

TRIBUNALE DI MESSINA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

NOTA INTEGRATIVA NELLA PROCEDURA

N° 261/2010 R.G.E.

VERTENTE

tra

**SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP SOCIETA' CONSORTILE PER
AZIONI OGGI**

MARATHON SPV S.R.L.

contro

G.E. Dott. U. SCAVUZZO

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Dr. Agr. Domenico Manganaro

Via A. Martino 52 - 98123 Messina

PEC d.manganaro@epap.conafpec.it

Con ordinanza di nomina del 17 marzo 2022, il Presidente Istruttore Dr. Giuseppe Minutoli, su istanza del delegato avv. Daniele Passaro, nominava il sottoscritto Dott. Agr. Domenico Manganaro, regolarmente iscritto al n° 284 dell'albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Messina, quale C.T.U. nella procedura promossa da Marathon SPV s.r.l. contro [REDACTED] [REDACTED] al fine di conoscere "se la particella indicata nell'istanza, o anche altre, oggetto di vendita sia effettivamente interessata ad attività di occupazione temporanea e/o di espropriazione".

Dopo avere svolto le operazioni di consulenza il sottoscritto CTU così concludeva: *"La particella 468 (ex 51) del foglio 9 del comune di Roccalumera risulta esclusa da attività di occupazione temporanea e/o di espropriazione. Ciò nonostante risulta interclusa dalle aree di intervento del raddoppio ferroviario per la tratta Fiumefreddo Giampileri e, pertanto, poco appetibile sul mercato immobiliare dei fabbricati rurali"*

Con ordinanza del 20/05/2024 il G.E. Dott. Scavuzzo ha disposto il richiamo del sottoscritto esperto stimatore *"al fine di acquisire una nuova valutazione (rettificata) del bene di cui al lotto n. 2 che tenga conto dell' effettivo inserimento di alcune particelle nel piano espropri citato dal professionista"*

Ciò premesso, si evidenzia:

Il LOTTO 2 è composto da:

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di un terreno sito nel Comune di Roccalumera c.da Torre o S. Nicola composto da varie particelle.

- foglio 9 mappale 44 qualità mandorleto, classe 1a, superficie catastale mq. 4050, - reddito agrario: 14,64, - reddito domenicale: 28,24.

- foglio 9 mappale 45 qualità vigneto, classe 1a, superficie catastale mq.970 - reddito agrario: 4,26 - reddito domenicale: 8,77.

- foglio 9 mappale 46 qualità vigneto, classe 1a, superficie catastale mq. 2.860 - reddito agrario: 12,56 - reddito domenicale: 25,85.

- foglio 9 mappale 48 qualità vigneto, classe 1a, superficie catastale mq.5.130, - reddito agrario: 22,52 - reddito domenicale: 46,36.

- foglio 9 (ex mappale 49) oggi part.lla 463 qualità vigneto, classe 1a, superficie catastale mq.12.754 - reddito agrario: 55,99 - reddito domenicale: 115,27. Su tale appezzamento di terreno insistono due vecchi fabbricati rurali, rispettivamente di mq. 19 e mq. 17 che sono stati rilevati ed introdotti nella mappa catastale assumendo il numero di particella 464 e 465, con la denominazione di enti urbani.

- foglio 9 (ex mappale 50) oggi particella 466, qualità uliveto, classe 1a, superficie catastale mq.4.958 - reddito agrario: 32,01 - reddito domenicale: 29,45. Su tale appezzamento di terreno insiste un piccolo deposito attrezzi di mq. 12 che è stato rilevato ed introdotto nella mappa catastale con il nuovo numero di particella 467, e con la denominazione di ente urbano.

- fg. 9 (ex mappale 51) oggi particella 468 ente urbano di mq. 56 . Il fabbricato, già rappresentato nella mappa catastale, è stato variato solo nella denominazione, da fabbricato rurale ad ente urbano.

- fg. 9 mappale 52 qualità vigneto, classe 1a, superficie catastale mq.1.710 - reddito agrario: 7,51 - reddito dominicale: 15,45.

- foglio 9 mappale 126 qualità vigneto, classe 2a, superficie catastale mq.2.610 - reddito agrario: 9,44 - reddito dominicale: 20,22

- foglio 9 mappale 127 qualità vigneto, classe 2a, superficie catastale mq.1.290- reddito agrario: 4,66 - reddito dominicale: 9,99

Ultimo prezzo a base d'asta del lotto: € 78.750,00

Di queste particelle quelle effettivamente interessate dall'occupazione temporanea sono le seguenti:

Foglio	Particella	Superficie in mq	Titolo di esproprio
9	52	1632	Occupazione temporanea
9	463 (ex 49)	5375	Occupazione temporanea
9	466 (ex 50)	4897	Occupazione temporanea
	Totale	6529	Occupazione temporanea

Mentre la **particella 468 (ex 51) del foglio 9** del comune di Roccalumera risulta esclusa da attività di occupazione temporanea e/o di espropriazione, pur se la stessa risulta interclusa dalle aree di intervento del raddoppio ferroviario per la tratta Fiumefreddo Giampileri, ovvero dalle part.lle 52, 463 e 466 del foglio di mappa 9 del comune di Roccalumera.

Conseguentemente, tenuto conto:

- che la superficie complessiva del lotto 2, comprese le particelle oggetto di occupazione temporanea e/o intercluse è di 23.495 mq;
- che la superficie delle particelle oggetto di occupazione temporanea e/o intercluse e cioè delle particelle n. 52, ex 49, ex 50, ex 51 è di complessivi 6.585 mq;

- che gli unici fabbricati rurali del lotto 2 sono quelli che insistono sulle particelle interessate da occupazione temporanea, o comunque intercluse dalle aree di intervento del raddoppio ferroviario per la tratta Fiumefreddo Giampileri;
- che le particelle non interessate da fenomeni di occupazione temporanea, e cioè le particelle n. 44, 45, 46, 48, 126 e 127 sono contigue e/o limitrofe;
- che l'ultimo prezzo a base d'asta è stato di € 78.750,00.

Tutto ciò considerato si ritiene che il lotto 2 possa ancora essere posto in vendita ad una base d'asta ridotta del 30% e pertanto avremo il seguente conteggio:

€ 78.750,00 X 0.70 = € 55.125,00.

(euro cinquantacinquemilacentoventicinque//00centesimi)

Tanto il sottoscritto rassegna in evasione all'incarico conferitogli.

Messina, li 08/07/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Agr. Domenico Manganaro
