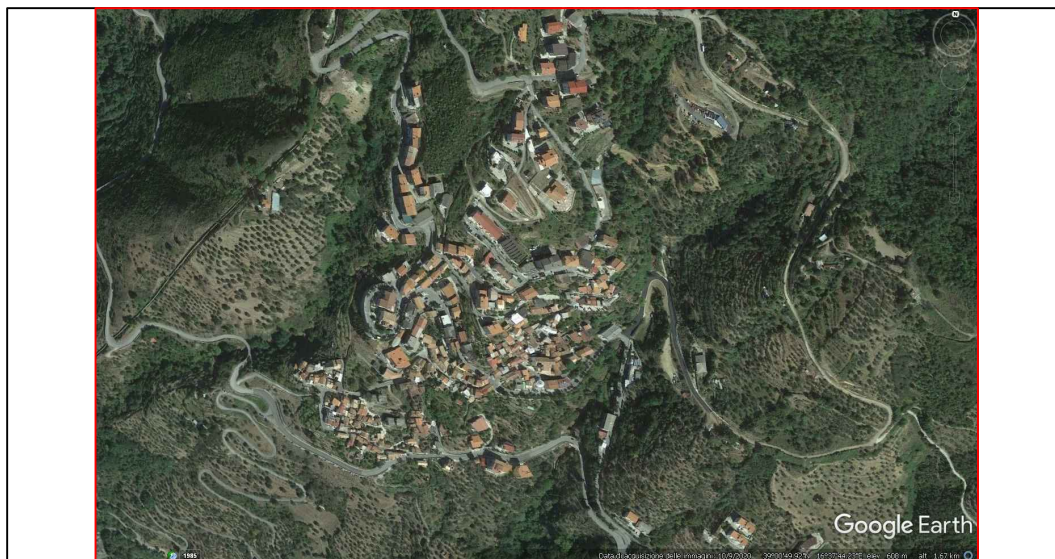


COMUNE di MAGISANO  
PROVINCIA DI CATANZARO

## STUDIO TECNICO AMELIO

I° Traversa Vittorio Emanuele III° n° 1  
88050 San Pietro Magisano (CZ)  
Tel/Fax: 0961.926271  
e-mail: r.amelio@virgilio.it



COMMITTENTE

*AZIENDA OSPEDALIERA  
PUGLIESE-CIACCIO DI CATANZARO*

Via Vinicio CORTESE 25 - 88100 - Catanzaro

Foglio n°29  
part.60,232,233,234,  
235,236,237

FONDO MACCHIA DEI CATALANI

TAV.  
N° 1

VALUTAZIONE CANONE DI AFFITTO  
ANNUO DI UN TERRENO IN AGRO DEL  
COMUNE DI MAGISANO

Data: NOVEMBRE 2021

Il tecnico  
- Geom. dr AMELIO Roberto

## Premessa

Il sottoscritto Dott. Geom. Amelio Roberto, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati della provincia di Catanzaro al n°2266, previo incarico ricevuto dall'Azienda Ospedaliera "Pugliese-Ciaccio" di Catanzaro, redige, una perizia di stima del canone annuo di affitto del fondo agricolo denominato "*Macchia dei Catalani*" sito in agro del Comune di Magisano, riportato al N.C.T. al foglio di mappa n°29 particella n°60,232,233,234,235,236,237.

Dopo aver accettato l'incarico, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo sul fondo agricolo, oggetto della presente, ai fini dell'espletamento del seguente mandato.

### **1. Caratteristiche del fondo.**

Il fondo in esame denominato "*Macchia dei Catalani*", ricade nell'elemento 569162 - 575041 della CTR (Carta Tecnica Regionale) e nel Foglio 237-III-SE e 242-IV-NE della Carta Geologica della Calabria, concepita sulla base della Carta d'Italia dell'I.G.M. scala 1:25000.

Dal punto di vista pedologico comprende i rilievi collinari della Sila che si estendono su una altitudine di circa 650 m. s.l.m. della provincia pedologica 13 ed ha un'estensione complessiva di ettari 2.02.41

L'areale in cui è ubicato il fondo in esame, è caratterizzato da conglomerati, localmente con sabbie, composti da ciottoli delle rocce cristalline affioranti nelle immediate vicinanze. A causa di ciò i depositi sono frequentemente monogenici. Questo complesso presenta una moderata resistenza all'erosione ed elevata permeabilità

Il suolo è caratterizzato dalla presenza di sostanza organica negli orizzonti superficiali, che appaiono molto soffici, bruni, dotato di una porosità interconnessa sufficientemente sviluppata ed elevata permeabilità in superficie con probabile riduzione della stessa in profondità.

Queste caratteristiche permettono una conservazione della risorsa, grazie alla presenza omogenea della vegetazione.

## 2. Uso del suolo.

I dati riguardante l'uso del suolo, sono stati prelevati dalla banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate (Visura catastale) e dal sopralluogo effettuato, al fine di poter realizzare nel miglior modo il seguente mandato.

Comune	Foglio	Particella	Superficie Catastale. (mq)	Uso del suolo
			Ha are ca	
MAGISANO	29	60	0.53.50	Seminativo
MAGISANO	29	232	0.15.02	Uliveto
			0.21.20	Seminativo arborato
MAGISANO	29	234	0.42.77	Pascolo
MAGISANO	29	235	0.29.63	Pascolo
MAGISANO	29	236	0.21.39	Seminativo irriguo
MAGISANO	29	237	0.18.90	Seminativo irriguo
Superficie totale			2.02.41	

## 3. Riparto culturale.

Coltura	Superficie	
Uliveto	Ha are ca	0.15.02
Seminativo asciutto	Ha are ca	0.74.70
Seminativo irriguo	Ha are ca	0.40.29
Pascolo	Ha are ca	0.72.40

La piccola porzione di uliveto ubicato sul fondo, si presenta con piante di media dimensione, sesto irregolare e scarsa vigoria vegetativa

La superficie investita a pascolo e seminativo, è costituita da diverse specie arboree e arbustive autoctone isolate o in gruppi presenti in modo quasi omogeneo sul fondo.

Entrambi, determinano la conservazione e l'integrità di molte specie sia animali che vegetali.

#### 4. Valutazione del canone di affitto.

Ricadendo in una zona in cui si ha scarsa presenza di contratti di affitto di fondi simili a quello di nostro interesse da cui effettuare una stima comparativa, per determinare il canone di affitto annuo del fondo abbiamo utilizzato la tabella dei canoni annui di affitto del 2019 distinti per tipo di azienda e qualità di coltura (euro per ettaro) del CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria).

Valori tabellari di riferimento provincia di Catanzaro			
Valori medi canone di affitto (€/ha)	Min	Max	Media
Uliveto	€ 720,00	€ 930,00	€ 825,00
Seminativo asciutto	€ 77,00	€ 100,00	€ 88,50
Seminativo irriguo	€ 620,00	€ 770,00	€ 695,00
Pascolo	€ 52,00	€ 62,00	€57,00

Riparto colturale utilizzato ai fini della valutazione		
Coltura	Superficie	
Uliveto	Ha are ca	0.15.02
Seminativo asciutto	Ha are ca	0.74.70
Seminativo irriguo	Ha are ca	0.40.29
Pascolo	Ha are ca	0.72.40

Stima del canone di affitto (€/ha)			
Coltura	Min	Max	Media
Uliveto	€ 108,14	€ 139,69	€ 123,92
Seminativo asciutto	€ 57,52	€ 74,70	€ 66,11
Seminativo irriguo	€ 249,80	€ 310,23	€ 280,02
Pascolo	€ 37,65	€ 44,89	€ 41,27
Totale canone annuo	€ 453,11	€ 569,51	€ 511,32

Sulla base dei dati determinati dal CREA per quanto riguarda l'uso del suolo e dai calcoli effettuati, il canone annuo di affitto del terreno sito in località "Macchia dei Catalani" è valutato in € 453,11 quale minimo dei valori determinato dalla scarsa redditività del fondo. Pertanto, il valore stimato arrotondato è di 450,00 €/annui.

Allegati

- Planimetria catastale
- Stralcio CTR
- Stralcio Ortofoto
- Tabella canoni annui di affitto 2019
- Visura Catastale

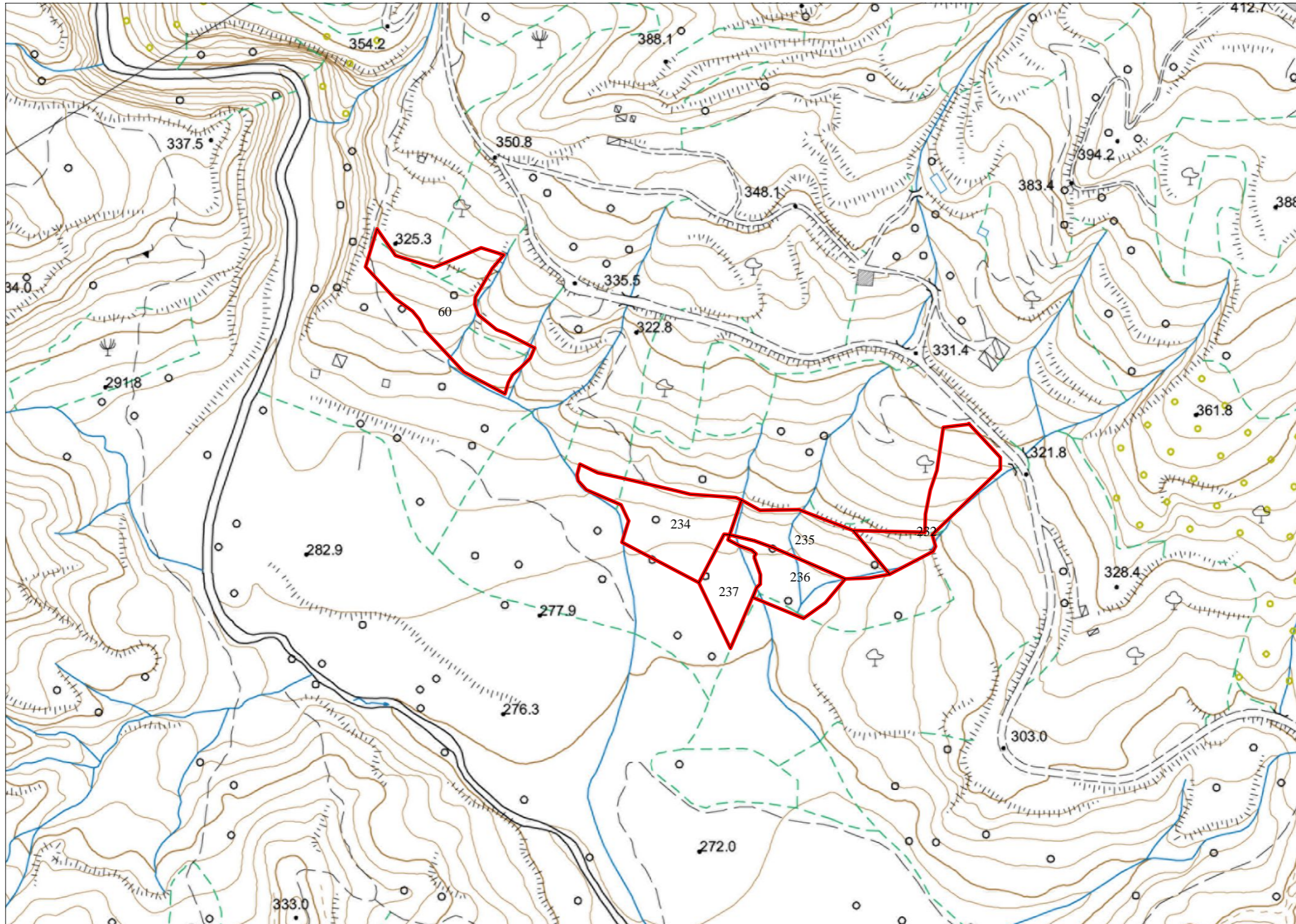
Magisano, 11/11/2021

*Il Tecnico incaricato*

*Dott. Geometra Amelio Roberto*













<b>Canoni annui di affitto nel 2019 per tipi di azienda e per qualità di coltura (euro per ettaro)</b>		
	<b>Canoni annui</b>	
	Minimo	Massimo
Contratti stagionali per seminativi irrigui nella provincia di Crotone	500	1.200
<b>Contratti in deroga per seminativi irrigui a Catanzaro</b>	<b>620</b>	<b>770</b>
Contratti in deroga per seminativi irrigui a Reggio Calabria	150	300
Contratti in deroga per seminativi nel cosentino	260	520
Contratti stagionali per seminativi nel cosentino	41	52
Affitto stagionale per seminativi a Vibo Valentia	180	180
<b>Contratti in deroga per seminativi asciutti a Catanzaro</b>	<b>77</b>	<b>100</b>
Contratti in deroga per seminativi asciutti a Reggio Calabria	41	150
Seminativi con contratti a Vibo Valentia	260	460
Contratti stagionali per pascoli nel cosentino	26	36
Pascoli in provincia di Crotone	52	52
<b>Contratti in deroga per pascoli a Catanzaro</b>	<b>52</b>	<b>62</b>
Contratti in deroga per pascoli a Reggio Calabria	15	52
Contratto in deroga per frutteti a Catanzaro	720	930
Contratti in deroga per agrumeti a Reggio Calabria	520	1.550
Contratti in deroga per agrumeti a Catanzaro	410	520
Contratti in deroga per oliveti a Reggio Calabria	300	800
Oliveti con contratto almeno triennale a Vibo Valentia (a campagna)	1.050	1.550
<b>Contratti in deroga per oliveti a Catanzaro</b>	<b>720</b>	<b>930</b>
Accordi verbali per oliveti a Vibo Valentia	520	780
Contratti in deroga per oliveti nel cosentino	520	1.250

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2019

Data: 27/03/2019 - Ora: 07.53.05 Fine

Visura n.: T6078 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MAGISANO ( Codice: E806)</b>
	<b>Provincia di CATANZARO</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 29 Particella: 60</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	29	60		-	SEMINATIVO 2	53 50		Dominicale Euro 19,34 L. 37.450	Agrario Euro 6,91 L. 13.375	Impianto meccanografico del 09/07/1985
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>					

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA OSPEDALIERA PUGLIESE E CIACCIO con sede in CATANZARO	01991520790*	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 27/10/2000 Trascrizione in atti dal 20/07/2005 Repertorio n.: 611 Rogante: REGIONE CALABRIA Sede: CATANZARO	
Registrazione: DECRETO DI TRASFERIMENTO DEFINITIVO DI BENI IMMOBILI (n. 9752.1/2005)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2019

Data: 27/03/2019 - Ora: 07.53.41 Fine

Visura n.: T6116 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MAGISANO ( Codice: E806)</b>
	<b>Provincia di CATANZARO</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 29 Particella: 232</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale		Agrario	
<b>1</b>	<b>29</b>	<b>232</b>		AA	<b>ULIVETO</b>	<b>2</b>	<b>15</b>	<b>02</b>		<b>Euro 6,59</b>	<b>Euro 4,65</b>	<b>Variazione del 10/05/2014 protocollo n. CZ0142833 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 7292.1/2014)</b>
				AB	<b>SEMIN ARBOR</b>	<b>2</b>	<b>21</b>	<b>20</b>		<b>Euro 6,57</b>	<b>Euro 3,28</b>	

<b>Notifica</b>		<b>Partita</b>	
<b>Annotazioni</b>	di stadio: Variazione culturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2014) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 10/05/2014 all'Organismo Pagatore ARCEA con la domanda ARCEA. ADU.2014.0061798 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. ARCEA. CAA396.2014.0001361)		

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA OSPEDALIERA PUGLIESE E CIACCIO con sede in CATANZARO	01991520790*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2019

Data: 27/03/2019 - Ora: 07.54.12 Fine

Visura n.: T6145 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MAGISANO ( Codice: E806)</b>
	<b>Provincia di CATANZARO</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 29 Particella: 234</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
<b>1</b>	<b>29</b>	<b>234</b>		-	<b>PASCOLO 1</b>	<b>42 77</b>		<b>Euro 2,87</b>	<b>Euro 1,99</b>	<b>FRAZIONAMENTO del 18/07/2013 protocollo n. CZ0091165 in atti dal 18/07/2013 presentato il 15/07/2013 (n. 91165.1/2013)</b>
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>						

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA OSPEDALIERA PUGLIESE E CIACCIO con sede in CATANZARO	01991520790*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2019

Data: 27/03/2019 - Ora: 07.54.41 Fine

Visura n.: T6173 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MAGISANO ( Codice: E806)</b>
	<b>Provincia di CATANZARO</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 29 Particella: 235</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario	
<b>1</b>	<b>29</b>	<b>235</b>		-	<b>PASCOLO 1</b>	<b>29</b>	<b>63</b>		<b>Euro 1,99</b>	<b>Euro 1,38</b>	<b>FRAZIONAMENTO del 18/07/2013 protocollo n. CZ0091165 in atti dal 18/07/2013 presentato il 15/07/2013 (n. 91165.1/2013)</b>
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>							

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA OSPEDALIERA PUGLIESE E CIACCIO con sede in CATANZARO	01991520790*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2019

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MAGISANO ( Codice: E806)</b>
	<b>Provincia di CATANZARO</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 29 Particella: 236</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
<b>1</b>	<b>29</b>	<b>236</b>		-	<b>SEMIN IRRIG 2</b>	<b>21</b>	<b>39</b>		<b>Euro 5,52</b>	<b>Euro 3,31</b>	<b>FRAZIONAMENTO del 18/07/2013 protocollo n. CZ0091165 in atti dal 18/07/2013 presentato il 15/07/2013 (n. 91165.1/2013)</b>
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>							

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA OSPEDALIERA PUGLIESE E CIACCIO con sede in CATANZARO	01991520790*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2019

Data: 27/03/2019 - Ora: 07.55.20 Fine

Visura n.: T6222 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MAGISANO ( Codice: E806)</b>
	<b>Provincia di CATANZARO</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 29 Particella: 237</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	29	237		-	SEMIN IRRIG 2	18 90		Euro 4,88	Euro 2,93	FRAZIONAMENTO del 18/07/2013 protocollo n. CZ0091165 in atti dal 18/07/2013 presentato il 15/07/2013 (n. 91165.1/2013)
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>						

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA OSPEDALIERA PUGLIESE E CIACCIO con sede in CATANZARO	01991520790*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria