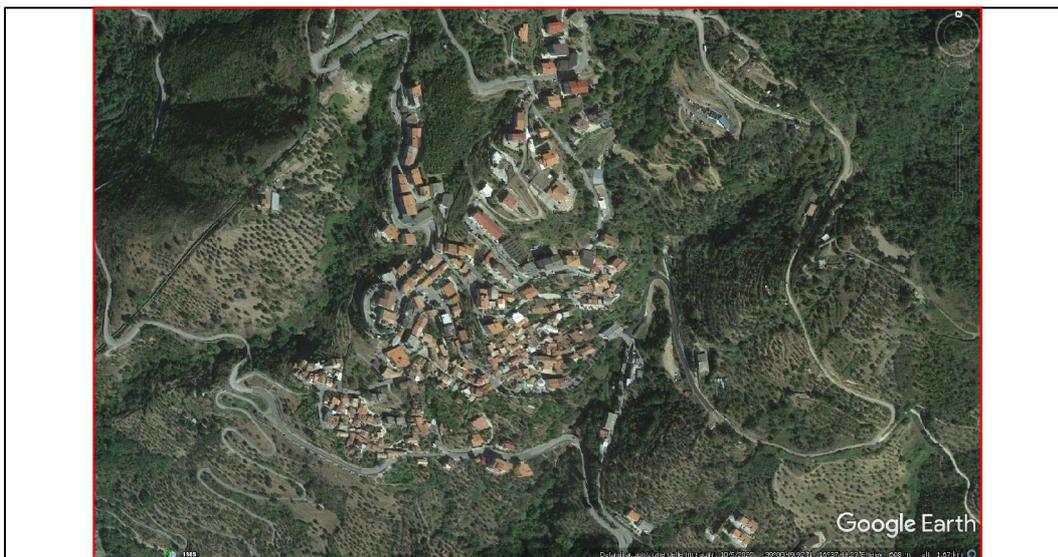


**COMUNE di MAGISANO**  
**PROVINCIA DI CATANZARO**

# 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 LUNACI - SANT'ANDREA**

**Foglio n° 24  
part. 228, 238, 241**

**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 Lunaci - Sant'Andrea, identificato nel catasto terreni al foglio di mappa 24 particelle 228, 238 e 241.

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 "Lunaci - Sant'Andrea", 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 compresa tra i 233 m. s.l.m. nella parte a monte, e i 477 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 costituito in parte, da un complesso igneo-metamorfico di paragneiss e scisti, a grana da fini a grossolana, spesso con graniti, ed in parte da conglomerati, con sabbia costituiti da ciottoli delle rocce cristalline affioranti.

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 (vedi allegato) dell'Agenzia delle Entrate attraverso sistema informatizzato, dal fascicolo aziendale e dal sopralluogo effettuato.

Comune	Foglio	Part.	Superficie Catastale (Ha are ca)	Uso del suolo
Magisano	24	228	16.41.60	Bosco
Magisano				Mandorlo
Magisano				Olivo
Magisano	24	238	03.23..10	Pascolo tara 50%
Magisano				Mandorlo
Magisano	24	241	04.29.40	Bosco
Magisano				Olivo
TOTALE SUPERFICIE			23.94.10	

## 3. Riparto colturale

Coltura	Superficie	
Olivo	Ha are ca	6.50.00
Mandorlo	Ha are ca	4.30.00
Pascolo	Ha are ca	0.55.34
Boschi e tare	Ha are ca	12.58.76

L'uliveto presente sul fondo, si manifesta con numerose piante improduttive in seguito all'utilizzo di tecniche colturali poco appropriate e caratteristiche del terreno che hanno portato nel tempo alla mancanza di produzione.

Il mandorleto di giovane età si presenta con scarsa vigoria vegetativa, e numerose fallanze dovute alla scelta di varietà poco resistenti, alla mancanza dell'impianto d'irrigazione e tecniche colturali poco appropriate, che determina una produzione nulla.

#### 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
Seminativo asciutto	€ 77,00	€ 100,00	€ 88,50
Pascoli	€ 52,00	€ 62,00	€ 57,00
Frutteti e oliveti	€ 720,00	€ 930,00	€ 825,00
Seminativo irriguo	€ 620,00	€ 770,00	€ 695,00

Riparto colturale utilizzato ai fini della valutazione		
Coltura	Superficie	
Olivo	Ha are ca	6.50.00
Mandorlo	Ha are ca	4.30.00
Pascolo	Ha are ca	0.55.34

Ai valori tabellari determinati dal CREA per qualità e coltura sopra citati da cui si determina il canone annuo di affitto del fondo, si applica **una riduzione del 40% sull'uso del suolo investito a frutteti e oliveti** (piante giovani e con scarsa vigoria) per la mancanza di produzione e quindi redditività nulla.

Valori tabellari CREA ridotti del 40%			
Valori medi canone di affitto (€/ha)	Min	Max	Media
Frutteti e oliveti	€ 432,00	€ 558,00	€ 495,00

Stima del canone di affitto annuo (€/ha)			
Coltura	Min	Max	Media
Olivo	€ 2.808,00	€ 3.627,00	€ 3.217,50
Mandorlo	€ 1.857,60	€ 2.399,40	€ 2.128,50
Pascolo	€ 28,60	€ 34,10	€ 31,34
Totale canone annuo	€ 4.624,20	€ 6.060,50	€ 5.377,34

Sulla base dei dati forniti 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 € 5.377,34 quale media dei valori minimi e massimi, che approssimato si valuta in 5.500,00 €/annui.

Allegati

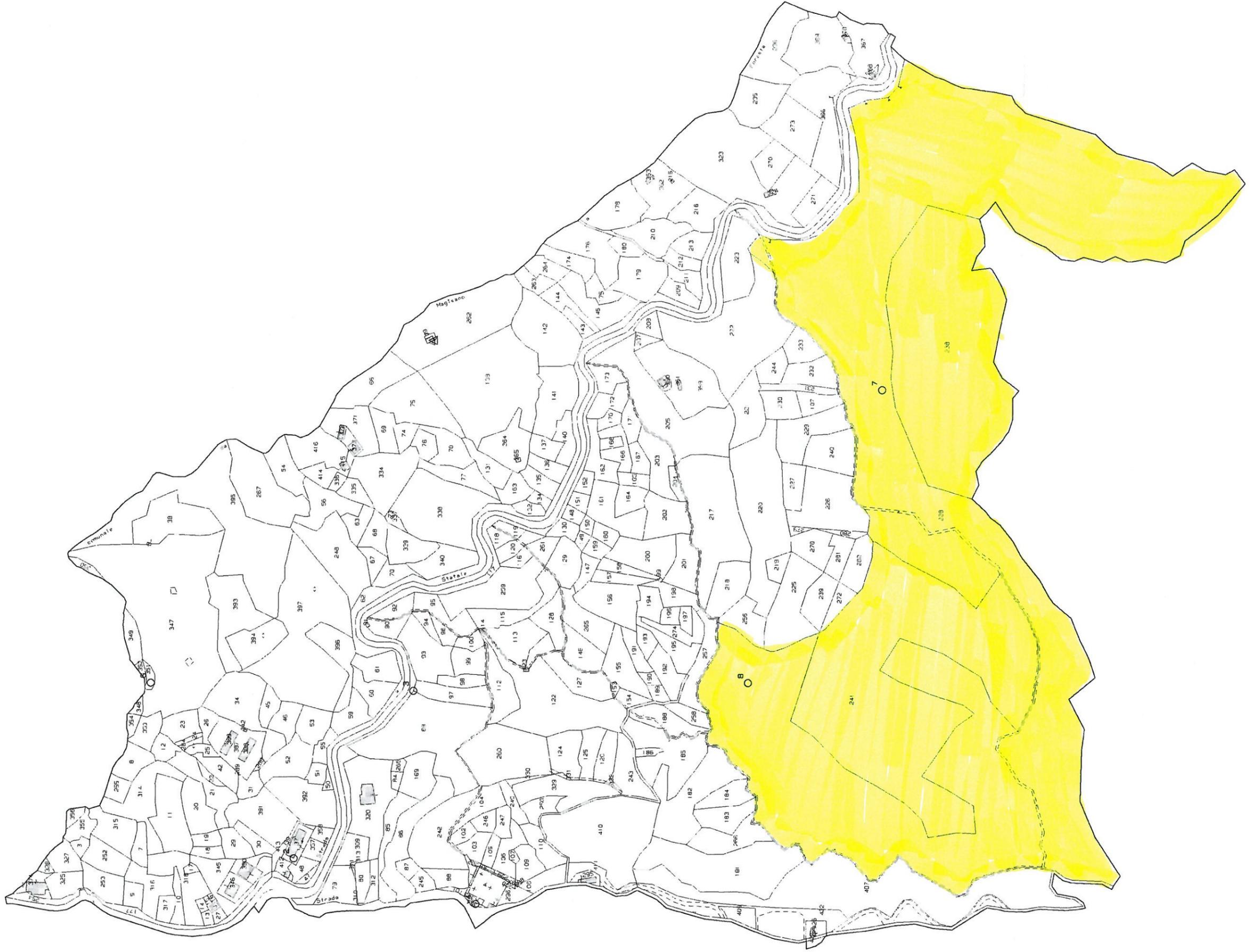
- Planimetria catastale
- Stralcio CTR
- Stralcio Ortofoto
- Stralcio Carta geologica
- Tabella canoni annui di affitto 2019
- Visura catastale

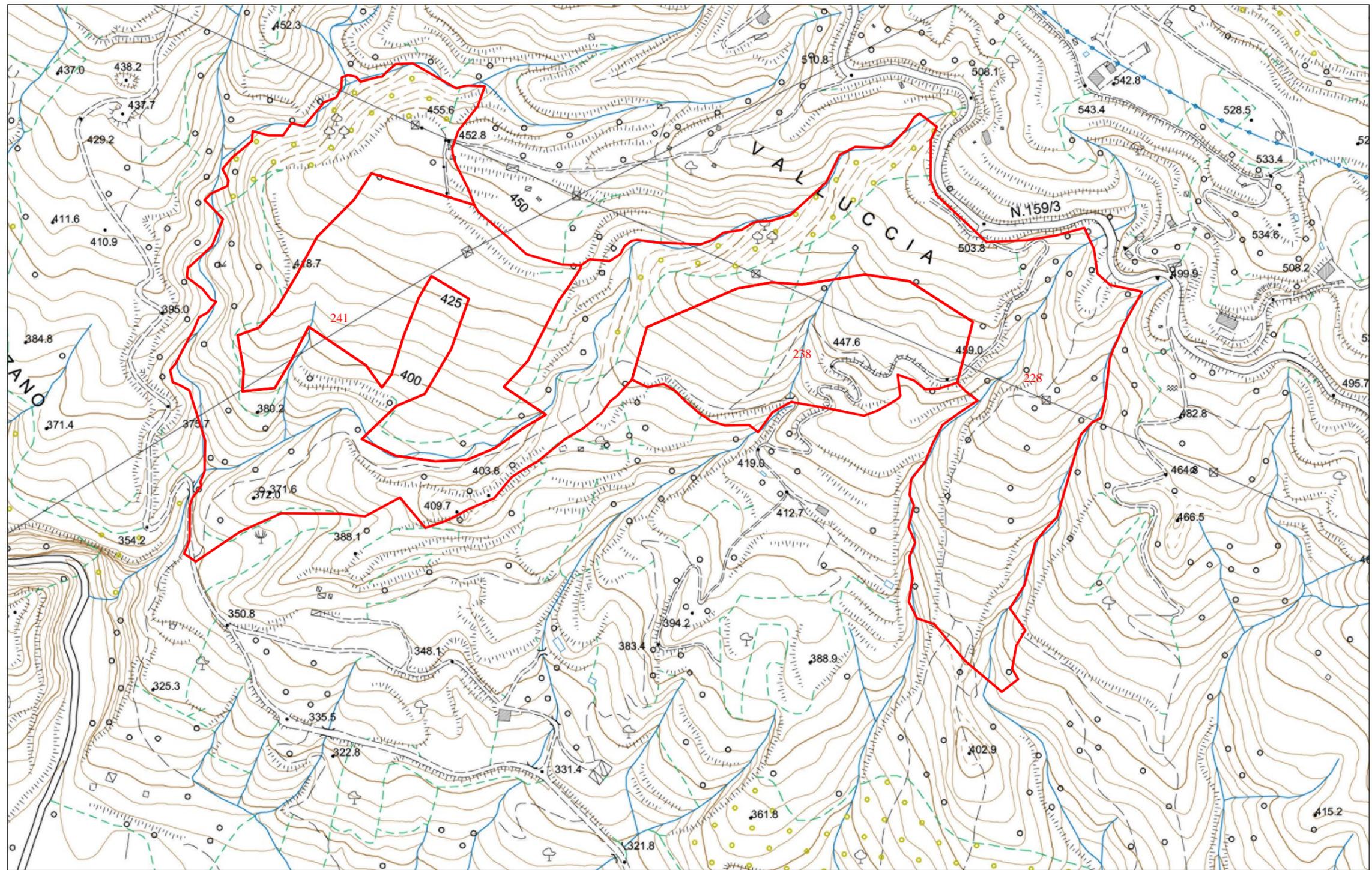
Magisano, 13/09/2021

*Il Tecnico incaricato*  
Dott. Geometra Amelio Roberto

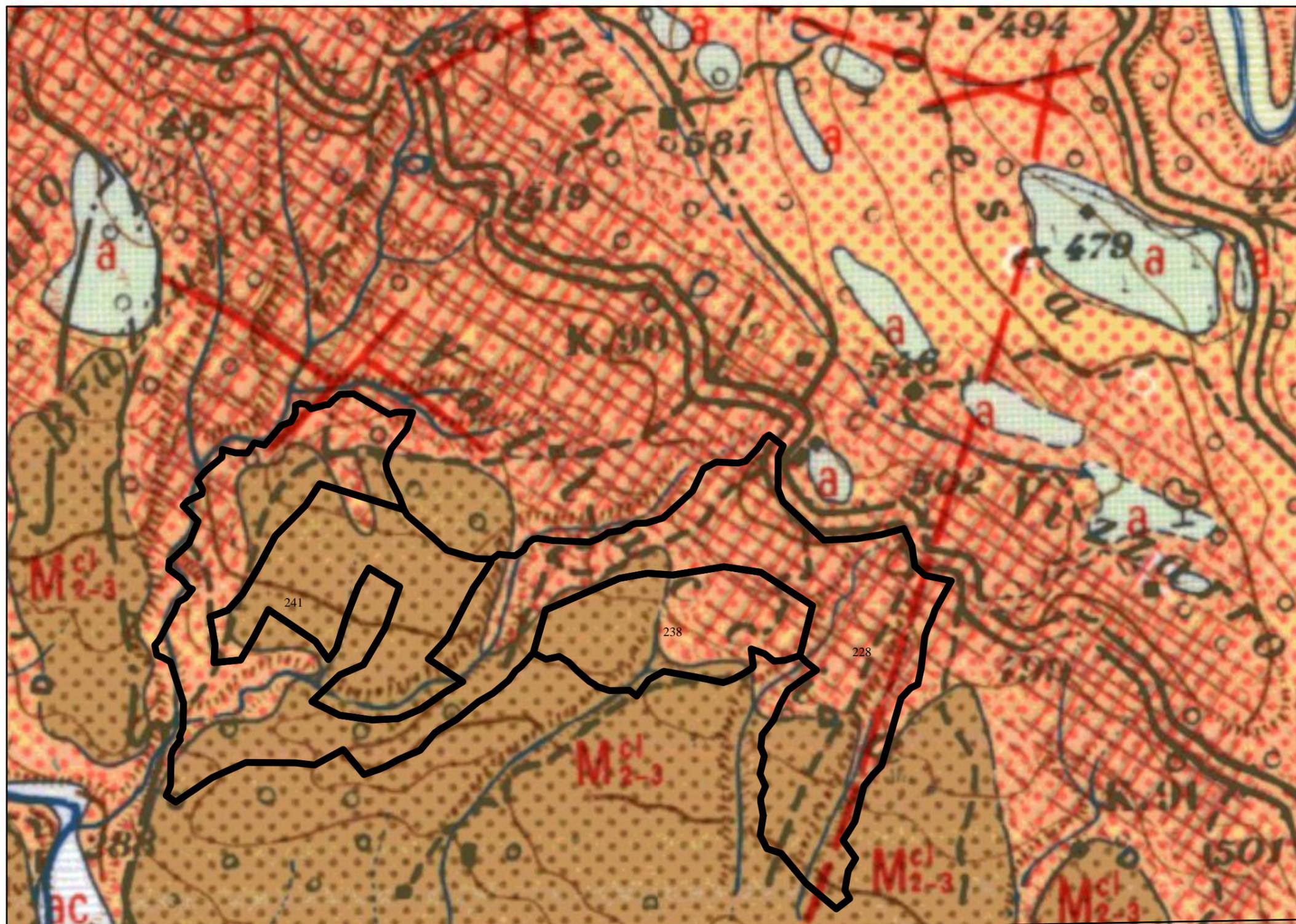
E=18000

N=-14100









<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
<b>Contratti in deroga per seminativi irrigui a Catanzaro</b>	<b>620</b>	<b>770</b>
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
<b>Contratti in deroga per pascoli a Catanzaro</b>	<b>52</b>	<b>62</b>
Contratti in deroga per pascoli a Reggio Calabria	15	52
<b>Contratto in deroga per frutteti a Catanzaro</b>	<b>720</b>	<b>930</b>
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 01/09/2021

Data: 01/09/2021 - Ora: 16.29.57 Fine

Visura n.: T250942 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MAGISANO ( Codice: E806)</b>
	<b>Provincia di CATANZARO</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 24 Particella: 228</b>

#### 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	24	228		-	SEMINATIVO 2	16	41	60		Euro 593,47	Euro 211,95	Tabella di variazione del 07/11/2005 protocollo n. CZ0132318 in atti dal 07/11/2005 VARIAZIONE DI COLTURA RICHIESTA DALLA PARTE (n. 132298.1/2005)
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>					

#### 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
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		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 01/09/2021

Data: 01/09/2021 - Ora: 16.30.32 Fine

Visura n.: T251266 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MAGISANO ( Codice: E806)</b>
	<b>Provincia di CATANZARO</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 24 Particella: 238</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale		Agrario	
<b>1</b>	<b>24</b>	<b>238</b>		-	<b>SEMINATIVO 2</b>	<b>3</b>	<b>23</b>	<b>10</b>		<b>Euro 116,81</b>	<b>Euro 41,72</b>	<b>Impianto meccanografico del 09/07/1985</b>
										<b>L. 226.170</b>	<b>L. 80.775</b>	
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>						

#### 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
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		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 01/09/2021

Data: 01/09/2021 - Ora: 16.31.05 Fine

Visura n.: T251594 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MAGISANO ( Codice: E806)</b>
	<b>Provincia di CATANZARO</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 24 Particella: 241</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha	are		ca		Dominicale	Agrario
<b>1</b>	<b>24</b>	<b>241</b>		-	<b>SEMINATIVO 5</b>	<b>4</b>	<b>29</b>	<b>40</b>		<b>Euro 55,44</b>	<b>Euro 22,18</b>	<b>Impianto meccanografico del 09/07/1985</b>
										<b>L. 107.350</b>	<b>L. 42.940</b>	
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>						

#### 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
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		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