

**Dott. agr. Domenico SOLANO**

Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)

e-mail [solano.d@libero.it](mailto: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.A. cXXXX

# **LOTTO 001**

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

**LOTTO 001** – Terreno riportato nel Catasto T. di LAUREANA DI  
BORRELLO al Fl.34

**p.lla 54**, classe 02, metri quadri 2.300, r.d. Euro 41,03 r.a. Euro 19,78;

**p.lla 160**, classe 02, metri quadri 130, r.d. Euro 0,77 r.a. Euro 0,74;

**p.lla 59**, classe 02, metri quadri 1.370, r.d. Euro 25,39 r.a. Euro 12,01;

**p.lla 843**, classe 01, HA 2 A 58 CA 75, r.d. Euro 619,52 r.a. Euro 266,78

**p.lla 844**, classe 01, metri quadri 5.265, r.d. Euro 24,47 r.a. Euro 5,44

**p.lla 49**, classe 02, metri quadri 3.200, r.d. Euro 19,01 r.a. Euro 18,18;

## DESCRIZIONE

Trattasi di un fondo agricolo sito in posizione intermedia 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 più particelle avente destinazione agricola ed utilizzo diversi. Il fondo è in massima parte irriguo con acqua consortile.

***La particella più grande è la n° 483***, di ettari 02.58.75 di superficie pianeggiante, in massima parte investita in un giovane impianto di agrumeto- una varietà particolare di arancio “Doppio Moro” con frutto caratteristico, dal colore rosso intenso.

L'impianto è di recente realizzazione (2025) e dunque si trova in fase giovanile, ancora improduttiva. Il raggiungimento della fase di piena produzione è previsto intorno al 2030. Il sesto è regolare, con alberi disposti a quadrato, con lato di 500 cm.

La superficie è pianeggiante ed è interessata da una servitù di elettrodotto, in quanto attraversata dai cavi dell'alta tensione. Detta servitù non limita in nessun modo le ordinarie attività connesse alla coltivazione.

La coltura è corredata di un impianto epigeo d'irrigazione a goccia, con ali irrigue in tubi di polietilene, provvisoriamente sorretti da pali in legno e dagli alberelli d'agrume.

Catastalmente la particella 483 è rappresentata in mappa come un'entità produttiva accorpata. In realtà la superficie è divisa in 2 parti, divise e separate dall'attraversamento di una strada consortile, larga circa 450 cm, che decorre linearmente in direzione Nord – Sud. I confini della strada con le adiacenti superfici della p.lla sono contrassegnati recinzione fisica

realizzata con rete elettrosaldata supportata da apposita palificazione in cemento armato precompresso. In molti tratti, lungo la recinzione si rinviene la presenza di un filare continuo di ulivi di nuovo impianto, cultivar ottobratica.

**Anche la particella 54** è interessata sia dalla servitù di elettrodotto che dalla divisione in due parti per l'attraversamento della strada consortile.

La parte a Nord-Est, si presenta accorpata all'agrumeto di nuovo impianto di cui alla p.lla 483.

Nella parte a Sud-Ovest si rinviene un'alberatura d'ulivi, di circa trenta anni, per lo più di cultivar ottobratica. Gli alberi sono in ottimali condizioni vegetativo/nutrizionali, hanno buone condizioni di sviluppo e produttività.

**La particella 59** si presenta anch'essa interessata dalla divisione stradale ma non dalla servitù di elettrodotto. Anche in questo caso la parte limitrofa alla p.lla 483 si presenta accorpata all'agrumeto di nuovo impianto mentre la parte a Est presenta un'alberatura d'ulivi omogenea con quella rivenuta sulla p.lla 54.

**La particella 160** si presenta in piena contiguità fisica e colturale con l'uliveto suddetto e si trova tutta sul lato Est della strada consortile.

**La particella 49** è caratterizzata dalla presenza di un uliveto di circa trenta anni, per lo più di cultivar ottobratica. Gli alberi sono in ottimali condizioni vegetativo/nutrizionali, hanno buone condizioni di sviluppo e produttività. La superficie è scoscesa e pertanto il sesto d'impianto si presenta irregolare. Non si rinvencono manufatti né recinzioni.

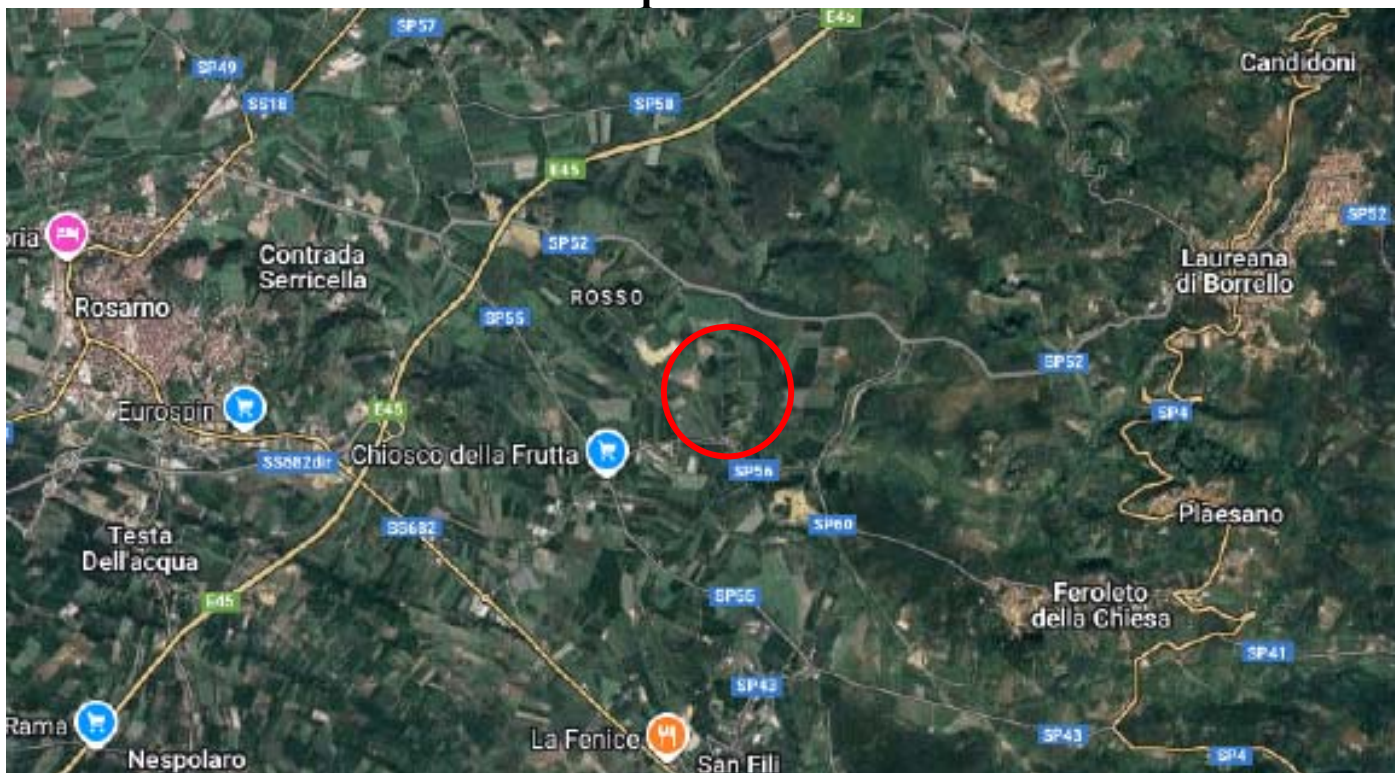
**La particella 844** ha accesso diretto dalla strada consortile, ha superficie pianeggiante, è priva di recinzioni e manufatti ed in essa non si rinvencono colture agrarie e/o alberature. In prossimità del suo confine Nord si rinviene la presenza di una pista in terra battuta – stradella interpoderale - che serve l'accesso ai fondi più interni. La particella è altresì interessata da una servitù di elettrodotto esercitata a mezzo attraversamento aereo senza tralicci e/o pali di sostegno.

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

Identificazione catastale.

Terreno riportato nel Catasto T. di LAUREANA DI BORRELLO al Fl.34 **p.lla 54, p.lla 160, p.lla 59, p.lla 843, p.lla 844, p.lla 49,**

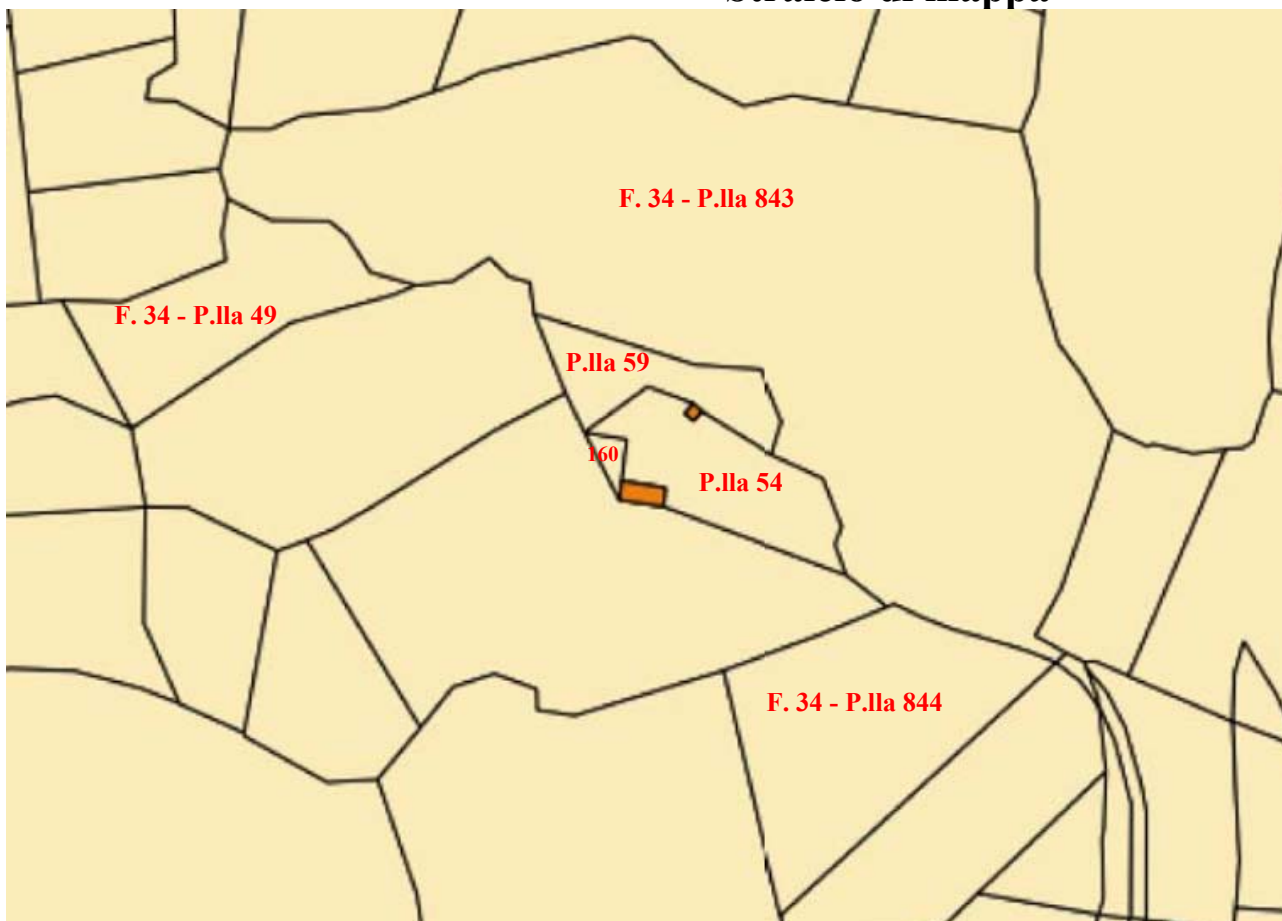
### Inquadramento territoriale



### Ubicazione e confini.

Il fondo si trova in agro di Laurena di Borrello e nel suo giro confina con le p.lle 34, 124, 790, 60, 74, 161, 58, 57, 56, 52, 48, 142, 47, 29, e 31 dello stesso foglio 34

### **Stralcio di mappa**



**NOTA BENE:** Sulla p.lla 59 del foglio 34, le mappe catastali rivelano la presenza di 2 manufatti edilizi, che di fatto non esistono più da diversi anni.



### 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 terreno è pervenuto in piena proprietà dell'esecutato per acquisto da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### 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 (agrumi, olivo, parte incolta);
- 3) lo stadio produttivo dell'agrumeto –frutteto in fase di impianto, nella quale il reddito è negativo essendoci i costi ma non essendoci ancora i ricavi;
- 4) la percorribilità e la comodità delle vie di accesso e di collegamento del fondo;
- 5) la disponibilità di acqua irrigua;
- 6) la rilevante presenza di strade e servitù;

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 001 – LAUREANA DI BORRELLO F. 34**

p.lla 54, p.lla 160, p.lla 59, p.lla 843, p.lla 844, p.lla 49, della superficie complessiva di Ha 03.81.40

ha 03.81.40 X 33.040,90 €/ha = € **126.018,00**

**PREZZO BASE D'ASTA = € 126.018,00**

**Dott. agr. Domenico SOLANO**

Via San Rocco 6/1 PALMI (RC)

e-mail [solano.d@libero.it](mailto: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 001**

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

**LOTTO 001** – Terreno riportato nel Catasto T. di LAUREANA DI  
BORRELLO al Fl.34

**p.lla 54**, classe 02, metri quadri 2.300, r.d. Euro 41,03 r.a. Euro 19,78;

**p.lla 160**, classe 02, metri quadri 130, r.d. Euro 0,77 r.a. Euro 0,74;

**p.lla 59**, classe 02, metri quadri 1.370, r.d. Euro 25,39 r.a. Euro 12,01;

**p.lla 843**, classe 01, HA 2 A 58 CA 75, r.d. Euro 619,52 r.a. Euro 266,78

**p.lla 844**, classe 01, metri quadri 5.265, r.d. Euro 24,47 r.a. Euro 5,44

**p.lla 49**, classe 02, metri quadri 3.200, r.d. Euro 19,01 r.a. Euro 18,18;

## DESCRIZIONE

Trattasi di un fondo agricolo sito in posizione intermedia 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 più particelle avente destinazione agricola ed utilizzo diversi. Il fondo è in massima parte irriguo con acqua consortile.

***La particella più grande è la n° 483***, di ettari 02.58.75 di superficie pianeggiante, in massima parte investita in un giovane impianto di agrumeto- una varietà particolare di arancio “Doppio Moro” con frutto caratteristico, dal colore rosso intenso.

L'impianto è di recente realizzazione (2025) e dunque si trova in fase giovanile, ancora improduttiva. Il raggiungimento della fase di piena produzione è previsto intorno al 2030. Il sesto è regolare, con alberi disposti a quadrato, con lato di 500 cm.

La superficie è pianeggiante ed è interessata da una servitù di elettrodotto, in quanto attraversata dai cavi dell'alta tensione. Detta servitù non limita in nessun modo le ordinarie attività connesse alla coltivazione.

La coltura è corredata di un impianto epigeo d'irrigazione a goccia, con ali irrigue in tubi di polietilene, provvisoriamente sorretti da pali in legno e dagli alberelli d'agrume.

Catastalmente la particella 483 è rappresentata in mappa come un'entità produttiva accorpata. In realtà la superficie è divisa in 2 parti, divise e separate dall'attraversamento di una strada consortile, larga circa 450 cm, che decorre linearmente in direzione Nord – Sud. I confini della strada con le adiacenti superfici della p.lla sono contrassegnati recinzione fisica

realizzata con rete elettrosaldata supportata da apposita palificazione in cemento armato precompresso. In molti tratti, lungo la recinzione si rinviene la presenza di un filare continuo di ulivi di nuovo impianto, cultivar ottobratica.

**Anche la particella 54** è interessata sia dalla servitù di elettrodotto che dalla divisione in due parti per l'attraversamento della strada consortile.

La parte a Nord-Est, si presenta accorpata all'agrumeto di nuovo impianto di cui alla p.lla 483.

Nella parte a Sud-Ovest si rinviene un'alberatura d'ulivi, di circa trenta anni, per lo più di cultivar ottobratica. Gli alberi sono in ottimali condizioni vegetativo/nutrizionali, hanno buone condizioni di sviluppo e produttività.

**La particella 59** si presenta anch'essa interessata dalla divisione stradale ma non dalla servitù di elettrodotto. Anche in questo caso la parte limitrofa alla p.lla 483 si presenta accorpata all'agrumeto di nuovo impianto mentre la parte a Est presenta un'alberatura d'ulivi omogenea con quella rivenuta sulla p.lla 54.

**La particella 160** si presenta in piena contiguità fisica e colturale con l'uliveto suddetto e si trova tutta sul lato Est della strada consortile.

**La particella 49** è caratterizzata dalla presenza di un uliveto di circa trenta anni, per lo più di cultivar ottobratica. Gli alberi sono in ottimali condizioni vegetativo/nutrizionali, hanno buone condizioni di sviluppo e produttività. La superficie è scoscesa e pertanto il sesto d'impianto si presenta irregolare. Non si rinvencono manufatti né recinzioni.

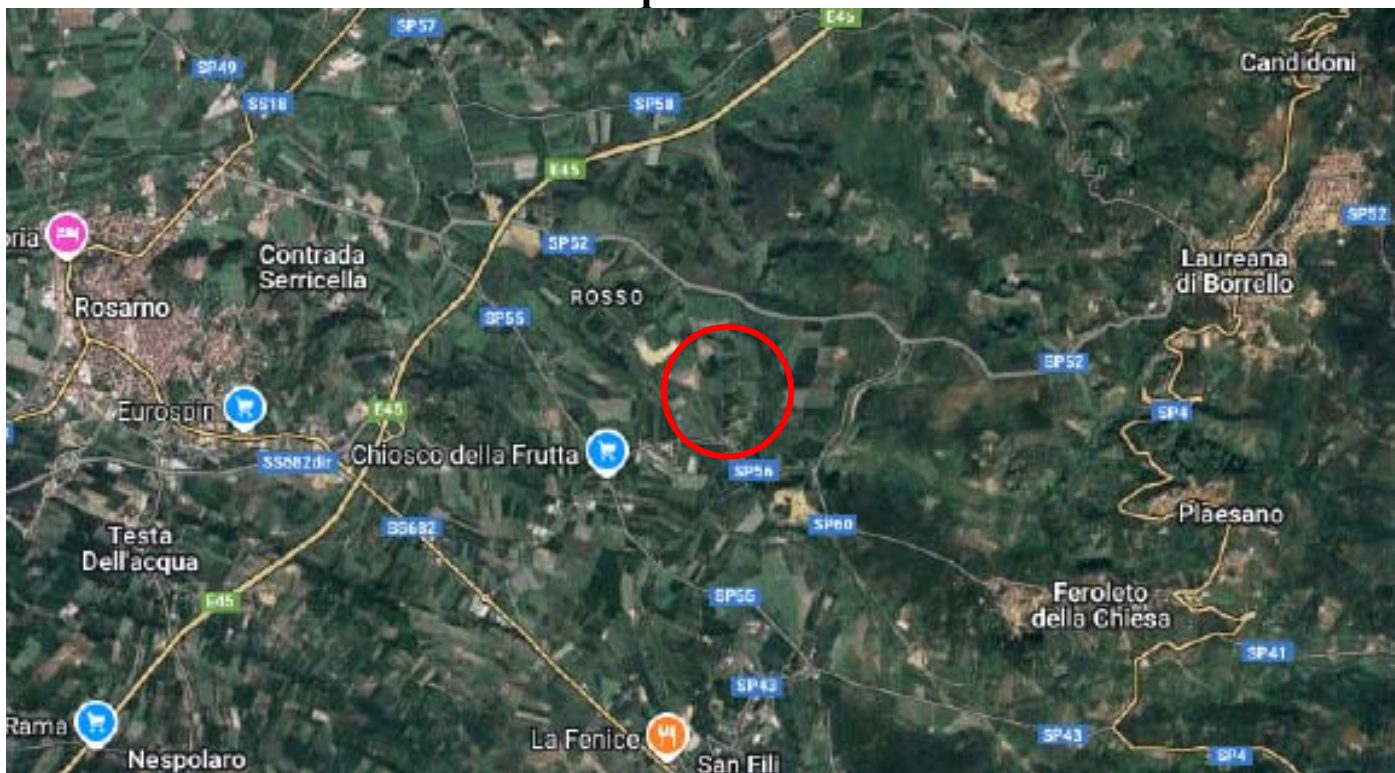
**La particella 844** ha accesso diretto dalla strada consortile, ha superficie pianeggiante, è priva di recinzioni e manufatti ed in essa non si rinvencono colture agrarie e/o alberature. In prossimità del suo confine Nord si rinviene la presenza di una pista in terra battuta – stradella interpoderale - che serve l'accesso ai fondi più interni. La particella è altresì interessata da una servitù di elettrodotto esercitata a mezzo attraversamento aereo senza tralicci e/o pali di sostegno.

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

Identificazione catastale.

Terreno riportato nel Catasto T. di LAUREANA DI BORRELLO al Fl.34 **p.lla 54, p.lla 160, p.lla 59, p.lla 843, p.lla 844, p.lla 49,**

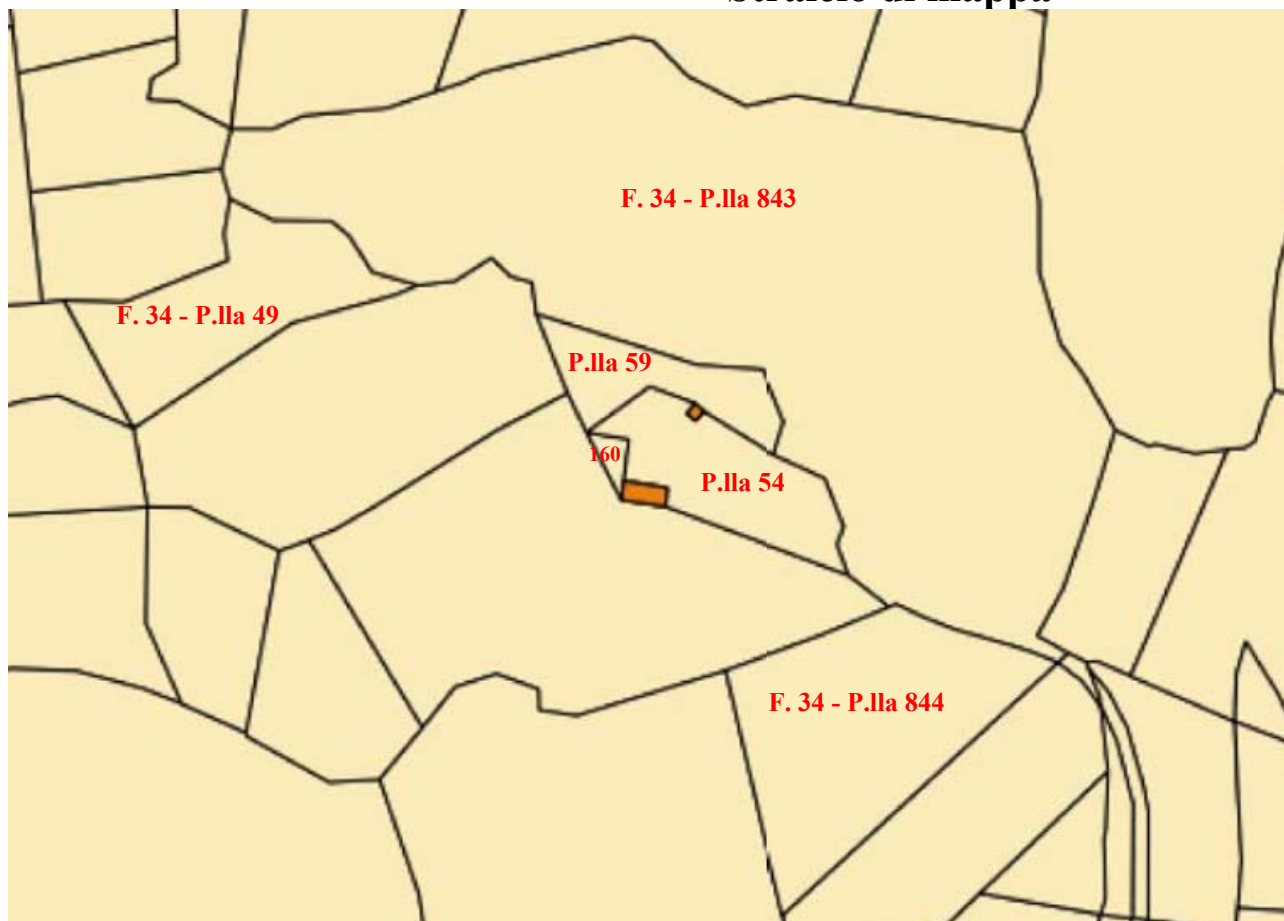
### Inquadramento territoriale



### Ubicazione e confini.

Il fondo si trova in agro di Laurena di Borrello e nel suo giro confina con le p.lle 34, 124, 790, 60, 74, 161, 58, 57, 56, 52, 48, 142, 47, 29, e 31 dello stesso foglio 34

### **Stralcio di mappa**



**NOTA BENE:** Sulla p.lla 59 del foglio 34, le mappe catastali rivelano la presenza di 2 manufatti edilizi, che di fatto non esistono più da diversi anni.



### 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 terreno è pervenuto in piena proprietà dell'esecutato per acquisto 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 (agrumi, olivo, parte incolta);
- 3) lo stadio produttivo dell'agrumeto –frutteto in fase di impianto, nella quale il reddito è negativo essendoci i costi ma non essendoci ancora i ricavi;
- 4) la percorribilità e la comodità delle vie di accesso e di collegamento del fondo;
- 5) la disponibilità di acqua irrigua;
- 6) la rilevante presenza di strade e servitù;

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 001 – LAUREANA DI BORRELLO F. 34**

p.lla 54, p.lla 160, p.lla 59, p.lla 843, p.lla 844, p.lla 49, della superficie complessiva di Ha 03.81.40

ha 03.81.40 X 33.040,90 €/ha = € **126.018,00**

**PREZZO BASE D'ASTA = € 126.018,00**

FOTO 1 : L'imbocco sulla SP 52 della strada consortile che porta al fondo



FOTO 2 : Il tratto della S. consortile che divide il fondo



FOTO 3 : Servitù di elettrodotto sopra la p.lla 54



FOTO 4 : Lato Ovest della p.lla 843



FOTO 5 : P.lla 843, il lato ad Est della S. consortile



FOTO 6 : Particolare della recinzione e l'adiacente filare uliveto



FOTO 7 : L'interno della p.lla 843



FOTO 8 : L'interno della p.lla 843



FOTO 9 : La servitù di elettrodotto che attraversa la p.lla 843



FOTO 10 : Il confine a sud della p.lla 843



FOTO 11: L'Uliveto nella p.lla 49



FOTO 12: Uliveto a bordo strada nella p.lla 54

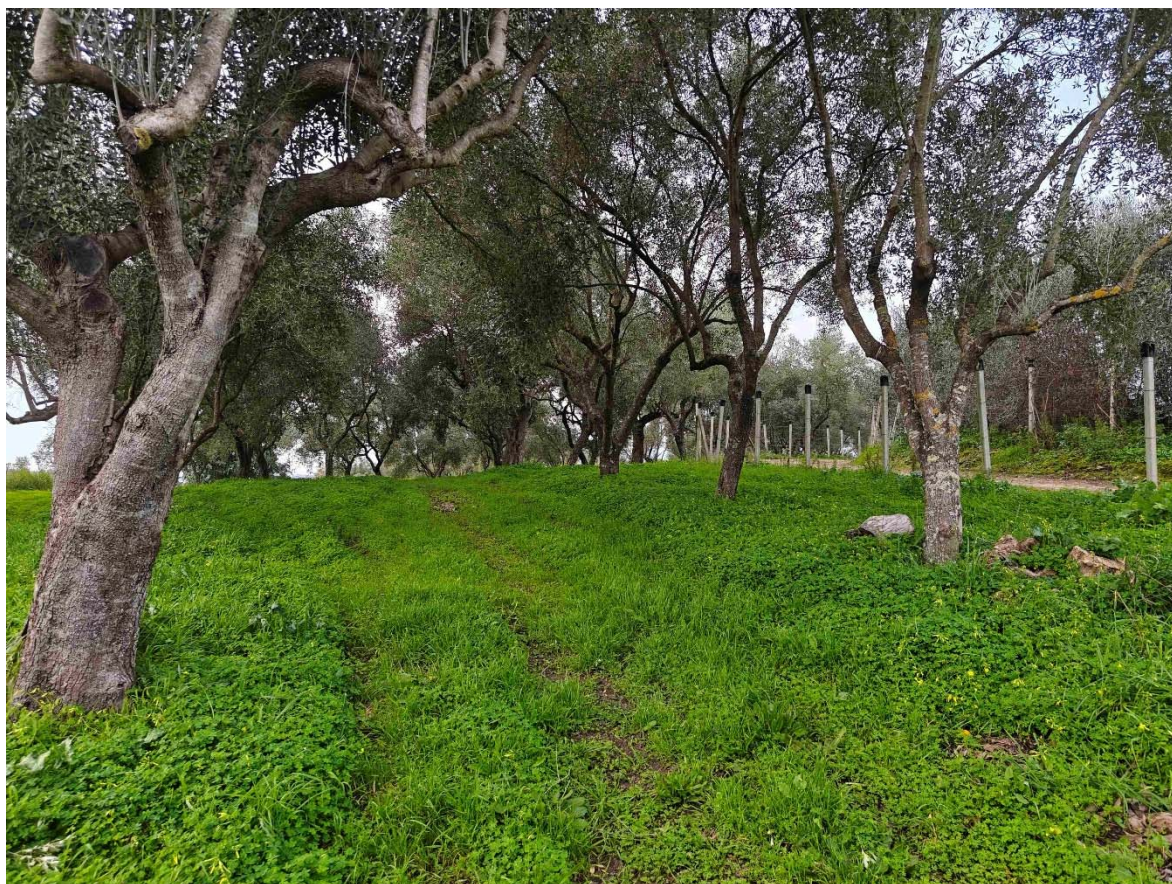


FOTO 13 Il fronte strada della p.lla 844



FOTO 14 : Interno della p.lla 844 – La strada in terra battuta e la servitù di elettrodotto

