



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, relativa alla determinazione del valore venale  
di terreni a destinazione agricola posti in località Castroncello nel comune di  
Castiglion Fiorentino, di proprietà comunale**

Castiglion Fiorentino luglio 2025

*Arco Francesco Bucci*  
Comune di Castiglion Fiorentino  
(AR 52043)



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, relativa alla determinazione del valore venale di terreni a destinazione agricola posti in località Castroncello 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

Da un puntuale riscontro 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 per similitudine, localizzazione e destinazione d'uso possiamo affermare che i terreni oggetto della presente perizia e riportati nella tabella di seguito sono assimilabili al compendio identificato come 2.3

foglio	particella	Superficie mq
102	42	6.926
103	42	17.217
	99	6.534
	100	75
106	15	6.211
	24	1.400

I beni immobili sopraelencati sono la naturale prosecuzione dei terreni descritti e valutati nella perizia di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate in particolare ai terreni indicati nella

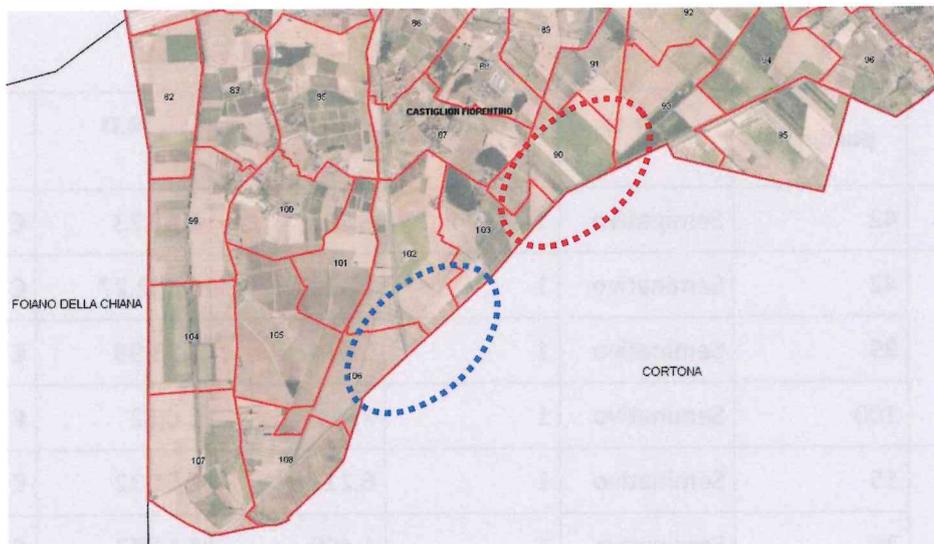


COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO  
Provincia di Arezzo

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

Tel. 0575 - 65641 - Fax 0575 - 680103

valutazione come compendio 2.1, ubicati nel comune di Castiglion Fiorentino, in località Castroncello e identificati catastalmente al foglio 90 particella 37 e al foglio 93 particella 40



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

## 2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

Oggetto di valutazione sono degli appezzamenti di terreno ubicati nella località Castroncello in comune di Castiglion Fiorentino, sono beni immobili tra loro limitrofi ed affini.

Trattasi di sei particelle catastali formanti un unico appezzamento con superficie di complessivi mq 38.363, costituito da porzioni ubicate in aperta campagna toponimo Melma, nei pressi dell'abitato di Castroncello, costituente l'ex alveo del torrente Vingone, ormai prosciugato; aree poste in un tratto di campagna tra la strada vicinale di Montecchio ed il canale di Montecchio con cui per un tratto confinano.

Il terreno ha forma allungata, da ritenersi irregolare, con sviluppo da sud est a nord ovest di larghezza media di 14 metri circa. Ha giacitura pianeggiante, con quota pari ai terreni agricoli con cui confina. Le porzioni sono costituite da terreno non coltivato e capezzagne, ove è presente vegetazione spontanea di tipo arboreo ed erbaceo. Vi si accede mediante la viabilità interpoderale con cui confina sul lato corto a nord est, a sud ovest rispetto alla strada vicinale della Melma.

### 2.1 Utilizzo attuale

Allo stato attuale i beni immobili in esame, sono in parte non coltivati ed in parte utilizzati come capezzagne dai proprietari/utilizzatori dei terreni contigui e confinanti, alcuni dei quali li detengono in qualità di affittuari.

Le particelle identificate al foglio 106 n 15 e 24 sono attualmente coltivate



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

## 2.2 Identificazione catastale

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

foglio	particella	qualità	classe	Consistenza mq	R.D	R.A
102	42	Seminativo	1	6.926	€ 57,23	€ 21,46
103	42	Seminativo	1	17.217	€ 142,27	€ 53,35
	99	Seminativo	1	6.534	€ 53,99	€ 20,25
	100	Seminativo	1	75	€ 0,62	€ 0,23
106	15	Seminativo	1	6.211	€ 51,32	€ 19,25
	24	Seminativo	1	1.400	€ 11,57	€ 4,34

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.

## 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.



COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO  
Provincia di Arezzo

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

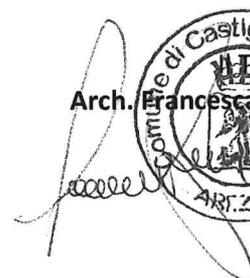
Tel. 0575 - 65641 - Fax 0575 - 680103

### 3 CONCLUSIONI

Si premette che le aree oggetto di stima hanno consistenza e caratteristiche simili, al compendio 2.3 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 2,48

foglio	particella	Superficie mq	Valore unitario €/mq	Valore di stima
102	42	6.926	€ 2,48	€ 17.176,48
103	42	17.217	€ 2,48	€ 42.698,16
	99	6.534	€ 2,48	€ 16.204,32
	100	75	€ 2,48	€ 186,00
106	15	6.211	€ 2,48	€ 15.403,28
	24	1.400	€ 2,48	€ 3.472,00

Arch. Francesca Bucca  
  


Castiglion fiorentino 03 luglio 2025