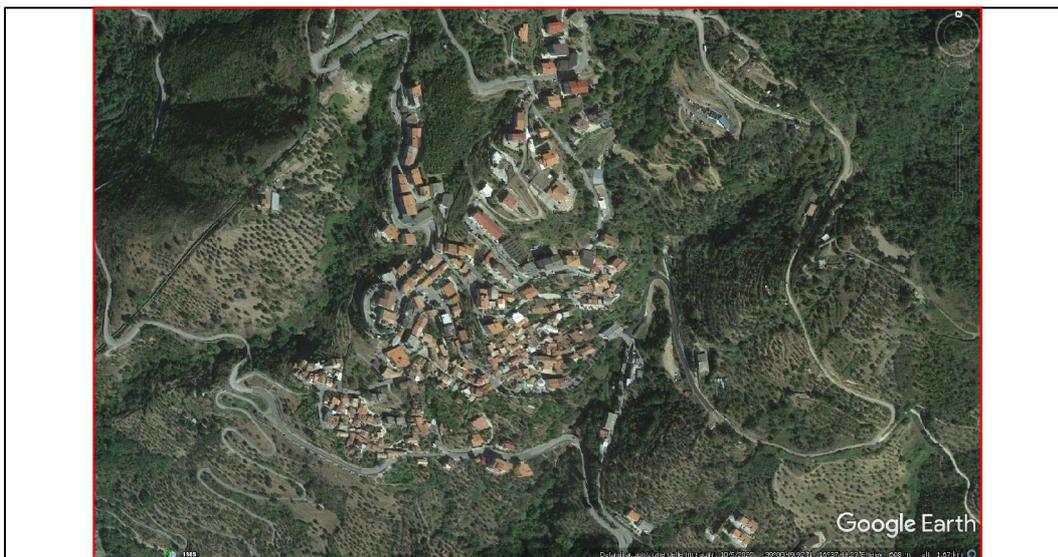


COMUNE di MAGISANO
PROVINCIA DI CATANZARO

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. 20, 43,
118, 274, 276, 279, 280,
282, 283, 286, 288, 291

FONDO DONNALUCIA

**TAV.
N° 1**

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

Data: ottobre 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 "Fondo Donnalucia" sito in agro del Comune di Magisano, riportato al N.C.T. al foglio di mappa n°29 particella n°20, 43, 118, 274, 276, 279, 280, 282, 283, 286, 288, 291.

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 "Donnalucia", ricade nell'elemento 569162 della CTR (Carta Tecnica Regionale) e nel Foglio 237-III-S.E. 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 600 m. s.l.m. della provincia pedologica 13 ed ha un'estensione complessiva di ettari 2.38.65.

Presenta un substrato caratterizzato da un complesso igneo-metamorfico, con rocce consistenti e resistenti all'erosione.

Il suolo si presenta ricco di sostanza organica negli orizzonti superficiali, che appaiono molto soffici, bruni e dotati di una porosità interconnessa sufficientemente sviluppata, dove la presenza della vegetazione garantisce la conservazione della risorsa.

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 rendere il più possibile aggiornato il seguente mandato.

Comune	Foglio	Particella	Superficie Catastale. (mq)	Uso del suolo
			Ha are ca	
MAGISANO	29	20	0.44.70	uliveto
MAGISANO	29	43	0.14.40	uliveto
MAGISANO	29	118	0.10.00	seminativo
MAGISANO	29	274	0.49.01	uliveto
MAGISANO	29	276	0.11.88	uliveto
MAGISANO	29	279	0.20.54	uliveto
MAGISANO	29	280	0.23.06	uliveto
MAGISANO	29	282	0.05.78	uliveto
MAGISANO	29	283	0.13.52	uliveto
MAGISANO	29	286	0.16.02	uliveto
MAGISANO	29	288	0.29.59	uliveto
MAGISANO	29	291	0.00.15	incolto
Superficie totale			2.38.65	

3. Riparto culturale.

Coltura	Superficie	
Uliveto	Ha are ca	2.24.10
Seminativo	Ha are ca	0.14.40
Incolto	Ha are ca	0.00.15

La superficie del terreno è occupata principalmente da un uliveto, costituito da piante disetanee molte delle quali appartenenti alla cultivar Carolea con sesto d'impianto mediamente regolare prossimo al 6x6, in ottimo stato vegetativo nonostante le non frequenti pratiche colturali che permetterebbero un aumento delle attività produttive.

La restante parte viene utilizzata come seminativo dove grava una piccola porzione di terreno non produttivo.

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
Frutteti e oliveti	€ 720,00	€ 930,00	€ 825,00
Seminativo asciutto	€ 77,00	€ 100,00	€ 88,50

Riparto colturale utilizzato ai fini della valutazione		
Coltura	Superficie	
Uliveto	Ha are ca	2.24.10
Seminativo asciutto	Ha are ca	0.14.40

Stima del canone di affitto (€/ha)			
Coltura	Min	Max	Media
Uliveto	€ 1.613,52	€ 2.084,13	€ 1.848,85
Seminativo asciutto	€ 11,08	€ 14,40	€ 12,74
Totale canone annuo	€ 1.624,60	€ 2.098,53	€ 1.861,59

Sulla determinazione del valore del canone di affitto dell'uliveto, essendo una parte di esso (circa 9.500mq) contaminato da erbe infestanti e vegetazione spontanea che non permette ormai da anni la produzione dello stesso, si attribuisce una riduzione del 50% del suo valore.

Stima del canone di affitto (€/ha)			
Coltura	Min	Max	Media
Uliveto	€ 816,26	€ 1.042,07	€ 924,43
Seminativo asciutto	€ 11,08	€ 14,40	€ 12,74
Totale canone annuo	€ 827,34	€ 1.056,47	€ 937,17

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 Donnalucia è valutato in € 937,17 quale media dei valori minimi e massimi.

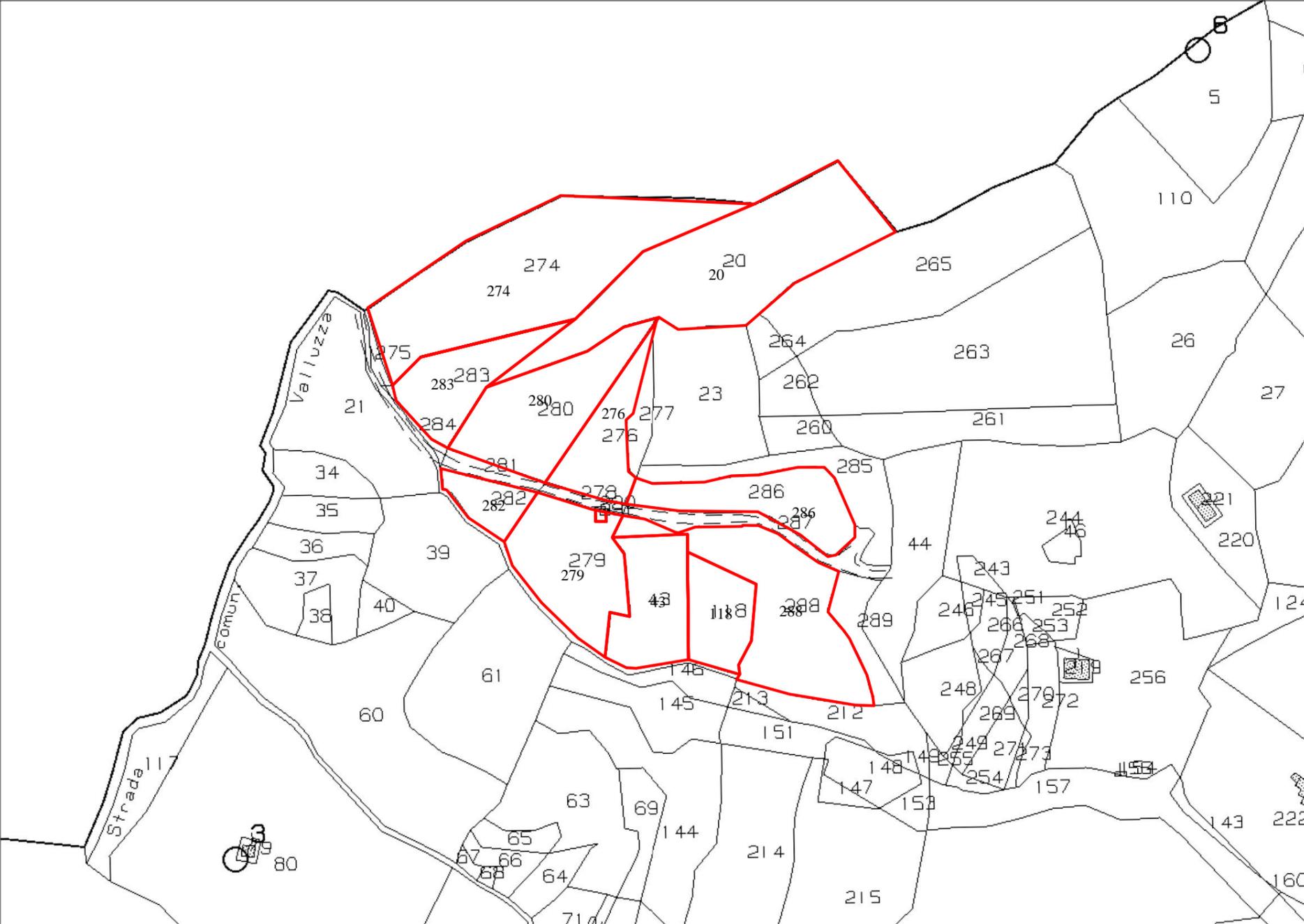
Pertanto, il valore stimato arrotondato è di 950,00 €/annui (novecentocinquanta/00 euro)

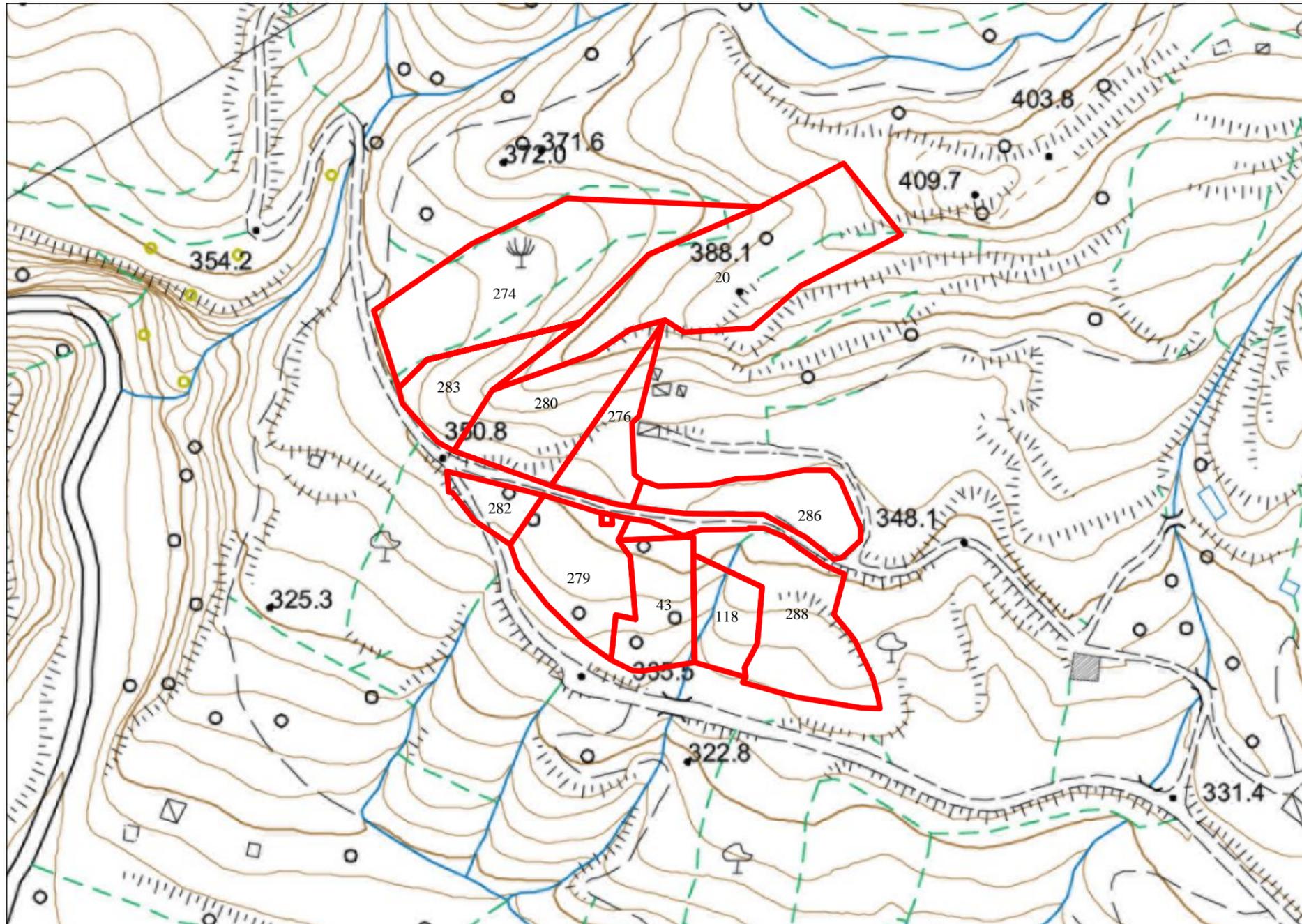
Allegati

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

Magisano, 12/10/2021

Il Tecnico incaricato
Dott. Geometra Amelio Roberto









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 immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2019

Data: 20/03/2019 - Ora: 11.26.42 Fine

Visura n.: T123703 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MAGISANO (Codice: E806)
	Provincia di CATANZARO
Catasto Terreni	Foglio: 29 Particella: 20

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²)	Deduz	Reddito			
					ha	are ca			Dominicale		Agrario	
1	29	20		AA	ULIVETO	2	10	00		Euro 4,39	Euro 3,10	Tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. CZ0065746 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 14537.1/2007)
				AB	PASCOLO	2	34	70		Euro 1,61	Euro 0,72	
Notifica				Partita								
Annotazioni				variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario								

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
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. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2019

Dati della richiesta	Comune di MAGISANO (Codice: E806)
	Provincia di CATANZARO
Catasto Terreni	Foglio: 29 Particella: 43

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	29	43		-	ULIVETO 2	14 40		Euro 6,32	Euro 4,46	Tabella di variazione del 09/12/2010 protocollo n. CZ0239614 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 8966.1/2010)
Notifica					Partita					
Annotazioni	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 2010)									

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
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. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2019

Dati della richiesta	Comune di MAGISANO (Codice: E806)
	Provincia di CATANZARO
Catasto Terreni	Foglio: 29 Particella: 118

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	29	118		-	SEMINATIVO 2	10 00		Euro 3,62 L. 7.000	Euro 1,29 L. 2.500	Impianto meccanografico del 09/07/1985
Notifica					Partita					

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
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. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2019

Dati della richiesta	Comune di MAGISANO (Codice: E806)
	Provincia di CATANZARO
Catasto Terreni	Foglio: 29 Particella: 274

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	29	274		-	ULIVETO 3	49 01		Euro 12,66	Euro 12,66	FRAZIONAMENTO del 11/02/2019 protocollo n. CZ0009198 in atti dal 11/02/2019 presentato il 11/02/2019 (n. 9198.1/2019)
Notifica				Partita						

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 20/03/2019

Data: 20/03/2019 - Ora: 11.31.54 Fine

Visura n.: T128179 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MAGISANO (Codice: E806)
	Provincia di CATANZARO
Catasto Terreni	Foglio: 29 Particella: 276

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	29	276		-	ULIVETO 2	11	88		Euro 5,22	Euro 3,68	FRAZIONAMENTO del 11/02/2019 protocollo n. CZ0009198 in atti dal 11/02/2019 presentato il 11/02/2019 (n. 9198.1/2019)
Notifica				Partita							

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 20/03/2019

Dati della richiesta	Comune di MAGISANO (Codice: E806)
	Provincia di CATANZARO
Catasto Terreni	Foglio: 29 Particella: 279

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	29	279		-	ULIVETO 2	20	54		Euro 9,02	Euro 6,36	FRAZIONAMENTO del 11/02/2019 protocollo n. CZ0009198 in atti dal 11/02/2019 presentato il 11/02/2019 (n. 9198.1/2019)
Notifica				Partita							

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 20/03/2019

Dati della richiesta	Comune di MAGISANO (Codice: E806)
	Provincia di CATANZARO
Catasto Terreni	Foglio: 29 Particella: 280

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	29	280		-	ULIVETO 2	23 06		Euro 10,12	Euro 7,15	FRAZIONAMENTO del 11/02/2019 protocollo n. CZ0009198 in atti dal 11/02/2019 presentato il 11/02/2019 (n. 9198.1/2019)
Notifica				Partita						

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 20/03/2019

Dati della richiesta	Comune di MAGISANO (Codice: E806)
	Provincia di CATANZARO
Catasto Terreni	Foglio: 29 Particella: 282

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	29	282		-	ULIVETO 2	05 78		Euro 2,54	Euro 1,79	FRAZIONAMENTO del 11/02/2019 protocollo n. CZ0009198 in atti dal 11/02/2019 presentato il 11/02/2019 (n. 9198.1/2019)
Notifica				Partita						

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 20/03/2019

Dati della richiesta	Comune di MAGISANO (Codice: E806)
	Provincia di CATANZARO
Catasto Terreni	Foglio: 29 Particella: 283

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	29	283		-	ULIVETO 2	13	52		Euro 5,94	Euro 4,19	FRAZIONAMENTO del 11/02/2019 protocollo n. CZ0009198 in atti dal 11/02/2019 presentato il 11/02/2019 (n. 9198.1/2019)
Notifica				Partita							

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 20/03/2019

Dati della richiesta	Comune di MAGISANO (Codice: E806)
	Provincia di CATANZARO
Catasto Terreni	Foglio: 29 Particella: 286

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	29	286		-	ULIVETO 2	16 02		Euro 7,03	Euro 4,96	FRAZIONAMENTO del 11/02/2019 protocollo n. CZ0009198 in atti dal 11/02/2019 presentato il 11/02/2019 (n. 9198.1/2019)
Notifica				Partita						

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 20/03/2019

Data: 20/03/2019 - Ora: 11.35.22 Fine

Visura n.: T130474 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MAGISANO (Codice: E806)
	Provincia di CATANZARO
Catasto Terreni	Foglio: 29 Particella: 288

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	29	288		-	ULIVETO 2	29	59		Euro 12,99	Euro 9,17	FRAZIONAMENTO del 11/02/2019 protocollo n. CZ0009198 in atti dal 11/02/2019 presentato il 11/02/2019 (n. 9198.1/2019)
Notifica				Partita							

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 20/03/2019

Dati della richiesta	Comune di MAGISANO (Codice: E806)
	Provincia di CATANZARO
Catasto Terreni	Foglio: 29 Particella: 291

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha are ca				Dominicale	Agrario
1	29	291		-	INCOLT PROD U	00	15		Euro 0,01	Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 11/02/2019 protocollo n. CZ0009198 in atti dal 11/02/2019 presentato il 11/02/2019 (n. 9198.1/2019)
Notifica				Partita							

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