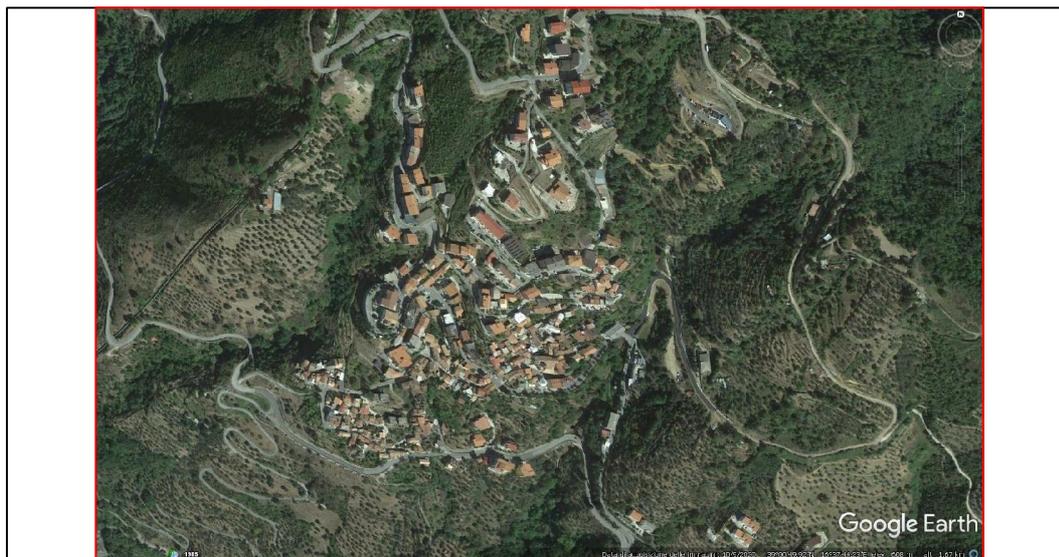


COMUNE di MAGISANO
PROVINCIA DI CATANZARO

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° 5
part. 10, 11, 12, 13, 18,
19, 21, 23, 24, 25, 26

FONDO SAN FILIPPO

**TAV.
N° 1**

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

Data: Settembre 2021

Il tecnico
- Geom. dr AMELIO Roberto

Premessa

Il sottoscritto Dott. Geometra Amelio Roberto iscritto al collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro con il n°2266, è stato incaricato dall'Azienda Ospedaliera Pugliese-Ciaccio di Catanzaro, di redigere una perizia di stima del canone annuo di affitto da corrispondere per la conduzione diretta del terreno ubicato nel Comune di Magisano in Località San Filippo, identificato nel catasto terreni al foglio di mappa 5 particelle 10, 11, 12, 13, 18, 19, 21, 23, 24, 25, 26.

Dopo aver accettato l'incarico, il sottoscritto ha raccolto i dati e le notizie necessari all'espletamento del seguente mandato.

1. Caratteristiche del fondo.

L'appezzamento di terreno in esame, è ubicato nel Comune di Magisano in provincia di Catanzaro località "San Filippo".

Ricade nell'elemento 569161 della CTR Carta Tecnica Regionale in corrispondenza del toponimo "San Polippo", e nel Foglio 237-III S.E. della Carta Geologica della Calabria, concepita sulla base della Carta d'Italia dell'I.G.M. scala 1:25000.

Ai fini dell'inquadramento territoriale, si allegano alla presente relazione gli stralci delle suddette cartografie con evidenza dell'ubicazione dei terreni in esame.

Dal punto di vista pedologico comprende i rilievi collinari della Sila che si estendono su una altitudine compresa tra i 732 m. s.l.m. nella parte a monte, e i 612 m s.l.m. nella parte a valle, con pendenza variabile intorno al 25% della provincia pedologica 13 della Carta dei Suoli della Regione Calabria.

Il substrato è caratterizzato da un complesso igneo-metamorfico di paragneiss e scisti, a grana da fini a grossolana, spesso con graniti, in associazione con vene, o segregazioni, di rocce granitiche senza granati.

Le rocce granatifere risultano contenere spesso sillimanite, occasionalmente andalusite e cordierite; talora anche pleonasto. Localmente alterati, e pressoché milonitizzati, per l'intensa tettonizzazione. Le rocce di questo complesso sono consistenti e resistenti all'erosione. Permeabilità bassa, con aumento della stessa nelle zone di più intensa fratturazione.

Questi suoli sono caratterizzati dall'accumulo di sostanza organica negli orizzonti superficiali e buona strutturazione del profilo, dove la presenza della vegetazione garantisce la conservazione della

risorsa. Laddove invece i processi erosivi ed incendi hanno ripetutamente percorso il territorio, i profili appaiono troncati ed, in alcuni casi, affiora la roccia madre sottostante.

2. Uso del suolo

I dati riguardante l'uso del suolo, sono stati prelevati dalla visura catastale dell'Agenzia delle Entrate attraverso sistema informatizzato (vedi allegato)

Comune	Foglio	Part.	Superficie (mq)	
			Ha are ca	Coltura
Magisano	5	10	0.86.10	Pascolo arborato
Magisano	5	11	4.50.00	Frutteto
			2.68.00	Pascolo arborato
			0.50.50	Castagno da frutto
Magisano	5	12	0.29.70	Pascolo arborato
Magisano	5	13	0.22.50	Pascolo arborato
Magisano	5	18	3.70.00	Pascolo
Magisano	5	19	2.44.40	Pascolo arborato
Magisano	5	21	0.51.00	Pascolo arborato
Magisano	5	23	2.43.40	Pascolo arborato
Magisano	5	24	0.76.10	Pascolo arborato
Magisano	5	25	0.00.84	Pascolo
Magisano	5	26	0.01.50	Pascolo
TOTALE SUPERFICIE			18.94.04	

3. Riparto colturale

Coltura	Superficie	
	Ha are ca	
Pascolo arborato	Ha are ca	13.93.54
Frutteto	Ha are ca	4.50.00
Castagno da frutto	Ha are ca	0.50.50

La superficie, completamente utilizzata per il pascolo è costituita in parte da uno strato erbaceo di comunità vegetali naturali, ed in parte da uno strato arboreo in cui compare la presenza di qualche pianta di castagno da frutto abbandonata non più produttiva in seguito all'attacco di diversi agenti patogeni e pratiche colturali sbagliate a cui si intervallano zone di terreno prive di vegetazione.

4. Valutazione del canone di affitto

Essendo 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 annui di affitto (€/ha)	Min	Max	Media
Pascolo	€ 52,00	€ 62,00	€ 57,00
Frutteto	€ 720,00	€ 930,00	€ 825,00

Riparto colturale utilizzato ai fini della valutazione		
Coltura	Superficie	
Pascolo	Ha are ca	13.93.54
Frutteto	Ha are ca	5.00.50

Stima del canone di affitto (€/ha)			
Coltura	Min	Max	Media
Pascolo	€ 724,88	€ 864,28	€ 794,58
Frutteto	€ 3.600,00	€ 4.650,00	€ 4.125,00
Totale canone annuo	€ 4.324,88	€ 5.514,28	€ 4.919,58

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 San Filippo è valutato in € 4.919,58 quale media dei valori minimi e massimi, a cui si attribuisce una riduzione del 30% del valore stimo dovuto alla scarsa redditività del fondo in seguito alla cessazione del vecchio contratto di fitto.

Pertanto, il valore del fitto attribuito è di 3.443,71 €/annui, che arrotondato ammonta ad 3.500,00 €/annuo.

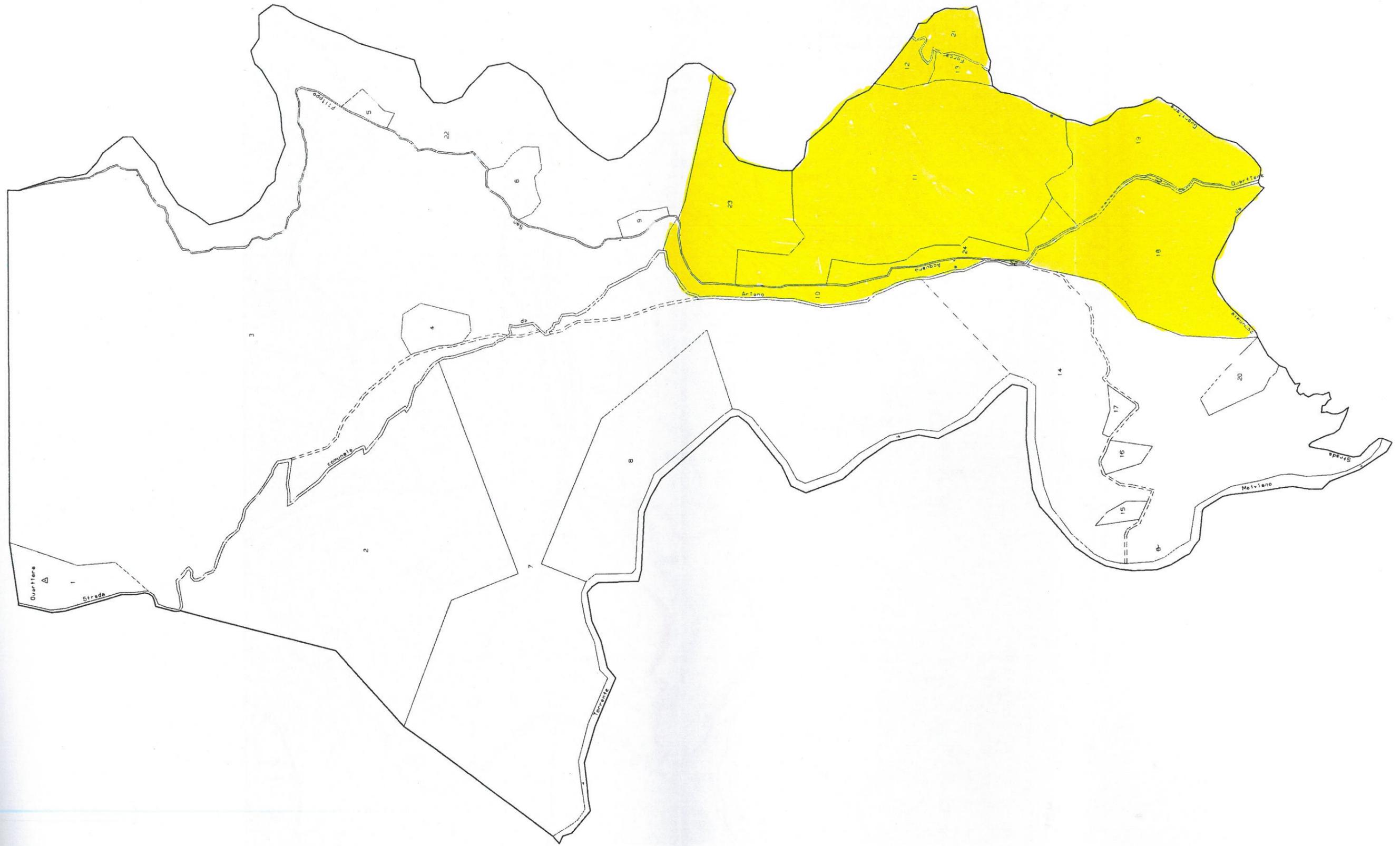
Allegati

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

Magisano, 10/09/2021

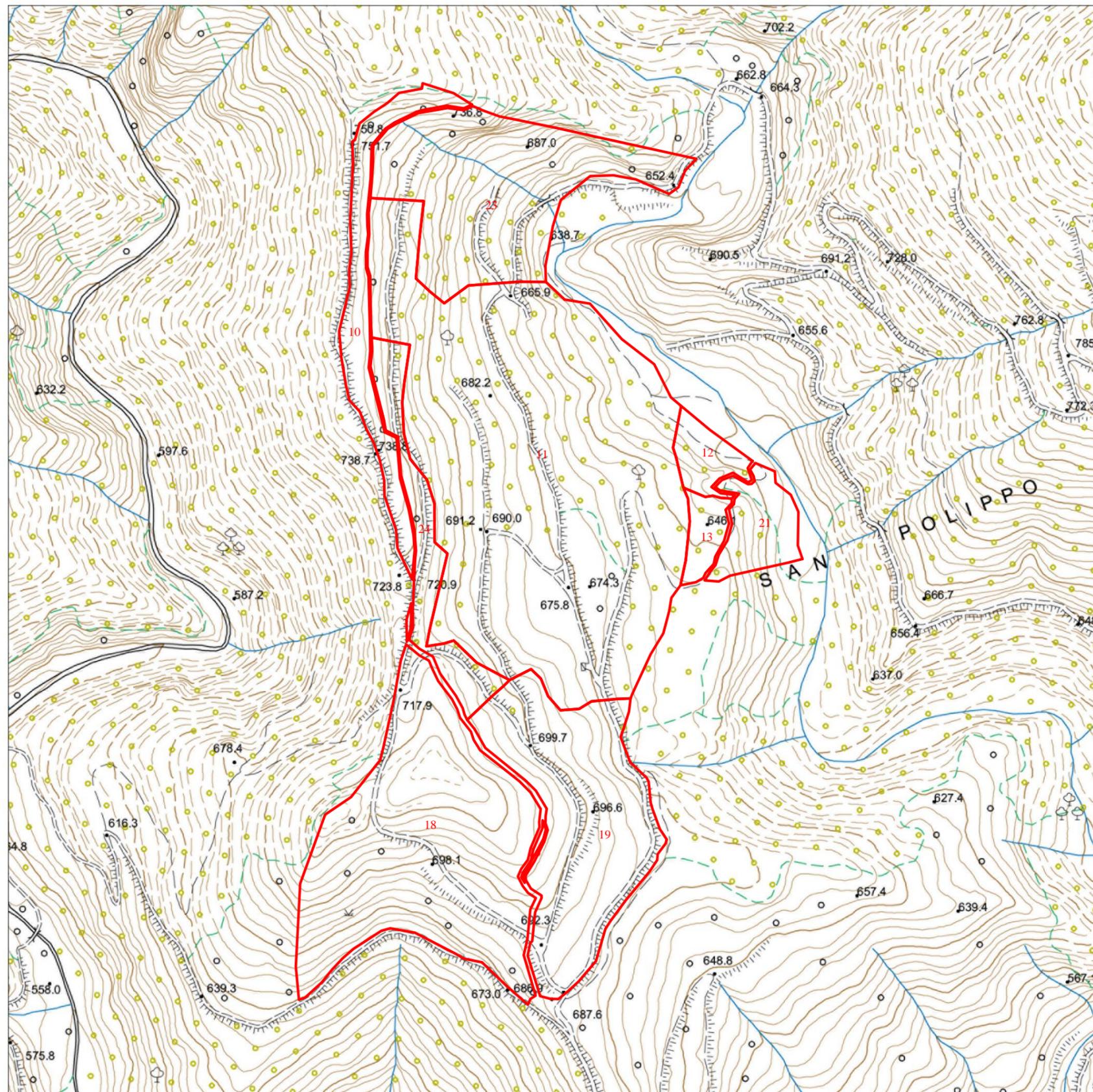
Il Tecnico incaricato

Dott. Geometra Amelio Roberto

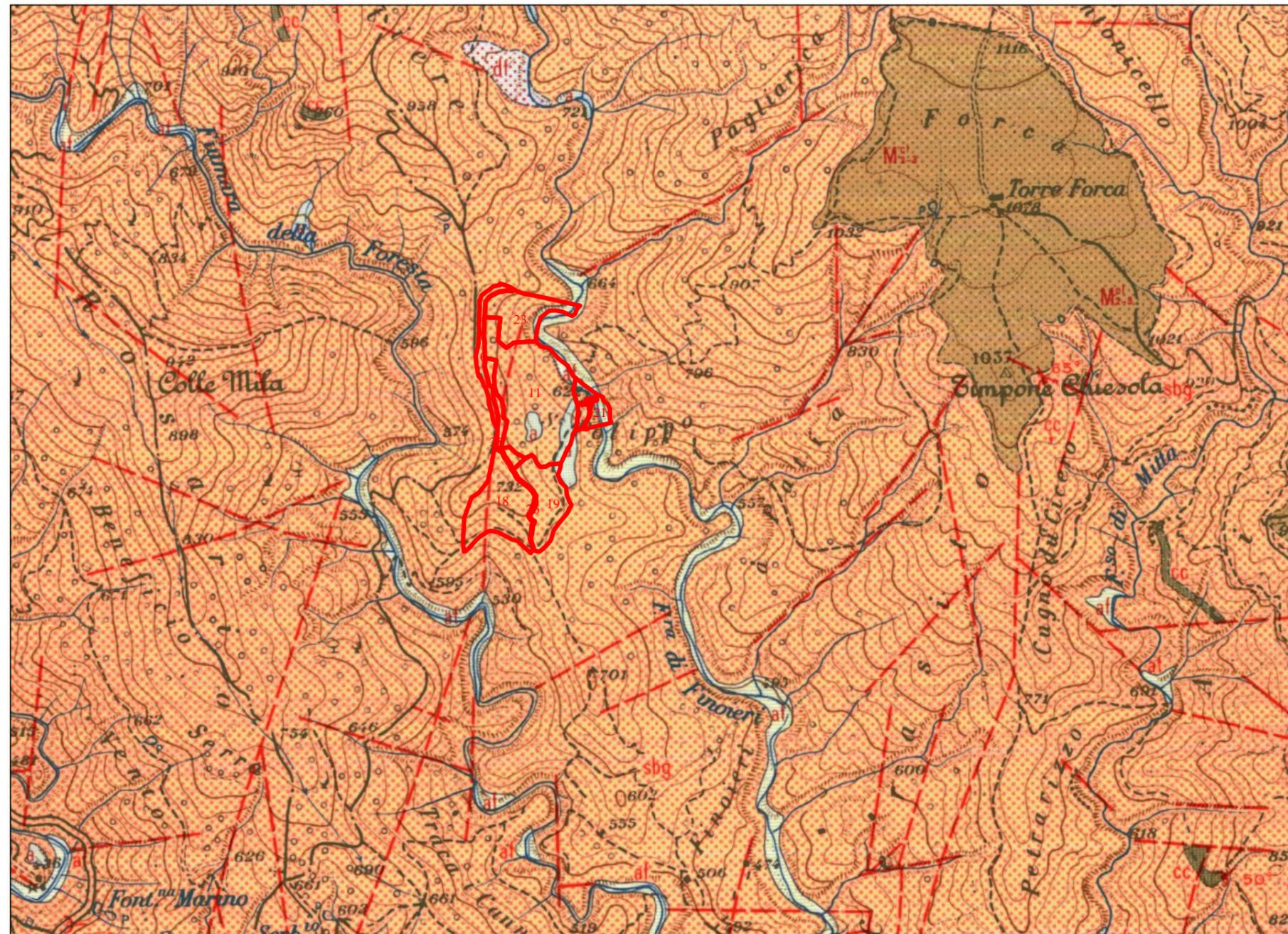


E=17700

N=-11200







Canoni annui di affitto nel 2019 per tipi di azienda e per qualità di coltura (euro per ettaro)		
	Canoni annui	
	Minimo	Massimo
Contratti stagionali per seminativi irrigui nella provincia di Crotone	500	1.200
Contratti in deroga per seminativi irrigui a Catanzaro	620	770
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
Contratti in deroga per seminativi asciutti a Catanzaro	77	100
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
Contratti in deroga per pascoli a Catanzaro	52	62
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
Contratti in deroga per oliveti a Catanzaro	720	930
Accordi verbali per oliveti a Vibo Valentia	520	780
Contratti in deroga per oliveti nel cosentino	520	1.250

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 01/09/2021

Dati della richiesta	Denominazione: AZIENDA OSPEDALIERA PUGLIESE E CIACCIO Terreni siti nel comune di MAGISANO (Codice: E806) Provincia di CATANZARO Foglio: 5
Soggetto individuato	AZIENDA OSPEDALIERA PUGLIESE E CIACCIO con sede in CATANZARO C.F.: 01991520790

1. Immobili siti nel Comune di MAGISANO(Codice E806) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori		
								Dominicale	Agrario				
						ha are ca							
1	5	10		-	PASCOLO ARB	2	86	10		Euro 4,89	Euro 4,00	Tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. CZ0065390 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 14279.1/2007)	Annotazione
2	5	11		AA	FRUTTETO	1	4	50	00	Euro 325,37	Euro 302,13	Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. CZ0332132 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 43749.1/2007)	Annotazione
				AB	PASCOLO ARB	2	2	68	00	Euro 15,23	Euro 12,46		
				AC	CAST FRUTO	2		50	50	Euro 6,52	Euro 2,35		
3	5	12		-	PASCOLO ARB	2	29	70		Euro 1,69	Euro 1,38	Tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. CZ0065392 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 14280.1/2007)	Annotazione

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 01/09/2021

4	5	13		-	PASCOLO ARB	2		22	50		Euro 1,28	Euro 1,05	Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. CZ0332133 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 43750.1/2007)	Annotazione
5	5	18		-	PASCOLO	2	3	70	00		Euro 17,20	Euro 7,64	Tabella di variazione del 17/12/2008 protocollo n. CZ0311519 in atti dal 17/12/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 16957.1/2008)	Annotazione
6	5	19		AA	PASCOLO ARB	2	2	00	00		Euro 11,36	Euro 9,30	Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. CZ0332134 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 43751.1/2007)	Annotazione
				AB	SEM IRR ARB	2		44	40		Euro 13,76	Euro 6,88		
7	5	21		-	PASCOLO ARB	2		51	00		Euro 2,90	Euro 2,37	Tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. CZ0065395 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 14282.1/2007)	Annotazione
8	5	23		-	PASCOLO ARB	2	2	43	40		Euro 13,83	Euro 11,31	Tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. CZ0065396 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 14283.1/2007)	Annotazione
9	5	24		-	PASCOLO ARB	2		76	10		Euro 4,32	Euro 3,54	Tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. CZ0065397 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 14284.1/2007)	Annotazione
10	5	25		-	PASCOLO	2		00	84		Euro 0,04 L. 76	Euro 0,02 L. 34	Impianto meccanografico del 09/07/1985	
11	5	26		-	PASCOLO	2		01	50		Euro 0,07 L. 135	Euro 0,03 L. 60	Impianto meccanografico del 09/07/1985	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 01/09/2021

- Immobile 1: Annotazione:** variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- Immobile 2: Annotazione:** variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
- Immobile 3: Annotazione:** variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- Immobile 4: Annotazione:** variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
- Immobile 5: Annotazione:** variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2008) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
- Immobile 6: Annotazione:** variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
- Immobile 7: Annotazione:** variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- Immobile 8: Annotazione:** variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- Immobile 9: Annotazione:** variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- Totale: Superficie 18.94.04 Redditi: Dominicale Euro 418,46 Agrario Euro 364,46**

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

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
DATI DERIVANTI DA		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. 11

Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria