TRIBUNALE DI FIRENZE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXXXX

R.L.G.n. 63/2026

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore: Dott. Gianni Raffaelli

Perito Stimatore Geom. Maria Marta Essolino

PERIZIA TECNICA DI STIMA

BENI XXXXX

TERRENI E UNITA' COLLABENTI

FIGLINE E INCISA VALDARNO



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

PREMESSE....2
OGGETTO:....3
SVOLGIMENTO DELL' INCARICO....4
INDAGINI IPOTECARIE....4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE....11
PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI....13
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA....16
CRONISTORIA URBANISTICO-EDILIZIA....17
DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI....19
STATO OCCUPAZIONALE....21
FORMAZIONE DEI LOTTI:....22
LOTTO UNICO....23
CRITERIO DI STIMA....25
VALUTAZIONE / CONCLUSIONI....27
ALLEGATI:....28

PREMESSE

La sottoscritta Geom. ESSOLINO Maria Marta, nata a Prato il 19/01/1986, codice fiscale SSLMMR86A59G999I, libera professionista con studio in Montemurlo (PO), Via Giuseppe Mazzini n. 34, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Prato al n. 948, è stata individuata dal Dott. Gianni Raffaelli, Curatore della Liquidazione Giudiziale XXXXX – R.L.G. n. 63/2026 del Tribunale di Firenze, quale stimatore e coadiutore tecnico della Curatela, giusta autorizzazione del Giudice Delegato, Dott.ssa Rosa Selvarolo, rilasciata in data 09/09/2026.

L'incarico ha per oggetto le operazioni di ricognizione, inventario, verifica tecnica e stima del compendio immobiliare di proprietà della società XXXXX.,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ubicato nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), in località San Donato in Avane/Spicciano, costituito da fabbricati e terreni, ai fini della determinazione del relativo valore di mercato nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale

Si precisa che la sottoscritta aveva già svolto, su incarico del Dott. Francesco Farnetani, Curatore della Liquidazione Giudiziale XXXXX., preliminari attività di verifica e valutazione riguardanti il medesimo compendio immobiliare.

*

OGGETTO:

Trattasi di compendio immobiliare posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), in località San Donato in Avane, in contesto rurale collinare a prevalente carattere boschivo. L'accessibilità avviene mediante viabilità secondaria



sterrata e strade poderali con caratteristiche tipiche del territorio agricolo-forestale collinare. L'area risulta scarsamente urbanizzata e caratterizzata da edificazione rurale sparsa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

In data 22 Settembre 2026, la sottoscritta e il Curatore Dott. Gianni Raffaelli, si recavano presso i terreni oggetto di valutazione per eseguire un sopralluogo. Le operazioni sono poi continuate con indagini ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze e indagini catastali presso l'Agenzia del Territorio – Dipartimento del Territorio – Ufficio Provinciale di Firenze - Servizi Catastali, Catasto terreni e fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, indagini sul mercato immobiliare locale e così il tutto come di seguito riferirà.



INDAGINI IPOTECARIE

Dalle ispezioni ipotecarie risulta il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRASCRIZIONI:

- **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** emessa dal Tribunale di Firenze in data 27/05/2026, repertorio n. 134/2026, trascritta in data 02/10/2026 ai nn. 38289 R.G. e 28193 R.P.
- a favore: MASSA DEI CREDITORI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXXXXX.,
- contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Grava: l`intera quota di piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto fabricati e terreni del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) a:

Catasto Fabbricati – Foglio 68:

- Particella 147;
- Particella 280;
- Particella 281;
- Particella 149, subalterno 500;
- Particella 279, subalterno 1;
- Particella 279, subalterno 2.

Le suddette unità risultano censite nella categoria catastale F/2 – Unità collabenti.

Catasto Terreni – Foglio 68:

- Particella 119;
- Particella 145;
- Particella 143;
- Particella 245;
- Particella 207;
- Particella 146;
- Particella 155;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Particella 148;
- Particella 150;
- Particella 154.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto ai nn. 8281/11296 del 24/03/2026 a favore: ANDOR SPV S.R.L., sede Conegliano (TV), cf.05428600265, contro XXXXXXXX Titolo: verbale di pignoramento notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO FIRENZE in data 16/03/2026 Rep. n. 3133

Grava: l`intera quota di piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) a:

- **Foglio 68 p.lla 147**
- **Foglio 68 p.lla 149 sub 1 e p.lla 198 sub 2**
- **Foglio 68 p.lla 149 sub 2**
- **Foglio 68 p.lla 149 sub 3**
- **Foglio 68 p.lla 149 sub 4**

e al Catasto Terreni del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) a:

- **Foglio 68 p.lla 119**
- **Foglio 68 p.lla 143**
- **Foglio 68 p.lla 145**
- **Foglio 68 p.lla 146**
- **Foglio 68 p.lla 148**
- **Foglio 68 p.lla 150**
- **Foglio 68 p.lla 154**
- **Foglio 68 p.lla 155**
- **Foglio 68 p.lla 207**
- **Foglio 68 p.lla 245**
- **Foglio 68 p.lla 152**
- **Foglio 68 p.lla 153**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Foglio 68 p.lla 211**
- **Foglio 68 p.lla 151**
- **Foglio 68 p.lla 147**
- **Foglio 68 p.lla 149**
- **Foglio 68 p.lla 210**

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**, con sottoscrizione autenticata dal Notaio Rosanna Montano di Firenze in data 25/11/2003, repertorio n. 37732, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data 17/12/2003 ai nn. 25594 R.G. e 16882 R.P.

A favore: COMUNE DI FIGLINE VALDARNO, C.F. 01293700488.

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Grava: l'intera quota di piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Terreni del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI):

Catasto Terreni – Foglio 68:

- Particella 150;
- Particella 155;
- Particella 245;
- Particella 148;
- Particella 145;
- Particella 119;
- Particella 154;
- Particella 143;
- Particella 207;
- Particella 146;
- Particella 151;
- Particella 152.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La formalità riguarda gli obblighi di sistemazione ambientale e manutenzione assunti dalla società proprietaria, per i quali si rimanda al paragrafo «Vincoli, obblighi convenzionali e altre pattuizioni».

* * *

*

ISCRIZIONI:

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, iscritta a Firenze al n. di registro particolare n. 4341 del 10/06/2025 per complessivi **€ 445.806,26**, di cui € 222.903,13 in linea capitale.

A favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma (RM) C.F. 13756881002,

Contro XXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Grava: l`intera quota di piena proprietà dei beni distinto al Catasto Terreni del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) Figline Valdarno al

- **Foglio 68 p.lla 146**
- **Foglio 68 p.lla 148**
- **Foglio 68 p.lla 150**
- **Foglio 68 p.lla 155**
- **Foglio 68 p.lla 245**

e al Catasto fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) Figline Valdarno al

- **Foglio 68 p.lla 210 e p.lla 149 sub 500**
- **Foglio 68 p.lla 147**
- **Foglio 68 p.lla 279 sub 1**
- **Foglio 68 p.lla 279 sub 2**
- **Foglio 68 p.lla 280**
- **Foglio 68 p.lla 281**

*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, iscritta a Firenze al n. di registro particolare n. 4342 del 10/06/2025 per complessivi 127.738,14 € di cui 63.869,07 € in linea capitale.

a favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma (RM) C.F. 13756881002, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Grava: l`intera quota di piena proprietà dei beni distinto al Catasto Terreni del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) Figline Valdarno al

- **Foglio 68 p.lla 146**
- **Foglio 68 p.lla 148**
- **Foglio 68 p.lla 150**
- **Foglio 68 p.lla 155**
- **Foglio 68 p.lla 245**

e al Catasto fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) Figline Valdarno al

- **Foglio 68 p.lla 210 e p.lla 149 sub 500**
- **Foglio 68 p.lla 147**
- **Foglio 68 p.lla 279 sub 1**
- **Foglio 68 p.lla 279 sub 2**
- **Foglio 68 p.lla 280**
- **Foglio 68 p.lla 281**

*

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn **7505/40658** del 28/09/2022 per la somma complessiva di euro 1.120.000,00= a garanzia di euro 560.000,00= di capitale

  A favore**: CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A.** con sede in Firenze (FI) cf. 04385190485

  Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Grava: l`intera quota di piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) Figline Valdarno a:

- **Foglio 68 p.lla 147**
- **Foglio 68 p.lla 149 sub 1 e p.lla 198 sub 2**
- **Foglio 68 p.lla 149 sub 2**
- **Foglio 68 p.lla 149 sub 3**
- **Foglio 68 p.lla 149 sub 4**

e al Catasto Terreni del Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI) a:

- **Foglio 68 p.lla 119**
- **Foglio 68 p.lla 143**
- **Foglio 68 p.lla 145**
- **Foglio 68 p.lla 146**
- **Foglio 68 p.lla 147**
- **Foglio 68 p.lla 148**
- **Foglio 68 p.lla 149**
- **Foglio 68 p.lla 150**
- **Foglio 68 p.lla 151**
- **Foglio 68 p.lla 152**
- **Foglio 68 p.lla 153**
- **Foglio 68 p.lla 154**
- **Foglio 68 p.lla 155**
- **Foglio 68 p.lla 207**
- **Foglio 68 p.lla 210**
- **Foglio 68 p.lla 211**
- **Foglio 68 p.lla 245**

La suddetta formalità costituisce rinnovazione dell'ipoteca volontaria originariamente iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arezzo in data 28/10/2002 ai nn. 18818 R.G. e 3564 R.P., in forza di atto del Notaio Daniela Auricchio del 07/10/2002, repertorio n. 28108/2193. Sull'iscrizione originaria risulta annotata una riduzione di somma in data 01/10/2007 ai nn. 21354 R.G. e 3166 R.P.

*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I terreni oggetto di stima, risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali, Catasto terreni/fabbricati del Comune di Figline e Incisa Valdarno, nel foglio di mappa **68:**

- Particella **147**, cat. F/2 – LOCALITA' SAN DONATO IN AVANE N. SNC Piano T – VARIAZIONE del 05/03/2018 Pratica n. FI0031462 in atti dal 06/03/2018 COSTITUZIONE DI UNITA' COLLABENTE (n. 10612.1/2018)
- Particella **149 sub 500**, **graffata alla p.lla 210** cat. F/2 – LOCALITA' SAN DONATO IN AVANE N. 47-50 Piano T-1 VARIAZIONE del 05/03/2018 Pratica n. FI0031463 in atti dal 06/03/2018 COSTITUZIONE DI UNITA' COLLABENTE (n. 10615.1/2018)
- Particella **280**, cat. F/2 – LOCALITA' SAN DONATO IN AVANE N. SNC Piano T – COSTITUZIONE del 05/03/2018 Pratica n. FI0031458 in atti dal 07/03/2018 COSTITUZIONE (n. 441.1/2018)
- Particella **281**, cat. F/2 – LOCALITA' SAN DONATO IN AVANE N. SNC Piano T – COSTITUZIONE del 05/03/2018 Pratica n. FI0031460 in atti dal 07/03/2018 COSTITUZIONE (n. 442.1/2018)
- Particella **279** subalterno **1,** cat. F/2 – LOCALITÀ SAN DONATO IN AVANE N. SNC, Piano T-1-2 – COSTITUZIONE del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

09/03/2018, Pratica n. FI0033237, in atti dal 12/03/2018, COSTITUZIONE (n. 472.1/2018).

- Particella **279** subalterno **2,** cat. F/2 – LOCALITÀ SAN DONATO IN AVANE N. SNC, Piano T – COSTITUZIONE del 09/03/2018, Pratica n. FI0033237, in atti dal 12/03/2018, COSTITUZIONE (n. 472.1/2018).
- Particella **119**, Qualità CAST FRUTTO, classe 3, Superficie 1570,00 mq, R.D. 0,89, R.A. 0,24
- Particella **145**, Qualità Bosco Ceduo, classe 4, Superficie 120,00 mq, R.D. 0,03 €, R.A. 0,02 €
- Particella **143**, Qualità Bosco Alto, classe 4, Superficie 140,00 mq, R.D. 0,05 €, R.A. 0,02€
- Particella **245**, Qualità Uliv Vignet, classe 3, Superficie 5970,00 mq, R.D. 10,79€, R.A. 21,58€
- Particella **207**, Qualità Bosco Alto, classe 4, Superficie 310,00 mq, R.D. 0,11€, R.A. 0,05€
- Particella **146**, Qualità Seminativo, classe 5, Superficie 2350,00 mq, R.D. 2,06€, R.A. 2,43€
- Particella **155**, Qualità Uliveto, classe 3, Superficie 1950,00 mq, R.D. 3,52€, R.A. 6,55€
- Particella **148**, Qualità Semin Arbor, classe 4, Superficie 1030,00 mq, R.D. 2,13€, R.A. 1,60€
- Particella **150**, Qualità Uliveto, classe 2, Superficie 3830,00 mq, R.D. 11,87€, R.A. 16,81€
- Particella **154**, Qualità Pascolo, classe U, Superficie 300,00 mq, R.D. 0,14€, R.A. 0,06€

Detti beni risultano correttamente intestati catastalmente per l`**intera quota** di piena proprietà a:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **XXXXXXXXXXXXXXX** per l'intera quota di piena proprietà

*

Note

Dall'esame delle visure catastali si rileva la presenza, su alcune particelle, di annotazioni di riserva relative all'inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi. Tali annotazioni attengono alle risultanze catastali e non costituiscono, di per sé, prova di discontinuità delle trascrizioni nei registri immobiliari. Per quanto concerne la ricostruzione delle provenienze, si rimanda alla certificazione notarile acquisita e all'apposito paragrafo della presente relazione.

Precisazione sulle qualità colturali

Si precisa che le qualità colturali sopra riportate sono quelle risultanti dalle visure catastali e non sempre corrispondono all'effettivo stato dei luoghi. In occasione del sopralluogo è stato infatti riscontrato che buona parte delle superfici catastalmente censite come seminativi, uliveti e colture arborate si presenta attualmente in stato di abbandono, con diffusa presenza di vegetazione spontanea, arbustiva e arborea, che conferisce a estese porzioni del compendio caratteristiche prevalentemente boschive.

Ai fini della presente valutazione estimativa si è pertanto tenuto conto delle condizioni effettivamente riscontrate, indipendentemente dalle qualità colturali riportate in Catasto

*

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Dall'esame della documentazione acquisita, e in particolare della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio Laura Rolando, nonché del relativo titolo di provenienza, risulta che il compendio immobiliare oggetto della presente relazione è pervenuto alla società **XXXXXXX.**, con sede in Firenze, codice fiscale 04202750487, in forza di atto di compravendita rogato dal

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Notaio Simone Andrea di Firenze in data **08/09/1992**, repertorio n. 30508, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data **07/10/1992 ai nn. 13901 R.G. e 10085 R.P.**

Con il suddetto atto, la società XXXXXX acquistava dall'**ENEL – Ente Nazionale per l'Energia Elettrica S.p.A.** la piena proprietà di un complesso immobiliare costituito da fabbricati e terreni circostanti, ubicato nel Comune di Figline Valdarno, località Spicciano, comprendente un fabbricato rurale, ulteriori fabbricati e relative aree pertinenziali, nonché appezzamenti di terreno di diversa natura e consistenza.

L'acquisto avveniva a seguito di procedura di asta pubblica indetta dall'ente venditore, della quale la società XXXXXX risultava aggiudicataria.

Gli immobili risultavano originariamente identificati al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni con differenti particelle e subalterni, successivamente interessati da operazioni di aggiornamento catastale, frazionamento e costituzione di nuove unità immobiliari.

In particolare, a seguito delle variazioni catastali intervenute nel corso dell'anno 2018, alcuni fabbricati sono stati censiti nella categoria catastale **F/2 – Unità collabenti**, mentre ulteriori particelle originariamente censite al Catasto Terreni sono state soppresse e sostituite da nuovi identificativi catastali.

Sulla base delle risultanze della certificazione notarile esaminata, la società XXXXXXXX. risulta titolare della piena proprietà del compendio immobiliare, per la quota di 1/1.

*

VINCOLI, OBBLIGHI CONVENZIONALI E ALTRE PATTUIZIONI

Dall'esame della documentazione acquisita è emersa la presenza di un **atto unilaterale d'obbligo edilizio**, sottoscritto dalla società XXXXXX in data 25/11/2003, con sottoscrizione autenticata dal Notaio Rosanna Montano di Firenze,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

repertorio n. 37732, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Arezzo in data **17/12/2003 ai nn. 25594 R.G. e 16882 R.P.**

Il suddetto atto, stipulato nell'ambito di un procedimento finalizzato al mutamento della destinazione agricola di un fabbricato rurale, prevedeva l'assunzione, da parte della società proprietaria, di specifici obblighi relativi all'esecuzione di interventi di sistemazione ambientale, restauro e conservazione dei manufatti, nonché alla successiva manutenzione delle opere.

In particolare, gli impegni assunti riguardavano:

- Interventi di restauro e conservazione dei manufatti di interesse paesistico e ambientale;
- Opere di manutenzione del sistema di smaltimento delle acque piovane;
- Interventi finalizzati al mantenimento della stabilità del suolo mediante opere di contenimento;
- Esecuzione di interventi periodici di manutenzione delle opere di sistemazione ambientale.

L'atto prevedeva inoltre la costituzione di specifiche garanzie fideiussorie a copertura degli obblighi assunti, nonché l'applicazione di sanzioni in caso di inadempimento.

La formalità interessa alcune delle particelle costituenti il compendio immobiliare oggetto della presente valutazione.

In occasione del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta è stato riscontrato uno stato generale di degrado e abbandono del compendio immobiliare, con evidenza, sul fabbricato principale, di alcuni interventi di restauro apparentemente avviati ma rimasti incompleti.

Al fine di verificare l'avvenuta esecuzione degli interventi previsti dall'atto unilaterale d'obbligo, l'eventuale svincolo delle garanzie fideiussorie e la sussistenza di obblighi ancora pendenti a carico della proprietà, la sottoscritta ha

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quindi inoltrato specifica richiesta di chiarimenti al competente Ufficio comunale in data **23/10/2026**, successivamente sollecitata in data **29/10/2026 e 09/11/2026**.

Con comunicazione del 10/11/2026, il competente funzionario del Servizio Pianificazione Urbanistica e Ambiente del Comune di Figline e Incisa Valdarno ha riferito di non aver rintracciato, nell'archivio disponibile, comunicazioni e collaudi attestanti l'esecuzione delle opere previste dall'atto d'obbligo, precisando tuttavia di non poter escludere che gli interventi siano stati effettivamente realizzati.

Il medesimo funzionario ha inoltre rappresentato che **gli obblighi derivanti dall'atto devono ritenersi tuttora vigenti** e che, in caso di compravendita, gli stessi si trasferiscono al nuovo acquirente, **con eventuale necessità di regolarizzazione degli adempimenti e valutazione delle sanzioni previste**.

Pertanto, allo stato attuale, non risulta possibile accertare l'integrale assolvimento degli obblighi assunti dalla società proprietaria, né quantificare gli eventuali oneri ancora necessari per la loro regolarizzazione.

Tale circostanza, unitamente allo stato di degrado e abbandono riscontrato durante il sopralluogo, è stata considerata nell'ambito del giudizio estimativo complessivo, tenendo conto dei possibili oneri conseguenti, la cui natura ed entità non risultano allo stato compiutamente accertabili.

*

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 049 rilasciato dal Comune di Figline e Incisa Valdarno in data 14/05/2026, le particelle oggetto di stima risultano prevalentemente ricadenti in zona territoriale omogenea "E" – territorio rurale.

Il compendio è inoltre inserito, per la quasi totalità delle superfici, nell'ambito di paesaggio di alta collina (R3) e nell'ambito a prevalente caratterizzazione forestale (R3.1), disciplinati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo vigente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il CDU evidenzia altresì che le aree ricadono all'interno dell'ambito "A04 Monti del Chianti – Monte Lisoni Monte Acuto: alta collina ad elevato valore naturalistico".

Per alcune particelle viene inoltre richiamata la presenza di:

- "complessi di matrice antica";
- disciplina di intervento di tipo 3 (t3);
- viabilità minore di matrice storica.

L'inquadramento urbanistico sopra descritto conferma la prevalente vocazione rurale-forestale del compendio e l'elevata sensibilità paesaggistico-ambientale del contesto territoriale, elementi che incidono significativamente sotto il profilo della trasformabilità urbanistico-edilizia e della commerciabilità del bene.

CRONISTORIA URBANISTICO-EDILIZIA

Al fine di ricostruire la cronistoria urbanistico-edilizia del compendio immobiliare oggetto di stima, la sottoscritta ha presentato al Comune di Figline e Incisa Valdarno apposita richiesta di ricerca delle pratiche edilizie in data 21/09/2026, acquisita al protocollo n. 00039571.

A causa del protrarsi dei tempi di riscontro da parte dell'Amministrazione comunale, si è reso necessario inoltrare ripetuti solleciti, tra cui quello del 12/10/2026, prot. n. 00043167.

Soltanto in data 22/10/2026, è stato possibile effettuare l'accesso agli atti e prendere visione della documentazione edilizia disponibile.

Dall'esame della documentazione acquisita e degli ulteriori atti disponibili emergono i seguenti precedenti:

- **D.I.A. n. 226/2003**, richiamata nell'atto unilaterale d'obbligo del 20/11/2003, relativa al cambio di destinazione d'uso del fabbricato principale, ai sensi della normativa regionale all'epoca vigente. Nell'ambito del procedimento risultava previsto anche un progetto di sistemazione ambientale delle aree circostanti, comprendente interventi di restauro e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conservazione dei manufatti, regimazione delle acque meteoriche e opere di consolidamento del terreno.

- **Parere preventivo n. 5/2004**, presentato in data 09/08/2004, relativo a una proposta di recupero dei fabbricati rurali denominati "Isolla 1" e "Isolla 2", esaminata dalla Commissione Edilizia Integrata nella seduta del 15/09/2004, verbale n. 17.
- **D.I.A. n. 193/2005**, presentata in data 08/07/2005, prot. n. 13670/2005, relativa a interventi di manutenzione straordinaria con rifacimento della copertura e opere murarie connesse sul fabbricato denominato "Isolla 2".
- **Nulla osta della Soprintendenza del 14/08/2006**, prot. n. 10183, relativo a interventi di restauro e risanamento conservativo dei fabbricati rurali.
- **Parere preventivo n. 2/2011**, richiesto in data 22/03/2011, relativo a un progetto complessivo di recupero dei nuclei rurali "Isolla 1" e "Isolla 2", comprendente interventi di restauro dei fabbricati esistenti, ricostruzione delle porzioni crollate, recupero degli annessi agricoli e sistemazione delle aree pertinenziali. La Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole nella seduta del 01/06/2011, verbale n. 8.

*

Per quanto riguarda l'**atto unilaterale d'obbligo del 20/11/2003**, autenticato dal Notaio Rosanna Montano, repertorio n. 37732, e trascritto presso la Conservatoria di Arezzo il 17/12/2003 ai nn. 25594 R.G. e 16882 R.P., si evidenzia che la società XXXXX assumeva specifici obblighi di esecuzione e manutenzione delle opere di sistemazione ambientale, per i quali si rimanda all'apposito precedente paragrafo *"Vincoli, obblighi convenzionali e altre pattuizioni"*.»della presente relazione.

Dalla documentazione esaminata e dallo stato dei luoghi riscontrato in occasione del sopralluogo emerge la presenza di interventi edilizi apparentemente avviati e non ultimati. In particolare, agli atti esaminati non è stata rinvenuta la comunicazione di ultimazione dei lavori, né la relativa documentazione di collaudo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

finale riferita agli interventi oggetto della precedente pratica edilizia. Si evidenzia che, considerato il tempo trascorso dalla presentazione dei suddetti titoli edilizi, gli stessi devono ritenersi ormai privi di efficacia per l'esecuzione delle opere eventualmente rimaste incompiute. La mancata ultimazione degli interventi e l'assenza della relativa documentazione conclusiva non consentono, allo stato, di attestare la completa regolarità urbanistico-edilizia delle opere eseguite, né di escludere la presenza di eventuali difformità rispetto ai progetti originariamente depositati.

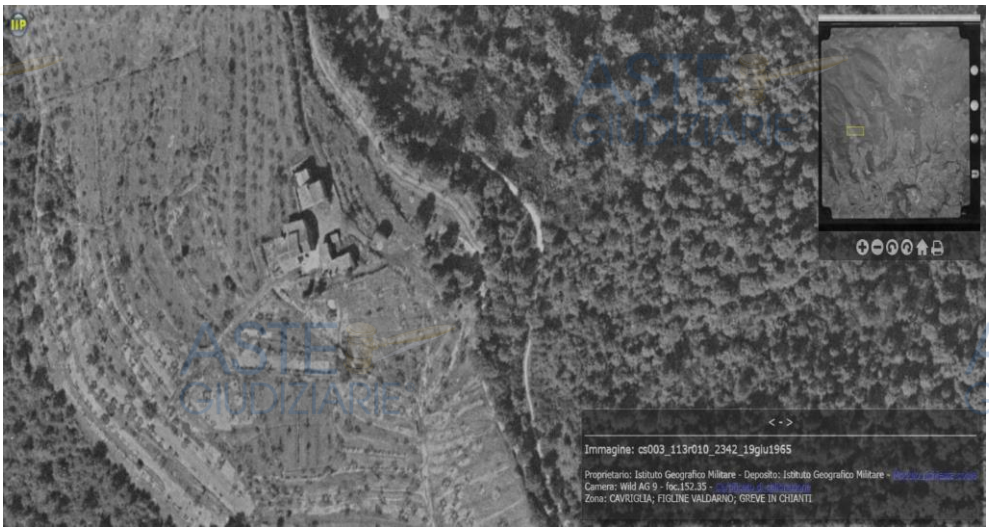
Le suddette circostanze sono state considerate ai fini della valutazione estimativa del compendio immobiliare.

*

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Nel corso del sopralluogo effettuato presso il compendio immobiliare è stato rilevato un generale stato di abbandono e di mancata manutenzione. L'area si presenta inserita in un contesto prevalentemente collinare e boscato, accessibile mediante viabilità rurale sterrata con caratteristiche tipiche della viabilità poderale locale. Le superfici catastalmente censite come seminativi, uliveti e colture arborate non risultano, nella maggior parte dei casi, effettivamente coltivate o mantenute in condizioni produttive; è stata infatti riscontrata una diffusa evoluzione spontanea della vegetazione, con presenza di aree incolte, arbustive e boscate, tali da rendere parte del compendio assimilabile, sotto il profilo estimativo, a bosco/incolto arborato. La presenza di vegetazione infestante e l'assenza di regolare manutenzione hanno inoltre reso solo parzialmente accessibili alcune porzioni del fondo, limitando la possibilità di ispezione diretta e di verifica puntuale dello stato dei luoghi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Geoscopio – foto aerea giugno 1965



Nel complesso il compendio presenta caratteristiche riconducibili a fondo rurale marginale, con ridotta utilizzabilità agricola immediata.

All'interno del compendio risultano presenti alcuni manufatti rurali censiti in categoria catastale F/2 (unità collabenti), attualmente in avanzato stato di degrado e abbandono.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Durante il sopralluogo è stato possibile rilevare, limitatamente alle porzioni accessibili in condizioni di sicurezza, diffuse condizioni di deterioramento, presenza di vegetazione infestante sviluppatasi anche in aderenza alle murature e, in alcuni casi, fenomeni di crollo parziale delle strutture. Le condizioni dei luoghi e la fitta vegetazione presente non hanno consentito l'accesso ai manufatti né l'esecuzione di un rilievo plano-volumetrico.

Nella determinazione del valore complessivo del compendio immobiliare si è tenuto conto delle precarie condizioni di conservazione dei fabbricati, del loro attuale stato di inutilizzabilità e delle incertezze relative alle effettive possibilità di recupero edilizio.

STATO OCCUPAZIONALE

Al fine di verificare lo stato occupazionale del compendio immobiliare, la sottoscritta ha effettuato apposita interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Firenze, mediante richiesta PEC del 01/10/2026, acquisita al prot. n. 242319.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'Ufficio ha comunicato **esito negativo della ricerca**, non risultando pertanto contratti registrati di locazione, affitto o altri rapporti di godimento relativi agli immobili oggetto di stima.

Ai fini estimativi, gli immobili vengono pertanto considerati liberi da rapporti locativi registrati, fatta salva l'eventuale esistenza di occupazioni di fatto non rilevabili dall'interrogazione effettuata.

*



FORMAZIONE DEI LOTTI:

Ai fini estimativi il compendio immobiliare si formerà un **LOTTO UNICO**, in quanto costituito da terreni e manufatti rurali tra loro funzionalmente connessi, ubicati in posizione sostanzialmente contigua e inseriti in un medesimo contesto territoriale ed ambientale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le singole particelle catastali, pur presentando differenti qualità colturali catastalmente censite, risultano di fatto integrate in un unico organismo fondiario a prevalente carattere rurale-boschivo, servito dalla medesima viabilità poderale e caratterizzato da un utilizzo sostanzialmente unitario.

Anche i manufatti censiti in categoria F/2 risultano strettamente correlati al compendio agricolo circostante e privi, nelle attuali condizioni, di autonoma funzionalità economica.

Sotto il profilo estimativo, la formazione di distinti lotti separati non risulterebbe idonea a rappresentare correttamente il reale comportamento del mercato, tenuto conto:

- dello stato di abbandono;
- della limitata accessibilità;
- della prevalente natura boschiva/incolta delle superfici;
- della ridotta appetibilità commerciale delle singole porzioni considerate autonomamente.

La valutazione è stata pertanto sviluppata considerando il compendio quale bene unitario. Di seguito viene individuato il lotto unico:

LOTTO UNICO

INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETÀ DEI BENI INTESTATI ALLA SOCIETA' XXXXXXX e precisamente:

DESCRIZIONE

Unità immobiliari costituite da: appezzamenti di terreno e unità collabenti, posti nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), in località San Donato in Avane, in contesto rurale collinare a prevalente carattere boschivo. L'accessibilità al compendio avviene mediante viabilità secondaria sterrata e strade poderali con caratteristiche tipiche del territorio agricolo-forestale collinare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Confini: Sedime stradale per più lati, particelle 118, 156, 212, 244, 217, 161 e 216 del Foglio 68 del Comune di Figline e Incisa Valdarno, salvo se altri e/o più precisi confini.

Per una migliore individuazione del compendio immobiliare e dei relativi confini si rimanda all'estratto di mappa catastale allegato alla presente relazione, nel quale è evidenziato il perimetro delle proprietà oggetto di stima.

*

DATI CATASTALI

Presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze, Comune Figline e Incisa Valdarno, sezione Figline Valdarno, il compendio sopra descritto, attualmente, risulta censito nel foglio di mappa **68**:

- Particella **279**, sub 1 cat. F/2
- Particella **279**, sub 2 cat. F/2
- Particella **147**, cat. F/2
- Particella **149 sub 500**, **graffata alla p.lla 210** cat. F/2
- Particella **280**, cat. F/2
- Particella **281**, cat. F/2
- Particella **119**, Qualità CAST FRUTTO, classe 3, Superficie 1570,00 mq, R.D. 0,89, R.A. 0,24
- Particella **145**, Qualità Bosco Ceduo, classe 4, Superficie 120,00 mq, R.D. 0,03 €, R.A. 0,02 €
- Particella **143**, Qualità Bosco Alto, classe 4, Superficie 140,00 mq, R.D. 0,05 €, R.A. 0,02€
- Particella **245**, Qualità Uliv Vignet, classe 3, Superficie 5970,00 mq, R.D. 10,79€, R.A. 21,58€
- Particella **207**, Qualità Bosco Alto, classe 4, Superficie 310,00 mq, R.D. 0,11€, R.A. 0,05€

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Particella **146**, Qualità Seminativo, classe 5, Superficie 2350,00 mq, R.D. 2,06€, R.A. 2,43€
- Particella **155**, Qualità Uliveto, classe 3, Superficie 1950,00 mq, R.D. 3,52€, R.A. 6,55€
- Particella **148**, Qualità Semin Arbor, classe 4, Superficie 1030,00 mq, R.D. 2,13€, R.A. 1,60€
- Particella **150**, Qualità Uliveto, classe 2, Superficie 3830,00 mq, R.D. 11,87€, R.A. 16,81€
- Particella **154**, Qualità Pascolo, classe U, Superficie 300,00 mq, R.D. 0,14€, R.A. 0,06€

*

CRITERIO DI STIMA

La determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare è stata effettuata mediante **procedimento sintetico-comparativo a corpo**, considerando il bene nella sua interezza e nelle effettive condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Ai fini estimativi, il compendio è stato considerato quale **lotto unico**, in quanto costituito da terreni e manufatti rurali tra loro funzionalmente connessi, inseriti in un medesimo contesto territoriale e ambientale.

La valutazione è stata supportata da indagini sul mercato immobiliare locale, dalle quali è emersa una limitata disponibilità di riferimenti direttamente confrontabili, in considerazione delle particolari caratteristiche del compendio e delle condizioni di degrado e abbandono in cui attualmente si trova.

Nella formulazione del giudizio estimativo sono state considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, con particolare riferimento alla consistenza e alla conformazione morfologica dei terreni, alle condizioni di accessibilità, garantita prevalentemente da viabilità sterrata e poderale, nonché allo stato di generale abbandono delle superfici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La diffusa crescita spontanea della vegetazione ha infatti determinato, su buona parte dei terreni, una progressiva alterazione delle originarie caratteristiche colturali, con conseguente riduzione della loro immediata utilizzabilità agricola.

Per quanto riguarda i manufatti rurali, censiti in categoria catastale F/2 – Unità collabenti, sono state considerate le precarie condizioni di conservazione e l'attuale stato di inutilizzabilità. Il degrado delle strutture, unitamente alla presenza di fitta vegetazione infestante, ha inoltre impedito l'esecuzione di rilievi completi e attendibili.

Le verifiche urbanistico-edilizie effettuate sulla base della documentazione acquisita non hanno consentito di accertare compiutamente lo stato legittimo dei fabbricati e le effettive possibilità di recupero, anche in considerazione della presenza di interventi apparentemente avviati e non ultimati e dell'assenza della relativa documentazione conclusiva.

Ulteriori elementi considerati nella valutazione sono rappresentati dall'inquadramento urbanistico del compendio in ambito rurale di alta collina, a prevalente caratterizzazione forestale, e dalla particolare sensibilità paesaggistico-ambientale del contesto, circostanze che possono incidere sulle possibilità di trasformazione e valorizzazione degli immobili.

Sono stati altresì considerati i presumibili oneri connessi a eventuali interventi di pulizia e manutenzione della vegetazione, ripristino dell'accessibilità, messa in sicurezza e recupero dei manufatti esistenti, nei limiti consentiti dalla normativa vigente.

Particolare rilevanza è stata inoltre attribuita alla presenza dell'atto unilaterale d'obbligo del 2003, relativo agli interventi di sistemazione ambientale, per il quale, anche alla luce dei chiarimenti forniti dall'Amministrazione comunale, non risulta accertato l'integrale assolvimento degli obblighi assunti dalla proprietà.

Tale circostanza costituisce un ulteriore elemento di criticità, considerata la possibile permanenza di obblighi a carico del futuro acquirente e l'eventuale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

necessità di sostenere costi per l'esecuzione o la regolarizzazione degli interventi previsti, oltre alle possibili conseguenze sanzionatorie.

La presenza dei suddetti obblighi e le connesse incertezze tecnico-amministrative sono state considerate quali elementi di deprezzamento nell'ambito della valutazione complessiva a corpo, anche in ragione della loro possibile incidenza sulla commerciabilità e sull'appetibilità del compendio immobiliare.

Non essendo attualmente possibile determinare con certezza la natura e l'entità degli eventuali oneri ancora necessari, non è stata applicata una specifica detrazione economica, ma si è tenuto conto di tali criticità nella formulazione del giudizio estimativo.

Alla luce degli elementi sopra esposti, la valutazione è stata sviluppata secondo un criterio prudenziale, considerando le condizioni complessive del compendio, le limitazioni e le criticità riscontrate, nonché le incertezze che possono incidere sulle sue concrete possibilità di utilizzo e valorizzazione.

VALUTAZIONE / CONCLUSIONI

Alla luce delle indagini svolte, della documentazione acquisita, del sopralluogo effettuato e delle risultanze urbanistiche desumibili dal Certificato di Destinazione Urbanistica, la sottoscritta ritiene che il compendio immobiliare oggetto della presente relazione presenti caratteristiche riconducibili a fondo rurale marginale inserito in contesto collinare a prevalente caratterizzazione forestale e paesaggistica. Pertanto, sulla base delle considerazioni sopra esposte, la sottoscritta ritiene di poter attribuire all'intero compendio immobiliare oggetto di stima, considerato a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, il seguente più probabile valore di mercato:

€ 100.000,00 (euro centomila/00) .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***NB I beni saranno alienati nello stato di fatto e di diritto così come pervenuti e posseduti dalla società XXXXXXX, con tutte le servitù e le pertinenze eventualmente esistenti.**

Il tutto ad evasione dell`incarico ricevuto.

Montemurlo lì, 10.11.2026 Geom. Maria Marta Essolino

ALLEGATI:

ALLEGATO A_documentazione fotografica

ALLEGATO B_visure catastali

ALLEGATO C_estratto di mappa

ALLEGATO D_CDU

ALLEGATO E_Ispezioni ipotecarie

ALLEGATO F_Interrogazione contratti affitto

ALLEGATO G_ Atto D'Obbligo

ALLEGATO H_Atto di provenienza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009