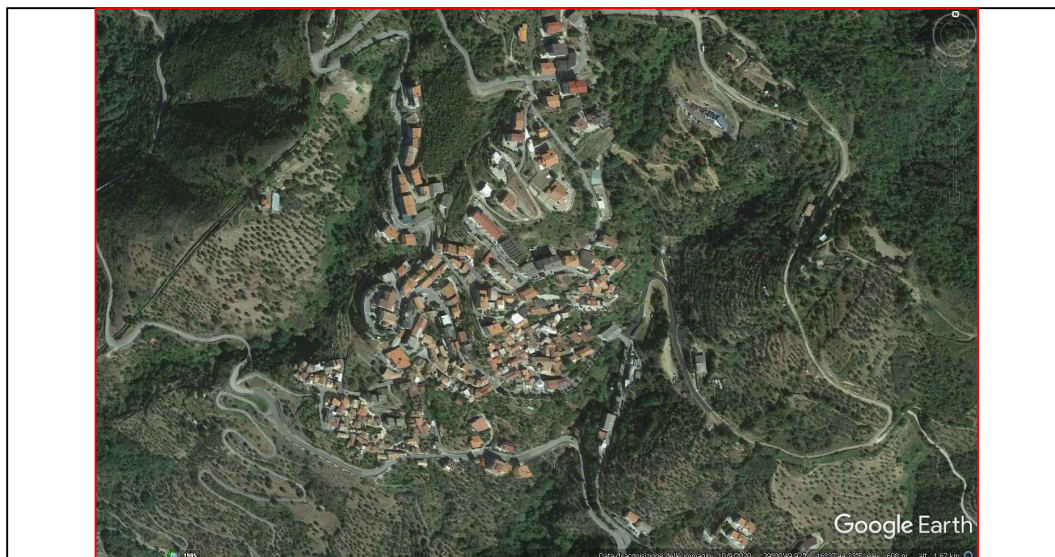


COMUNE di MAGISANO
PROVINCIA DI CATANZARO

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 SERRE

Foglio n°15
part. 35,741,745

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 del fondo agricolo denominato "Serre" sito in agro del Comune di Magisano, riportato al N.C.T. al foglio di mappa n°15 particella n°35,741,745.

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 "*Macchia dei Catalani*", ricade nell'elemento 569162 della CTR (Carta Tecnica Regionale) e nel Foglio 237-III-SE 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 650 m. s.l.m. della provincia pedologica 13 ed ha un'estensione complessiva di ettari 0.62.03

L'areale in cui è ubicato il fondo in esame, è caratterizzato da un complesso igneo-metamorfico, con rocce consistenti e resistenti all'erosione, permeabilità bassa, con aumento della stessa nelle zone di più intensa fratturazione.

Il suolo è caratterizzato dalla presenza di sostanza organica negli orizzonti superficiali, che appaiono molto soffici, bruni, dotato di una porosità interconnessa sufficientemente sviluppata adatti alla crescita della vegetazione che permette la conservazione e della risorsa

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	15	35	0.31.50	Castagno da frutto
MAGISANO	15	741	0.26.69	Castagno da frutto
MAGISANO	15	745	0.03.84	Castagno da frutto
Superficie totale			0.62.03	

3. Riparto colturale.

Coltura	Superficie	
Castagno da frutto	Ha are ca	0.62.03

Le poche piante di castagno da frutto presenti sul fondo hanno sesto irregolare e portamento poco vigoroso in seguito all'attacco di alcuni agenti patogeni, inoltre, la mancanza di una potatura adeguata ha determinato la crescita di molti polloni che ostacolano lo sviluppo delle stesse.

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
Frutteti e oliveti	€ 720,00	€ 930,00	€ 825,00

Riparto colturale utilizzato ai fini della valutazione		
Coltura	Superficie	
Castagno da frutto	Ha are ca	0.62.03

Stima del canone di affitto (€/ha)			
Coltura	Min	Max	Media
Castagno da frutto	€ 446,62	€ 576,87	€ 511,74
Totale canone annuo			

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 "Serre" è valutato in € 446,62 a cui si attribuisce una riduzione del 50% del suo valore dovuto alle poche piante ormai presenti sul fondo.

Pertanto il valore stimato è di 200€/annui

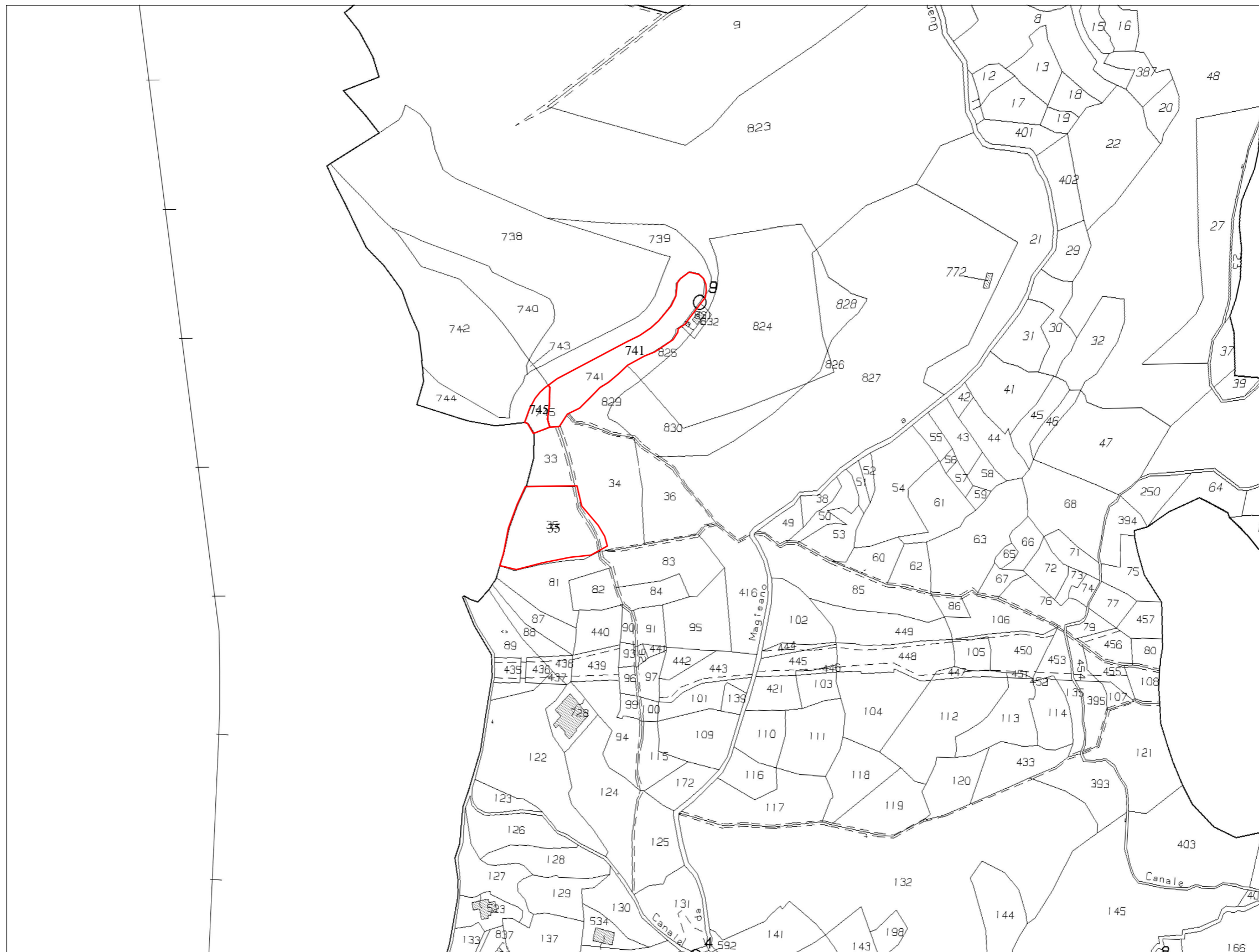
Allegati

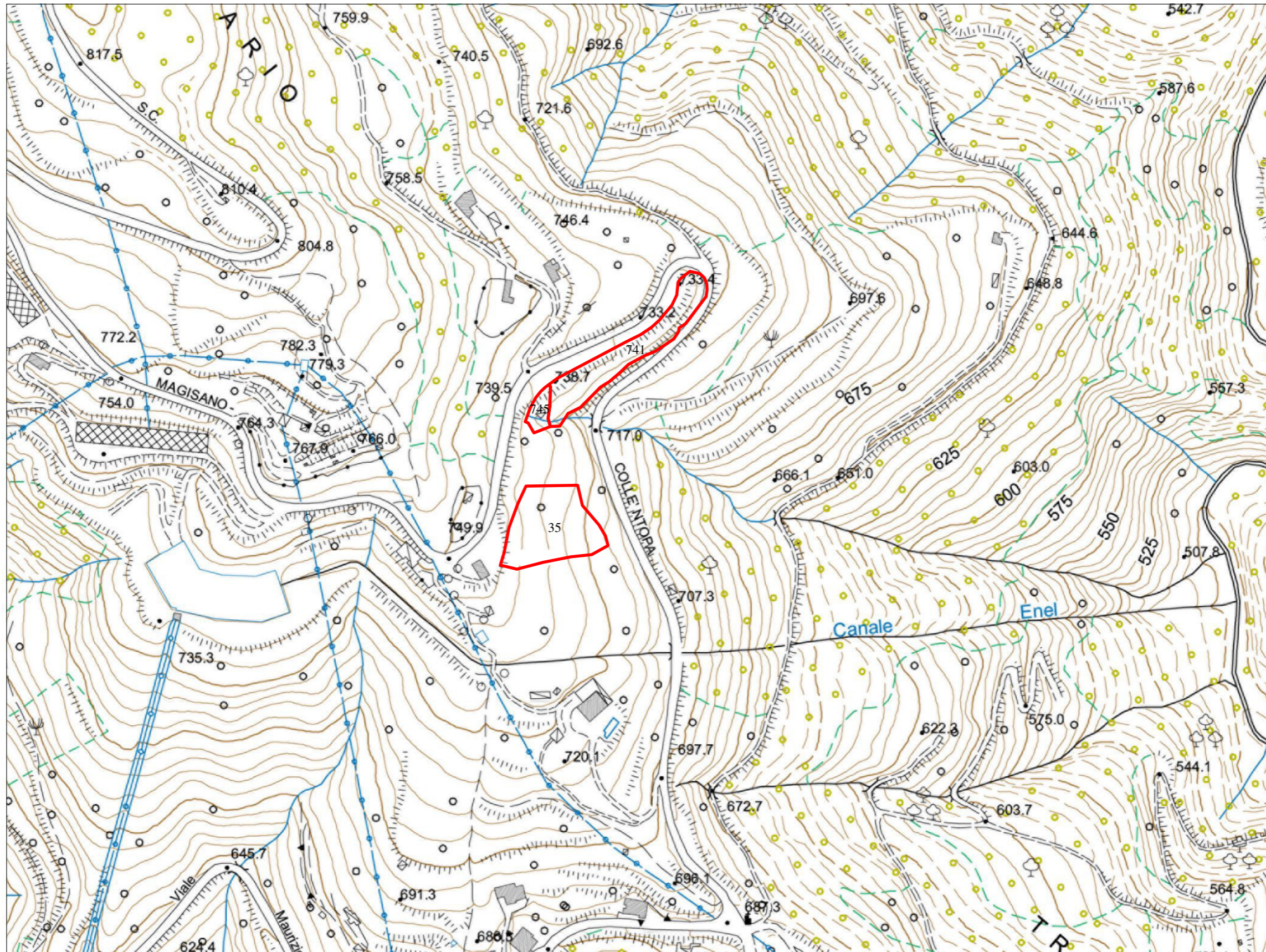
- Planimetria catastale
- Stralcio CTR
- Stralcio Ortofoto
- Tabella canoni annui di affitto 2019
- Visura Catastale

Magisano, 11/11/2021

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 immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/09/2021

Data: 01/09/2021 - Ora: 11.27.19 Fine

Visura n.: T112207 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MAGISANO (Codice: E806)
	Provincia di CATANZARO
Catasto Terreni	Foglio: 15 Particella: 741

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	15	741		-	CAST FRUTTO 3	26 69		Euro 1,79	Euro 0,55	FRAZIONAMENTO del 29/11/2007 protocollo n. CZ0306880 in atti dal 29/11/2007 (n. 306880.1/2007)
Notifica					Partita					

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

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 01/09/2021

Data: 01/09/2021 - Ora: 11.27.55 Fine

Visura n.: T112642 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MAGISANO (Codice: E806)
	Provincia di CATANZARO
Catasto Terreni	Foglio: 15 Particella: 745

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	15	745		-	CAST FRUTTO 3	03 84		Euro 0,26	Euro 0,08	FRAZIONAMENTO del 29/11/2007 protocollo n. CZ0306880 in atti dal 29/11/2007 (n. 306880.1/2007)
Notifica					Partita					

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

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 16/11/2021

Dati della richiesta	Comune di MAGISANO (Codice: E806)
	Provincia di CATANZARO
Catasto Terreni	Foglio: 15 Particella: 35

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	15	35		-	CAST FRUTTO 3	31 50		Euro 2,11 L. 4.095	Euro 0,65 L. 1.260	Impianto meccanografico del 09/07/1985
Notifica					Partita					

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
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. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria