

COMUNE di SAN FLORO

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° 11 part. 224

FONDO SANSONE

Foglio n° 12 part. 39, 54, 55, 66, 67, 68,  
69, 70, 71, 72, 73, 79, 80, 81, 82, 83, 98

TAV.  
N° 1

VALUTAZIONE CANONE DI AFFITTO  
ANNUO DI UN TERRENO AGRICOLO IN  
AGRO DEL COMUNE DI SAN FLORO

Data: luglio 2022

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 San Floro in Località Sansone, identificato nel catasto terreni al foglio di mappa 11 particella 224 e foglio di mappa n° 13 particelle 39, 54, 55, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 79, 80, 81, 82, 83, 98.

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 "Sansone", ricade nell'elemento 575154 della CTR (Carta Tecnica Regionale, vedi allegato) e nel Foglio 242-IV S.O. 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 versanti rettilinei con pendenze da forti a scoscese della provincia pedologica 6 della Carta dei Suoli della Regione Calabria. Il substrato è costituito da sedimenti grossolani dell'Era Terziaria.

La copertura vegetale, costituita da macchia mediterranea con prevalenza di specie arbustive, garantisce generalmente la stabilità dei versanti. Tuttavia, nelle aree interessate da periodiche lavorazioni o percorse da incendi si evidenziano gravi fenomeni di erosione.

Il substrato è caratterizzato da un complesso igneo-metamorfico di paragneiss e scisti, a grana da fini a grossolana, spesso con graniti, in associazione con vene, o segregazioni, di rocce granitiche senza granati. Le rocce granatifere risultano contenere spesso sillimanite, occasionalmente andalusite e cordierite; talora anche pleonasto. Localmente alterati, e pressoché milonitizzati, per l'intensa tettonizzazione. 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.

## 2. Uso del suolo

I dati riguardante l'uso del suolo, sono stati prelevati dalla visura catastale dell'Agenzia delle Entrate attraverso sistema informatizzato (vedi allegato)

Comune	Foglio	Particella	Superficie Catastale	Uso del suolo
			Ha.are.ca	
San Floro	11	224	0.06.50	Pasc. Cesp e/o Arb.
San Floro	13	39	1.02.60	Pascolo
San Floro	13	54	0.98.20	Sem. arb/ pascolo/uliveto
San Floro	13	55	2.75.70	Pascolo/uliveto
San Floro	13	66	5.26.80	Pasc. Arb./ pascolo/uliveto
San Floro	13	67	0.00.51	Area rurale
San Floro	13	68	0.01.70	Area rurale
San Floro	13	69	0.06.00	Fabbr. diruto
San Floro	13	70	0.62.40	querceto
San Floro	13	71	3.93.10	Pascolo
San Floro	13	72	0.08.90	pascolo
San Floro	13	73	2.47.30	Pasc. Cesp.
San Floro	13	79	0.76.10	Pasc./Pasc. Arb.
San Floro	13	80	1.59.70	seminativo
San Floro	13	81	0.40.70	Pascolo arborato
San Floro	13	82	0.00.63	Fabbr. diruto
San Floro	13	83	0.32.10	Pasc. Arb.
San Floro	13	98	0.40.00	Pasc. Cesp.
Totale superficie			20.78.94	

### 3. Riparto colturale

Coltura	Superficie	
	Ha are ca	
Pascolo Cesp/ Arb.	Ha are ca	4.5014
Pascolo	Ha are ca	6.5909
Sem. /Sem. Arb.	Ha are ca	5.6093
Aree Rurali	Ha are ca	0.0884
Uliveto	Ha are ca	3.3754
Querceto	Ha are ca	0.6240

Nelle zone sud e sud-ovest del fondo è radicato un uliveto adulto in mediocri condizioni fitosanitarie; nella zona centrale e nella porzione di nord-ovest sono presenti superfici pascolive e macchia mediterranea; le stesse si estendono sino al confine est, includendo due zone seminabili di cui una mediamente acclive ed un'altra in forte pendenza.

### 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
Pascoli	€ 52,00	€ 62,00	€ 57,00
Frutteti e oliveti	€ 720,00	€ 930,00	€ 825,00
Pasc. Cesp / Arb.	€ 60,00	€ 80,00	€ 70,00
Querceto	€ 90,00	€ 110,00	€ 100,00
Sem. /Sem. Arb	€ 77,00	€ 100,00	€ 89,00
Aree Rurali	€ 8,00	€ 12,00	€ 10,00

Riparto colturale utilizzato ai fini della valutazione		
Coltura	Superficie	
Pascolo Cesp/ Arb.	Ha are ca	4.5014
Pascolo	Ha are ca	6.5909
Sem. /Sem. Arb.	Ha are ca	5.6093
Aree Rurali	Ha are ca	0.0884
Uliveto	Ha are ca	3.3754
Querceto	Ha are ca	0.6240

Stima del canone di affitto (€/ha)			
Coltura	Min	Max	Media
Pascolo csp./arb	€ 270,08	€ 360,11	€ 315,10
Pascolo	€ 342,73	€ 408,64	€ 375,68
Sem. /sem. Arb.	€ 431,92	€ 560,93	€ 499,23
Aree urbane	€ 0,71	€ 1,06	€ 0,88
Uliveto	€ 2430,29	€ 3139,12	€ 2784,71
Querceto	€ 56,16	€ 68,64	€ 62,40
Totale canone annuo	€ 3531,89	€ 4538,50	€ 4038,00

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 Sansone è valutato in € 4.038,00 quale media dei valori minimi e massimi, a cui si attribuisce una riduzione del 40% per le seguenti motivazioni: uliveto con scarsa vigoria vegetativa e poco produttivo in quanto radicato in area eccessivamente esposta ai venti; giacitura del terreno acclive e limitante la meccanizzazione delle principali attività agronomiche; pascoli classificabili come "pascoli magri" con tara compresa nei valori del 20 e 50 % sia per la presenza di roccia affiorante che per l'insistenza di vegetazione arbustiva ed arborea limitante l'attività di pascolamento.

Pertanto, il valore di fitto stimato è di 2.422,80 €/annui che arrotondato ammonta ad euro 2.400,00 €/annui.

Allegati

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

Magisano, 11/07/2022

*Il Tecnico incaricato*

*Dott. Geometra Amelio Roberto*



## Visura attuale per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 28/01/2022

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di SAN FLORO (H846) provincia CATANZARO



#### Soggetto richiesto:

AZIENDA OSPEDALIERA PUGLIESE E CIACCIO sede CATANZARO (CZ) (CF: 01991520790)

Totali immobili: di catasto terreni 18



#### Immobile di catasto terreni - n.1

**Dati identificativi:** Comune di SAN FLORO (H846) (CZ)

Foglio 11 Particella 224

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale Euro 0,17 Lire 325; agrario Euro 0,13 Lire 260

Superficie: 650 m<sup>2</sup>

Particella con qualità: PASC CESPUG di classe U

Partita: 269



#### Immobile di catasto terreni - n.2

**Dati identificativi:** Comune di SAN FLORO (H846) (CZ)

Foglio 13 Particella 39

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale Euro 4,77 Lire 9.234; agrario Euro 3,71 Lire 7.182

Superficie: 10.260 m<sup>2</sup>

Particella con qualità: PASCOLO di classe 2

Partita: 267



#### Immobile di catasto terreni - n.3

**Dati identificativi:** Comune di SAN FLORO (H846) (CZ)

Foglio 13 Particella 54

**Dati di classamento:**

Particella divisa in 3 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 10,50

agrario Euro 8,73

Superficie: 9.820 m<sup>2</sup>

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB	AC
Reddito dominicale	Euro 1,99	Euro 5,78	Euro 2,73
Reddito agrario	Euro 1,46	Euro 6,22	Euro 1,05
Deduzioni	-	-	-
Superficie m <sup>2</sup>	405	8.602	813
Qualità	ULIVETO	PASCOLO	SEMINATIVO
Classe	2	1	2



#### Immobile di catasto terreni - n.4

**Dati identificativi:** Comune di SAN FLORO (H846) (CZ)

Foglio 13 Particella 55

**Dati di classamento:**

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 122,56

agrario Euro 91,00

Superficie: 27.570 m<sup>2</sup>

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 120,55	Euro 2,01
Reddito agrario	Euro 88,83	Euro 2,17
Deduzioni	-	-
Superficie m <sup>2</sup>	24.570	3.000
Qualità	ULIVETO	PASCOLO
Classe	2	1



### Immobile di catasto terreni - n.5

**Dati identificativi:** Comune di SAN FLORO (H846) (CZ)

Foglio 13 Particella 66

**Dati di classamento:**

Particella divisa in 3 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 83,46

agrario Euro 66,28

Superficie: 52.680 m<sup>2</sup>

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB	AC
Reddito dominicale	Euro 54,41	Euro 23,87	Euro 5,18
Reddito agrario	Euro 36,27	Euro 25,70	Euro 4,31
Deduzioni	-	-	-
Superficie m <sup>2</sup>	8.779	35.547	8.354
Qualità	ULIVETO	PASCOLO	PASCOLO ARB
Classe	1	1	1



### Immobile di catasto terreni - n.6

**Dati identificativi:** Comune di SAN FLORO (H846) (CZ)

Foglio 13 Particella 67

Superficie: 51 m<sup>2</sup>

Particella con destinazione: AREA RURALE



### Immobile di catasto terreni - n.7

**Dati identificativi:** Comune di SAN FLORO (H846) (CZ)

Foglio 13 Particella 68

Superficie: 170 m<sup>2</sup>

Particella con destinazione: AREA RURALE



### Immobile di catasto terreni - n.8

**Dati identificativi:** Comune di SAN FLORO (H846) (CZ)  
Foglio 13 Particella 69  
Superficie: 600 m<sup>2</sup>  
Particella con destinazione: FABB DIRUTO



### Immobile di catasto terreni - n.9

**Dati identificativi:** Comune di SAN FLORO (H846) (CZ)  
Foglio 13 Particella 70  
**Dati di classamento:** Redditi: dominicale Euro 4,51 Lire 8.736; agrario Euro 1,93 Lire 3.744  
Superficie: 6.240 m<sup>2</sup>  
Particella con qualità: QUERCETO di classe U  
Partita: 267



### Immobile di catasto terreni - n.10

**Dati identificativi:** Comune di SAN FLORO (H846) (CZ)  
Foglio 13 Particella 71  
**Dati di classamento:** Redditi: dominicale Euro 111,66 Lire 216.205; agrario Euro 50,75 Lire 98.275  
Superficie: 39.310 m<sup>2</sup>  
Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2  
Partita: 267



### Immobile di catasto terreni - n.11

**Dati identificativi:** Comune di SAN FLORO (H846) (CZ)  
Foglio 13 Particella 72  
**Dati di classamento:** Redditi: dominicale Euro 0,60; agrario Euro 0,64  
Superficie: 890 m<sup>2</sup>  
Particella con qualità: PASCOLO di classe 1

**Immobile di catasto terreni - n.12****Dati identificativi:** Comune di SAN FLORO (H846) (CZ)

Foglio 13 Particella 73

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale Euro 6,39 Lire 12.365; agrario Euro 5,11 Lire 9.892Superficie: 24.730 m<sup>2</sup>

Particella con qualità: PASC CESPUG di classe U

Partita: 267

**Immobile di catasto terreni - n.13****Dati identificativi:** Comune di SAN FLORO (H846) (CZ)

Foglio 13 Particella 79

**Dati di classamento:**

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 5,04

agrario Euro 5,23

Superficie: 7.610 m<sup>2</sup>

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 4,20	Euro 0,84
Reddito agrario	Euro 4,53	Euro 0,70
Deduzioni	-	-
Superficie m <sup>2</sup>	6.259	1.351
Qualità	PASCOLO	PASCOLO ARB
Classe	1	1



#### Immobile di catasto terreni - n.14

**Dati identificativi:** Comune di SAN FLORO (H846) (CZ)

Foglio 13 Particella 80

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale Euro 53,61 Lire 103.805; agrario Euro 20,62 Lire 39.925

Superficie: 15.970 m<sup>2</sup>

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Partita: 267



#### Immobile di catasto terreni - n.15

**Dati identificativi:** Comune di SAN FLORO (H846) (CZ)

Foglio 13 Particella 81

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale Euro 2,10 Lire 4.070; agrario Euro 1,47 Lire 2.849

Superficie: 4.070 m<sup>2</sup>

Particella con qualità: PASCOLO ARB di classe 2

Partita: 267



#### Immobile di catasto terreni - n.16

**Dati identificativi:** Comune di SAN FLORO (H846) (CZ)

Foglio 13 Particella 82

Superficie: 63 m<sup>2</sup>

Particella con destinazione: FABB DIRUTO



#### Immobile di catasto terreni - n.17

**Dati identificativi:** Comune di SAN FLORO (H846) (CZ)

Foglio 13 Particella 83

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale Euro 1,99 Lire 3.852; agrario Euro 1,66 Lire 3.210

Superficie: 3.210 m<sup>2</sup>

Particella con qualità: PASCOLO ARB di classe 1

Partita: 267



## Immobile di catasto terreni - n.18

**Dati identificativi:** Comune di SAN FLORO (H846) (CZ)  
Foglio 13 Particella 98  
Superficie: 4.000 m<sup>2</sup>  
Particella con qualità: di classe U  
Partita: 267

### > Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 18 - totale righe intestati: 1

1. AZIENDA OSPEDALIERA PUGLIESE E CIACCIO (CF 01991520790) sede in CATANZARO (CZ) Diritto di Proprietà' 1/1

### > Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di SAN FLORO (H846)

Numero immobili: 18 Reddito dominicale: euro 407,36 Reddito agrario: euro 257,26 Superficie: 207.894 m<sup>2</sup>

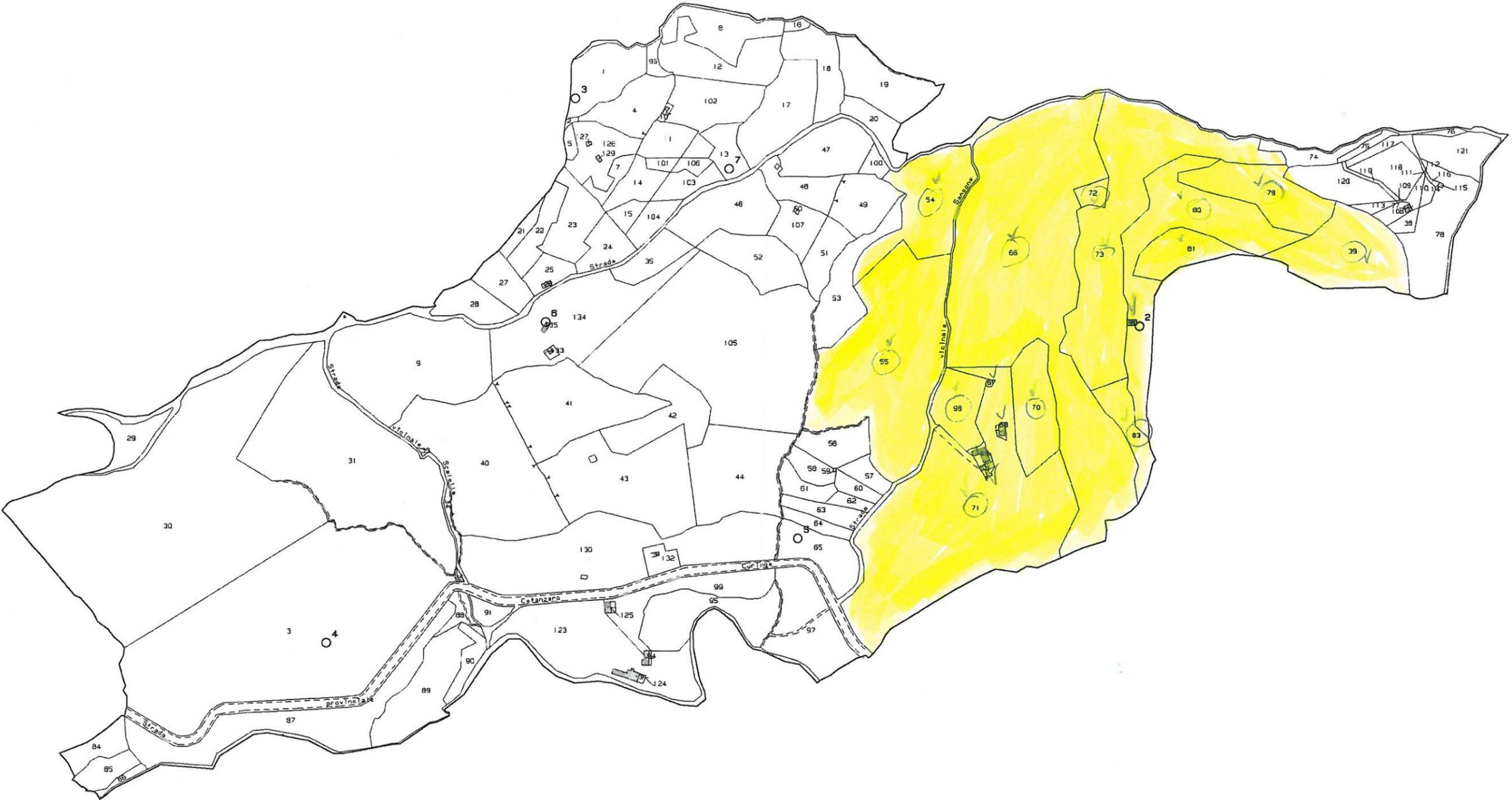
### > Totale generale

Catasto Terreni

Totale immobili: 18 Reddito dominicale: euro 407,36 Reddito agrario: euro 257,26 Superficie: 207.894 m<sup>2</sup>

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,80



N=34300

E=8600

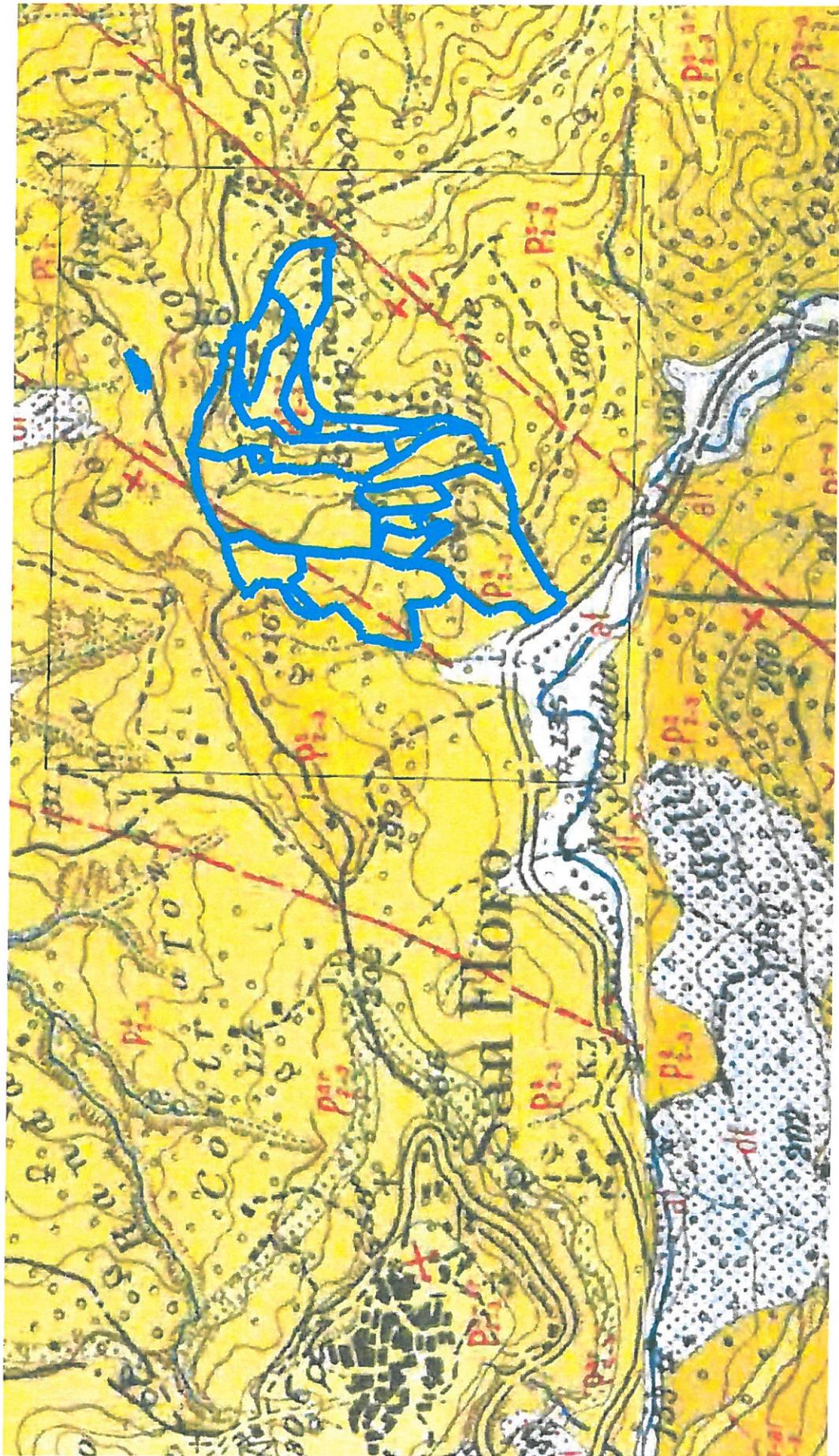
23-Set-2019 15:14:19  
Prot. n. T210814/2019

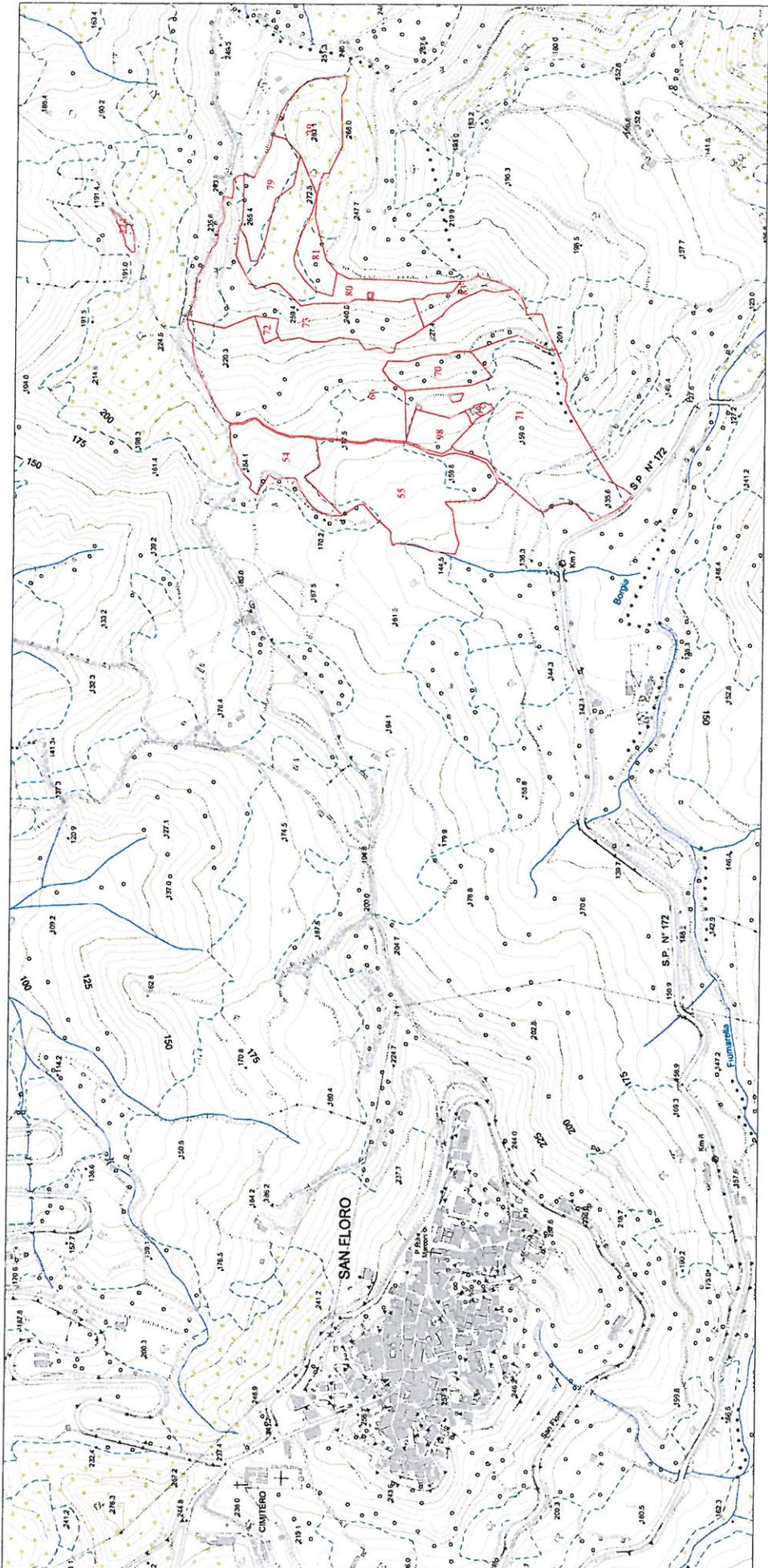
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri

Comune: SAN FLORO  
Foglio: 13









<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
<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