

**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 STAZZO-CERAMIDIA**

**Foglio n° 28  
part. 15, 31, 75**

**TAV.  
N° 1**

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

**Data: ottobre 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 "Fondo Stazzo-Ceramidia" sito in agro del Comune di Magisano, riportato al N.C.T. al foglio di mappa n°28 particella n°15, 31, 75.

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 "Stazzo-Ceramidia", ricade nell'elemento 569163 - 569162 - 575041 - 575044 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 550 m. s.l.m. della provincia pedologica 13 ed ha un'estensione complessiva di ettari 39.71.70.

Si tratta di un'area caratterizzata dalla presenza di rocce igneo-metamorfico ad elevato rischio erosivo.

Il suolo ricco di sostanza organica presenta elevata permeabilità che determina spesso dilavamento ed erosione.

### **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 realizzare il seguente mandato.

Comune	Foglio	Particella	Superficie Catastale. (mq)	Uso del suolo
			Ha are ca	
MAGISANO	28	15	37.32.90	pascolo
MAGISANO	28	31	2.38.70	seminativo
MAGISANO	28	75	0.00.10	pascolo
Superficie totale			39.71.70	

### 3. Riparto colturale.

Coltura	Superficie	
Pascolo	Ha are ca	37.33.00
Seminativo	Ha are ca	2.38.70

La superficie, completamente utilizzata per il pascolo è costituita da uno strato erbaceo di comunità vegetali naturali

### 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	37.33.00
Seminativo asciutto	Ha are ca	2.38.70

Stima del canone di affitto (€/ha)			
Coltura	Min	Max	Media
Pascolo	€ 1.941,16	€ 2.314,46	€ 2.127,81
Seminativo asciutto	€ 183,79	€ 238,70	€ 211,24
Totale canone annuo	€ 2.124,95	€ 2.553,16	€ 2.339,05

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 Stazzo-Ceramidia è valutato in € 2.339,05 quale media dei valori minimi e massimi.

Pertanto, il valore stimato arrotondato è di 2.400,00 €/annui (duemilaquattrocento/00)

Allegati

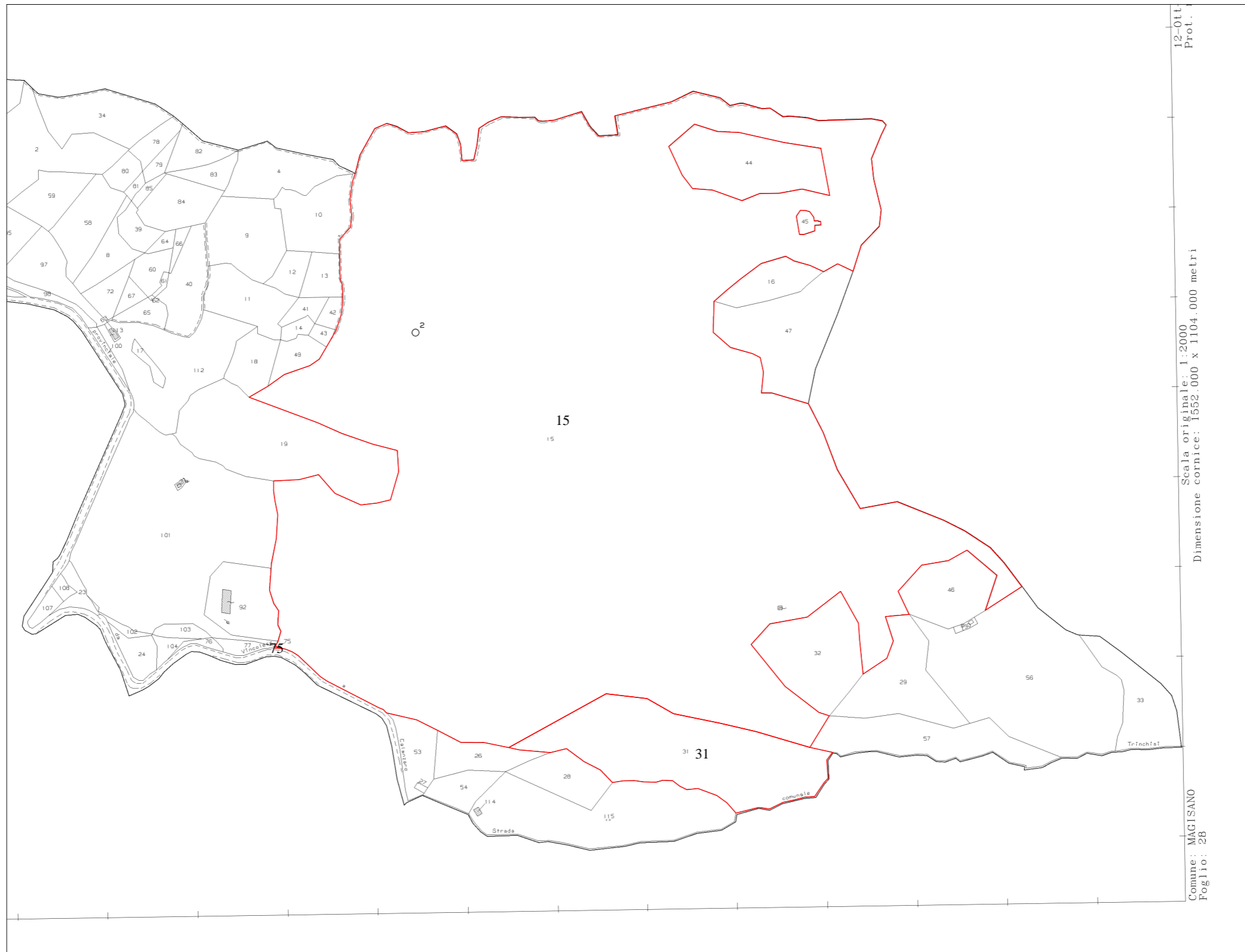
- Planimetria catastale
- Stralcio CTR
- Stralcio Ortofoto
- Tabella canoni annui di affitto 2019
- Visura Catastale

Magisano, 12/10/2021

*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
Contratti in deroga per pascoli a Catanzaro	52	62
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
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 20/03/2019

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MAGISANO ( Codice: E806)</b>
	<b>Provincia di CATANZARO</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 28 Particella: 15</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
									Dominicale		Agrario
1	28	15		AA	ULIVETO	3	04	00	Euro 1,03	Euro 1,03	<b>Tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. CZ0065729 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 14525.1/2007)</b>
				AB	PASCOLO	2	37	28	90	Euro 173,32	
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>							
<b>Annotazioni</b>				variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario							

#### INTESTATO

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
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		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 20/03/2019

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MAGISANO ( Codice: E806)</b>
	<b>Provincia di CATANZARO</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 28 Particella: 31</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	28	31		-	SEMINATIVO 5	2 38 70		Dominicale <b>Euro 30,82</b> <b>L. 59.675</b>	Agrario <b>Euro 12,33</b> <b>L. 23.870</b>	<b>Impianto meccanografico del 09/07/1985</b>
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>						

#### 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
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	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 20/03/2019

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MAGISANO ( Codice: E806)</b>
	<b>Provincia di CATANZARO</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 28 Particella: 75</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
<b>1</b>	<b>28</b>	<b>75</b>		-	<b>PASCOLO 2</b>	<b>00 10</b>		<b>Euro 0,01 L. 9</b>	<b>Euro 0,01 L. 4</b>	<b>FRAZIONAMENTO in atti dal 06/09/1990 (n. 982)</b>
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>					

#### 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
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		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)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria