

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° 53/2025 R.G.E. -

LOTTO 002

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

➤ **LOTTO 002 -Terreno in agro di Rosarno catastalmente
censito con i seguenti estremi:**

Frutt Irrig, Ha 1 Are 12 Ca 80 riportato nel NCT al Foglio 26
Particella 274;

Frutt Irrig, Are 71 Ca 10 riportato nel NCT al Foglio 26
Particella 276;

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è costituito da un corpo unico di terreno, costituito dalle p.lle 274 e 276 con giacitura pianeggiante, caratteristica che ne garantisce l'ottimale meccanizzazione e facilità di lavorazione.

Il terreno è di medio impasto, tipologia che offre un equilibrio ideale tra drenaggio e ritenzione idrica. Si rileva un'ottima fertilità agronomica, rendendo il fondo idoneo a un'ampia gamma di colture intensive o estensive. Il fondo è privo di recinzioni fisiche, presentandosi come uno spazio aperto e continuo.

La superficie aziendale presenta un utilizzo promiscuo. La maggior parte dell'estensione è libera da alberature e manufatti, attualmente destinata a colture seminate. Una porzione pari a circa il 15% della superficie totale è occupata da un impianto di Actinidiato (Impianto di Kiwi). Tale impianto rappresenta un'estensione della piantagione insistente sulla particella confinante, configurando una situazione di continuità colturale trans-confinaria.

Nella zona prospiciente il fronte strada (settore Sud/Ovest del fondo) sono presenti delle strutture in muratura, ossia un edificio adibito ad allevamento e deposito ed un manufatto accessorio.

Il fabbricato a deposito/allevamento evidenzia una particolarità catastale e urbanistica: l'immobile è edificato a cavallo della linea di confine, che lo divide in due porzioni distinte tra proprietà diverse (come da planimetria allegata).

Il manufatto accessorio è una struttura in blocchi di calcestruzzo con annessa tettoia, adibita per l'allevamento di animali da cortile.

Il fondo presenta una configurazione logistica peculiare rispetto alla viabilità pubblica (Strada Provinciale 55). Infatti, Il predio risulta arretrato rispetto alla sede stradale. Tra il fondo e la Strada Provinciale 55 si interpongono le particelle n° 278 e 271, intestate a soggetti terzi.

Al momento del sopralluogo, l'accesso attraverso le suddette particelle è apparso libero e privo di impedimenti (cancelli, recinzioni o coltivazioni). Non sono stati rilevati segni di "possesso attivo" o manutenzione da parte dei terzi intestatari, suggerendo un transito di fatto consolidato per l'accesso al fondo principale.

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

Identificazione catastale.

Rosarno

Terreno di Ha 1 Are 12 Ca 80 – Frutteto Irriguo - riportato nel NCT al Foglio 26 Particella 274;

Terreno di Are 71 Ca 10 – Frutteto Irriguo - riportato nel NCT al Foglio 26 Particella 276;

Ubicazione e confini.

Terreno agricolo in C.da Olmelli in agro di Rosarno.

Il terreno si trova in prossimità della SP 55 nel suo giro confina con le p.lle 77, 227, 78, 79, 80, 81, 84, 368, 370, 228, 266, 132, 379, 271, 270, 358, 373 e 399 dello stesso foglio 26

Urbanistica.

Nel Piano Regolatore Generale, il terreno ricade in zona classificata E1 - agro coltivato – con sigla R3 connessa all'elevato rischio idraulico (V. allegata certificazione di destinazione urbanistica).

All'interno del predio si rileva la presenza di manufatti edilizi edificati senza la prescritta autorizzazione e pertanto da ritenersi abusivi.

Provenienza.

Beni pervenuti nella piena proprietà dell'esecutato per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Reni Marcella Clara del [REDACTED] [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data [REDACTED] al numero di registro generale [REDACTED] e numero di registro particolare [REDACTED] da -----

----- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nei comuni di Rosarno (RC)

Occupazioni.

Libero per l'esecuzione

Valori

LOTTO 002 -Terreno in agro di Rosarno catastalmente censito con i seguenti estremi:

Frutt Irrig, Ha 1 Are 12 Ca 80 riportato nel NCT al Foglio 26

Particella 274;

Frutt Irrig, Are 71 Ca 10 riportato nel NCT al Foglio 26 Particella
276;

Valore di stima rapportato alla superficie complessiva del predio, pari a ha
01.83.90.

ha 01.83.90 X 35.500,00 €/ha = 65.284,50 €

Abbattimento del 10% in considerazione degli incomodi connessi alla
mancanza di un fronte strada sulla SP 55 nonché alla presenza di manufatti
abusivi.

65.284,50 € X 0,9 = € 58.756,05

PREZZO BASE D'ASTA € 58.756,05