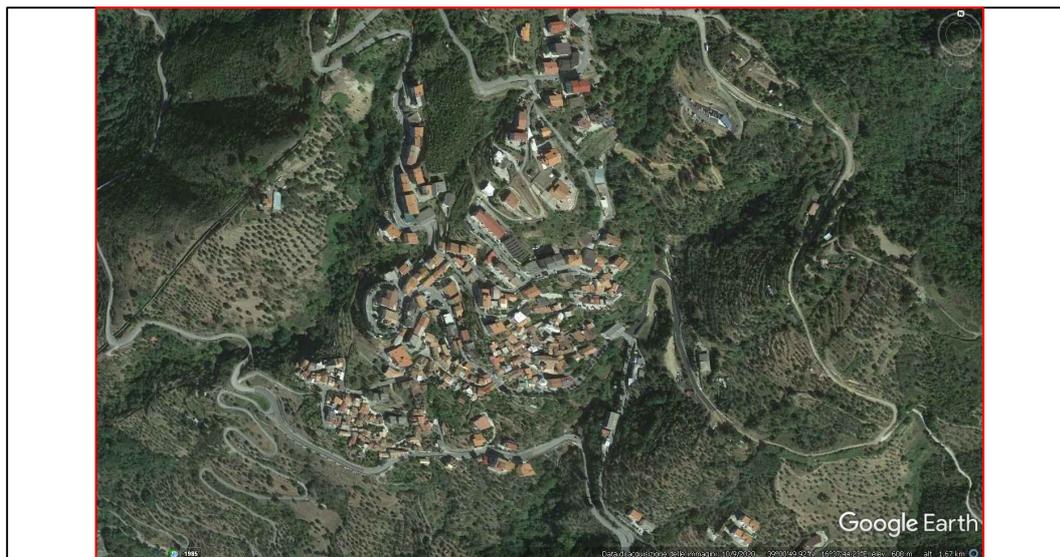


COMUNE di MAGISANO
PROVINCIA DI CATANZARO

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 SOVERATELLO-CERSITO

Foglio n°29
part.101,226,228,240,241

TAV.
N° 1

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

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 "Soveratello-Cersito" sito in agro del Comune di Magisano, riportato al N.C.T. al foglio di mappa n°29 particella n°101,226,228,240,241.

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 "Soveratello-Cersito", ricade nell'elemento 569162 - 575041 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 650 m. s.l.m. della provincia pedologica 13 ed ha un'estensione complessiva di ettari 13.61.50

L'areale in cui è ubicato il fondo in esame, è caratterizzato da conglomerati, localmente con sabbie, composti da ciottoli delle rocce cristalline affioranti nelle immediate vicinanze. A causa di ciò i depositi sono frequentemente monogenici. Questo complesso presenta una moderata resistenza all'erosione ed elevata permeabilità

Il suolo è caratterizzato dalla presenza di sostanza organica negli orizzonti superficiali, che appaiono molto soffici, bruni, dotato di una porosità interconnessa sufficientemente sviluppata ed elevata permeabilità in superficie con probabile riduzione della stessa in profondità.

Queste caratteristiche permettono una conservazione della risorsa, grazie alla presenza omogenea della vegetazione.

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	
MAGISANO	29	101	1.92.00	Seminativo arborato
MAGISANO	29	226	6.70.30	Pascolo arborato
MAGISANO	29	228	4.55.02	Seminativo arborato
MAGISANO	29	240	0.35.79	Seminativo arborato
MAGISANO	29	241	0.08.39	Pascolo arborato
Superficie totale			13.61.50	

3. Riparto culturale.

Coltura	Superficie	
Pascolo	Ha are ca	6.78.69
Seminativo arborato	Ha are ca	6.82.81

La superficie complessivamente investita a pascolo e seminativo arborato, è costituita da diverse specie arboree ed erbacee autoctone spontanee che isolai o in gruppi coprono più o meno regolarmente quasi tutto il fondo.

Queste specie, oltre a garantire un elevato valore nutrizionale per la dieta animale, fungono da habitat per numerosi animali che determinano nel complessivo la conservazione dell'ecosistema

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
Pascolo	€ 52,00	€ 62,00	€ 57,00
Seminativo asciutto	€ 77,00	€ 100,00	€ 88,50

Riparto colturale utilizzato ai fini della valutazione		
Coltura	Superficie	
Pascolo	Ha are ca	6.78.69
Seminativo asciutto	Ha are ca	6.82.81

Stima del canone di affitto (€/ha)			
Coltura	Min	Max	Media
Pascolo	€ 352,92	€ 420,79	€ 368,85
Seminativo asciutto	€ 525,79	€ 682,81	€ 604,29
Totale canone annuo	€ 678,71	€ 1.103,60	€ 973,14

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 *Soveratello-Cersito* è valutato in € 973,14 quale media dei valori minimi e massimi.

Pertanto, il valore stimato arrotondato è di 1000 €/annui

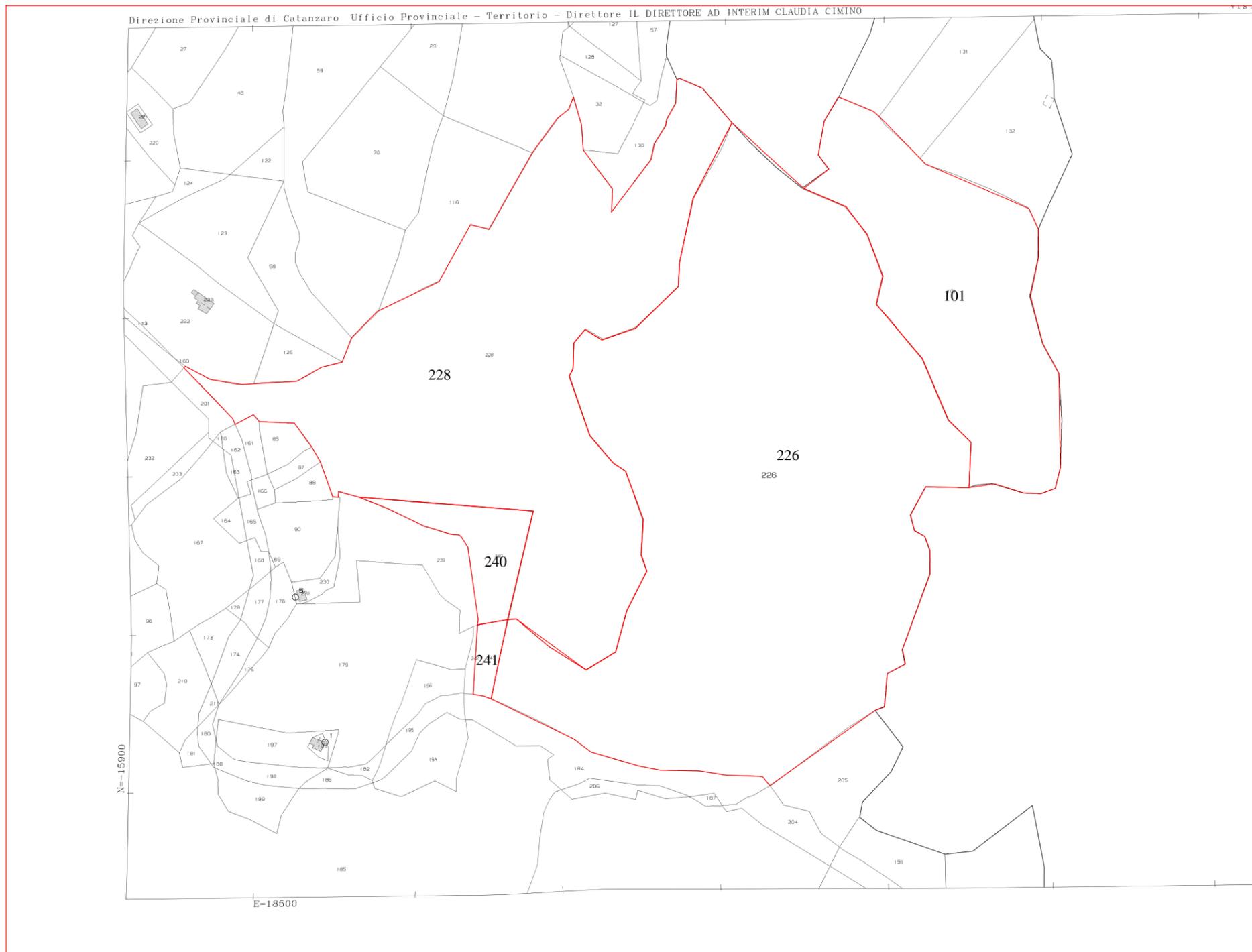
Allegati

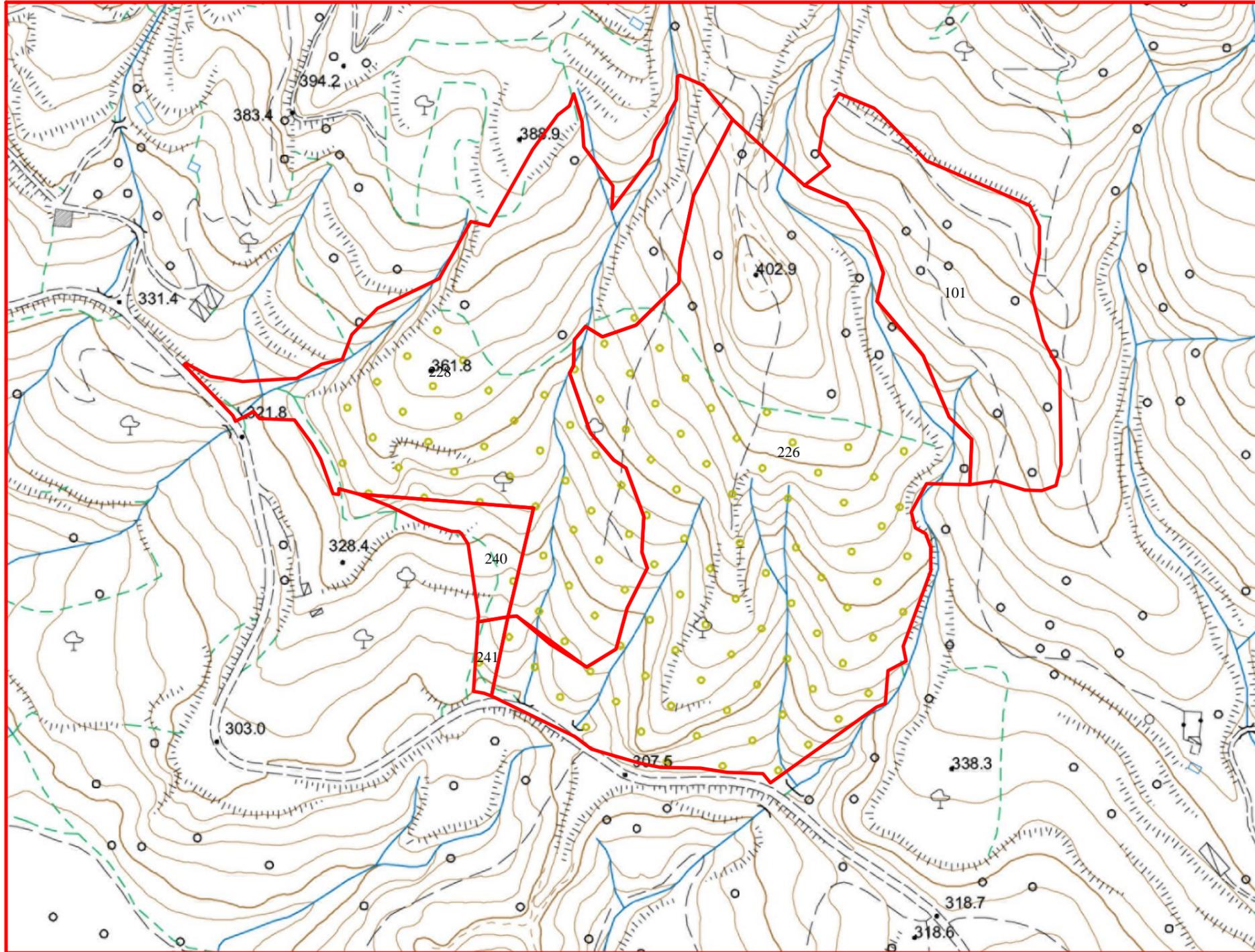
- Planimetria catastale
- Stralcio CTR
- Stralcio Ortofoto
- Tabella canoni annui di affitto 2019
- Visura Catastale

Magisano, 11/11/2021

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 27/03/2019

Dati della richiesta	Comune di MAGISANO (Codice: E806)
	Provincia di CATANZARO
Catasto Terreni	Foglio: 29 Particella: 101

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	101		-	SEMIN ARBOR 3	1	92	00		Euro 39,66 L. 76.800	Euro 18,84 L. 36.480	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 27/03/2019

Dati della richiesta	Comune di MAGISANO (Codice: E806)
	Provincia di CATANZARO
Catasto Terreni	Foglio: 29 Particella: 226

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	226		-	PASCOLO ARB	3	6	70	30		Euro 27,69	Euro 31,16	FRAZIONAMENTO del 18/07/2013 protocollo n. CZ0091165 in atti dal 18/07/2013 presentato il 15/07/2013 (n. 91165.1/2013)
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 27/03/2019

Dati della richiesta	Comune di MAGISANO (Codice: E806)
	Provincia di CATANZARO
Catasto Terreni	Foglio: 29 Particella: 228

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	228		-	SEMIN ARBOR 2	4 55 02		Euro 141,00	Euro 70,50	FRAZIONAMENTO del 18/07/2013 protocollo n. CZ0091165 in atti dal 18/07/2013 presentato il 15/07/2013 (n. 91165.1/2013)
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 27/03/2019

Dati della richiesta	Comune di MAGISANO (Codice: E806)
	Provincia di CATANZARO
Catasto Terreni	Foglio: 29 Particella: 240

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	240		-	SEMIN ARBOR 2	35 79		Euro 11,09	Euro 5,55	FRAZIONAMENTO del 23/05/2014 protocollo n. CZ0055155 in atti dal 23/05/2014 presentato il 23/05/2014 (n. 55155.1/2014)
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 27/03/2019

Dati della richiesta	Comune di MAGISANO (Codice: E806)
	Provincia di CATANZARO
Catasto Terreni	Foglio: 29 Particella: 241

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	29	241		-	PASCOLO ARB 3	08 39		Euro 0,35	Euro 0,39	FRAZIONAMENTO del 23/05/2014 protocollo n. CZ0055155 in atti dal 23/05/2014 presentato il 23/05/2014 (n. 55155.1/2014)
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