

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. - xxx

LOTTO 003

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

LOTTO 003 – Terreno riportato nel Catasto T. di LAUREANA DI
BORRELLO al Fl.34

p.lla 150, metri quadri 640, r.d. Euro 13,57 r.a. Euro 6,54;

p.lla 809, classe 02, metri quadri 5.185, r.d. Euro 172,72 r.a. Euro 64,26;

p.lla 812, classe 02, metri quadri 1.003, r.d. Euro 33,41 r.a. Euro 12,43;

p.lla 810, classe 02, metri quadri 479, r.d. Euro 15,96 r.a. Euro 5,94;

DESCRIZIONE

Trattasi di un fondo agricolo sito in agro di Laureana di Borrello, ai margini della Strada Provinciale 56, nel tratto che collega il centro cittadino con lo svincolo sulla SGC Jonio-Tirreno.

Il fondo si articola in due parti, una sotto strada – costituita dalle p.lle 809 e 812 – ed una sopra strada – costituita dalle p.lle 810 e 150.

La parte sopra strada non ha un investimento colturale specifico ed è sopra un terrapieno di circa 160 cm, senza muro o altra struttura di contenimento. La superficie del terreno è libera da alberi e coltivazioni e priva di recinzione.

La parte sotto strada è investita in un impianto a tendone di actinidiato, completo in ogni suo aspetto, corredato di impianto di irrigazione a spruzzo sotto chioma. La coltura è decisamente a fine ciclo e destinata ad un prossimo intervento di reimpianto.

La superficie è pianeggiante ed i confini, non sono segnati da recinzioni fisiche. Il terreno è di buona fertilità agronomica con granulometria caratterizzata dalla rilevante componente limosa.

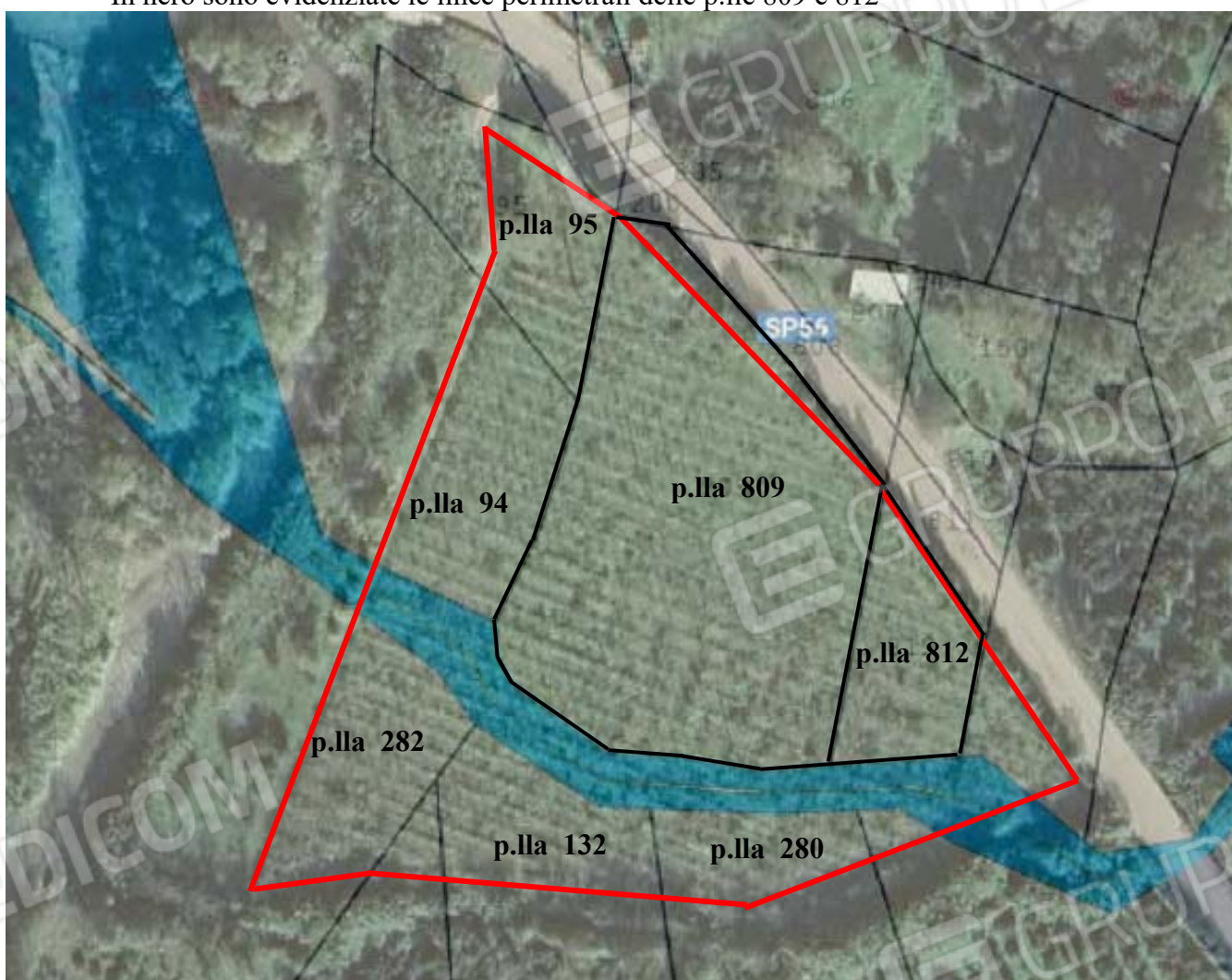
Si rinviene la presenza di una servitù di elettrodotto che interessa il fondo e che si concretizza in n° 3 pali in cemento che sorreggono tre linee di conduttori. Un ulteriore palo metallico, rinvenuto in prossimità dell'accesso al fondo, serve come terminale per l'adduzione elettrica all'impianto d'irrigazione.

Dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa sulla foto aerea si evince che l'actinidiato ha un'estensione superiore a quella delle due particelle pignorate. Infatti, anche per l'effetto di un naturale spostamento

dell'adiacente corso fluviale, antecedente la realizzazione dell'impianto, il tendone – oltre alle p.lle 809 e 812 ed al vecchio greto fluviale – occupa parte della superficie delle limitrofe p.lle 152, 134, 280, 132, 131, 94 e 95. Di seguito si riporta la sovrapposizione della mappa catastale sulla foto aerea.

In rosso è tracciato il perimetro dell'impianto

In nero sono evidenziate le linee perimetrali delle p.lle 809 e 812



Il confine tra l'actinidieta a la soprastante strada provinciale è segnato da un dislivello di circa 200 cm sormontato da un filare continuo di *Cupressus sempervirens* disposto a di frangivento sul bordo della strada.

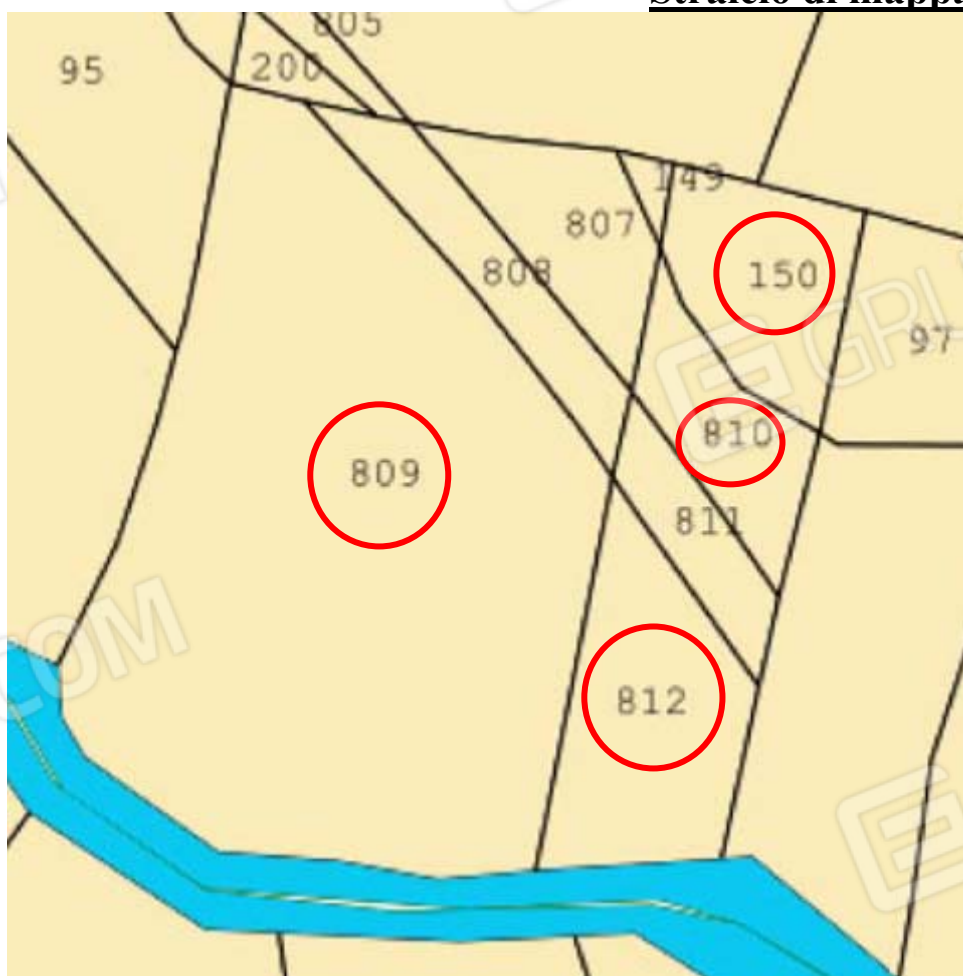
L'adduzione idrica del fondo avviene mediante presa diretta di acqua consortile.

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

Identificazione catastale.

Terreno riportato al F.34 p.lla 150, p.lla 809, p.lla 812, p.lla 810.

Stralcio di mappa

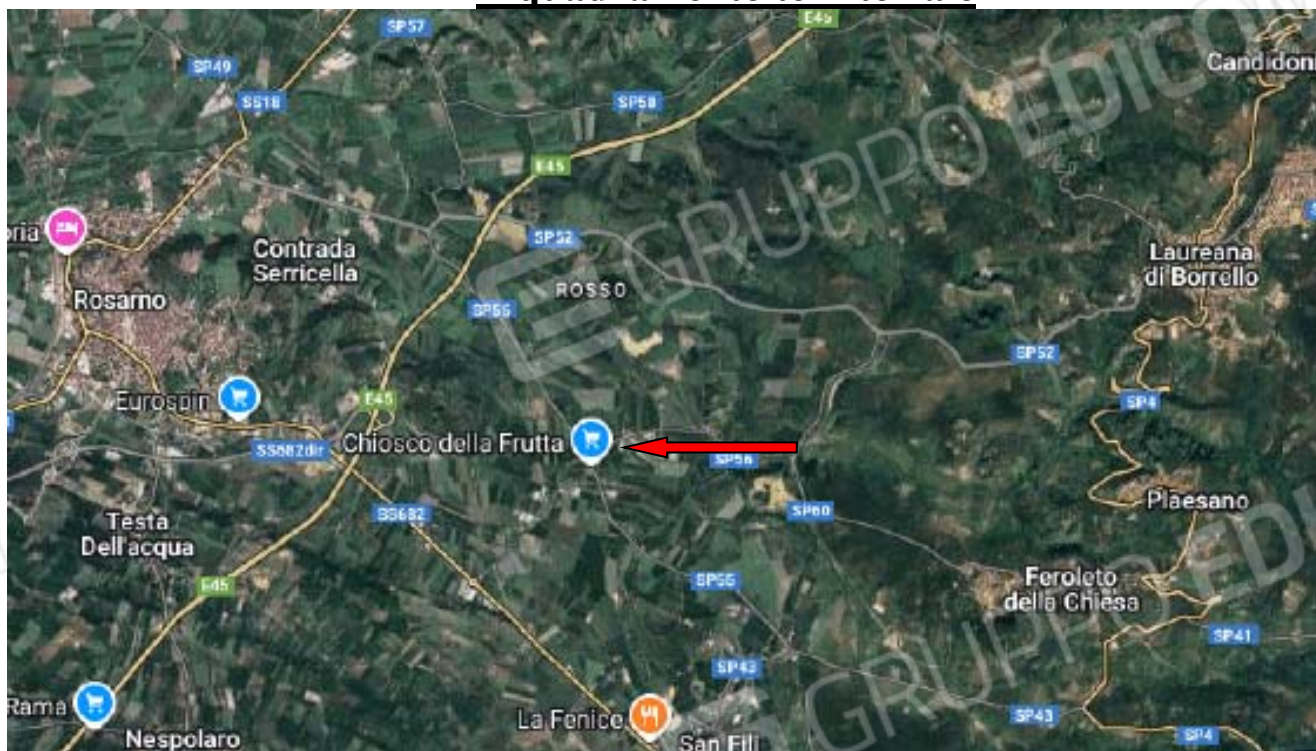


Ubicazione e confini.

Il terreno è sito in agro di Laureana di B. ai bordi della SP n. 56, in Contrada Macrini, in prossimità del Torrente Vacale.

Il predio, oltre che con la SP 56, confina con le p.lle 97, 134, 280, 132, 282, 94, 95, 807, 149, 806, 178 e 152.

Inquadramento territoriale



Regolarità urbanistica.

Sul fondo non si rilevano manufatti o costruzioni che abbiano rilevanza urbanistica.

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

Provenienza.

Il predio è pervenuto in piena proprietà dell'esecutato per acquisto xxxx

compravendita xxx

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, orto/seminativo);
- 3) le specificità degli investimenti realizzati – tendone actinidiato;
- 4) lo stadio produttivo dell'actinidiato– Fine fase produttiva
- 6) la percorribilità e la comodità delle vie di accesso e di collegamento del fondo;
- 7) la disponibilità di acqua irrigua;
- 8) le suscettività connesse all'ampio fronte strada delle p.lle 809, 812 e 810.

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 003 – LAUREANA DI BORRELLO al Fl.34

p.lla 150, p.lla 809, p.lla 812, p.lla 810 - della superficie complessiva di ha 00.73.34

ha 00.73.34 X 61.100,00 €/ha = € 44.810,00

PREZZO BASE D'ASTA = € 44.810,00

FOTO 1 : L'actinidieta visto nel suo insieme.



FOTO 2 : L'accesso al fondo dalla SP 56



FOTO 3 : Il tendone e la servitù di elettrodotto



FOTO 4 : Particolare della struttura e dell'impianto d'irrigazione



FOTO 5 : L'interno dell'impianto



FOTO 6 : L'alberatura che segna il confine con la SP 56



FOTO 7 : Il fronte strada della p.lla 810



FOTO 8 : Il terreno sopra la SP 56 – p.lle 150 e 810



FOTO 9 : La servitù di elettrodotto



FOTO 10: Il palo principale della servitù

