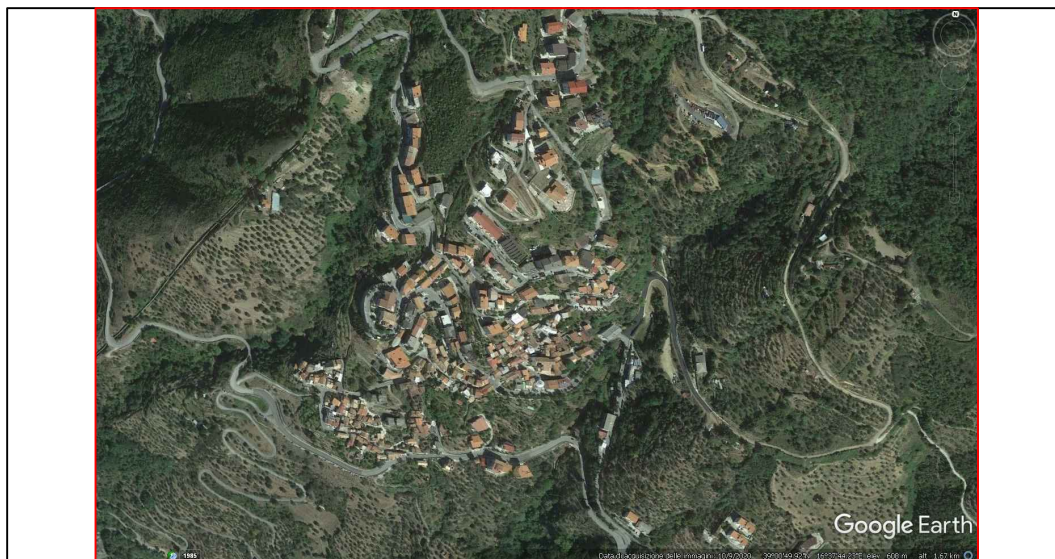


COMUNE di MAGISANO  
PROVINCIA DI CATANZARO

## 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

Foglio n°23 part. 232  
Foglio n°24 part  
407,409,410

FONDO BRAZZANO

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 "Brazzano" sito in agro del Comune di Magisano, riportato al N.C.T. al foglio di mappa n°23 particella n°232 e foglio n°24 particella n° 407,409,410

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 "Brazzano", ricade nell'elemento 569162 - 575041 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 2.45.09

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          | 23     | 232        | 0.05.70                    | Seminativo       |
| MAGISANO          | 24     | 407        | 1.53.61                    | Pascolo arborato |
| MAGISANO          | 24     | 409        | 0.05.92                    | Pascolo arborato |
| MAGISANO          | 24     | 410        | 0.79.86                    | Pascolo arborato |
| Superficie totale |        |            | 2.45.09                    |                  |

## 3. Riparto culturale.

| Coltura    | Superficie |         |
|------------|------------|---------|
| Pascolo    | Ha are ca  | 2.39.39 |
| Seminativo | Ha are ca  | 0.05.70 |

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  | 2.39.39 |
| Seminativo   | Ha are ca  | 0.05.70 |

| Stima del canone di affitto (€/ha) |          |          |          |
|------------------------------------|----------|----------|----------|
| Coltura                            | Min      | Max      | Media    |
| Pascolo                            | € 124,48 | € 148,42 | € 136,45 |
| Seminativo                         | € 4,39   | € 5,70   | € 5,04   |
| Totale canone annuo                | € 128,87 | € 154,12 | € 141,49 |

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 "Brazzano" è valutato in € 141,49 quale media dei valori minimi e massimi.

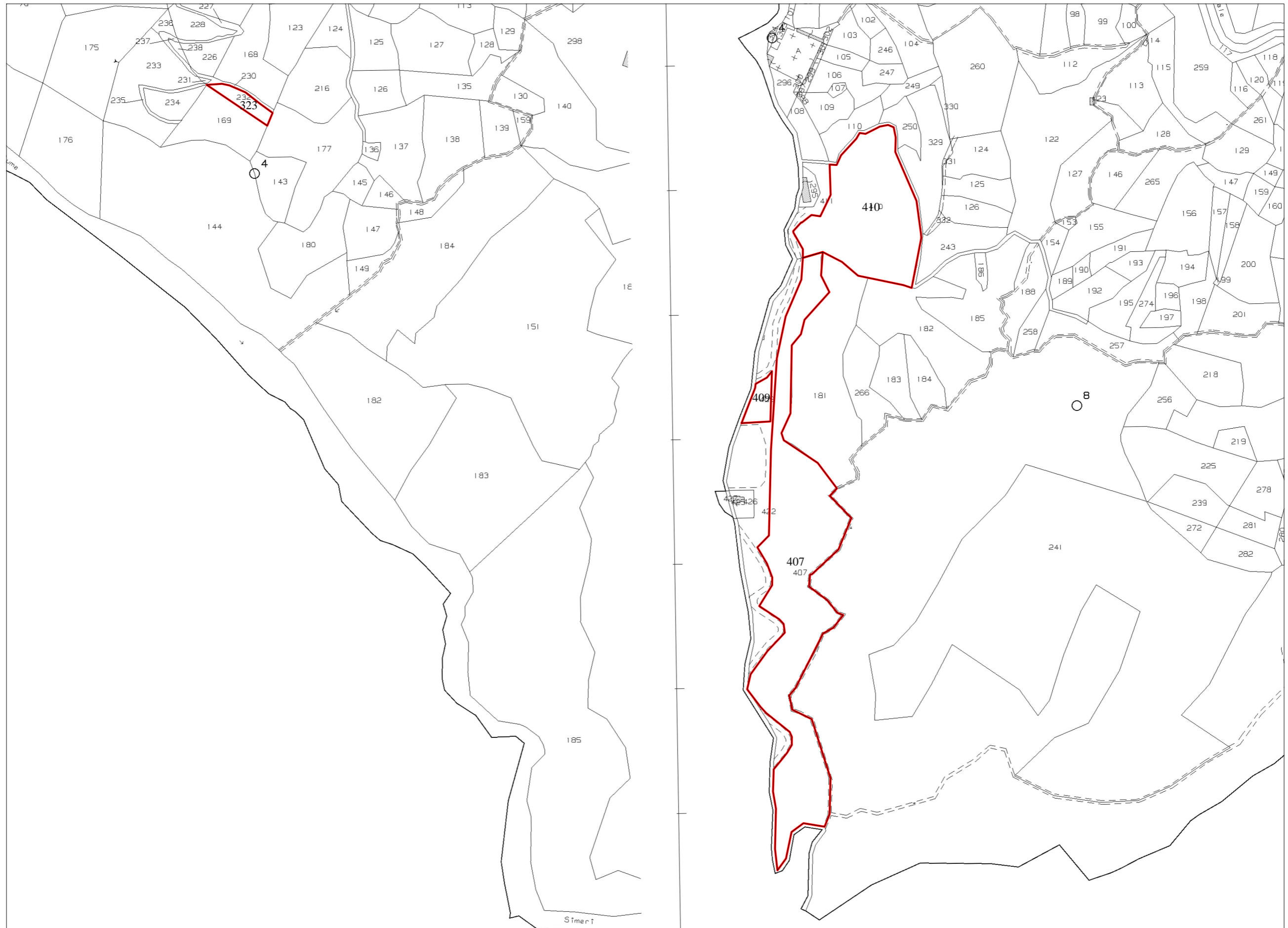
Pertanto, il valore stimato arrotondato è di 200 €/annui

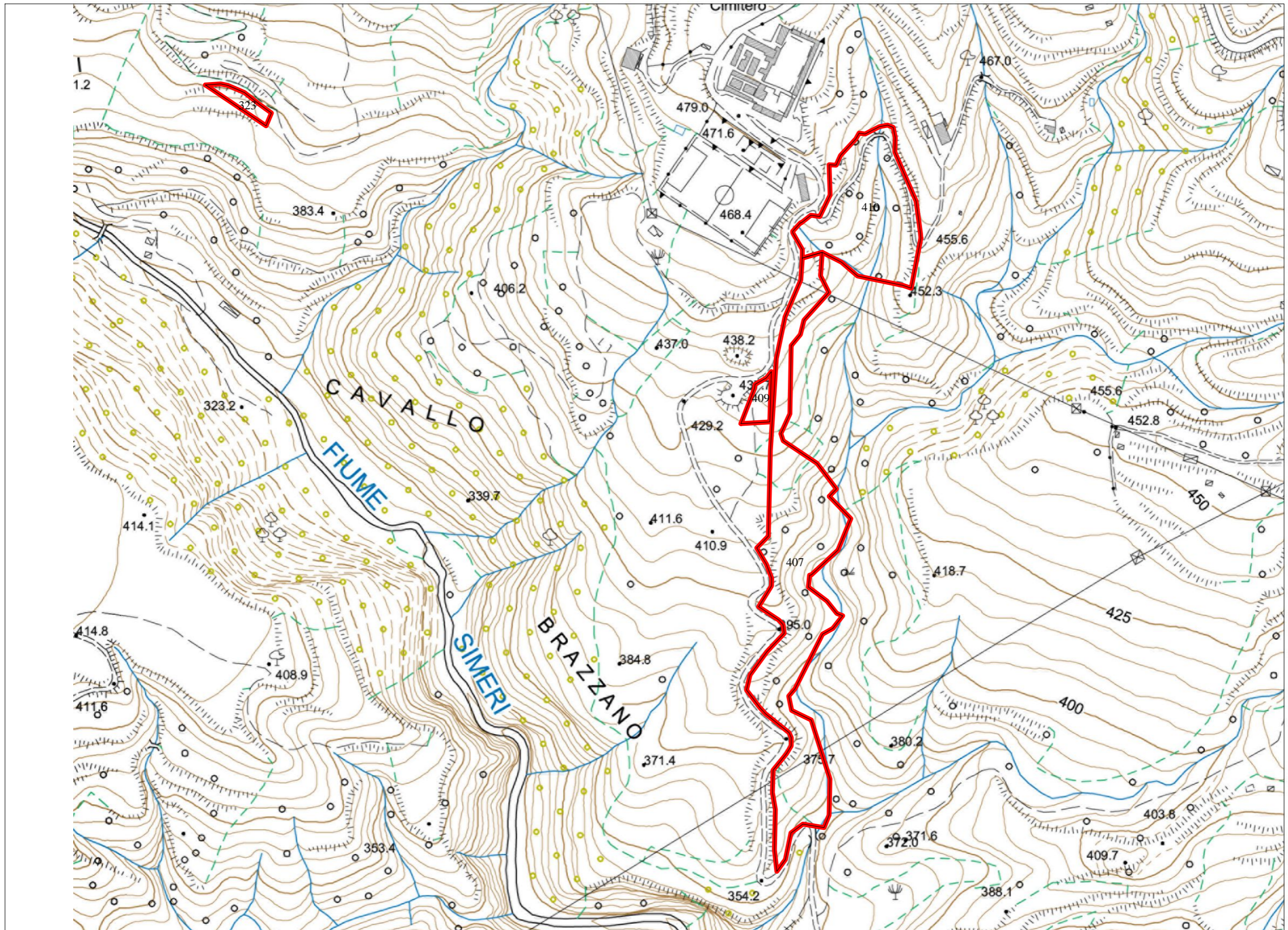
Allegati

- 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*









| <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 immobile

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

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Dati della richiesta</b> | <b>Comune di MAGISANO ( Codice: E806)</b> |
|                             | <b>Provincia di CATANZARO</b>             |
| <b>Catasto Terreni</b>      | <b>Foglio: 23 Particella: 232</b>         |

#### Immobile

| N.              | DATI IDENTIFICATIVI                     |            |     | DATI CLASSAMENTO |                |                |       |            |           | DATI DERIVANTI DA   |
|-----------------|---|------------|-----|------------------|----------------|----------------|-------|------------|-----------|---|
|                 | Foglio                                  | Particella | Sub | Porz             | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz | Reddito    |           |   |
|                 |   |            |     |                  |                | ha are ca      |       | Dominicale | Agrario   |   |
| 1               | 23                                      | 232        |     | -                | ULIVETO 2      | 05 70          |       | Euro 2,50  | Euro 1,77 | <b>Tabella di variazione del 24/06/1999 protocollo n. 118700 in atti dal 26/04/2002 VARIAZIONE DI COLTURA RICHIESTA DALLA PARTE (n. 11709.1/1999)</b> |
| <b>Notifica</b> |   |            |     |                  |                | <b>Partita</b> |       |            |           |   |
| <b>Riserve</b>  | 1 Atti passaggi intermedi non esistenti |            |     |                  |                |                |       |            |           |   |

#### INTESTATO

| N.                       | DATI ANAGRAFICI   | CODICE FISCALE    | DIRITTI E ONERI REALI        |
|--------------------------|---|-------------------|------------------------------|
| 1                        | SPANO` Aurora nata a MAGISANO il 28/01/1951   | SPNRRA51A68E806U* | (1) Proprieta` per 1000/1000 |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b> | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/02/1992 Voltura in atti dal 22/06/1999 Repertorio n.: 7814 Rogante: NOTAIO D. LONGO Sede: ROMBIOLO Registrazione: UR Sede: VIBO VALENTIA n: 748 del 09/03/1992 (n. 2873.3/1993) |                   |                              |

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 12/11/2021

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Dati della richiesta</b> | <b>Comune di MAGISANO ( Codice: E806)</b> |
|                             | <b>Provincia di CATANZARO</b>             |
| <b>Catasto Terreni</b>      | <b>Foglio: 24 Particella: 407</b>         |

#### Immobile

| N.                 | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI CLASSAMENTO  |                |                |         |       |            | DATI DERIVANTI DA |   |
|--------------------|---------------------|------------|-----|---|----------------|----------------|---------|-------|------------|-------------------|---|
|                    | Foglio              | Particella | Sub | Porz  | Qualità Classe | Superficie(m²) |         | Deduz | Reddito    |                   |   |
|                    |                     |            |     |   |                | ha are ca      |         |       |            | Dominicale        | Agrario   |
| 1                  | 24                  | 407        |     | -   | PASCOLO<br>ARB | 1              | 1 53 61 |       | Euro 11,11 | Euro 10,31        | Tabella di variazione del 02/11/2012 protocollo n. CZ0192101 in atti dal 02/11/2012 presentato il 31/10/2012 (n. 192101.1/2012) |
| <b>Notifica</b>    |                     |            |     | <b>Partita</b>  |                |                |         |       |            |                   |   |
| <b>Annotazioni</b> |                     |            |     | di immobile: atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, d.m. n. 701/94 |                |                |         |       |            |                   |   |

#### 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 12/11/2021

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Dati della richiesta</b> | <b>Comune di MAGISANO ( Codice: E806)</b> |
|                             | <b>Provincia di CATANZARO</b>             |
| <b>Catasto Terreni</b>      | <b>Foglio: 24 Particella: 409</b>         |

#### Immobile

| N.                 | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI CLASSAMENTO  |                  |                |       |            |           | DATI DERIVANTI DA   |
|--------------------|---------------------|------------|-----|---|------------------|----------------|-------|------------|-----------|---|
|                    | Foglio              | Particella | Sub | Porz  | Qualità Classe   | Superficie(m²) | Deduz | Reddito    |           |   |
|                    |                     |            |     |   |                  | ha are ca      |       | Dominicale | Agrario   |   |
| 1                  | 24                  | 409        |     | -   | PASCOLO<br>ARB 1 | 05 92          |       | Euro 0,43  | Euro 0,40 | Tabella di variazione del 02/11/2012 protocollo n. CZ0192101 in atti dal 02/11/2012 presentato il 31/10/2012 (n. 192101.1/2012) |
| <b>Notifica</b>    |                     |            |     | <b>Partita</b>  |                  |                |       |            |           |   |
| <b>Annotazioni</b> |                     |            |     | di immobile: atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, d.m. n. 701/94 |                  |                |       |            |           |   |

#### 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 12/11/2021

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Dati della richiesta</b> | <b>Comune di MAGISANO ( Codice: E806)</b> |
|                             | <b>Provincia di CATANZARO</b>             |
| <b>Catasto Terreni</b>      | <b>Foglio: 24 Particella: 410</b>         |

#### Immobile

| N.                 | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI CLASSAMENTO  |                  |                |       |           |            | DATI DERIVANTI DA   |
|--------------------|---------------------|------------|-----|---|------------------|----------------|-------|-----------|------------|---|
|                    | Foglio              | Particella | Sub | Porz  | Qualità Classe   | Superficie(m²) | Deduz | Reddito   |            |   |
|                    |                     |            |     |   |                  | ha are ca      |       |           | Dominicale | Agrario   |
| 1                  | 24                  | 410        |     | -   | PASCOLO<br>ARB 1 | 79 86          |       | Euro 5,77 | Euro 5,36  | Tabella di variazione del 02/11/2012 protocollo n. CZ0192101 in atti dal 02/11/2012 presentato il 31/10/2012 (n. 192101.1/2012) |
| <b>Notifica</b>    |                     |            |     | <b>Partita</b>  |                  |                |       |           |            |   |
| <b>Annotazioni</b> |                     |            |     | di immobile: atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, d.m. n. 701/94 |                  |                |       |           |            |   |

#### 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