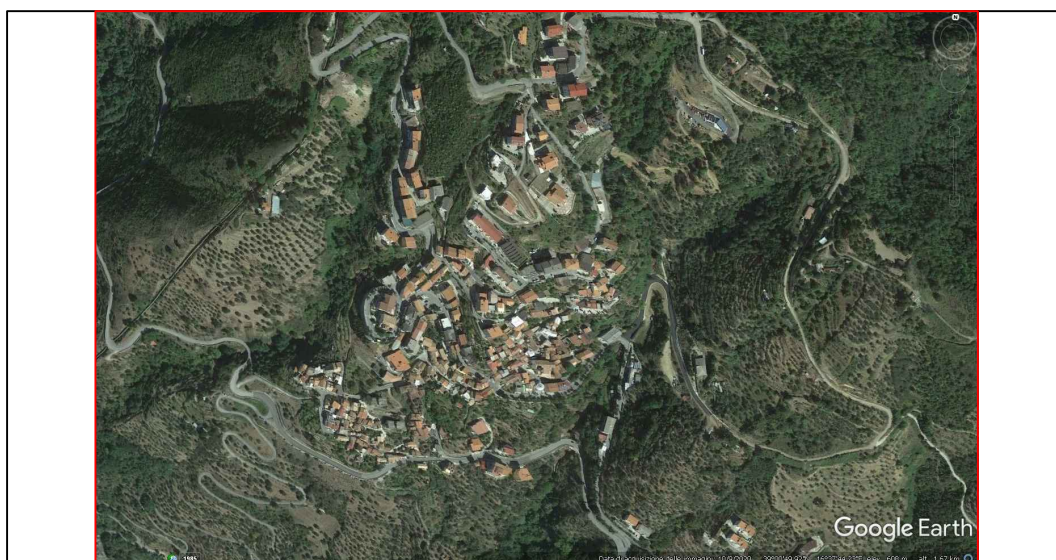


COMUNE di MAGISANO
PROVINCIA DI CATANZARO

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 MACCHIA SIMERI ,OLIVETO
SATAVALLE,CAPANNELLE**

Foglio n°14 part 27,115,
116,146,147,148,150

**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 dei fondi agricoli denominato "*Macchia Simeri - Oliveto - Satavalle - Capannelle*" siti in agro del Comune di Magisano, riportati al N.C.T. al foglio di mappa n°14 particelle n°27,115,116,146,147,148,150.

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.

I fondi in esame denominati "*Macchia Simeri - Oliveto - Satavalle - Capannelle*", ricadono nell'elemento 569163 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.

Dal punto di vista pedologico, comprendono i rilievi collinari della Sila e si estendono su una altitudine di circa 500 m. s.l.m. della provincia pedologica 13 ed hanno un'estensione complessiva di ettari 1.95.10

Il substrato è caratterizzato da un complesso igneo-metamorfico.

Le rocce di questo complesso sono consistenti, resistenti all'erosione e presentano 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 e, in alcuni casi, affiora la roccia madre sottostante.

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.

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	14	27	0.11.10	Pascolo
MAGISANO	14	115	0.20.40	Bosco ceduo
MAGISANO	14	116	0.48.60	Uliveto
MAGISANO	14	146	0.77.90	Pascolo
MAGISANO	14	147	0.23.70	Seminativo irriguo
MAGISANO	14	148	0.11.50	Uliveto
MAGISANO	14	150	0.01.90	Bosco ceduo
Superficie totale			1.95.10	

3. Riparto colturale.

Coltura	Superficie	
Pascolo	Ha are ca	0.89.00
Bosco ceduo	Ha are ca	0.22.30
Uliveto	Ha are ca	0.60.10
Seminativo irriguo	Ha are ca	0.23.70

La piccola porzione di bosco ceduo (che ha la caratteristica di rigenerarsi attraverso la nascita di nuovi fusti dalla ceppaia una volta tagliato il tronco principale) presente sul fondo, è occupata da poche latifoglie.

L'uliveto presente, appartenenti alla cultivar carolea con sesto d'impianto irregolare e scarsa vigoria vegetativa, dovuta alla mancanza di adeguate pratiche agricole

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

Riparto colturale utilizzato ai fini della valutazione		
Coltura	Superficie	
Pascolo	Ha are ca	1.11.30
Uliveto	Ha are ca	0.60.10
Seminativo irriguo	Ha are ca	0.23.70

Stima del canone di affitto (€/ha)			
Coltura	Min	Max	Media
Pascolo	€ 57,87	€ 69,00	€ 63,44
Uliveto	€ 432,72	€ 558,93	€ 495,82
Seminativo irriguo	€ 146,94	€ 182,49	€ 164,71
Totale canone annuo	€ 637,53	€ 810,42	€ 723,97

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 "Macchia Simeri - Oliveto - Satavalle - Capannelle" è valutato in € 723,97 quale media dei valori minimi e massimi, a cui si attribuisce una riduzione del 70% del valore in seguito alla mancanza di redditività.

Pertanto, il valore stimato è di 217,19 € arrotondato a 250 €/annui

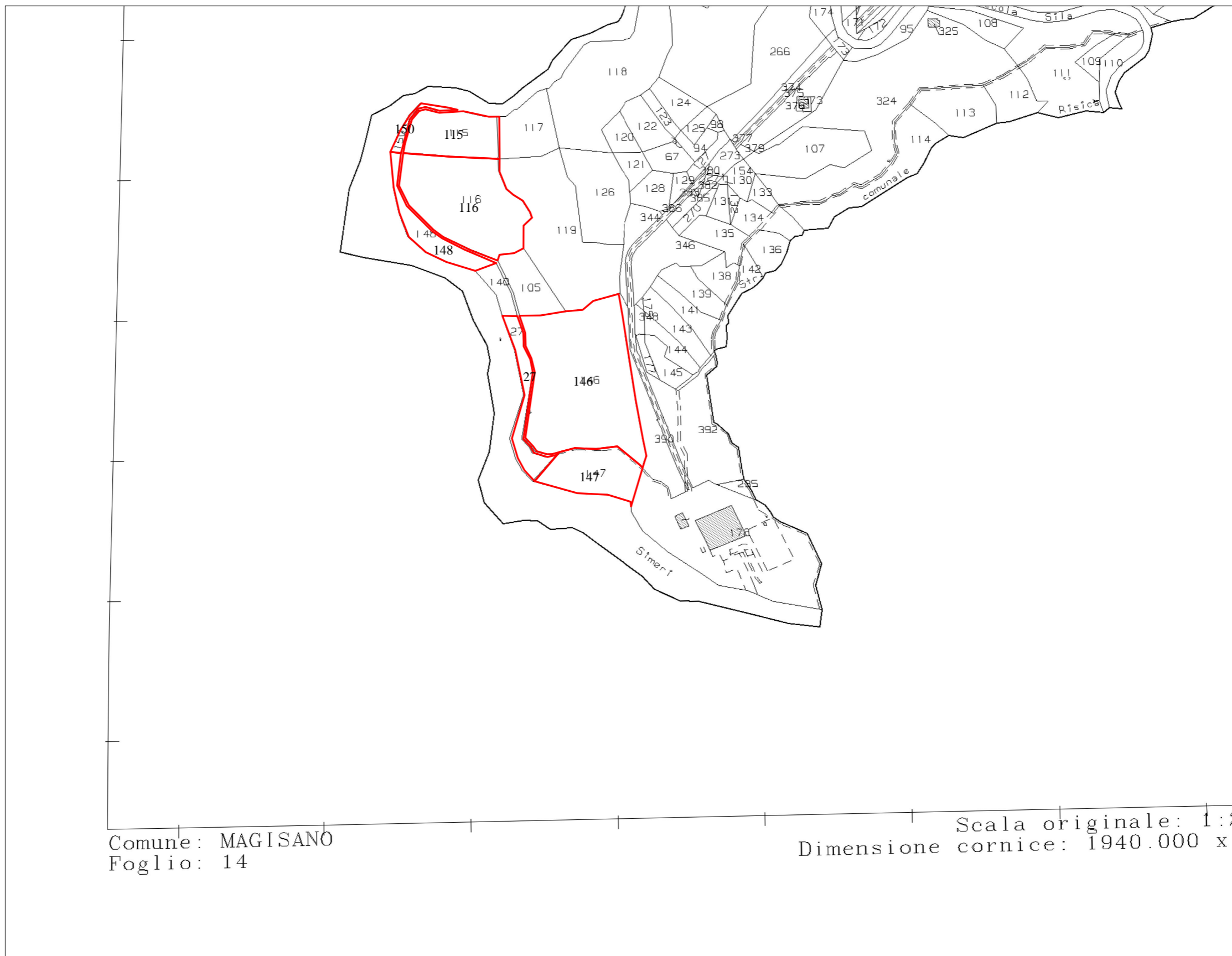
Allegati

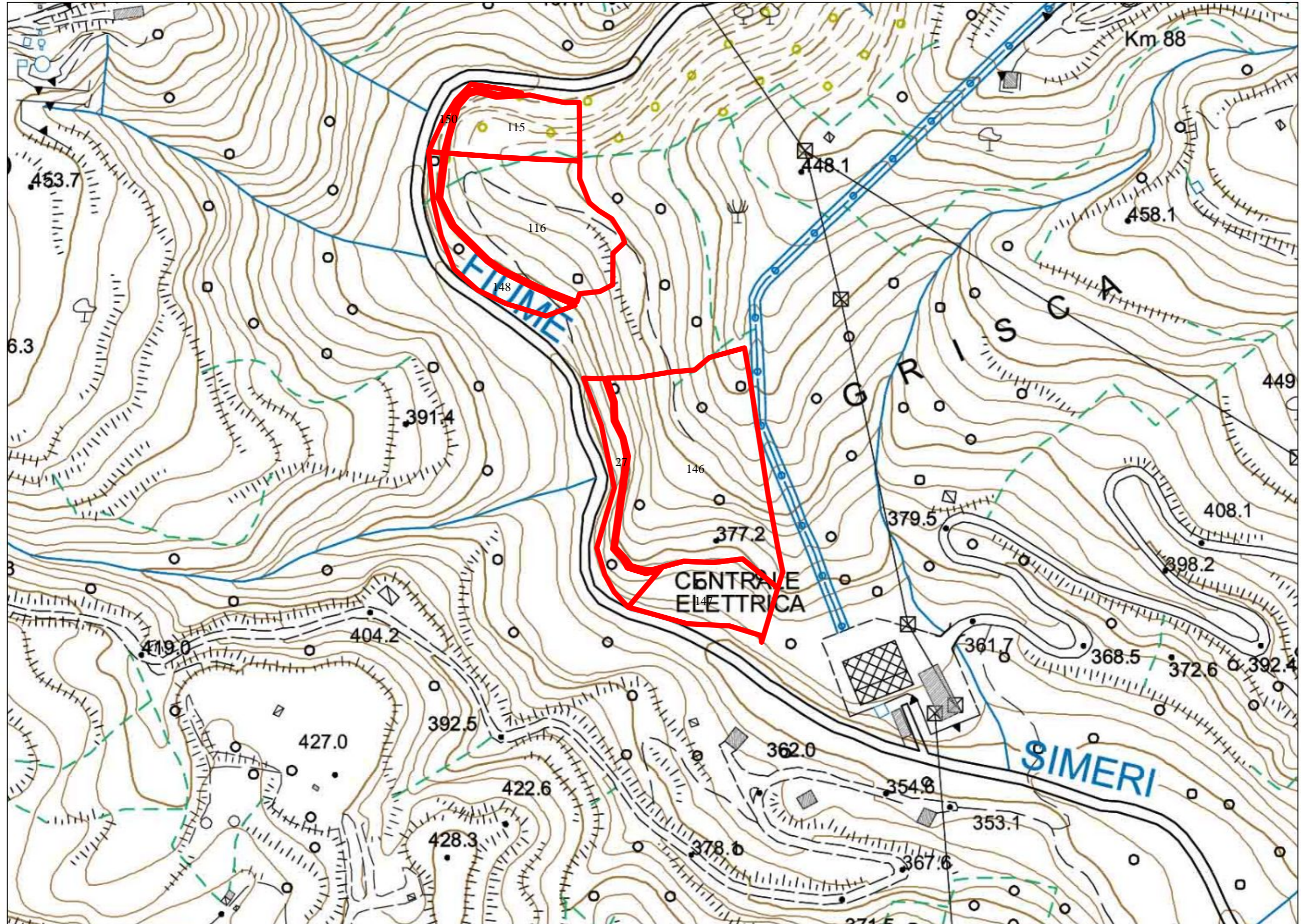
- Planimetria catastale
- Stralcio CTR
- Stralcio Ortofoto
- Tabella canoni annui di affitto 2019
- Visura Catastale

Magisano, 12/11/2021

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 soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 12/11/2021

Dati della richiesta	Denominazione: AZIENDA OSPEDALIERA PUGLIESE E CIACCIO Terreni siti nel comune di MAGISANO (Codice: E806) Provincia di CATANZARO Foglio: 14
Soggetto individuato	AZIENDA OSPEDALIERA PUGLIESE E CIACCIO con sede in CATANZARO C.F.: 01991520790

1. Immobili siti nel Comune di MAGISANO(Codice E806) - 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
								Dominicale	Agrario		
						ha are ca					
1	14	27		-	PASCOLO 2	11	10	Euro 0,52 L. 999	Euro 0,23 L. 444	Impianto meccanografico del 09/07/1985	
2	14	30		-	SEM IRR ARB 2	04	00	Euro 1,24 L. 2.400	Euro 0,62 L. 1.200	FRAZIONAMENTO del 26/06/1995 in atti dal 28/06/1995 ESTR. MAP.10700/77 (n. 2578.4/1995)	
3	14	115		-	BOSCO CEDUO U	20	40	Euro 1,26 L. 2.448	Euro 0,63 L. 1.224	Impianto meccanografico del 09/07/1985	
4	14	116		-	ULIVETO 3	48	60	Euro 12,55 L. 24.300	Euro 12,55 L. 24.300	Impianto meccanografico del 09/07/1985	
5	14	146		-	PASCOLO 2	77	90	Euro 3,62	Euro 1,61	VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/11/2014 protocollo n. CZ0116777 in atti dal 18/11/2014 AUTOTUTELA- RIPRISTINO DELLA SITUAZIONE ANTECEDENTE LA VARIAZIONE PROT. 5350 DEL 13/07/2012 (n. 4826.1/2014)	
6	14	147		-	SEM IRR ARB 2	23	70	Euro 7,34	Euro 3,67	VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/11/2014 protocollo n. CZ0116781 in atti dal 18/11/2014 AUTOTUTELA- RIPRISTINO DELLA SITUAZIONE ANTECEDENTE LA VARIAZIONE PROT. 5351 DEL 13/07/2012 (n. 4827.1/2014)	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 12/11/2021

7	14	148	-	ULIVETO	3	11	50	Euro 2,97 L. 5.750	Euro 2,97 L. 5.750	Impianto meccanografico del 09/07/1985
8	14	150	-	BOSCO CEDUO	U	01	90	Euro 0,12 L. 228	Euro 0,06 L. 114	Impianto meccanografico del 09/07/1985

Totale: Superficie 01.99.10 Redditi: Dominicale Euro 29,62 Agrario Euro 22,34

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA OSPEDALIERA PUGLIESE E CIACCIO con sede in CATANZARO	01991520790*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) 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)	

2. Immobili siti nel Comune di MAGISANO(Codice E806) - 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
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	14	181		-	FU D ACCERT	11	05				VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/07/2012 protocollo n. CZ0119740 in atti dal 13/07/2012 (n. 5352.1/2012)	Annotazione
2	14	276		-	CAST FRUTTO	3	00	25	Euro 0,02 L. 33	Euro 0,01 L. 10	FRAZIONAMENTO del 26/06/1995 in atti dal 28/06/1995 ESTR. MAP.10700/77 (n. 2578.23/1995)	

Immobile 1: Annotazione: di immobile: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al ceu

Totale: Superficie 11.30 Redditi: Dominicale Euro 0,02 Agrario Euro 0,01

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 12/11/2021

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

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 05/03/2013 protocollo n. CZ0046092 Voltura in atti dal 15/04/2013 Repertorio n.: 3299 Rogante: REGIONE CALABRIA Sede: CATANZARO Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO DEFINITIVO D (n. 3781.1/2013)		

Totale Generale: Superficie 02.10.40 Redditi: Dominicale Euro 29,64 Agrario Euro 22,35

Unità immobiliari n. 10

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria