



COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO
Provincia di Arezzo

Piazza del Municipio, 12
52043 Castiglion Fiorentino (AR)
Partita IVA: 0025642.051.4

Tel. 0575 - 65641 - Fax 0575 - 680103



**Relazione di stima integrativa n. 02, relativa alla determinazione del valore
venale di terreni a destinazione agricola posti in località Montecchio nel
comune di Castiglion Fiorentino, di proprietà comunale**

Castiglion Fiorentino febbraio 2026

Il tecnico
Arch. Francesca Bucci



COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO
Provincia di Arezzo

Piazza del Municipio, 12
52043 Castiglion Fiorentino (AR)
Partita IVA: 0025642.051.4

Tel. 0575 - 65641 - Fax 0575 - 680103

Relazione di stima integrativa n.02, relativa alla determinazione del valore venale di terreni a destinazione agricola posti in località Montecchio nel comune di Castiglion Fiorentino, di proprietà comunale

1. PREMESSA

Il Comune di Castiglion Fiorentino, Ufficio Lavori Pubblici, in data 04/04/2024, protocollo n° 8471 del 04/04/2024 ha sottoscritto un accordo di collaborazione per l'attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa con l'Agenzia delle Entrate per la redazione di una perizia di stima finalizzata alla determinazione del "più probabile valore di mercato", con riferimento temporale all'attualità, di una serie di beni immobili (terreni di diversa natura suddivisi in più corpi di complessive 22 porzioni), per l'eventuale alienazione.

I beni oggetti della perizia sono stati trasferiti dal Demanio dello Stato a seguito di Decreto del 10/11/2015 al comune, sulla base della documentazione agli atti dell'Ufficio, i beni immobili risultano tutti intestati per la piena proprietà dell'intera quota al Comune di Castiglion Fiorentino,

In data 24.09.2024 prot. 22638 l'agenzia delle entrate di Arezzo ha inviato la perizia di stima di cui all'accordo sottoscritto in data 04.04.2024

Che con determina n. 642 del 10.07.2025 è stato approvato l'avviso di asta pubblica per la vendita di n 29 singoli lotti di terreno in area urbana e agricola di proprietà dell'amministrazione comunale di Castiglion Fiorentino inseriti nel piano delle alienazione 2025-2027

Che a seguito del bando sono state manifestate intenzioni all'acquisto di ulteriori terreni trasferito al comune dal demanio



COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO
Provincia di Arezzo

Piazza del Municipio, 12
52043 Castiglion Fiorentino (AR)
Partita IVA: 0025642.051.4

Tel. 0575 - 65641 - Fax 0575 - 680103

Con determinazione n° 236 del 18/03/2024 è stato affidato all'agenzia delle entrate - direzione provinciale di Arezzo - per la stima del valore delle aree da alienare poste nel territorio comunale attribuite con federalismo demaniale ai sensi del d.lgs 28 maggio 2010, n.85 e del combinato disposto dell'art.56 bis del d.l.69/2013 conv. in legge n.98 del 09.08.2013

Da un puntuale riscontro nella perizia redatta dall'Agenzia delle Entrate è stato verificato che alcuni terreni, ceduti dal demanio al comune di Castiglion Fiorentino, per mero errore materiale, non sono ricompresi nella perizia soprarichiamata e ai fini della loro alienazione è necessario stimare il più probabile valore di mercato.

Considerando i principi e le specifiche della relazione redatta dall'Agenzia del Demanio e, per similitudine di localizzazione, destinazione d'uso, area e contesto agricolo, possiamo affermare che i terreni oggetto della presente perizia, riportati nella tabella seguente, sono assimilabili ai beni immobili descritti e valutati nella perizia di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate, in particolare al compendio identificato come 2.1, ubicato nel Comune di Castiglion Fiorentino, località La Nave, e identificato catastalmente al foglio 55, particella 291 e seguenti.

Terreni oggetto di perizia

foglio	particella	Superficie mq
56	608	12
	609	60
	611	40
	612	200
	613	228
	614	110
	615	850
	616	120
	617	310

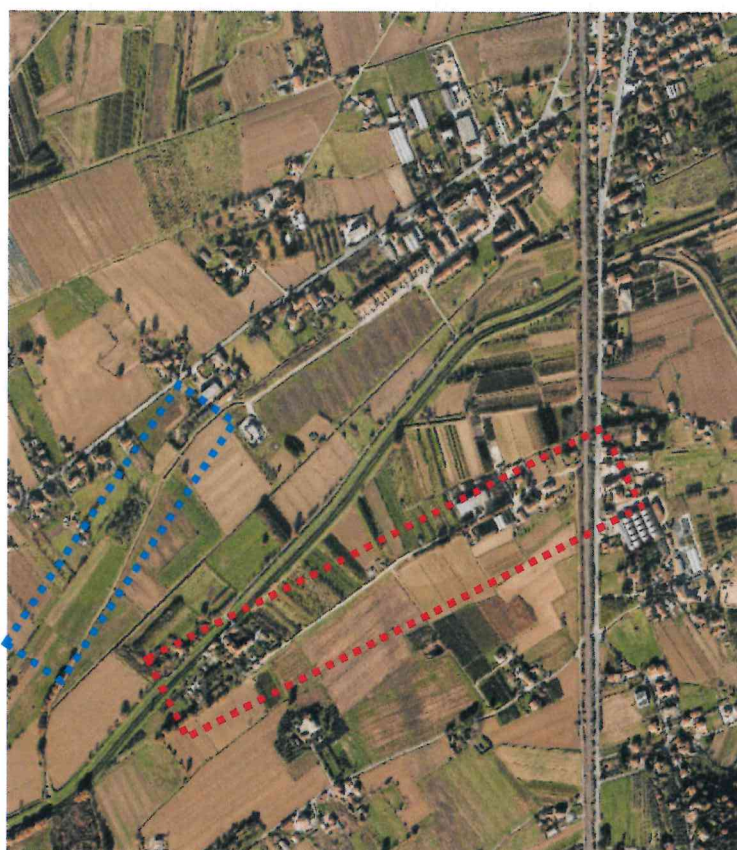


COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO
Provincia di Arezzo

Piazza del Municipio, 12
52043 Castiglion Fiorentino (AR)
Partita IVA: 0025642.051.4

Tel. 0575 - 65641 - Fax 0575 - 680103

	618	80
	619	60
	620	190
	621	70
	622	110
	623	340



In blu terreni oggetto di perizia redatta dall'Agenzia delle entrate
In rosso terreni oggetto della presente perizia integrativa

2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

Oggetto di valutazione sono appezzamenti di terreno ubicati in località *Montecchio*, nel Comune di Castiglion Fiorentino (AR), costituiti da beni immobili tra loro contigui, omogenei e funzionalmente connessi.



COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO
Provincia di Arezzo

Piazza del Municipio, 12
52043 Castiglion Fiorentino (AR)
Partita IVA: 0025642.051.4

Tel. 0575 - 65641 - Fax 0575 - 680103

I terreni sono identificati catastalmente da quindici particelle, le quali, nel loro complesso, configurano un unico corpo fondiario avente superficie complessiva pari a mq 2.780. Le particelle risultano ubicate in zona agricola di aperta campagna, con toponimo *Case Frappi*, in prossimità dell'abitato compreso tra le località *La Nave – Castroncello e Montecchio*.

L'area oggetto di stima insiste sull'ex alveo del Torrente Cilone e del Fosso Bigurro, attualmente prosciugato, e si colloca in un tratto di campagna compreso tra la Strada Regionale SR 71 e il canale denominato *Allacciante Rii Castiglionesi*, con il quale confina per un tratto.

Dal punto di vista morfologico, i terreni presentano una forma marcatamente allungata, con sviluppo prevalente in direzione Nord-Ovest / Sud-Ovest, per una lunghezza complessiva di circa 800 metri e una larghezza media di circa 3,00 metri. La giacitura è pianeggiante, con quota altimetrica sostanzialmente coincidente con quella dei terreni agricoli limitrofi, senza evidenza di dissesti o rilevanti irregolarità plano-altimetriche.

Le particelle risultano parallele a una strada campestre che dalla Strada Regionale SR 71 conduce verso un nucleo abitativo rurale identificato con il toponimo *Case Frappi*. L'accesso ai terreni avviene tramite viabilità interpoderale, con la quale confinano lungo il lato maggiore, garantendo adeguata accessibilità carrabile e pedonale.

Sotto il profilo dell'uso del suolo, le aree sono attualmente prive di colture in atto, in parte destinate a capezzagne, con presenza di vegetazione spontanea di tipo erbaceo e arboreo, tipica delle aree agricole marginali e dei sedimi di ex corsi d'acqua.

2.1 Utilizzo attuale

Allo stato attuale i beni immobili in esame, sono non coltivati ed in parte utilizzati come capezzagne dai proprietari/utilizzatori dei terreni contigui e confinanti.

2.2 Identificazione catastale

I beni immobili oggetto di valutazione risultano censiti al Catasto Terreni del comune di Castiglion Fiorentino, come segue:



COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO
Provincia di Arezzo

Piazza del Municipio, 12
52043 Castiglion Fiorentino (AR)
Partita IVA: 0025642.051.4

Tel. 0575 - 65641 - Fax 0575 - 680103

foglio	particella	qualità	classe	Consistenza mq	R.D	R.A
56	608	prato	2	12	0.02	0.01
	609	Orto irriguo	1	60	1,33	0,9
	611	prato	2	40	0.07	0.04
	612	Vigneto	1	200	1.96	1.45
	613	Vigneto	1	228	2.24	1.65
	614	Vigneto	1	110	1.08	0.8
	615	Seminativo	1	850	7.02	2.63
	616	Vigneto	1	120	1.18	0.87
	617	Seminativo	1	310	2.56	0.96
	618	Seminativo	1	80	0.66	0.25
	619	Seminativo	1	60	0.5	0.19
	620	Seminativo	1	190	1.57	0.59
	621	Bosco misto	3	70	0.03	0.01
	622	Bosco misto	3	110	0.05	0.02
	623	Bosco misto	3	340	0.14	0.05

Sulla base della documentazione agli atti dell'Ufficio, i beni immobili risultano tutti intestati per la piena proprietà dell'intera quota al Comune di Castiglion Fiorentino, ad esso pervenuti dal Demanio dello Stato a seguito di Decreto del 10/11/2015.



COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO
Provincia di Arezzo

Piazza del Municipio, 12
52043 Castiglion Fiorentino (AR)
Partita IVA: 0025642.051.4

Tel. 0575 - 65641 - Fax 0575 - 680103

2.3 Consistenza

Al fine della presente valutazione, tenuto conto che non è stata possibile la rilevazione diretta delle misure, le consistenze sono state determinate sulla scorta della documentazione catastale presente agli atti di questo Ufficio.

3 CONCLUSIONI

Si premette che le aree oggetto di stima hanno consistenza e caratteristiche simili, al compendio 2.1 pertanto per la valutazione, si utilizzano i medesimi parametri nonché lo stesso procedimento di stima.

Per le considerazioni sopradette possiamo stabilire che il valore unitario del bene sopra identificato risulta quindi pari a €/mq 2,87

foglio	particella	Superficie mq	Valore unitario €/mq	Valore di stima
56	608	12	€ 2,87	34,44
	609	60	€ 2,87	172,2
	611	40	€ 2,87	114,8
	612	200	€ 2,87	574
	613	228	€ 2,87	654,36
	614	110	€ 2,87	315,7
	615	850	€ 2,87	2439,5
	616	120	€ 2,87	344,4
	617	310	€ 2,87	889,7
	618	80	€ 2,87	229,6
	619	60	€ 2,87	172,2
	620	190	€ 2,87	545,3



COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO
Provincia di Arezzo

Piazza del Municipio, 12
52043 Castiglion Fiorentino (AR)
Partita IVA: 0025642.051.4

Tel. 0575 - 65641 - Fax 0575 - 680103

	621	70	€ 2,87	200,9
	622	110	€ 2,87	315,7
	623	340	€ 2,87	975,8

Il Tecnico
Arch. Francesca Bucci

Castiglion fiorentino 05 febbraio 2026