

COMUNE di SIMERI CRICHI  
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 BELLOMO

Foglio n°21  
part 6,23,24,25,26,37

TAV.  
N° 1

**VALUTAZIONE CANONE DI AFFITTO  
ANNUO DI UN TERRENO IN AGRO DEL  
COMUNE DI SIMERI CRICHI**

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 "Bellomo" sito in agro del Comune di Simeri Crichi, riportato al N.C.T. al foglio di mappa n°21 particella n°6,23,24,25,26,37

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 "Bellomo", ricade nell'elemento 575082 della CTR (Carta Tecnica Regionale) e nel Foglio 242-IV-SE 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 250 m. s.l.m. della provincia pedologica 6 ed ha un'estensione complessiva di ettari 5.51.10.

Questa provincia pedologica, è dominata dalle formazioni argillose calcaree e formazioni sabbiose o conglomeratiche

### **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                  |                   |
| SIMERI CRICHI     | 21     | 6          | 0.07.05                    | Seminativo        |
|                   |        |            | 1.00.43                    | Uliveto           |
|                   |        |            | 0.03.12                    | Agrumeto          |
| SIMERI CRICHI     | 21     | 23         | 1.45.50                    | Agrumeto          |
| SIMERI CRICHI     | 21     | 24         | 0.01.20                    | Fabbricato rurale |
| SIMERI CRICHI     | 21     | 25         | 2.08.60                    | Seminativo        |
| SIMERI CRICHI     | 21     | 26         | 0.05.40                    | Fabbricato diruto |
| SIMERI CRICHI     | 21     | 37         | 0.79.80                    | Seminativo        |
| Superficie totale |        |            | 5.51.10                    |                   |

### 3. Riparto colturale.

| Coltura    | Superficie |         |
|------------|------------|---------|
| Uliveto    | Ha.are.ca  | 1.00.43 |
| Agrumeto   | Ha are ca  | 1.48.62 |
| Seminativo | Ha are ca  | 2.95.45 |

La superficie occupata dall'uliveto si presenta in stato di abbandono con evidente crescita di vegetazione sulle piante che ne ostacolano la produttività.

La superficie occupata dall'agrumeto, è in produzione ma necessita di cure agronomiche per migliorare la redditività.

La superficie investita a seminativo si presenta arata, in attesa di eventuale semina.

I due fabbricati abbandonati presenti sul fondo necessitano di interventi di ristrutturazione.

#### 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).

| <b>Valori tabellari di riferimento provincia di Catanzaro</b> |          |          |          |
|---|----------|----------|----------|
| Valori medi canone di affitto (€/ha)                          | Min      | Max      | Media    |
| Uliveto   | € 720,00 | € 930,00 | € 825,00 |
| Agrumeto  | € 410,00 | € 520,00 | € 465,00 |
| Seminativo  | € 77,00  | € 100,00 | € 88,50  |

| <b>Riparto colturale utilizzato ai fini della valutazione</b> |            |         |
|---|------------|---------|
| Coltura   | Superficie |         |
| Uliveto   | Ha.are.ca  | 1.0043  |
| Agrumeto  | Ha.are.ca  | 1.48.62 |
| Seminativo  | Ha.are.ca  | 2.94.45 |

| <b>Stima del canone di affitto (€/ha)</b> |                   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Coltura                                   | Min               | Max               | Media             |
| Uliveto                                   | € 723,09          | € 933,99          | € 828,54          |
| Agrumeto                                  | € 609,34          | € 772,82          | € 691,08          |
| Seminativo                                | € 226,72          | € 294,45          | € 260,58          |
| <b>Totale canone annuo</b>                | <b>€ 1.559,15</b> | <b>€ 2.001,26</b> | <b>€ 1.780,20</b> |

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 "Bellomo" è valutato in € 1.780,20 quale media dei valori minimi e massimi.

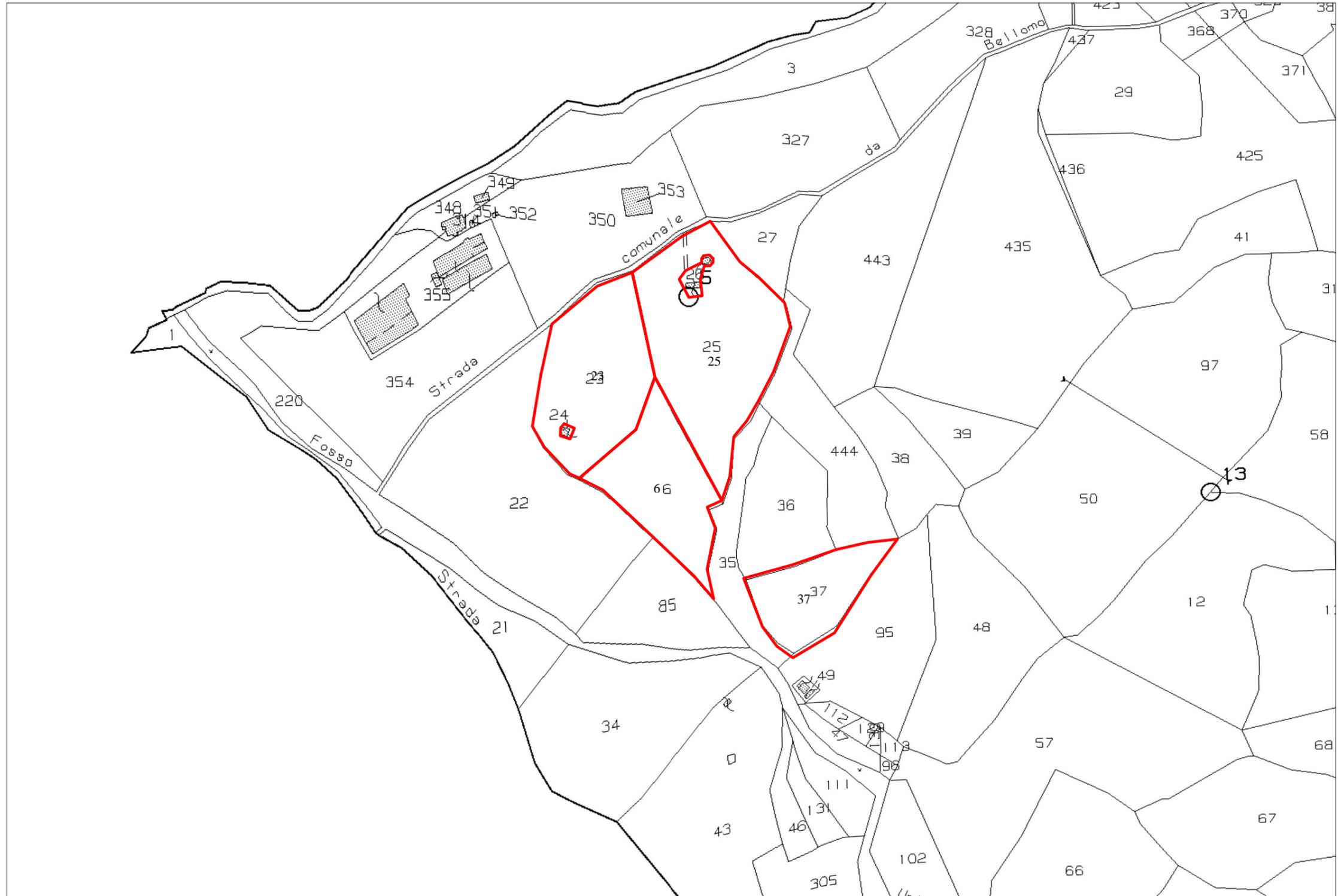
Pertanto, il valore stimato arrotondato è di 1.800 €/annui

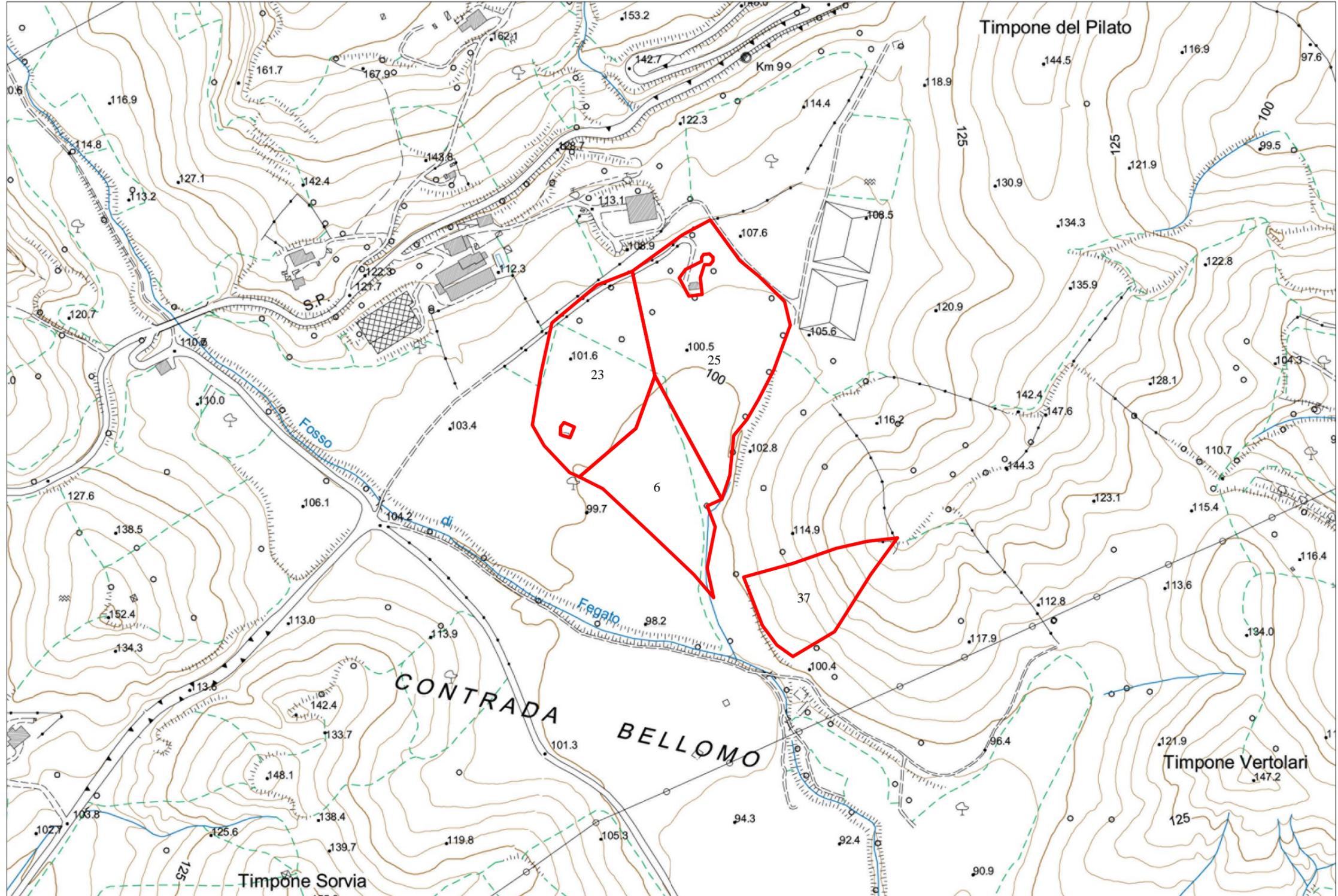
Allegati

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

Magisano, 24/11/2021

*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      |
| 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        |
| <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         |
| 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      |
| <b>Contratti in deroga per agrumeti a Catanzaro</b>  | <b>410</b>          | <b>520</b> |
| 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 soggetto  
limitata ad un comune**  
Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2021

Data: 16/11/2021 - Ora: 10.20.03  
Visura n.: T103674 Pag: 1

Segue

|                             |  |  |
|-----------------------------|--|--|
| <b>Dati della richiesta</b> | <b>Denominazione: AZIENDA OSPEDALIERA A.PUGLIESE-G.CIACCIO DI CATANZARO</b>                          |  |
|                             | <b>Terreni e Fabbricati siti nel comune di SIMERI CRICHI ( Codice: I745) Provincia di CATANZARO</b>  |  |
| <b>Soggetto individuato</b> | <b>AZIENDA OSPEDALIERA A.PUGLIESE-G.CIACCIO DI CATANZARO con sede in CATANZARO C.F.: 01991520790</b> |  |

**1. Immobili siti nel Comune di SIMERI CRICHI(Codice I745) - Catasto dei Terreni**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |                 |                             |          | ALTRE INFORMAZIONI    |                           |                           |  |             |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|-----------------|-----------------------------|----------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|--|-------------|
|    | Foglio              | Particella | Sub | Portz               | Qualità Classe  | Superficie(m²)<br>ha are ca | Deduz.   | Reddito<br>Dominicale | Reddito<br>Agrario        | Dati derivanti da         | Dati ulteriori   |             |
| 1  | 17                  | 1          |     | -                   | PASC<br>CESPUG  | U<br>U                      | 20<br>41 | 80                    | Euro 52,72<br>L. 102.090  | Euro 52,72<br>L. 102.090  | Impianto meccanografico del<br>09/07/1985  |             |
| 2  | 17                  | 3          |     | -                   | PASC<br>CESPUG  | U<br>U                      | 24<br>72 | 60                    | Euro 63,85<br>L. 123.630  | Euro 63,85<br>L. 123.630  | Impianto meccanografico del<br>09/07/1985  |             |
| 3  | 21                  | 6          |     | AA                  | SEMINAT<br>IVO  | 3<br>3                      | 07<br>05 | 05                    | Euro 1,82                 | Euro 0,73                 | Variazione del 15/05/2013 protocollo<br>n. CZ0149211 in atti dal 10/12/2013<br>TRASMISSIONE DATI AGEA AI<br>SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.<br>8487.1/2013) | Annotazione |
| 4  | 21                  | 23         |     | -                   | AGRUM<br>ETO    | 2<br>2                      | 1<br>45  | 50                    | Euro 480,92<br>L. 931.200 | Euro 146,53<br>L. 283.725 | Impianto meccanografico del<br>09/07/1985  |             |
| 5  | 21                  | 24         |     | -                   | AGRUM<br>RURALE | 2<br>2                      | 03<br>01 | 12                    | Euro 10,31                | Euro 3,14                 | Variazione D'UFFICIO del<br>18/03/2019 protocollo n. CZ0021713<br>in atti dal 18/03/2019 (n.<br>4000.1/2019)   | Annotazione |
| 6  | 21                  | 25         |     | -                   | SEMINAT<br>IVO  | 2<br>2                      | 08<br>05 | 60                    | Euro 75,41<br>L. 146.020  | Euro 26,93<br>L. 52.150   | Impianto meccanografico del<br>09/07/1985  |             |
| 7  | 21                  | 26         |     | -                   | FABB<br>DIRUTO  | 2<br>2                      | 05<br>40 | 40                    |                           |                           | Variazione D'UFFICIO del<br>27/01/2021 protocollo n. CZ0004946<br>in atti dal 27/01/2021 BONIFICA<br>EX RURALI (n. 707.1/2021)                               | Annotazione |

## Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2021

Data: 16/11/2021 - Ora: 10.20.03

Fine

Visura n.: T103674 Pag: 2

|   |    |    |   |             |   |    |    |                         |                        |   |
|---|----|----|---|-------------|---|----|----|-------------------------|------------------------|---|
| 8 | 21 | 37 | - | SEMINAT IVO | 3 | 79 | 80 | Euro 20,61<br>L. 39.900 | Euro 8,24<br>L. 15.960 | Impianto meccanografico del<br>09/07/1985 |
| 9 | 22 | 4  | - | SEMINAT IVO | 4 | 85 | 30 | Euro 19,82<br>L. 38.385 | Euro 7,05<br>L. 13.648 | Impianto meccanografico del<br>09/07/1985 |

**Immobile 3: Annotazione:** di stadio: 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 2013)

**Immobile 5: Annotazione:** di stadio: per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art. 1, comma 277, della legge del 24 dicembre 2007, n. 244

**Immobile 7: Annotazione:** di stadio: classamento aggiornato a seguito di verifica d'ufficio di immobile rurale

**Totale: Superficie 51.50.80 Redditi: Dominicale Euro 761,77 Agrario Euro 342,90**

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

| N. | DATI ANAGRAFICI   | CODICE FISCALE  | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|---|-----------------------|
| 1  | AZIENDA OSPEDALIERA A.PUGLIESE-G.CIACCIO DI CATANZARO con sede in CATANZARO | 01991520790*  | (1) Proprietà per 1/1 |
|    | DATI DERIVANTI DA   | DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 18/10/2000 Trascrizione in atti dal 08/07/2005 Repertorio n.: 590 Rogante: REGIONE CALABRIA Sede: CATANZARO |                       |
|    |   | Registrazione: TRASFERIMENTO DEFINITIVO DI BENI (n. 9218.1/2005)  |                       |

Unità immobiliari n. 9 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria