

COMUNE di CATANZARO
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 BAGATTERA

**Foglio n° 72
part. 1069**

**TAV.
N° 1**

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

Data: ottobre 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 Catanzaro in Località "Bagattera", identificato nel catasto terreni al foglio di mappa n° 72 particelle n° 1069.

Dopo aver accettato l'incarico, il sottoscritto si è recato in sito dove 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 "Bagattera" ricade a ridosso di due nell'elemento 575082 e 575121 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.

Il suolo è caratterizzato da una tessitura franco argillosa, con buon drenaggio ed elevata riserva idrica alimentata anche dalla risalita capillare, moderatamente calcare e con basso contenuti in sali.

Ciò, determina una buona fertilità, senza limitazioni all'approfondimento degli apparati radicali.

2. Uso del suolo

L'uso del suolo è stato effettuato dal confronto tra i dati della visura catastale ottenuta dal sistema informatizzato dell'Agenzia delle Entrate ed il rilievo effettuato in campo.

Comune	Foglio	Particella	Superficie Catastale. (mq) Ha. are. ca	Uso del suolo
Catanzaro	72	1069	1.15.93	Uliveto

3. Riparto culturale

Coltura	Superficie	
Uliveto	Ha are ca	1.15.93

Il canone di fitto del terreno in oggetto, pur ricadendo in parte in “Zona Territoriale Omogenea E1 – Aree ad uso agricolo con elevata capacità produttiva ed in parte in “Zona Territoriale Omogenea G3 –Servizi ed attrezzature collettive a carattere temporaneo” nello strumento urbanistico vigente nel Comune di Catanzaro, approvato con Decreto Regionale n° 14350 del 08-11-2002 del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria, viene quantificato nella stima come solo terreno agricolo.

Il fondo si presenta in parte (circa 4.500 mq) occupato da un fruttetto coetaneo, con sesto d’impianto regolare e sufficiente vigoria vegetativa tale da determinare una sufficiente produttività, ed in parte privo di specie arboree, quindi paragonabile all’equivalente di un seminativo con possibilità irrigua.

Riparto colturale utilizzato ai fini della valutazione		
Coltura	Superficie	
Uliveto	Ha are ca	0.45.00
Seminativo irriguo	Ha are ca	0.70.93
Superficie totale		1.15.93

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).

I suddetti valori sono applicati parificando la parte in cui non si hanno specie arboree a un seminativo irriguo, mentre rimane invariata la parte occupata dall’uliveto.

Valori tabellari di riferimento provincia di Catanzaro			
Valori medi canone annui di affitto (€/ha)	Min	Max	Media

Uliveto	€ 720,00	€ 930,00	€ 825,00
Seminativi irriguo	€ 620,00	€ 770,00	€ 695,00

Stima del canone di affitto (€/ha)			
Coltura	Min	Max	Media
Uliveto	€ 324,00	€ 418,50	€ 371,25
Seminativo irriguo	€ 439,76	€ 546,16	€ 492,96
Totale canone annuo	€ 763,76	€ 964,66	€ 864,21

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 Bagattera è valutato in € 864,21 quale media dei valori minimi e massimi, che arrotondato è stimato a 900 €/annui

Allegati

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

Magisano, 20/10/2021

Il Tecnico incaricato

Dott. Geometra Amelio Roberto



N=-27400

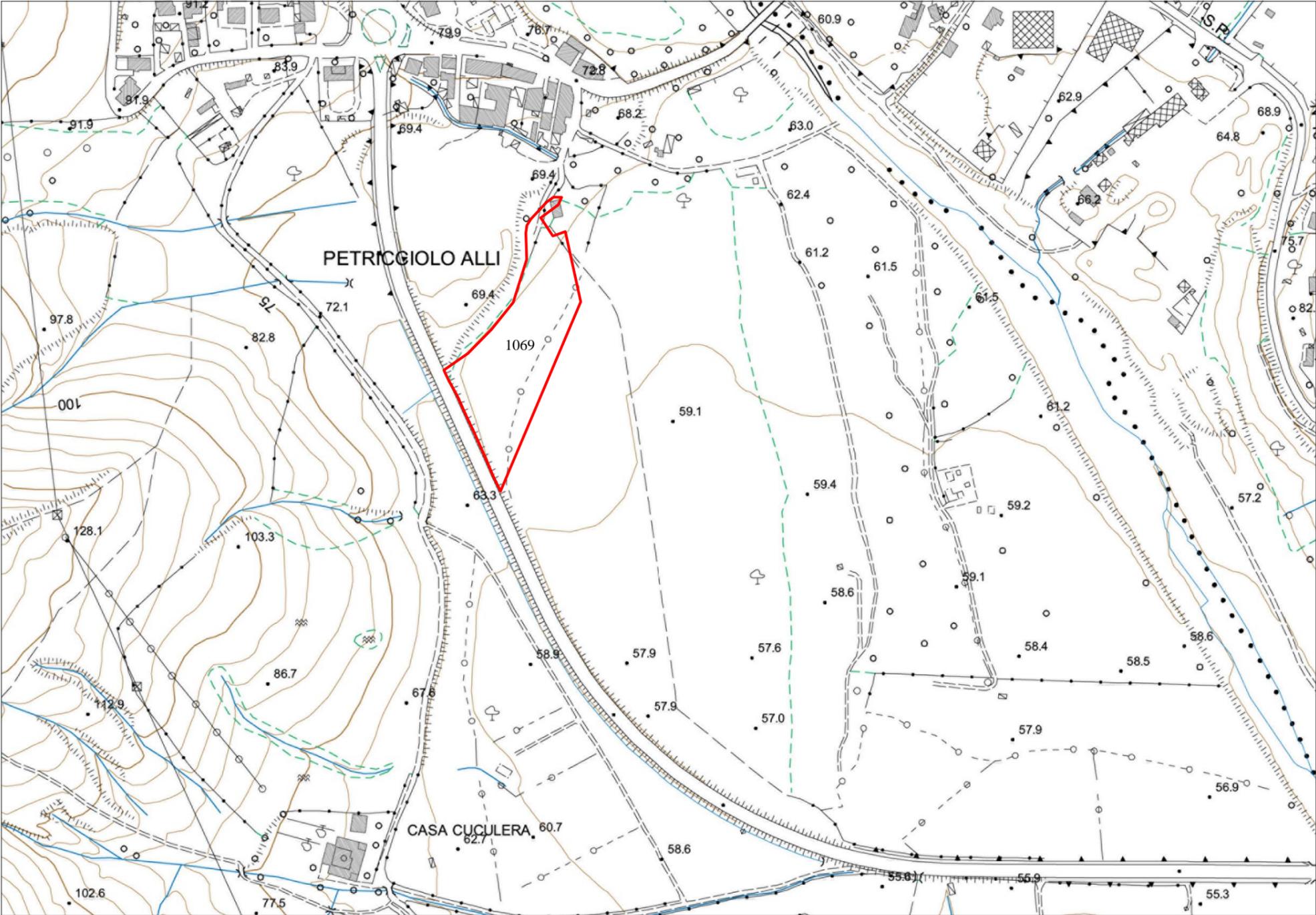
E=17900

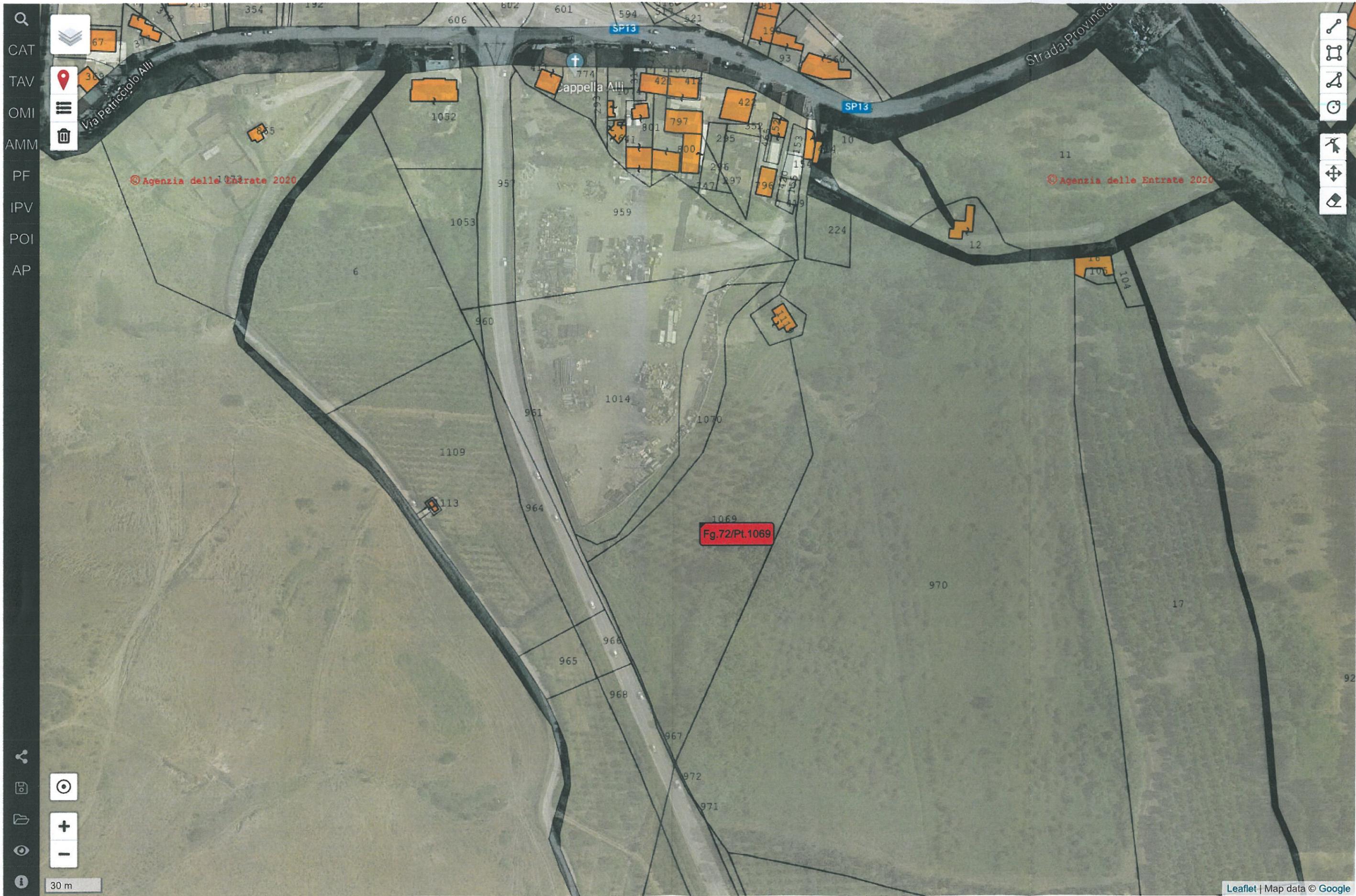
1 Particella: 1069

17-Set-2020 8:33:14
Prot. n. T11293/2020

Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1552.000 x 1104.000 metri

Comune: CATANZARO
Foglio: 72







Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2020

Data: 17/09/2020 - Ora: 08.32.35
Visura n.: T11045 Pag: 2

Fine

2. Immobili siti nel Comune di CATANZARO(Codice C352) - 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			
1	72	1069		-	ULIVETO	1	1	15	93	Dominicale Euro 86,82	Agrario Euro 50,89	FRAZIONAMENTO del 14/01/2014 protocollo n. CZ0002611 in atti dal 14/01/2014 presentato il 14/01/2014 (n. 2611.I/2014)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

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

Totale Generale: Superficie 01.17,13 Redditi: Dominicale Euro 87,72 Agrario Euro 51,42

Unità immobiliari n. 2 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



CITTA' DI CATANZARO

Settore Urbanistica

N° 315

Catanzaro, 22.10.2020

Vista la richiesta del Geom. **Roberto Amelio** in qualità di tecnico incaricato, acquisita da questo Settore in data **19.10.2020** con protocollo n° **99402**;

Visto l'art. 65 della Legge regionale 16 aprile 2002 n° 19 e smi;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n° 182 del 22.12.2016 avente ad oggetto "*Legge Urbanistica Regionale n° 19/2001 e smi - art. 27 quater – Adesione al principio di consumo zero*";

ai sensi e per gli effetti del 2° e 3° comma dell'articolo 30 del D.P.R. 06. Giugno 2001 n° 380 e smi,

CERTIFICA

che il bene sito in questo comune e riportato nel N.C.T. al Foglio di Mappa n° **72** particelle n° **960** e **1069** nello strumento urbanistico vigente, approvato con Decreto Regionale n° 14350 del 08.11.2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16.11.2002, è classificato come di seguito specificato: parte in "*Zona Territoriale Omogenea E1 – Aree ad uso agricolo con elevata capacità produttiva*" e parte in "*Zona Territoriale Omogenea G3 – Servizi ed attrezzature collettive a carattere temporaneo*";

che detto bene è compreso nel cosiddetto "Cono Visivo", individuato dalla balconata di Bellavista e Monte Pistoia, Corvo ed Aranceto e pertanto lo stesso è sottoposto alla conservazione dinamica ai fini di eventuali insediamenti di Parchi Eolici ai sensi del Q.T.R.P. approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n° 134 del 03.08.2016;

Restano ferme le Norme impartite sia dal P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n° 5 del 20.02.2012, sia dal Q.T.R.P. (Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico), approvato con Delibera di Consiglio Regionale n° 134 del 03.08.2016.

Le Norme Tecniche di Attuazione risultano come da allegati.

Il presente certificato conserva validità annuale, salvo intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici operanti.

Il Responsabile del Procedimento Istruttorio
Pian. *Fabio Gualtieri*



Il Funzionario Responsabile del Servizio
Geom. *Umberto Cosco*

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