

Geom. Grifoni Andrea

Via della Misericordia, 1g
52043 Castiglion Fiorentino (AR)
Tel. 347 5438235
C.F.: GRF NDR 73H02 D612S
P.IVA: 01718650516
e-mail: 1380@geometriarezzo.it
PEC: andrea.grifoni@geopec.it

OGGETTO:

**DETERMINAZIONE DEL GIUSTO CANONE DI LOCAZIONE DI TERRENI E
FABBRICATI POSTI IN LOCALITÀ POGGIO CILIEGIO VOCABOLO
"SELVETELLA" NEL COMUNE DI AREZZO**

-- o --

COMMITTENTE:

Sig. Orlandesi Marcello

Presidente Pro Tempore della Casa di Riposo ed Istituzioni Educative Serristori

Il Tecnico

Geom. Andrea Grifoni



PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Andrea Grifoni con studio in Castiglion Fiorentino, Via della Misericordia n. 1g, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con il n. 1380, incaricato dal Sig. Orlandesi Marcello, Presidente pro tempore della Casa di Riposo ed Istituzioni Educative Serristori, redige il seguente elaborato estimativo.

DESCRIZIONE DELL'INCARICO

Il Sig. Orlandesi Marcello in qualità di Presidente pro tempore della Casa di Riposo ed Istituzioni Educative Serristori proprietaria dei terreni, dell'unità immobiliare collabente e dell'annesso, posti ad Arezzo in località Poggio Ciliegio, censiti al Catasto Terreni di suddetto Comune al Foglio 111, sez. B, particelle 8, 97 e 162 ed al Catasto Fabbricati al Foglio 111, sez. B, particella 17 sub. 2 e 3, confinanti con Strada Comunale Sodacci, Strada Vicinale della Volpe, proprietà Bemoccoli Roberto, al fine di pubblicare un bando finalizzato alla locazione di tali beni per lo svolgimento dell'attività di maneggio ed allevamento cavalli, incarica il sottoscritto alla redazione di elaborato estimativo volto alla determinazione del giusto canone di locazione del compendio immobiliare.

VERBALE DI SOPRALLUOGO

A seguito dell'incarico ricevuto, in data 27 ottobre 2025 ho proceduto al sopralluogo sul posto finalizzato a determinare, anche a mezzo di misurazioni a campione, le caratteristiche dei terreni e dei fabbricati oggetto di stima.

Da detto sopralluogo è emerso quanto segue:

Alla data di stesura della presente relazione, l'area in oggetto ubicata in territorio rurale, con accesso carrabile e pedonale da Strada Comunale Sodacci, confina ad est con la Strada Vicinale della Volpe, a sud da terreni agricoli di altra proprietà mentre ad ovest sempre con terreni agricoli della stessa proprietà. Il terreno, prevalentemente pianeggiante, delimita su tutti i lati il fabbricato di antica formazione ed il suo annesso pertinenziale.

Il fabbricato principale si articola su due livelli e si presenta con una pianta a forma rettangolare con paramenti murari strutturali in pietra e solai in legno parzialmente crollati mentre l'annesso sempre a pianta rettangolare e con le medesime caratteristiche costruttive, al momento senza crolli della copertura ma in pessimo stato di conservazione è ad un piano fuori terra.

CONSISTENZA CATASTALE

Il sopralluogo ha evidenziato che l'area oggetto della presente perizia ricade all'interno delle particelle 8, 97 e 162 del foglio 111/B e quindi è interamente di proprietà della Casa di Riposo ed Istituzioni Educative Serristori. Le particelle hanno una superficie nominale di 74.554,00 m²; la qualità colturale ed i redditi sono riportati nelle tabelle sottostanti.

Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
111/B	8	SEMIN ARBOR	4	2	53	00	Euro 26,13	Euro 19,60
111/B	97	SEMIN ARBOR	4		06	03	Euro 0,62	Euro 0,47
111/B	162	SEMIN ARBOR	4	4	86	51	Euro 50,25	Euro 37,69



All'interno dell'area in oggetto è presente un fabbricato colonico su due livelli con relativo annesso, individuati dai sub. 2 e 3 della particella 17 del foglio 111/B, anche questi interamente di proprietà della Casa di Riposo ed Istituzioni Educative Serristori. La particella ha una superficie nominale di 2.715,00 m²; le categorie sono riportate nella tabella sottostante.

Foglio	P.IIa	Sub.	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
111/B	17	2	Località Poggio Ciliegio Piano T	02	C/2	03	120 mq	Euro 179,73
111/B	17	3	Località Poggio Ciliegio Piano T-1	02	F/2			

DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

L'intera porzione oggetto di perizia ricade ad oggi nell'area individuata nel Piano Operativo vigente del Comune di Arezzo all'interno delle zone denominate "Aree agricole e forestali - TR.A5 - Ambiti agricoli di pianura (Valdichiana)" mentre i fabbricati al suo interno fanno parte degli "Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregi" e sono inseriti nel "Progetto di Paesaggio "Le Leopoldine della Val di Chiana" - Area di pertinenza", (scheda n. 133).

PROPRIETÀ DEL TERRENO e FABBRICATI

Casa di Riposo ed Istituzioni Educative Serristori, con sede in Piazza San Francesco nc. 6 - 52043 Castiglion Fiorentino (AR) - proprietà 1000/1000.

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il compendio immobiliare è costituito da una casa colonica ed uno accessorio posti all'interno del resede pertinenziale, il tutto corredato da terreni agricoli che lo circondano. Il fabbricato principale, parzialmente diruto e originariamente adibito ad abitazioni e accessori, è del tipo bifamiliare realizzato in muratura portante in pietra con copertura a padiglione, disposto su due piani con scale esterne di accesso al piano primo, è composto a piano terra da stalla, cantine, locali accessori e forno, al piano primo da due abitazioni ciascuna composta da cinque vani. In riferimento a detto immobile si fa presente che il fabbricato è collabente, non è quindi in grado di produrre reddito e per questo motivo viene escluso dal calcolo del canone di locazione.

Completa il complesso edilizio un annesso realizzato in muratura portante in pietra e laterizio con copertura a capanna ed a padiglione, destinato a deposito anch'esso in pessime condizioni statiche e di manutenzione.

I terreni oggetto di perizia, al momento inutilizzati, pressoché lineari e contigui tra di loro, seguono un andamento pianeggiante secondo la naturale orografia della zona.

Gli appezzamenti sono raggiungibili da più punti lungo la Strada Comunale di Sodacci e dalla Strada Vicinale della Volpe che li costeggiano.

DETERMINAZIONE GIUSTO CANONE DI LOCAZIONE

DEPOSITO

Con riferimento all'unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Arezzo; foglio 111/B p.IIa 17 sub. 2, si procede alla determinazione del giusto canone di locazione individuando preliminarmente il valore locativo unitario mensile, mediante riparametrizzazione dei valori



di riferimento forniti dal Borsino Immobiliare, moltiplicandolo per la superficie commerciale.

- valori unitari di locazione a mq per depositi in normali condizioni di manutenzione inseriti nelle pubblicazioni Borsino immobiliare:

per il Borsino Immobiliare detti valori per immobili in condizioni normali sono:

per depositi di fascia media da euro 1,11 min. ad euro 2,38 max.;

In funzione di ciò e di tutto quanto sopra riportato, con riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche si assume, per il suddetto immobile, il valore unitario minimo: € 1,11 al mq ulteriormente ribassato del 20% considerato lo stato di conservazione dell'immobile, si avrà quindi € 0,89 al mq;

- Superficie commerciale immobile: 120,00 mq;

Ammontare giusto canone di locazione mensile:

120,00 mq x 0,89 €/mq = 106,80 € arrotondato a 105,00 €

Ammontare giusto canone di locazione annuale:

moltiplicato per dodici mesi = **1.260,00 €.**

TERRENI

Con riferimento ai terreni censiti al NCT del Comune di Arezzo; foglio 111/B p.lle 8, 97 e 162, il giusto canone di locazione sarà determinato con due metodi. Il primo metodo sia con assunzione di informazioni da agenzie ed associazioni, e sia sulla base dell'esperienza professionale, per stabilire il canone unitario. Il secondo metodo in funzione del disposto dell'art. 1 comma 341 e ss. Della legge 344 del 30/12/2004 legge finanziaria 2005.

Primo metodo. Metodo comparativo con informazioni assunte presso le associazioni e sulla base dell'esperienza professionale il canone annuo per un ettaro di seminativo arborato è variabile da euro 150 ad euro 350 ad ettaro a seconda delle caratteristiche agronomiche del terreno e della sua estensione. Nel nostro caso, in considerazione dello stato di abbandono dei terreni e dei costi per il suo ripristino, si assumerà un valore di euro 150,00 annui ad ettaro.

Calcolo canone annuo Primo Metodo

7,4554 ha x 150,00 €/ha = 1118,31 €

Secondo metodo. Metodo fiscale in funzione della Legge finanziaria 2005, che ritiene congruo un canone di locazione, non inferiore al 10% del valore catastale del terreno ottenuto rivalutando il reddito dominicale tramite il coefficiente stabilito dall' art. 52 comma 4 DPR 131/86 e successive modifiche ed integrazioni.

Calcolo canone annuo Secondo Metodo

77,00 € x 112,50 x 0,10 = 866,25 €

In funzione di quanto sopra riportato, tenuto conto dello stato dei terreni si determina il giusto canone annuo come media dei due valori ottenuti ovvero: 992,28€

Si assumerà arrotondando un giusto canone di locazione annuo pari ad **€ 990,00.**

TOTALE CANONE DI LOCAZIONE

Pertanto tenuto conto della non redditività del fabbricato collabente, delle condizioni di manutenzione del deposito e dello stato di inattività dei terreni si può assumere un giusto canone di locazione annuo pari a: **€ 2.250,00** per (Euro duemiladuecentocinquanta/00)

Tanto dovevo al fine dell'espletamento dell'incarico ricevuto.

Castiglion Fiorentino, 7 novembre 2025



Il Tecnico

F.to Geom Andrea Grifoni

Andrea Grifoni



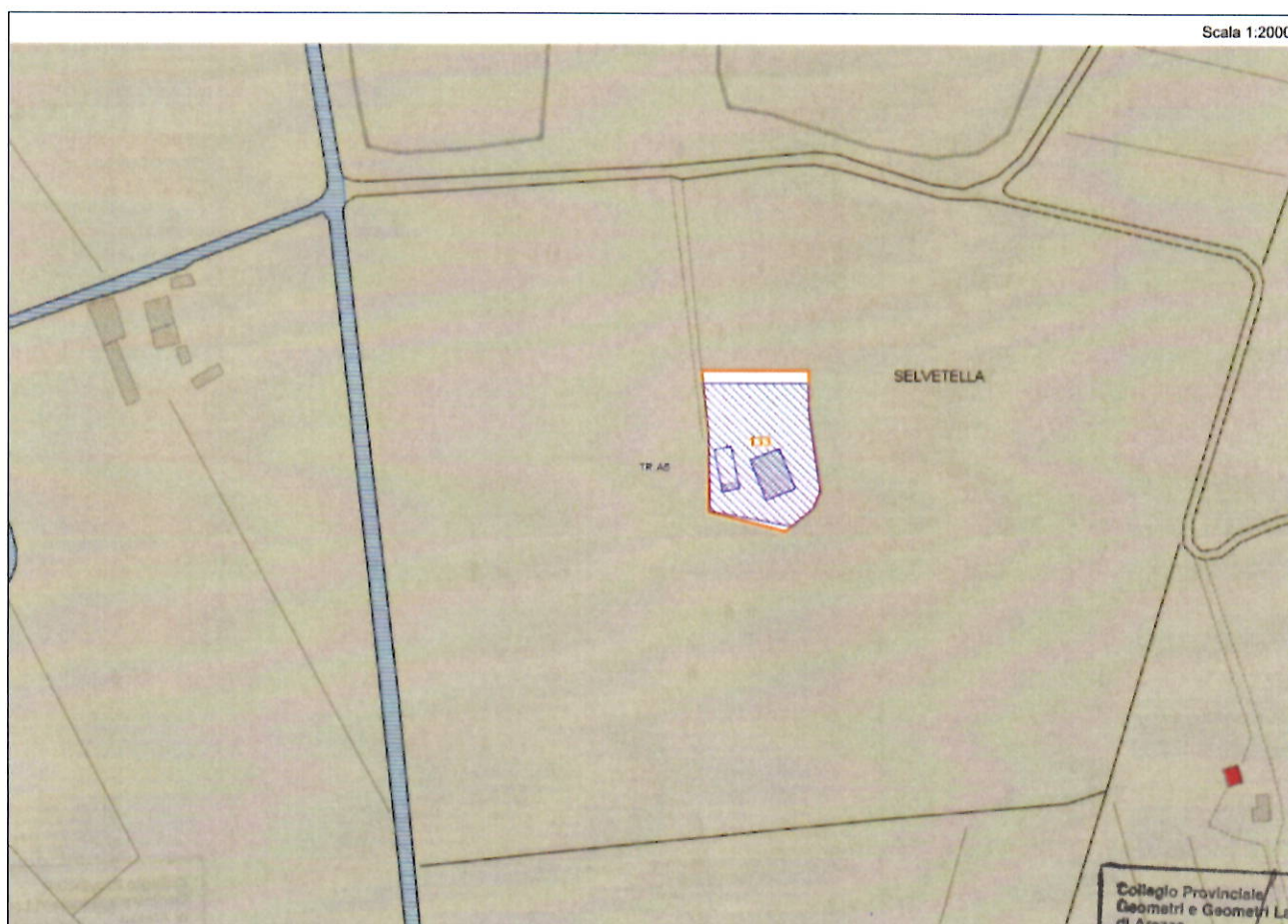


ALLEGATI

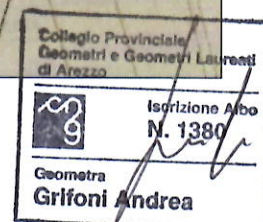


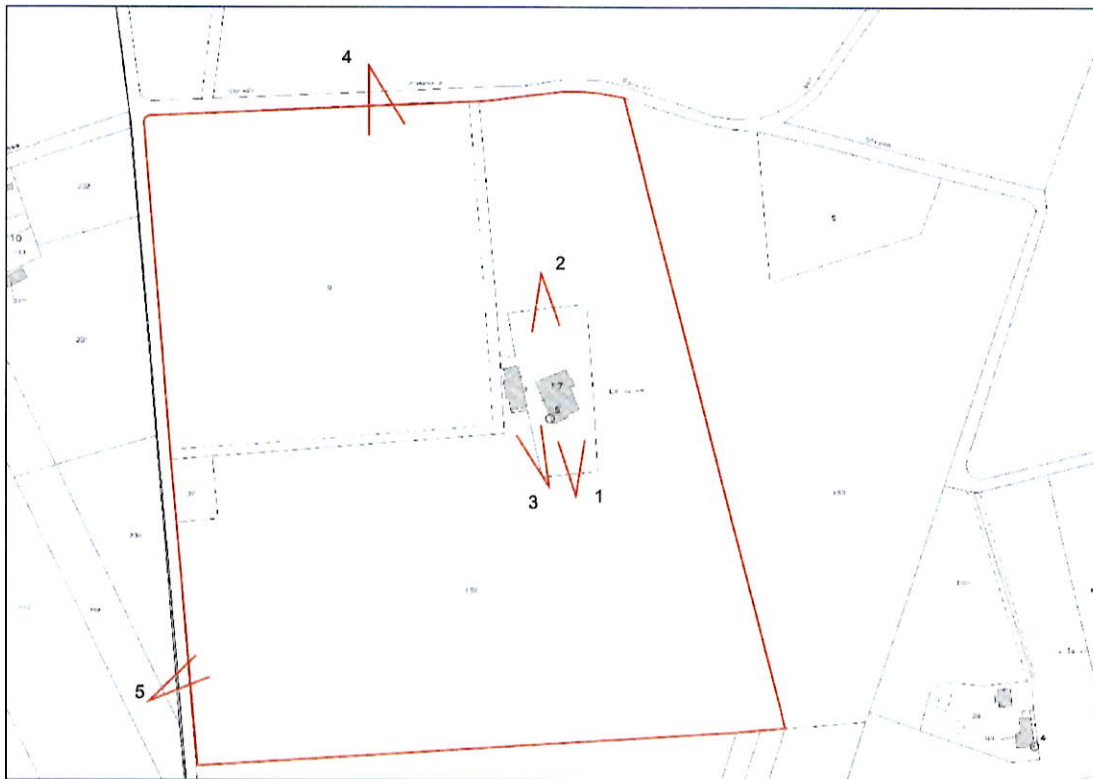


Estratto di mappa catastale



Estratto di Piano Operativo





Planimetria punti di ripresa



Foto 1 (fabbricato collabente)





Foto 2 (fabbricato collabente)



Foto 3 (deposito)





Foto 4 (terreni)



Foto 5 (terreni)





Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Villa

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto

Magazzini

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore medio ponderato
Euro 1,11	Euro 1,74	Euro 2,38	

Esperti di Zona

**Sai un Agente
Immobiliare esperto
di questa Zona?**
Collabora con noi

INFORMAZIONI

Servizi Immobiliari

Borsino immobiliare



Repertorio n. 3162

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventicinque, il giorno sette del mese di novembre
(7 novembre 2025)

in Arezzo, nel mio studio in Via Guido Monaco n. 100.

Avanti a me Dottor **Giacomo CAPPELLETTI**, Notaio in Arezzo, iscritto nel
Ruolo del Distretto Notarile di Arezzo

è presente:

- Geometra **GRIFONI Andrea**, nato a Firenze il 2 giugno 1973, c.f. GRF NDR 73H02 D612S, domiciliato in Castiglion Fiorentino (Ar), via della Misericordia n. 1g, identificato con carta d'identità n. AY3464181 rilasciata dal Comune di Castiglion Fiorentino il 25 novembre 2017, scadenza il 2 giugno 2028, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo al n. 1380.

Detto comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi esibisce una relazione tecnica di stima avente ad oggetto la determinazione del giusto canone di locazione di terreni e fabbricati posti in località Poggio Ciliegio vocabolo "Selvetella" nel Comune di Arezzo, composta da 10 (dieci) pagine per 5 (cinque) fogli compresi gli allegati, da lui redatta e sottoscritta, e mi richiede di volerla asseverare con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il comparente, il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto che ho letto al comparente il quale, da me interpellato, lo dichiara conforme alla sua volontà e lo sottoscrive in calce con me Notaio alle ore *quattro e quarantacinque*.

Scritto in parte da persona di mia fiducia ed in parte da me Notaio su una pagina di un foglio di carta.

Andrea Grifoni

Giacomo Capelletti



