzo il 24/06/2014 al n.5937 particolare.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO N.108, PIANO S1-T-1-2**

---

L'immobile in oggetto è costituito da un ex antico complesso monastico delle Clarisse risalente al XIII secolo, completamente ristrutturato fra il XV-XVI secolo. Nel complesso edilizio sono evidenti su due lati un doppio loggiato impostato su archi a tutto sesto e colonne in pietra in stile romanico del XIV-XVI secolo con ambienti interni a volte a botte ed a crociera, pavimentazioni in cotto originali, ponte di accesso al piano primo risalente al 1200 e camini coevi.

Il complesso nel corso dei secoli ha subito diverse trasformazioni; nel dopo guerra veniva impiegato come impianto per la molitura delle olive per la produzione di olio ed in seguito è stato adibito a civile abitazione.

Gli ultimi interventi rilevanti sono stati effettuati negli anni 1980-81 sulla copertura e nel 2000, anno in cui è stato ristrutturato il piano interrato ed il piano terra, ad uso abitativo.

Le strutture verticali esterne sono in pietra e mattoni a faccia vista, i solai sono con travi in legno, travicelli e mezzane in cotto, massetto in cls e sovrastante pavimentazione in cotto; il soffitto del piano terra è a volte. Il solaio di copertura è in legno con travi, travicelli e mezzane, manto di copertura in coppi ed embrici alla toscana.

Il piano seminterrato presenta pareti in pietra e mattoni a faccia vista, soffitto con volte a mattoni faccia vista, pavimentazione in cotto. Tutti gli ambienti (piano terra e piano primo) presentano pareti intonacate e tinteggiate al civile, pavimenti in cotto.

Gli infissi (porte e finestre) sono in legno; le finestre del piano terra sono dotate di inferriate.

I bagni sono dotati di sanitari al completo.

Sono presenti i seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario e termico tutti distribuiti sotto traccia. L'impianto di riscaldamento presenta elementi radianti in tutte le stanze, alimentati sia da una caldaia a pellet (marca Ungaro) che da un bruciatore a gasolio (marca Riello) posti in apposito vano al piano terra. E' presente altresì l'impianto di allarme.

Non è presente l'allaccio alla rete gas e rete idrica.

Nel giardino antistante la villa è presente un pozzo artesiano per l'approvvigionamento idrico e la cisterna interrata del gasolio per il riscaldamento. I fornelli della cucina sono dotati di bombola a gas.

Esterni: la villa è totalmente delimitata da recinzione metallica e relativa siepe; i cancelli pedonale e carrabile sono in metallo. Gli ambienti esterni sono adibiti in parte a spazi di manovra pavimentati in pietra ed in parte a

verde con presenza di alberi di medio ed alto fusto.

Nella parte più a sud del resede esclusivo è presente una piscina con dimensioni di mt.10x5, profondità che varia da mt.1,20 a mt.2,30.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO N.108, PIANO S1-T-1-2**

L'immobile risulta libero.

**BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO**

I terreni risultano liberi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO N.108, PIANO S1-T-1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>13/02/1980</b> al <b>18/11/2010</b>	***** nato a ***** proprietario per 1/2; ***** nata in ***** proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dario Basagni di Arezzo	04/02/1980	38547	11106
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Arezzo	13/02/1980	1842	1422
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>07/07/1980</b> al <b>18/11/2010</b>	***** nato a ***** proprietario per 1/2; ***** nata in ***** proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dario Basagni di Arezzo	23/06/1980	39647	11499
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Arezzo	07/07/1980	7941	5956
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal <b>18/11/2010</b> al <b>27/12/2023</b>	***** nata ***** proprietaria per 4/6; ***** nata a ***** proprietaria per 1/6; ***** nato ***** proprietario per 1/6 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Accettazione tacita di eredità in morte di *****</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe De Stefano di Castiglion Fiorentino (AR)	15/11/2010	13285	59559
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Arezzo	18/11/2010	20482	13472
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>27/12/2023</b> al <b>13/01/2026</b>	***** nata a ***** proprietaria per 1/2; ***** nato in ***** proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Accettazione espressa di eredità in morte di *****</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Simone Anzellotti di Pontedera (PI)	30/11/2023			6541	8622
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria di Arezzo	27/12/2023			22381	17214
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della liquidazione;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della liquidazione risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per quanto riguarda i terreni adibiti a resede identificati al C.T. dalle p.lle 164, 285 e 288, pervennero ai sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per atto di compravendita ai rogiti Notaio Dario Basagni di Arezzo del 4/02/1980 rep.38547 trascritto ad Arezzo il 13/02/1980 al n.1422 particolare;

Per quanto riguarda il terreno adibito a resede identificato al C.T. part.287, pervenne ai sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per atto di compravendita ai rogiti Notaio Dario Basagni di Arezzo del 23/06/1980 rep.39647 trascritto ad Arezzo il 07/07/1980 al n.5956 particolare;

Per quanto riguarda il terreno adibito a strada identificato al C.T. part.289, pervenne ai sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per atto di compravendita ai rogiti Notaio Emilia Puliatti di Cortona (AR) del 26/07/2006 rep.143418 trascritto ad Arezzo l'8/08/2006 al n.11015 particolare.

Risultano trascritte le seguenti dichiarazioni di successione:

- \*\*\*\*\* deceduto il 27/09/2009, successione presentata il 18/02/2010, registrata ad Arezzo il 18/09/2009 al n.286 volume 9990, trascritta il 15/09/2011 al n.10227 particolare;
- \*\*\*\*\* deceduta il 5/03/2017, successione presentata il 12/03/2025, registrata ad Arezzo il 12/03/2025 al n.48555 volume 88888, trascritta il 17/03/2025 al n.3198 particolare.

## **BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO**

---

Per quanto riguarda i terreni oggetto di liquidazione:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della liquidazione;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della liquidazione risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per una migliore comprensione dei passaggi ipotecari intervenuti nel ventennio, si precisa quanto segue.

I terreni rappresentati nel foglio 26 p.lle 104 e 105 sono pervenuti all'attuale proprietaria nel modo seguente: Al ventennio i terreni erano di proprietà di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* per la quota di 1/1; con dichiarazione di successione in morte di \*\*\*\*\* del 3/12/2004, registrata il 2/12/2005 n.38 volume 858, i terreni sono passati agli eredi, \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* proprietaria per la quota di 1/3, \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* proprietario per la quota di 1/3 e \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* proprietario per la quota di 1/3.

Con atto di compravendita ai rogiti Notaio Emilia Puliatti di Cortona (AR) del 6/03/2006 rep.141624, registrato ad Arezzo il 27/03/2006 al n.1934 serie 1T, trascritto ad Arezzo il 28/03/2006 al n.4154 particolare, i terreni passano ai sig.ri \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno.

Con dichiarazione di successione in morte di \*\*\*\*\* deceduto il 27/09/2009, successione presentata il 18/02/2010, registrata ad Arezzo il 18/09/2009 al n.286 volume 9990, trascritta il 15/09/2011 al n.10227 particolare, i terreni passano agli eredi, \*\*\*\*\* per la quota di 4/6, \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* per la quota di 1/6 e \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* per la quota di 1/6.

Con dichiarazione di successione in morte di \*\*\*\*\* deceduta il 5/03/2017, successione presentata il 12/03/2025, registrata ad Arezzo il 12/03/2025 al n.48555 volume 88888, trascritta il 17/03/2025 al n.3198 particolare, i terreni passano ai figli \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 e \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* per la quota di 1/2.

Il terreno rappresentato nel foglio 26 particella 280 è pervenuto all'attuale proprietaria nel modo seguente:

Al ventennio il terreno era di proprietà di \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* per la quota di 1/1.

Con atto di compravendita ai rogiti Notaio Emilia Puliatti di Cortona (AR) del 26/07/2006 rep.143418, registrato ad Arezzo il 7/08/2006 al n.5349 serie 1T, trascritto ad Arezzo l'8/08/2006 al n.11015 particolare, il terreno passò ai sig.ri \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno.

Con dichiarazione di successione in morte di \*\*\*\*\* deceduto il 27/09/2009, successione presentata il 18/02/2010, registrata ad Arezzo il 18/09/2009 al n.286 volume 9990, trascritta il 15/09/2011 al n.10227 particolare, il terreno passa agli eredi, \*\*\*\*\* per la quota di 4/6, \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* per la quota di 1/6 e \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* per la quota di 1/6.

Con dichiarazione di successione in morte di \*\*\*\*\* deceduta il 5/03/2017, successione presentata il 12/03/2025, registrata ad Arezzo il 12/03/2025 al n.48555 volume 88888, trascritta il 17/03/2025 al n.3198 particolare, il terreno passa ai figli \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 e \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* per la

quota di 1/2.

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte di \*\*\*\*\*, ai rogiti Notaio Giuseppe De Stefano di Castiglion Fiorentino (AR) del 15/11/2010 rep.13285, trascritta ad Arezzo il 18/11/2010 al n.13472 particolare.

Risulta trascritta accettazione espressa di eredità in morte di \*\*\*\*\*, ai rogiti Notaio Simone Anzellotti di Pontedera (PI) del 30/11/2023 rep.6541, trascritta ad Arezzo il 27/12/2023 al n.17214 particolare.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO N.108, PIANO S1-T-1-2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Arezzo aggiornate al 15/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritta ad Arezzo il 18/11/2010  
Reg. gen. 20483 - Reg. part. 3708  
Quota: 1/6  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritta ad Arezzo il 02/07/2018  
Reg. gen. 10637 - Reg. part. 1403  
Quota: 1/6  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritta ad Arezzo il 22/12/2021  
Reg. gen. 22038 - Reg. part. 2878  
Quota: 1/2  
Importo: € 7.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**  
Trascritto ad Arezzo il 13/01/2026  
Reg. gen. 418 - Reg. part. 320  
Quota: 1/2  
A favore della Massa dei creditori  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Per cancellare l'ipoteca volontaria occorrono €. 35,00; per cancellare le ipoteche giudiziali occorrono per ciascuna nota €.94,00 (59,00+35,00) per la tassa ipotecaria e bollo, oltre allo 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione; per cancellare la trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio occorrono €.294,00.

### **BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Arezzo aggiornate al 15/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritta ad Arezzo il 02/07/2018  
Reg. gen. 10637 - Reg. part. 1403  
Quota: 1/6  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Trascrizioni**

- **Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio**  
Trascritto ad Arezzo il 13/01/2026  
Reg. gen. 418 - Reg. part. 320  
Quota: 1/2  
A favore della Massa dei creditori  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Oneri già quantificati nel bene n.1

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO N.108, PIANO S1-T-1-2**

---

Secondo il vigente Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Castiglion Fiorentino, approvato con delibera di C.C. n.33 del 16/04/2024, gli immobili in oggetto sono definiti nel modo seguente:

- part. 288, 164, 285:

Piano operativo: ambiti R2, le colline oivate (art.68 - Ambito R2 - Le colline oivate), UTOE 1, zona omogenea E; Tutele paesaggistiche: la particella ricade nell'ambito delle ville e dei giardini, immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

- part.287:

Piano operativo: ambiti R2, le colline oivate (art.68 - Ambito R2 - Le colline oivate), UTOE 1, zona omogenea E; Tutele paesaggistiche: la particella ricade nell'ambito delle ville e dei giardini, beni immobili destinatari di provvedimento di tutela, immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

- part.699:

Piano operativo: ambiti R2, le colline olivate (art.68 - Ambito R2 - Le colline olivate), Interventi: t3 (Art. 25 - Disciplina di intervento di tipo 3 (t3)), UTOE 1, zona omogenea E;

Tutele paesaggistiche: la particella ricade nell'ambito delle ville e dei giardini, beni immobili destinatari di provvedimento di tutela, immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

- part.700:

Piano operativo: ambiti R2, le colline olivate (art.68 - Ambito R2 - Le colline olivate), UTOE 1, zona omogenea E;

Tutele paesaggistiche: la particella ricade nell'ambito delle ville e dei giardini, immobili ed aree di notevole interesse pubblico, tessiture agrarie di pregio.

- part.698:

Piano operativo: ambiti R2, le colline olivate (art.68 - Ambito R2 - Le colline olivate), Interventi: t3 (Art. 25 - Disciplina di intervento di tipo 3 (t3)), UTOE 1, zona omogenea E;

Tutele paesaggistiche: la particella ricade nell'ambito delle ville e dei giardini, beni immobili destinatari di provvedimento di tutela, immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

Ulteriori vincoli e prescrizioni: le particelle 289, 288, 164, 285, 289, 699, 700 e 698 del foglio n. 26, sono sottoposte a Vincolo Paesaggistico di cui all' art. 136 del D.Lgs. 42/04.

Si precisa infine che con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015 è stato approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana. Con Deliberazione di C.C. n.105 del 21/12/2023 è stato approvato il Piano Strutturale Intercomunale con riportato il perimetro del Territorio Urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R. 65/2014, e le N.T.A. relative ai beni in oggetto. L'intero territorio comunale è stato dichiarato zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni del D.M. del 14/01/08 e circolare CSLPP del 2/1/09.

Il tutto come meglio descritto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castiglion Fiorentino il 24/11/2025 prot.27652.

## **BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO**

Secondo il vigente Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Castiglion Fiorentino, approvato con delibera di C.C. n.33 del 16/04/2024, i terreni in oggetto sono definiti nel modo seguente:

- part. 104:

Piano operativo: ambiti R2, le colline olivate (art.68 - Ambito R2 - Le colline olivate), UTOE 1, zona omogenea E;

Tutele paesaggistiche: la particella ricade nell'ambito delle ville e dei giardini, immobili ed aree di notevole interesse pubblico, tessiture agrarie di pregio.

- part.105:

Piano operativo: ambiti R2, le colline olivate (art.68 - Ambito R2 - Le colline olivate), UTOE 1, zona omogenea E;

Tutele paesaggistiche: la particella ricade nell'ambito delle ville e dei giardini, immobili ed aree di notevole interesse pubblico, tessiture agrarie di pregio.

Vincoli paesaggistici: la particella ricade su immobili ed aree di notevole interesse pubblico Lett. g) I territori coperti da foreste e boschi.

- part.280:

Piano operativo: ambiti R2, le colline olivate (art.68 - Ambito R2 - Le colline olivate), UTOE 1, zona omogenea E;

Tutele paesaggistiche: la particella ricade nell'ambito delle ville e dei giardini, immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

Ulteriori vincoli e prescrizioni: le particelle 104, 105 e 280 del foglio n. 26, sono sottoposte a Vincolo Paesaggistico di cui all' art. 136 del D.Lgs. 42/04.

Si precisa infine che con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015 è stato approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana. Con Deliberazione di C.C. n.105 del 21/12/2023 è stato approvato il Piano Strutturale Intercomunale con riportato il perimetro del Territorio Urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R. 65/2014, e le N.T.A. relative ai beni in oggetto. L'intero territorio comunale è stato dichiarato zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni del D.M. del 14/01/08 e circolare CSLPP del 2/1/09.

Il tutto come meglio descritto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castiglion Fiorentino il 24/11/2025 prot.27652.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO N.108, PIANO S1-T-1-2**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici e storici. L'immobile risulta agibile.

Ai fini della verifica della conformità edilizia si precisa che l'immobile è di origini antiche e quindi presente al 1942.

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio dell'ufficio Edilizia del Comune di Castiglion Fiorentino sono emerse alcune pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato in epoca relativamente recente.

- con Autorizzazione Edilizia n. 6 del 13/05/1980 presentata il 7/05/1980 prot.n.4164, si provvedeva ad una manutenzione straordinaria per il consolidamento delle strutture, il rifacimento della copertura e dei pavimenti, nonché la modifica ed integrazione dei servizi igienici del fabbricato.

- con Concessione Edilizia n.17 del 20/03/1982 presentata il 5/02/1982 prot.n.1101, si provvedeva all'installazione di una recinzione in pali in ferro e rete metallica di altezza 1,50 ml. sul proprio confine.

- con Concessione Edilizia n. 223 del 2/10/2000 presentata l'11/06/1999 prot.n.9655 e relativa autorizzazione da parte della Soprintendenza del 16/05/2000 prot.4828, per modifiche interne per fini abitativi e risanamento del locale interrato, venivano eseguite modifiche interne dei locali al piano terra al fine di realizzare due servizi igienici di supporto alle camere, a cui oggi il piano terra risulta conforme.

Diversamente, al piano primo, analizzando le pratiche suddette, si rileva che l'attuale dislocazione dei locali, rappresentata anche nelle tavole della concessione n.223/2000, risulta difforme da quanto riprodotto nell'autorizzazione edilizia n.6/1980. A tale proposito si cita il condono prot. 14678 del 1986, sempre da definire, dove all'interno dei modelli presentati (non sono presenti le tavole grafiche) si deduce che con tale atto si intendeva sanare le modifiche effettuate all'interno dei locali del piano primo, risultando attualmente non conformi.

- con Autorizzazione Edilizia n. 9/2002 del 14/05/2002 presentata il 12/09/2001 prot.n.16198 e relativa autorizzazione da parte della Soprintendenza del 23/07/2001 prot.n.8052, si procedeva alla realizzazione della piscina esterna, risultando conforme al predetto titolo.

- con D.I.A. del 7/05/2009 prot.n.7898 e relativa autorizzazione da parte della Soprintendenza del 2/04/2009 prot.n.2582, si procedeva esclusivamente alla sostituzione di alcune travi in legno del solaio al piano primo, senza altro modificare.

Per legittimare le opere non conformi ai titoli edilizi, occorrerà presentare una pratica di accertamento di conformità in sanatoria, con SCIA in sanatoria o attestazione di conformità in sanatoria, ai sensi dell'art.209 della L.R. n.65/2014, con pagamento della sanzione amministrativa, oltre alla presentazione dell'aggiornamento della planimetria catastale. I costi da sostenere per le spese tecniche per la sanatoria, l'aggiornamento catastale e sanzione si possono quantificare prudenzialmente in € 5.000,00.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità rilevate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente precisa di non poter fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Alla luce di ciò e nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, si precisa che quanto indicato nella presente relazione può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione. La certezza in merito agli esiti della procedura di regolarizzazione potrà aversi solo a seguito dell'effettiva scelta dell'opera da eseguire e della conseguente presentazione della pratica edilizia presso l'ufficio tecnico del Comune di Castiglion Fiorentino.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CASTIGLION FIORENTINO (AR) - VIA MADONNA DEL BAGNO N.108, PIANO S1-T-1-2**

---

Non sono presenti oneri condominiali.

L'immobile è sottoposto a vincolo ai sensi della Legge n.1089 del 1/06/1939 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), con Decreto Ministeriale del 6/03/1981 trascritto presso la Conservatoria di Arezzo in data 4/06/1981 al n.5069 particolare.

Risulta altresì trascritto la costituzione di un vincolo ai rogiti Notaio Francesco Sirianni di Arezzo del 4/2/2013 al n.1157 particolare, a favore del Ministero per i Beni e le attività Culturali, vincolo della durata di 10 anni e scaduto nel 2023.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Castiglion Fiorentino (AR) - via Madonna del Bagno n.108, piano S1-T-1-2  
Piena proprietà per la quota di 1/2 di una villa storica ubicata nel Comune di Castiglion Fiorentino (Arezzo), loc. Senaia, via Madonna del Bagno n.108, situata nell'immediata periferia del comune di Castiglion Fiorentino, con accesso pedonale e carrabile diretto dalla predetta via. Detto immobile, originariamente era adibito a convento del Giuncheto detto delle Zoccolanti edificato nel XIII secolo, restaurato nel corso del XVI ed infine interamente ristrutturato dalla precedente proprietà tra il 1982 ed il 2000. La dimora storica risulta iscritta nell'Albo d'Onore della Regione Toscana e sotto la tutela storico-artistica del Ministero dei Beni Culturali. Si riporta di seguito una descrizione dettagliata delle consistenze: fabbricato residenziale distribuito su tre piani fuori terra ed un piano interrato collegati da scale interne esclusive, composto al piano interrato da n.2 cantine, al piano terreno, da locale centrale termica, cucina, un ampio salone con androne di ingresso in dislivello, due camere con relativi servizi igienici ed ampio loggiato ad archi a tutto sesto; al piano primo, accessibile anche dall'esterno mediante ponticello storico di collegamento tra l'immobile ed il resede esclusivo, da un ampio salone di ingresso con camino, quattro camere con relativi servizi igienici, ed ampio loggiato ad archi a tutto sesto; al piano secondo sottotetto da quattro ampi vani soffitte, il tutto corredato da resede esclusivo adibito a verde su cui insiste una piscina privata. Completano la proprietà alcuni appezzamenti di terreno agricoli prevalentemente adibiti ad oliveti (di cui al successivo bene n.2), posti ad ovest e sud dell'immobile stesso, della superficie catastale complessiva di mq.7.570 ed accessibili sia da via Madonna del Bagno che da via Terranova.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 107, Sub. 5, Categoria A/8, graffato part.698 - Fg. 26, Part. 699, Categoria F/1 - Fg. 26, Part. 700, Categoria F/1 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 164, Qualità Pascolo - Fg. 26, Part. 285, Qualità Pascolo - Fg. 26, Part. 287, Qualità Pascolo - Fg. 26, Part. 288, Qualità Pascolo - Fg. 26, Part. 289, Qualità Pascolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile, si è ritenuto congruo utilizzare in prevalenza valori medi ricavati da indagini di mercato eseguite nell'intero territorio regionale per beni analoghi o assimilabili, in quanto si tratta di un fabbricato con elevato pregio storico architettonico che pertanto non è da assimilare a civili abitazioni di natura ordinaria con comparativi di mercato consolidati nel mero territorio comunale, nonché si è tenuto in debita considerazione la presenza di elementi di elevato valore storico-architettonici e finiture di alto pregio (doppio ordine di archi a tutto sesto in pietra del 1600 e colonne originali in stile romanico, volte a botte ed a crociera interne, pavimentazioni in cotto originali dell'epoca di costruzione, ponte di accesso al piano primo risalente al 1200), le dotazioni di corredo esterne (parco privato con piscina esclusiva).

Al fine della valutazione dell'immobile in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco.

Inoltre, per avere un ulteriore termine di confronto, si è provveduto ad effettuare un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 1° semestre anno 2025, Borsino immobiliare online - valori anno 2025 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2025.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di poter attribuire un valore unitario del bene pari a 2.200,00 €/mq

- **Bene N° 2** - Terreni ubicati a Castiglion Fiorentino (AR) - Via Madonna del Bagno

Piena proprietà per la quota di 1/2 di alcuni appezzamenti di terreno a giacitura pressoché pianeggiante, con leggero declivio verso sud, a destinazione agricola e sistemati prevalentemente ad oliveti privati, posti ad ovest e sud del fabbricato principale e relative pertinenze, per una estensione complessiva catastale di circa mq. 7.570 ed accessibili direttamente sia da via Madonna del Bagno che da via Terranova.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 104, Qualità Bosco misto - Fg. 26, Part. 105, Qualità Vigneto - Fg. 26, Part. 280, Qualità Vigneto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2).

Il valore commerciale dei terreni in oggetto è determinato col metodo della stima sintetica, basato sul confronto con i valori commerciali di zona, per terreni aventi le medesime tipologie, ovvero caratteristiche di terreni agricoli adibiti ad oliveti, tenuto anche conto del certificato di destinazione urbanistica prodotto.

Tutti questi elementi, unitamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali, come i valori agricoli medi (VAM dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Arezzo, Regione agraria n.6 Colline Valdichiana est) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire ai terreni oggetto della stima.

Infine, è stata effettuata un'ulteriore indagine di mercato "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento dei terreni agricoli compravenduti nell'ultimo biennio.

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene di dover attribuire un valore al terreno, pari a 4,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota intera	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villa Castiglion Fiorentino (AR) - via Madonna del Bagno n.108, piano S1-T-1-2	848,65 mq	2.200,00 €/mq	€ 1.862.630,00	100,00%	€ 1.862.630,00
<b>Bene N° 2</b> - Terreni Castiglion Fiorentino	7.570,00 mq	4,00 €/mq	€ 30.280,00	100,00%	€ 30.280,00

(AR) - Via Madonna del Bagno					
Valore di stima:					€ 1.892.910,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e aggiornamento planimetria catastale	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 1.698.619,00

Valore finale di stima arrotondato: € 1.700.000,00

**Valore finale di stima per la quota di 1/2: € 850.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 19/01/2026

L'Esperto  
Geom. Andrea Collavoli

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Visure ipotecarie, formalità pregiudizievoli e trascrizioni varie
- ✓ N° 3 Atti di provenienza
- ✓ N° 4 Pratiche edilizie
- ✓ N° 5 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 6 Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 8 Perizia versione privacy