

COMUNE di SIMERI CRICHI
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 COMUNELLI

Foglio n°17
part.1,3

**TAV.
N° 1**

**VALUTAZIONE CANONE DI AFFITTO
ANNUO DI UN TERRENO IN AGRO DEL
COMUNE DI SIMERI CRICHI**

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 "Comunelli" sito in agro del Comune di Simeri Crichi, riportato al N.C.T. al foglio di mappa n°17 particella n°1,3

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 "Comunelli", ricade nell'elemento 575081 e 575082 della CTR (Carta Tecnica Regionale) e nel Foglio 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 250 m. s.l.m. della provincia pedologica 6 ed ha un'estensione complessiva di ettari 45.14.40

Questa provincia pedologica, è dominata dalle formazioni argillose calcaree e formazioni sabbiose o conglomeratiche

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	
SIMERI CRICHI	17	1	20.41.80	Pascolo cespugliato
SIMERI CRICHI	17	3	24.72.60	Pascolo cespugliato
Superficie totale			45.14.40	

3. Riparto culturale.

Coltura	Superficie	
Pascolo cespugliato	Ha are ca	45.14.40

La superficie investita a pascolo si presenta percossa da incendio, dove è possibile notare la crescita della nuova vegetazione.

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

Riparto colturale utilizzato ai fini della valutazione		
Coltura	Superficie	
Pascolo	Ha.are.ca	45.14.40

Stima del canone di affitto (€/ha)			
Coltura	Min	Max	Media
Seminativo	€ 2.347,48	€ 2.798,92	€ 2.573,20
Totale canone annuo	€ 2.347,48	€ 2.798,92	€ 2.573,20

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 "Bellomo" è valutato in € 2.573,20 quale media dei valori minimi e massimi.

Pertanto, il valore stimato arrotondato è di 2.600,00 €/annui

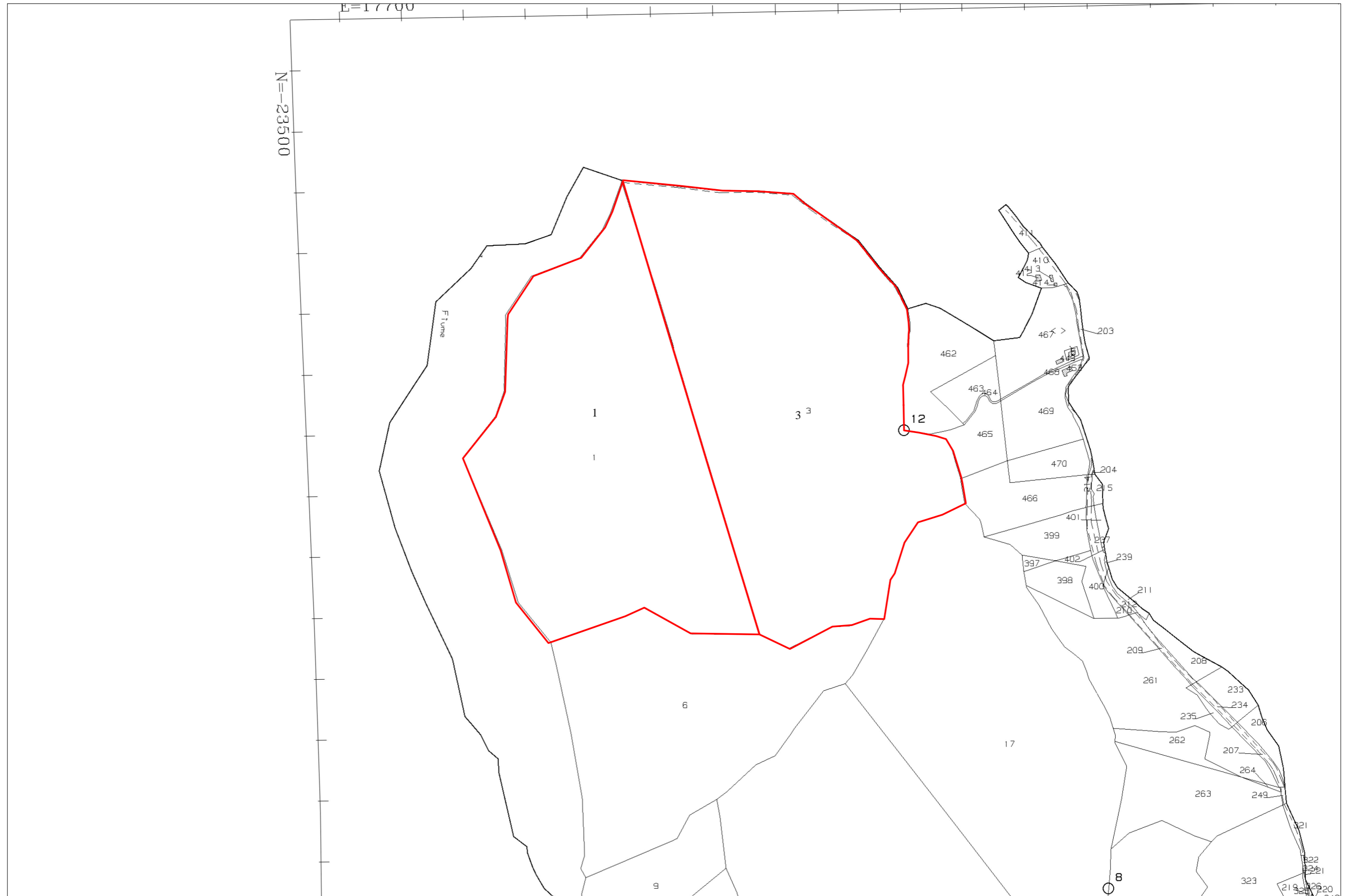
Allegati

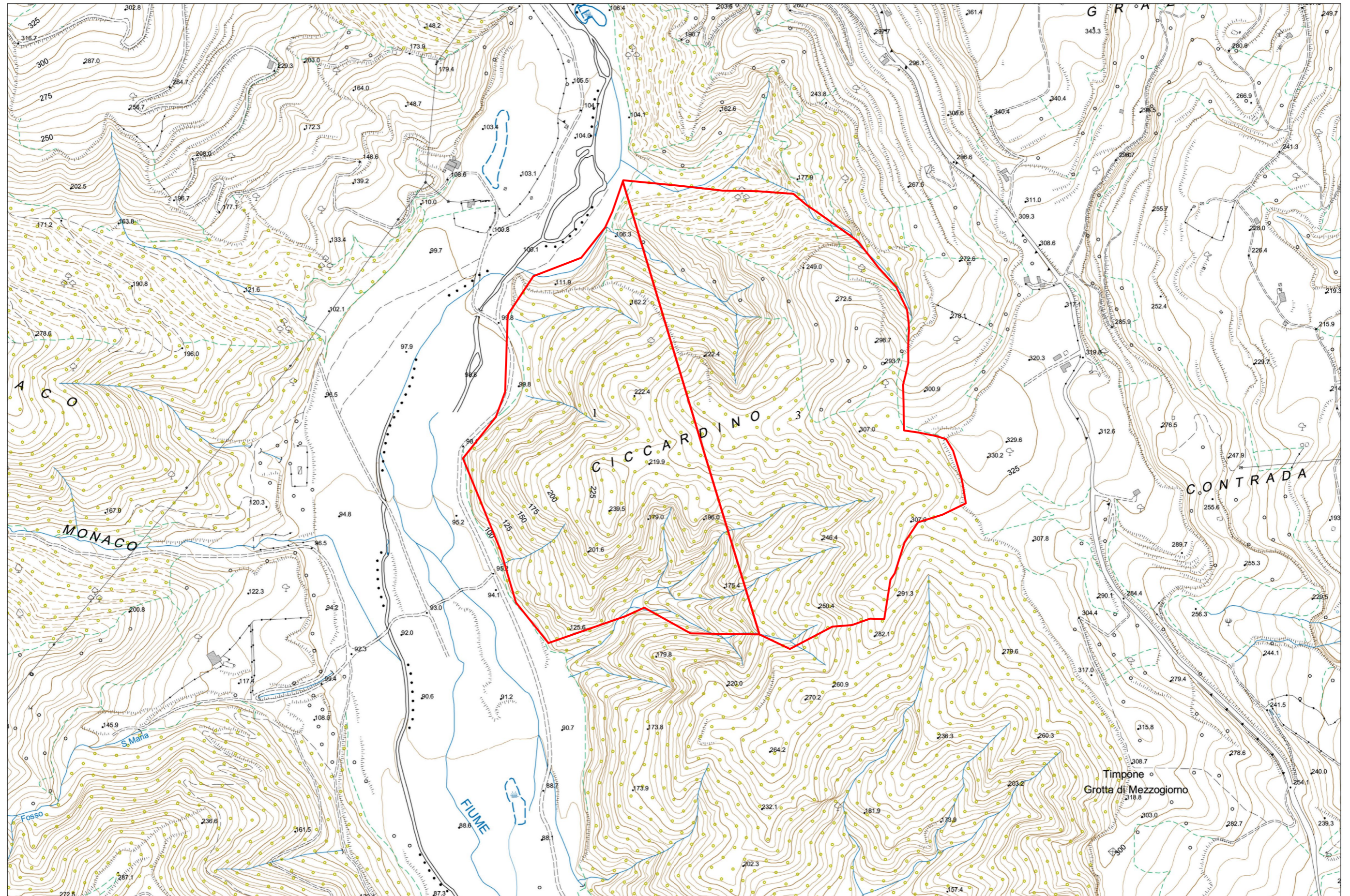
- Planimetria catastale
- Stralcio CTR
- Stralcio Ortofoto
- Tabella canoni annui di affitto 2019
- Visura Catastale

Magisano, 24/11/2021

Il Tecnico incaricato

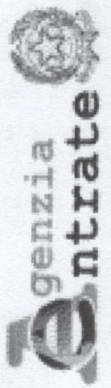
Dott. Geometra Amelio Roberto







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



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2021

Data: 16/11/2021 - Ora: 10.20.03

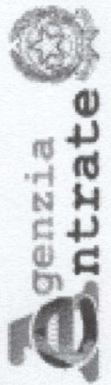
Segue

Visura n.: T103674 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: AZIENDA OSPEDALIERA A.PUGLIESE-G.CIACCIO DI CATANZARO
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di SIMERI CRICHI (Codice: I745) Provincia di CATANZARO AZIENDA OSPEDALIERA A.PUGLIESE-G.CIACCIO DI CATANZARO con sede in CATANZARO C.F.: 01991520790

1. Immobili siti nel Comune di SIMERI CRICHI(Codice I745) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superfici(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	17	1		-	PASC CESPUG	20 41 80		Dominicale Euro 52,72 L. 102.090	Agrario Euro 52,72 L. 102.090	Impianto meccanografico del 09/07/1985	
2	17	3		-	PASC CESPUG	24 72 60		Euro 63,85 L. 123.630	Euro 63,85 L. 123.630	Impianto meccanografico del 09/07/1985	
3	21	6		AA	SEMINAT IVO	07 05		Euro 1,82	Euro 0,73	Variazione del 15/05/2013 protocollo n. CZ0149211 in atti dal 10/12/2013 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL.3.10.2006 N.262 (n. 8487.1/2013)	Annotazione
4	21	23		-	AGRUM ETO	1 45 50		Euro 480,92 L. 931.200	Euro 146,53 L. 283.725	Impianto meccanografico del 09/07/1985	
5	21	24		-	FABB RURALE	01 20				VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/03/2019 protocollo n. CZ0021713 in atti dal 18/03/2019 (n. 4000.1/2019)	Annotazione
6	21	25		-	SEMINAT IVO	2 08 60		Euro 75,41 L. 146.020	Euro 26,93 L. 52.150	Impianto meccanografico del 09/07/1985	
7	21	26		-	FABB DIRUTO	05 40				VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/01/2021 protocollo n. CZ0004946 in atti dal 27/01/2021 BONIFICA EX RURALI (n. 707.1/2021)	Annotazione



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/11/2021 - Ora: 10.20.03
Visura n.: T103674 Pag: 2

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 16/11/2021

8	21	37	-	SEMINAT IVO	3	79	80	Euro 20,61 L. 39.900	Euro 8,24 L. 15.960	Impianto meccanografico del 09/07/1985
9	22	4	-	SEMINAT IVO	4	85	30	Euro 19,82 L. 38.385	Euro 7,05 L. 13.648	Impianto meccanografico del 09/07/1985

Immobile 3: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2013)

Immobile 5: Annotazione: di stadio: per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art. 1, comma 277, della legge del 24 dicembre 2007, n. 244

Immobile 7: Annotazione: di stadio: classamento aggiornato a seguito di verifica d'ufficio di immobile rurale

Totale: Superficie 51.50.80 Redditi: Dominicale Euro 761,77 Agrario Euro 342,90

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA OSPEDALIERA A. PUGLIESE-G. CIACCIO DI CATANZARO con sede in CATANZARO	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/10/2000 Trascrizione in atti dal 08/07/2005 Repertorio n.: 590 Rogante: REGIONE CALABRIA Sede: CATANZARO	01991520790*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 9

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria