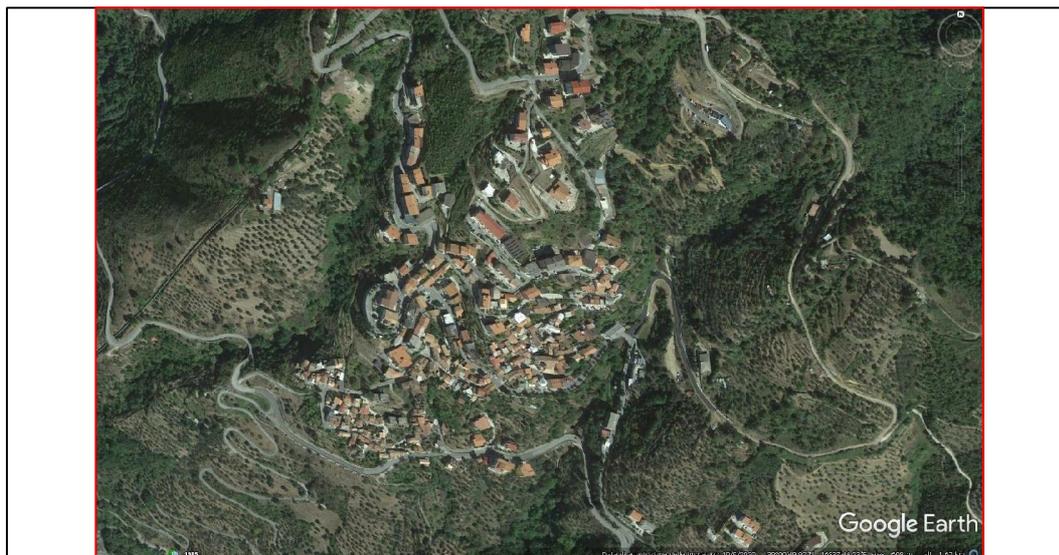


COMUNE di MAGISANO
PROVINCIA DI CATANZARO

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

FONDO SANT'ANTONIO

**Foglio n° 10
part. 15, 45, 75**

**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 fondo ubicato nel Comune di Magisano in Località Sant'Antonio (sant'angelo), identificato nel catasto terreni al foglio di mappa 10 particelle 15, 45 e 75.

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'inquadramento territoriale del fondo in esame denominato "Sant'Antonio (Sant'Angelo)", ricade nell'elemento 569162 della CTR (Carta Tecnica Regionale) 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 (vedi allegato).

Dal punto di vista pedologico comprende i rilievi collinari della Sila che si estendono su una altitudine di circa 670 m s.l.m. 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	Particella	Superficie Catastale. (mq)	Uso del suolo
			Ha. are. ca	
Magisano	10	15	0.01.10	Incolto prod.
Magisano	10	45	7.48.30	Castagno do frutto
Magisano	10	75	0.89.20	Pascolo
Totale superficie			8.38.60	

3. Riparto culturale

Coltura	Superficie	
Castagno da frutto	Ha are ca	7.48.30
Pascolo	Ha are ca	0.89.20
Incolto	Ha are ca	0.01.10

La superficie del terreno, è occupata in parte da una porzione di castagneto da frutto poco vigoroso, che presenta piante capitozzate in seguito all'attacco di alcuni agenti patogeni ed altre prive di una adeguata potatura che determina una scarsa produttività, ed in parte utilizzata per pascolo

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
Pascoli	€ 52,00	€ 62,00	€ 57,00
Frutteti e oliveti	€ 720,00	€ 930,00	€ 825,00

Riparto colturale utilizzato ai fini della valutazione		
Coltura	Superficie	
Castagno da frutto	Ha are ca	7.48.30
Pascolo	Ha are ca	0.89.20

Stima del canone di affitto (€/ha)			
Coltura	Min	Max	Media
Castagno da frutto	€ 5.385,60	€ 6.956,40	€ 6.171,00
Pascolo	€ 46,28	€ 55,18	€ 50,73
Totale canone annuo	€ 5.431,88	€ 7.011,58	€ 6.221,73

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 Sant'Antonio (Sant'Angelo) è valutato in € 6.221,73 quale media dei valori minimi e massimi, a cui si attribuisce una riduzione del 50%, dovuto alla presenza di molte piante non più produttive in seguito ad errate scelte aziendali.

Pertanto, il valore di fitto stimato è di 3.110,87 €/annui che arrotondato ammonta ad euro 3.150,00 €/annui.

Allegati

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

Magisano, 11/09/2021

Il Tecnico incaricato

Dott. Geometra Amelio Roberto



N=12100

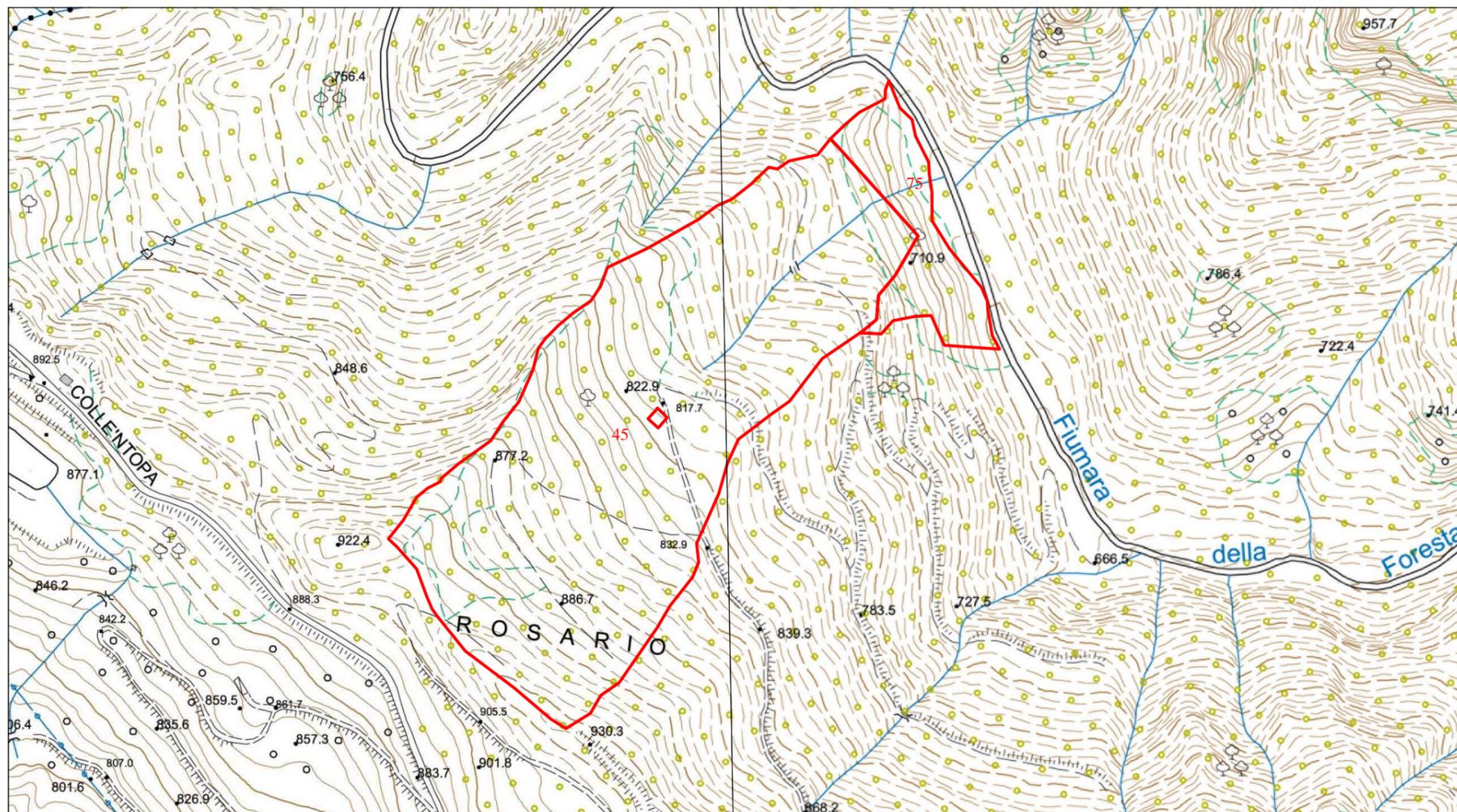
E=17100

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

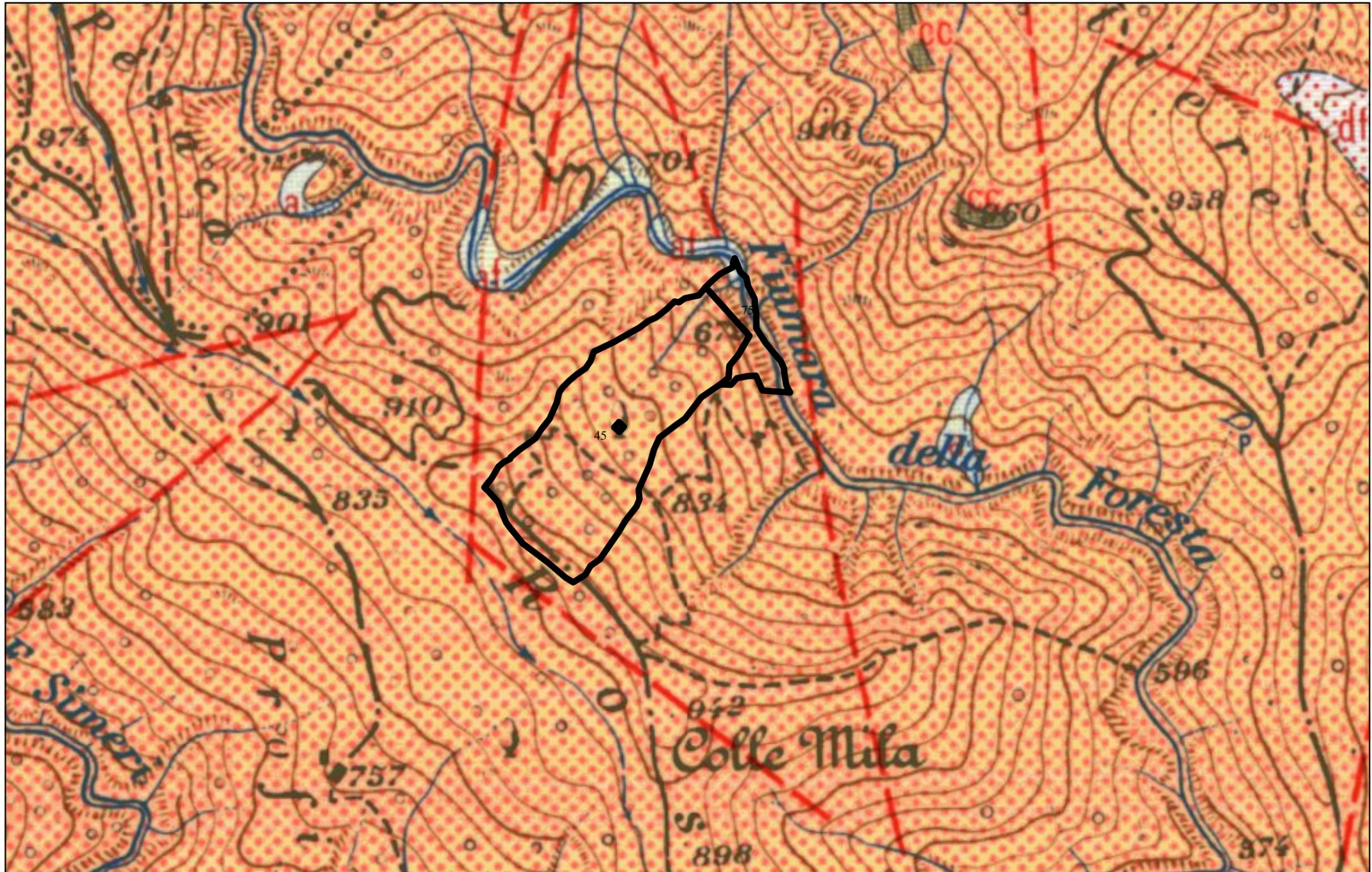
1-Set-2021 14:59:43
Prot. n. T206611/2021

Comune: MAGISANO
Foglio: 10

1 Particella: 45







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: 10
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)			Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
							ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	10	15		-	INCOLT PROD	U		01	10		Euro 0,01	Euro 0,01	Variazione del 11/03/2019 protocollo n. CZ0016298 in atti dal 11/03/2019 (n. 429.1/2019)	Annotazione
2	10	45		-	CAST FRUTTO	3	7	48	30		Euro 50,24 L. 97.279	Euro 15,46 L. 29.932	Impianto meccanografico del 09/07/1985	
3	10	75		-	PASCOLO	2		89	20		Euro 4,15 L. 8.028	Euro 1,84 L. 3.568	Impianto meccanografico del 09/07/1985	

Immobile 1: Annotazione: di stadio: variazione di qualità su dichiarazione di parte

Totale: Superficie 08.38.60 Redditi: Dominicale Euro 54,40 Agrario Euro 17,31

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) Proprietà 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. 3

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 01/09/2021

Data: 01/09/2021 - Ora: 14.57.36

Fine

Visura n.: T205672 Pag: 2

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria