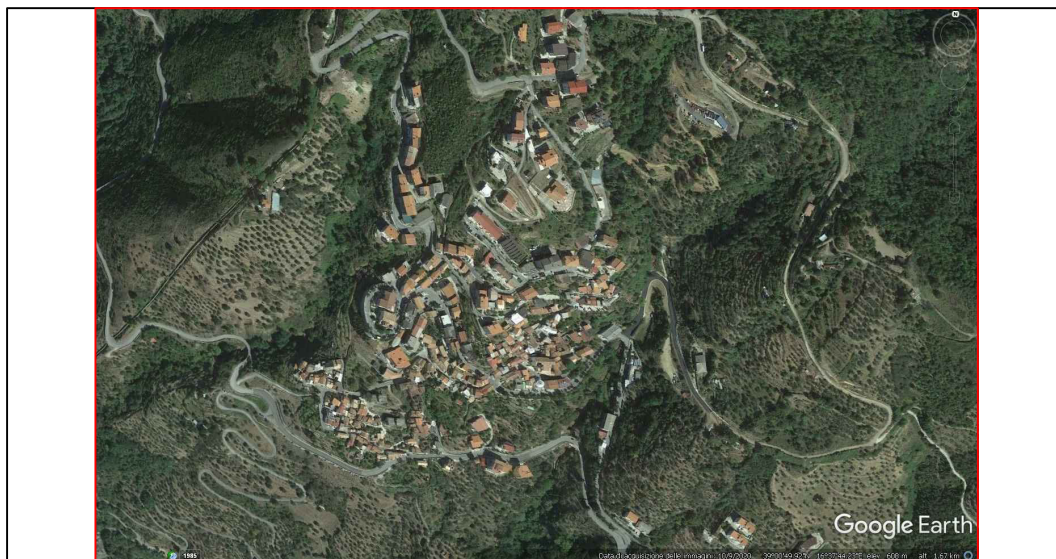


**COMUNE di MAGISANO**  
PROVINCIA DI CATANZARO

## 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 CHIANO DI MARTINO, PEZZOTTO  
DELL'ANGELO CUSTODE, PEZZOTTO DEL  
VESCOVO, GARAMANDOLI-FROIO

Foglio n°17 part  
2,6,10,20,57

**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 denominati "*Chiano di Martino, Pezzotto dell'angelo custode, Pezzotto del Vescovo, Garamandoli-Froio*" siti in agro del Comune di Magisano, riportati al N.C.T. al foglio di mappa n°17 particella n° 2,6,10, 20,57.

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 fondi in esame denominati "*Chiano di Martino, Pezzotto dell'angelo custode, Pezzotto del Vescovo, Garamandoli-Froio*", ricadono nell'elemento 569161 - 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.

Dal punto di vista pedologico comprende i rilievi collinari della Sila che si estendono su una altitudine di circa 500 m. s.l.m. della provincia pedologica 13 ed ha un'estensione complessiva di ettari 5.37.10

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	17	2	1.12.50	Pascolo
MAGISANO	17	6	1.00.70	Pascolo
MAGISANO	17	10	2.35.30	Pascolo
MAGISANO	17	20	0.28.50	Seminativo
MAGISANO	17	57	0.60.10	Pascolo
Superficie totale			5.37.10	

## 3. Riparto culturale.

Coltura	Superficie	
Pascolo	Ha are ca	5.08.60
Seminativo	Ha are ca	0.28.50

La superficie complessivamente investita a pascolo e seminativo, 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	€ 77,00	€ 100,00	€ 88,50

Riparto colturale utilizzato ai fini della valutazione		
Coltura	Superficie	
Pascolo	Ha are ca	5.08.60
Seminativo	Ha are ca	0.28.50



Stima del canone di affitto (€/ha)			
Coltura	Min	Max	Media
Pascolo	€ 264,47	€ 315,33	€ 289,90
Seminativo	€ 21,94	€ 28,50	€ 25,22
Totale canone annuo	€ 286,41	€ 343,83	€ 315,12

Sulla base dei dati determinati dal CREA per quanto riguarda l'uso del suolo e dai calcoli effettuati, il canone annuo di affitto dei terreni siti in località "Chiano di Martino, Pezzotto dell'angelo custode, Pezzotto del Vescovo, Garamandoli-Froio" è valutato in € 286,41 quale minimo dei valori in seguito alla mancanza di redditività.

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

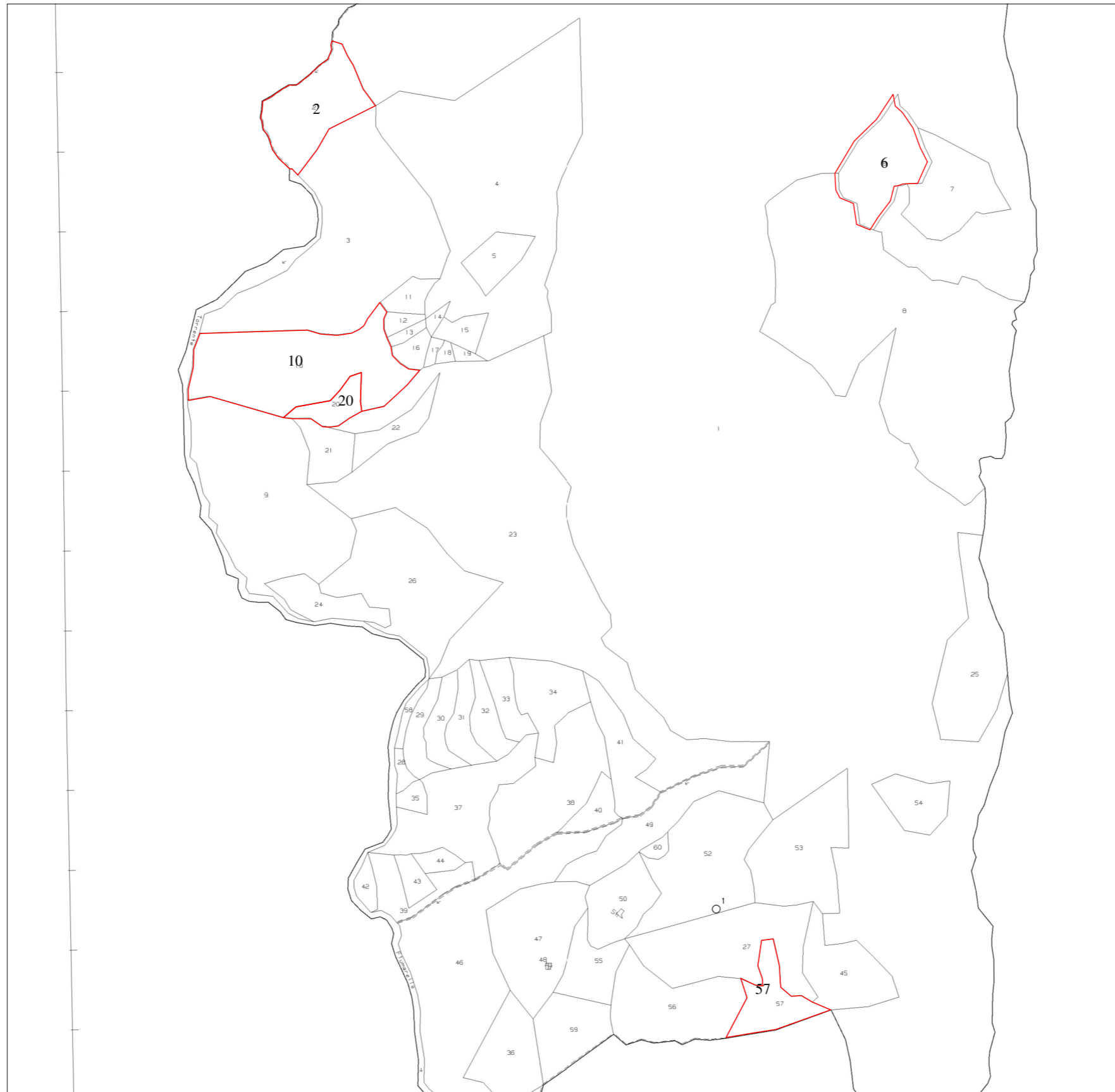
Allegati

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

Magisano, 12/11/2021

*Il Tecnico incaricato*

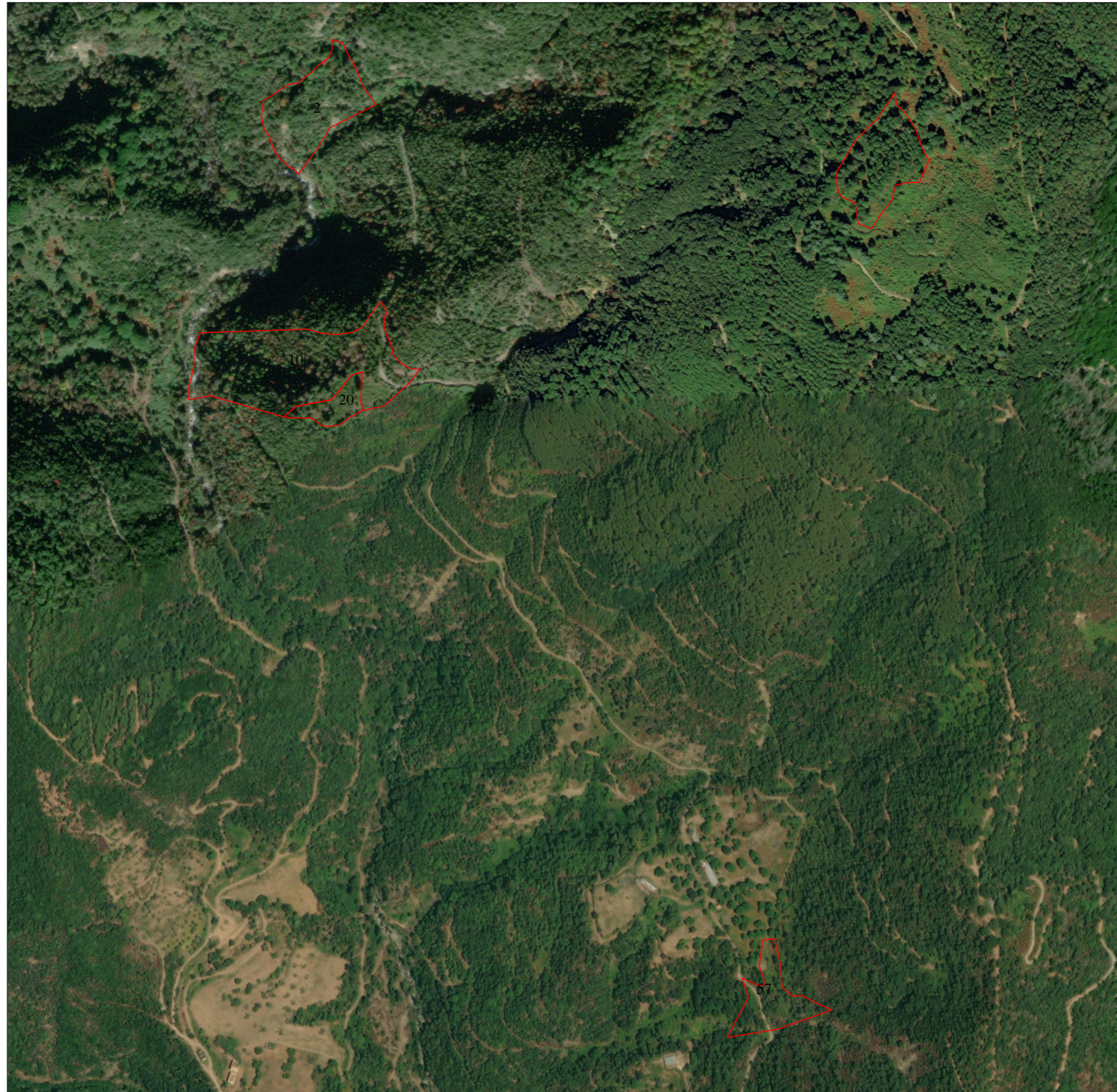
*Dott. Geometra Amelio Roberto*













<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
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
<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
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

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: AZIENDA OSPEDALIERA PUGLIESE E CIACCIO</b> <b>Terreni siti nel comune di MAGISANO ( Codice: E806) Provincia di CATANZARO</b> <b>Foglio: 17</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>AZIENDA OSPEDALIERA PUGLIESE E CIACCIO con sede in CATANZARO C.F.: 01991520790</b>

#### 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(m <sup>2</sup> )			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	17	2		-	PASC CESPUG	U	1	12	50		Euro 2,32 L. 4.500	Euro 1,74 L. 3.375	Impianto meccanografico del 09/07/1985	
2	17	6		-	PASCOLO	2	1	00	70		Euro 4,68 L. 9.063	Euro 2,08 L. 4.028	Impianto meccanografico del 09/07/1985	
3	17	20		-	SEMINAT IVO	4		28	50		Euro 6,62 L. 12.825	Euro 2,21 L. 4.275	Impianto meccanografico del 09/07/1985	
4	17	10		-	PASCOLO ARB	2	2	35	30		Euro 13,37	Euro 10,94	Tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. CZ0065506 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 14370.1/2007)	Annotazione
5	17	57		-	PASCOLO	2		60	10		Euro 2,79	Euro 1,24	VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/06/1987 protocollo n. 143745 in atti dal 08/07/2003 PER MANCATA ACQUISIZIONE (n. 2154.1/1987)	

**Immobile 4: Annotazione:** variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

**Totale: Superficie 05.37.10 Redditi: Dominicale Euro 29,78 Agrario Euro 18,21**

# Visura per soggetto limitata ad un comune

## Situazione degli atti informatizzati al 12/11/2021

### 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) 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. 5

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria