

Dott. agr. Domenico SOLANO

Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)

e-mail solano.d@libero.it

Fax 0966.22196 Tel.0966.21930 Cell. 339.5340157

TRIBUNALE DI PALMI **RELAZIONE DI PERIZIA**

Esecuzione Immobiliare n° 79/2025 R.G.E. - BNL S.P.AXXXX

LOTTO 002

DESCRIZIONE -UBICAZIONE E CONFINI - STORIA E
LEGITTIMITA' - VALORI – FOTO E PLANIMETRIE

LOTTO 002 – Terreno riportato nel Catasto T. di LAUREANA DI
BORRELLO

Foglio 35 p.lla 73, classe 01, HA 4 A 55 CA 50, r.d. Euro 200,66 r.a. € 244,43;

Foglio 34 p.lla 786, classe 02, metri quadri 2.390, r.d. Euro14,19 r.a. Euro 13,58;

DESCRIZIONE

Trattasi di un fondo agricolo sito in posizione intermedia centrale nella Piana di Gioia, sulla linea di congiunzione tra i centri di Laureana di B. e Rosarno.

Il fondo è in agro di Laureana di B e si compone di 2 particelle aventi destinazione agricola ed utilizzo diversi. Il fondo è in massima parte irriguo con acqua consortile.

L'accesso al fondo è servito da una strada interpoderale privata che, con un percorso di circa 800 m, collega i fabbricati del centro aziendale con la SP52. La strada ha il fondo compatto e bituminato, ottima percorribilità e si immette sulla SP 52 mediante un cancello metallico a battenti contrapposti.

La p.lla più grande è la n° 73 del foglio 35. La superficie è pianeggiante e si presenta sostanzialmente divisa in 2 parti (una a Nord e l'altra a Sud) collegate da un istmo in cui si rinvencono i fabbricati del centro aziendale e l'ingresso dalla strada interpoderale.

La parte a Nord ha una superficie di circa 3 ettari investiti tutti ad actinidiato allevato a tendone.

L'impianto è di recentissima realizzazione (2024 con cultivar Hayward e KiKoKa) è ancora nella fase giovanile improduttiva – che ragionevolmente si protrarrà ancora per 3 4 anni. I confini del lotto si presentano recintati con rete elettrosaldata supportata da palificazione in cemento. L'organizzazione del tendone è quella tipica della coltura, articolata in tiranti d'acciaio ancorati ai pali inclinati ai bordi delle testate, pali di sostegno all'interno. La struttura fa da sostegno anche ad un

impianto d'irrigazione a goccia ed è corredata di rete superiore per la protezione antigrandine.

Il terreno è di medio impasto con ottima fertilità agronomica.

Nella parte centrale del fondo si rileva la presenza di strutture edilizie (V.

Allegati fotografici e planimetrici) e più precisamente:

- un capannone di circa 58 m² adibito a magazzino e deposito attrezzi – Pianta rettangolare, copertura con tetto in lamiera semplice a falda unica spiovente;
- una vasca fuori terra di circa 450 m³ per la raccolta di acqua irrigua;
- un manufatto a protezione dei raccordi di tubazione dell'impianto irrigui di circa 15 m² - Pianta rettangolare, copertura con tetto in lamiera semplice a falda unica spiovente;

In prossimità di dette strutture vi è l'accesso diretto dalla strada interpodere, sprovvisto di cancello o chiusura di altro tipo.

La parte sud del fondo si presenta completamente libera da strutture, manufatti ed alberature. Si rinviene esclusivamente un giovanissimo impianto di agrumeto, con astoni a sesto regolare impiantati nel 2025.

La p.lla 786 completa il fondo. Trattasi di un appezzamento di forma quadrata, con superficie pianeggiante e con perimetro privo di recinzioni fisiche.

La particella è tutta coltivata ad uliveto di cultivar ottobratica e presenta alberi in ottimo stato vegetativo/nutrizionale e che mostrano i segni di un intervento di energica potatura di ringiovanimento, con capitozzatura del tronco. Gli alberi sono predisposti per la raccolta meccanica mediante scuotimento.

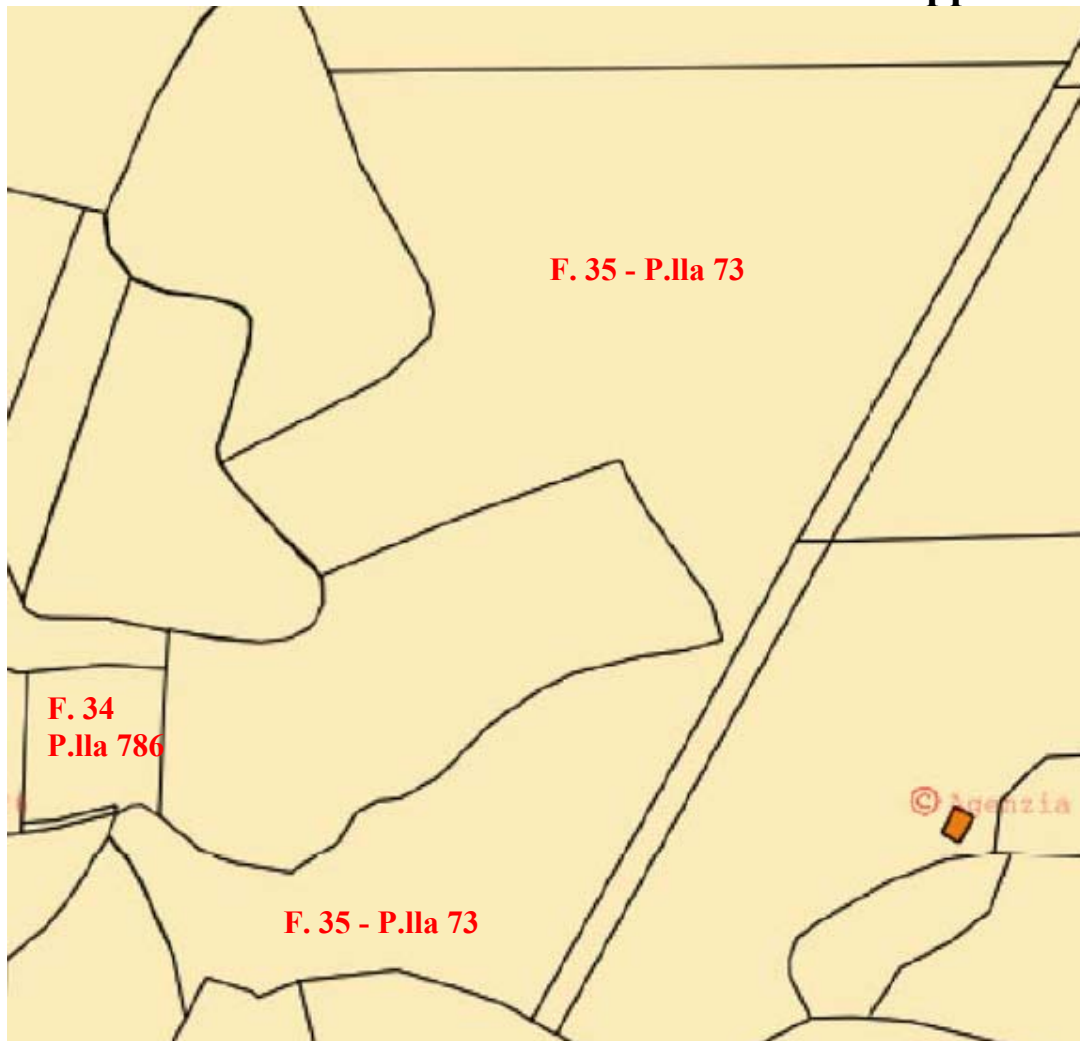
L'accesso alla p.lla 786, oltre che dal lato in cui confina con la p.lla 73, è possibile realizzarlo da una stradella interpoderale che, decorrendo verso Est, porta ad un cancello metallico a battenti contrapposti che apre sulla strada consortile.

N.B. Per una articolata descrizione dell'immobile in esecuzione, si rimanda agli allegati fotografici e planimetrici.

Identificazione catastale.

Terreno riportato nel Catasto T. **Foglio 35 p.lla 73, e Foglio 34 p.lla 786,**

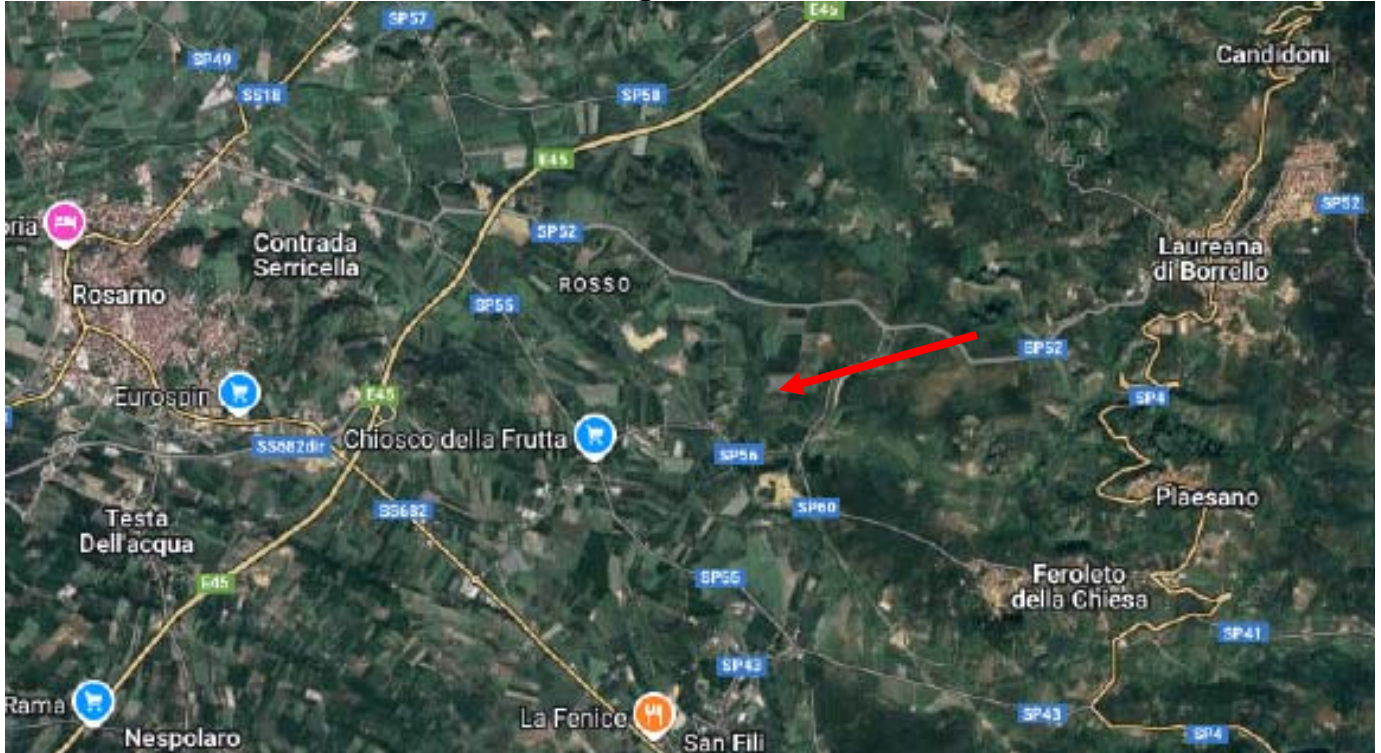
Stralcio di mappa



Ubicazione e confini.

Il Terreno è sito in agro di Laureana di B. e nel suo giro confina con:
Strada consortile, con le p.lle 10, 11, 22, 26 e 100 dello stesso foglio 35,
nonché con le p.lle 800, 68, 67, 788, e 123 del foglio 34.

Inquadramento territoriale



Regolarità urbanistica.

I fabbricati rinvenuti sulla p.lla 73 risultano edificati senza i prescritti provvedimenti autorizzativi e pertanto sono da considerarsi abusivi.

La classificazione del terreno nello strumento urbanistico vigente nel comune è di
Zona E – destinazione agricola.

Provenienza.

La p.lla 73 del F. 35 è pervenuta in piena proprietà dell'esecutato xxxx

xxxx

La p.lla 786 del F. 34 è pervenuta in piena proprietà dell'esecutato per acquisto dxxx

Occupazioni.

Libero per l'esecuzione – il fondo in atto è coltivato dall'esecutato

Valori

La valutazione del fondo è stata elaborata in esito a complesse analisi tecnico economiche volte a chiarire:

- 1) la suddivisione della superficie in rapporto all'uso reale;
- 2) l'estensione delle varie colture rinvenute rivenute (Kiwi, agrumi e olivo);
- 3) le specificità degli investimenti realizzati – tendone, rete antigrandine;
- 4) lo stadio produttivo dell'actinidiato e dell'agrumeto – entrambi i frutteti sono in fase di impianto, nella quale il reddito è negativo essendoci i costi ma non essendoci ancora i ricavi;
- 5) la presenza e l'entità di fabbricati e manufatti;
- 6) la percorribilità e la comodità delle vie di accesso e di collegamento del fondo;
- 7) la disponibilità di acqua irrigua.

In esito ai suddetti accertamenti, tenuto conto dei VAM (Valori Agricoli Medi) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, considerato il mercato immobiliare nella zona (Comune di Laureana di B. e nei territori contermini), si è ritenuto equo effettuare la seguente attribuzione di valore:

LOTTO 002 –LAUREANA DI BORRELLO

F. 35 p.lla 73, F. 34 p.lla 786 della superficie complessiva di Ha 04.79.40

ha 04.79.40 X 42.092,55 €/ha = € **201.791,70**

PREZZO BASE D'ASTA = € 201.791,70

FOTO 1 : L'imbocco della strada interpoderale sulla SP 52.



FOTO 2 : L'accesso al fondo dalla strada interpoderale



FOTO 3 : Il fabbricato rurale e sul retro, la vasca d'irrigazione



FOTO 4 : Il manufatto che ospita i collettori dell'impianto e la vasca d'irrigazione



FOTO 5 : Particolare del manufatto



FOTO 6 : L'interno del manufatto



FOTO 7 : Il portone d'accesso al capannone/deposito



FOTO 8 : L'interno del fabbricato



FOTO 9 : La parete in cemento armato della vasca d'irrigazione



FOTO 10 : La vasca d'irrigazione vista da sopra



FOTO 11 : L'actinidieta visto dall'esterno



FOTO 12 : L'interno del tendone



FOTO 13 : Particolare della recinzione e dei pali di testata del tendone



FOTO 14 : La servitù di elettrodotto – traliccio e cavi dell'alta tensione



FOTO 15 : Reimpianto dell'agrumeto - Il capannone, la vasca d'irrigazione



FOTO 16 : Vista generale della zona soggetta a reimpianto agrumeto



FOTO 17 : L'oliveto sulla p.lla 786



FOTO 18 : Particolare inerente la potatura di ringiovanimento



FOTO 19 : Il confine della p.lla 786 con la p.lla 73

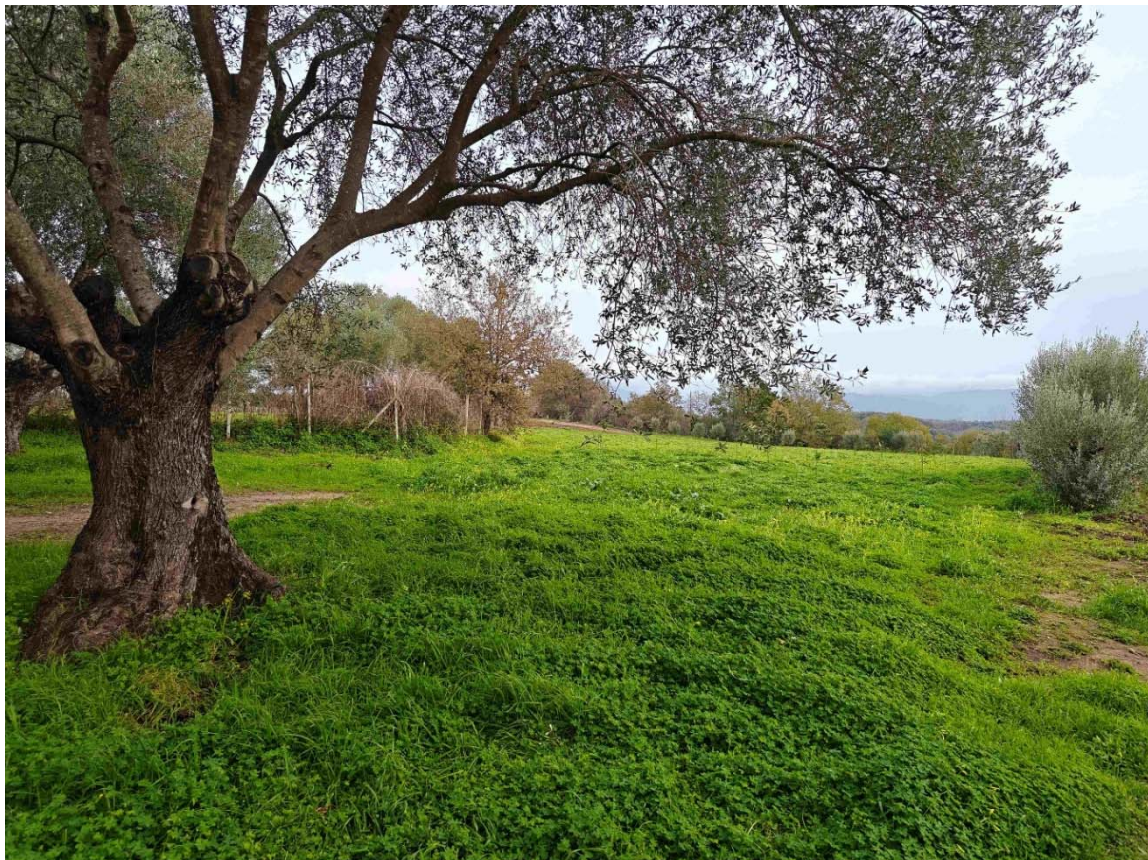


FOTO 20 : Il cancello che apre sulla strada consortile e da accesso alla strada interpoderale che porta alla p.lla 786

