

Tribunale di Viterbo

Esecuzione Immobiliare n. 182/2010

TERSICORE FINANCE S.R.L.
/c
MUZZI Paola e MELARAGNI Angelo

RELAZIONE

ORIGINALE PER L'UFFICIO

Geom. Massimo Frontini
Via Pola, 25
Viterbo

PREMESSA

Il giorno 26 maggio 2011 il sottoscritto CTU riceveva l'incarico di procedere alla stima del compendio pignorato, ricevendo i seguenti quesiti:

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene. (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
- 7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c. dall' art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell' art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18/05/1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare resistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 14) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 15) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 C.P.C. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 16) depositare, almeno dieci giorni, prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- 17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- 18) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia. e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall' occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Preliminarmente è stata controllata la documentazione agli atti, sono state eseguite visure ipocatastali e **accertata la rispondenza, dei beni pignorati, con gli identificativi catastali.**

Il sottoscritto ha eseguito insieme al custode un sopralluogo sugli immobili il giorno 15 luglio 2011 nel corso del quale è stato eseguito il rilievo degli immobili (v. verbale allegato n. 01).

È stata acquisita la copia dei titoli di provenienza e predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

È stato richiesto e ritirato il certificato di destinazione urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arlena di Castro (v. verbale allegato n. 02) e copia della documentazione planimetrica catastale presso l'Agenzia del Territorio.

ALLEGATI

Alla presente relazione sono allegati:

1. Copia del verbale di sopralluogo
2. Verbale di accesso presso l'ufficio tecnico
3. Stralcio di mappa NCT aggiornato
4. Fotografie
5. Copia del titolo di proprietà
6. Copia contratti di locazione
7. Certificato di destinazione urbanistica
8. Copia della convenzione per l'esercizio della cava
9. Copia dell'autorizzazione all'esercizio della cava
10. Copia relazione tecnica al piano di coltivazione del 1987
11. Copia delle perizie giurate per la determinazione del materiale venduto
12. Aggiornamento visure catastali
13. Quotazioni immobiliari
14. Originale della corrispondenza
15. CD-ROM con files WORD e scansione allegati
16. Nota spese e competenze

IMMOBILI PIGNORATI

Il compendio pignorato con verbale di pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Viterbo il 19/07/2010 con formalità n. 8362 del registro particolare e n. 12625 del registro generale, a favore di Tersicore Finance srl, contro MUZZI Paola nata a Tuscania il 10/6/1953 per $\frac{1}{2}$ e MELARAGNI Angelo nato a Arlena di Castro il 18/4/1948 per $\frac{1}{2}$, è costituito da: i diritti di piena proprietà dell'intero sui seguenti terreni in Arlena di Castro, di complessivi mq. 13.660: al foglio 5 particelle 46,47,48,98,140,141,195,214,215,216.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Date le caratteristiche dell'immobile pignorato, costituito da due distinti appezzamenti di cui uno destinato a cava e l'altro destinato ad area di esposizione, divisi dalla strada provinciale, si ritiene opportuno formare due lotti.

1.LOTTO N.01 (piena proprietà dell'intero)

1.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

COMUNE DI ARLENA DI CASTRO							
UBICAZIONE: SP. Caninese km. 9,200 (v. estratto di mappa allegato 3)							
Natura	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (ha)	R.D.	R.A.
Terreno	5	140	Uliveto	2	0.24.40	€ 9,45	€ 3,78
Terreno	5	141	Seminativo	3	0.59.00	€ 35,04	€ 13,71
Terreno	5	214	Seminativo	3	0.25.60	€ 15,20	€ 5,95
Terreno	5	215	Pasc. Cespugl.	U	0.17.60	€ 0,55	€0,27
Terreno	5	216	Seminativo	3	0.07.10	€ 4,22	€1,65
TOTALI					1.33.70	€64,46	€25,36

Confini: strada provinciale Caninese, fosso Arrone, proprietà Brunotti Maria Iris, s.a.

Intestazione catastale: MELARAGNI Angelo nato a Arlena di castro il 18/04/1948 proprietario per $\frac{1}{2}$, MUZZI Paola nata a Tuscania il 10/06/1953 proprietaria per $\frac{1}{2}$.

1.2 DESCRIZIONE

Il terreno è sito sulla S.P.Caninese in direzione di Tessennano, a circa 880 metri dall'abitato di Arlena di Castro (Coordinate GPS: 42°28'01"N; 11°48'54"E). L'accesso avviene attraverso un cancello in ferro. L'area è pressoché pianeggiante, recintata e carabile, con fondo in terra battuta (v. foto da n. 01 a 03).

Al momento del sopralluogo sul terreno erano esposti macchinari da cantiere con l'indicazione su un cartello posto all'ingresso della destinazione a vendita, noleggio e ri-messaggio.

1.3 PROPRIETA', PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE, ESISTENZA DI DIRITTI O PRETESE

I debitori eseguiti sono titolari dei diritti di piena proprietà dell'intero, in ragione di ½ indiviso ciascuno, in forza del seguente titolo ultraventennale:

Atto di compravendita a rogito notar Luciano D'Alessandro del 04/03/1988 repertorio n. 88774, trascritto a Viterbo con formalità n. 2768 del 16/03/1988, registrato a Viterbo il 17/03/1988 al n. 1724 (v. allegato 05") la proprietà passa da:
GRISPINI Lidia nata a Roma il 06/09/1922 a:
MUZZI Paola nata a Toscana il 10/06/1953 in comunione legale con MELARAGNI Angelo nato a Arlena di Castro il 18/04/1948.

Dal certificato ipotecario risulta che il lotto è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni presso l'AdT di Viterbo:

1. Iscrizione di ipoteca volontaria, formalità n. 1735 del 28/11/1989 per complessive 176.000.000 £. a favore di Centrobanca Banca centrale di Credito Popolare S.p.A. con sede in Milano, contro Muzzi Paola e Melaragni Angelo, a garanzia di mutuo di 80.000.000 £., atto Notaio Luciano D'Alessandro del 24/11/1989 repertorio n. 128928. Annotata in data 06/03/1990 con formalità n. 300 per erogazione a saldo e rinnovata in data 23/11/2009 con formalità n. 3844;
2. Iscrizione di ipoteca volontaria, formalità n. 257 del 05/03/1993 per complessive 315.000.000 £. a favore di Centrobanca Banca centrale di Credito Popolare S.p.A. con sede in Milano, contro Muzzi Paola e Melaragni Angelo, a garanzia di finanziamento di 150.000.000 £., atto Notaio Perna Ludovico del 03/03/1993 repertorio n. 1190;
3. Nota in rettifica della precedente iscrizione iscritta con formalità n. 625 del 13/05/1993;
4. Iscrizione di ipoteca giudiziale formalità n. 2198 del 27/07/1999 per 30.000.000 £. derivante da decreto ingiuntivo della Pretura Civile di Roma in data 18/09/98 rep. n. 12537, a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma, contro Muzzi Paola;
5. Iscrizione di ipoteca giudiziale formalità n. 2199 del 27/07/1999 per 19.000.000 £. derivante da decreto ingiuntivo della Pretura Civile di Roma in data 18/09/98 rep. n. 12537/1, a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma, contro Melaragni Angelo;
6. Trascrizione n. 8241 del 04/08/1999, di pignoramento immobiliare, atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo del giorno 23/07/1999 rep. n. 423/99, a favore di Centrobanca Banca centrale di Credito Popolare S.p.A. con sede in Milano, contro Muzzi Paola e Melaragni Angelo;
7. Trascrizione di domanda giudiziale del Tribunale di Tivoli del 03/03/2010 repertorio n. 639, per esecuzione in forma specifica, con formalità n. 4825 del 23/04/2010, a favore di EUROSCAVI S.R.L. con sede in Arlena di Castro, contro Melaragni Angelo.

8. Trascrizione n. 8362 del 19/07/2010, di pignoramento immobiliare, atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo del giorno 02/07/2010 rep. n. 494, a favore di Tersicore Finance S.R.L. con sede in Conegliano (TV), contro Muzzi Paola e Melaragni Angelo;

Il terreno, unitamente a quello che costituisce il lotto n. 2, è locato alla società CAVE VULCANICHE S.R.L., con contratto stipulato tra il signor MELARAGNI Angelo e la suddetta S.R.L. in data 30/11/2005 e registrato a Viterbo il 01/12/2005 al n. 116574 (v. allegato "6/a"). La durata della locazione è di nove anni a decorrere dal 01/12/2005 sino al 30/11/2014.

Con contratto di affitto di azienda stipulato con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Fabrizio Fortini di Viterbo in data 21/05/2008, repertorio n. 39344/22783, registrato a Viterbo il 26/05/2008 al n. 7153 mod. 1T (v. allegato "6/b), la società CAVE VULCANICHE S.R.L. con sede in Arlena di Castro S.P. Caninese km. 9,200 ha sublocato l'intera azienda, ivi compreso il terreno, alla società EUROSCAVI S.R.L. con sede in Arlena di Castro S.P. Caninese km. 9,200. Il canone complessivo dei terreni dei due lotti, è fissato in € 6.000,00 (seimila) annui + IVA. La durata della locazione è di nove anni a decorrere dal 21/5/2008.

In data 02/04/2009 era sottoscritto il contratto di comodato tra il signor Melaragni Angelo e la società EUROSCAVI S.R.L., registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 29/04/2010 serie 3 n. 4349 (v. allegato "6/c"). La durata del comodato è di nove anni a decorrere dal 01/01/2009.

Contro il signor MELARAGNI Angelo è trascritta in Viterbo, con formalità n. 4825 del 23/04/2010, una citazione presso il Tribunale di Tivoli, Sezione di Castelnuovo di Porto con la quale la soc. EUROSCAVI S.R.L. chiede, previo pagamento del residuo prezzo di € 175.000,00, il trasferimento della piena proprietà dei terreni, oggi oggetto della presente esecuzione, alla società Euroscavi stessa, ai sensi dell'art. 2939 C.C., con sentenza sostitutiva di rogito avente efficacia traslativa tra le parti.

Il signor Melaragni con preliminare del 30/11/09 prometteva di vendere alla soc. Euroscavi i terreni in Arlena di Castro distinti con le particelle 46, 47, 48, 98, 140, 195, 214, 215, 216, tutte del foglio 5. A tale preliminare non è mai seguita la stipula del rogito.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 22/9/2011 (v. allegato "7"), risulta che il compendio pignorato ricade in zona E Agricola, sottozona E1 Agricola normale, non gravata da diritti d'Usi Civici. L'area ricade all'interno della fascia di 150 m. dal fosso e pertanto all'interno del vincolo paesistico ex legge Galasso n. 431/85.

1.4 TITOLI EDILIZI

Sul lotto, al momento del sopralluogo, non esistevano edifici

1.5 VALUTAZIONE

Si riportano i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei seguenti parametri:

- Ubicazione e accessibilità
- stato vegetativo dei terreni
- presenza di accessori
- stato di occupazione

I valori sono stati tratti oltre che dall'esperienza personale, anche dalla consultazione delle quotazioni immobiliari presso agenzie locali.

Il terreno ha una vocazione prevalentemente agricola, anche se attualmente è diversamente destinato e, in mancanza di dati certi e congrui sul reddito, si ritiene congruo attribuire lo stesso valore unitario di un terreno seminativo, pari a 1,5 €/mq., pertanto:

13.370 mq x 1,5 €/mq = 20.055,00 €

Valore del lotto n.1: 20.055,00 €, che si arrotonda a 20.000,00 € (ventimila/00).

2.LOTTO N.02 (piena proprietà dell'intero)

2.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

COMUNE DI ARLENA DI CASTRO							
UBICAZIONE: SP. Caninese km. 9,200 (v. estratto di mappa allegato 3)							
Natura	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (ha)	R.D.	R.A.
Terreno	5	46	Uliveto	2	7.40.10	€ 286,67	€ 114,67
Terreno	5	47	Bosco ceduo	3	1.11.90	€ 6,93	€ 1,16
Terreno	5	48	Seminativo	3	0.33.10	€ 19,66	€ 7,69
Terreno	5	98	Canneto	U	0.1310	€ 2,03	€ 1,01
Terreno	5	195/AA	Seminativo	3	2.00.00	€ 118,79	€46,48
Terreno	5	195/AB	Uliveto	1	1.34.10	€ 62,33	€24,24
				TOTALI	12.32.30	€ 496,41	€ 195,25

Confini: strada interpoderale (ad ovest), strada provinciale Caninese, fosso Arrone, s.a.

Intestazione catastale: MELARAGNI Angelo nato a Arlena di castro il 18/04/1948 proprietario per ½ , MUZZI Paola nata a Tuscania il 10/06/1953 proprietaria per ½.

2.2 DESCRIZIONE

Il terreno è sito sulla S.P.Caninese in direzione di Tessennano, a circa 900 metri dall'abitato di Arlena di Castro (Coordinate GPS: 42°28'01"N; 11°48'54"E). L'accesso avviene attraverso un cancello in ferro. L'area è destinata a cava di lapillo (v. foto da n. 04 a n. 18), ad eccezione delle particelle 47, 48, 98 e parte 46, che sono nella fascia di 150 metri dal fosso Arrone. L'attività estrattiva vera e propria si svolge attualmente sulla particella 46 accessibile attraverso delle piste interne sterrate. Su tale particella, in prossimità dell'ingresso alla cava, insistono un fabbricato in legno della superficie di circa 30 mq con annessa tettoia anch'essa di circa 30 mq (v. foto n. 19 e 20), entrambi accessori all'attività, non censiti né denunciati nel catasto dei fabbricati e un prefabbricato da cantiere anch'esso non censito che, come dichiarato nel verbale di sopralluogo dalla signora Maria Gherassimova rappresentante della società Euroscavi S.R.L. affittuaria, sono di proprietà esclusiva della società stessa.

2.3 PROPRIETA', PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE, ESISTENZA DI DIRITTI O PRETESE

I debitori esecutati sono titolari dei diritti di piena proprietà dell'intero, in ragione di ½ indiviso ciascuno, in forza del seguente titolo ultraventennale:

Atto di compravendita a rogito notar Luciano D'Alessandro del 04/03/1988 repertorio n. 88774, trascritto a Viterbo con formalità n. 2768 del 16/03/1988, registrato a Viterbo il 17/03/1988 al n. 1724 (v. allegato "5") la proprietà passa da:
GRISPINI Lidia nata a Roma il 06/09/1922 a:
MUZZI Paola nata a Tuscania il 10/06/1953 in comunione legale con MELARAGNI Angelo nato a Arlena di Castro il 18/04/1948.

Dal certificato ipotecario risulta che il lotto è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni presso l'AdT di Viterbo:

1. Iscrizione di ipoteca volontaria, formalità n. 1735 del 28/11/1989 per complessive 176.000.000 £. a favore di Centrobanca Banca centrale di Credito Popolare S.p.A. con sede in Milano, contro Muzzi Paola e Melaragni Angelo, a garanzia di mutuo di 80.000.000 £., atto Notaio Luciano D'Alessandro del 24/11/1989 repertorio n. 128928. Annotata in data 06/03/1990 con formalità n. 300 per erogazione a saldo e rinnovata in data 23/11/2009 con formalità n. 3844;
2. Iscrizione di ipoteca volontaria, formalità n. 257 del 05/03/1993 per complessive 315.000.000 £. a favore di Centrobanca Banca centrale di Credito Popolare S.p.A. con sede in Milano, contro Muzzi Paola e Melaragni Angelo, a garanzia di finanziamento di 150.000.000 £., atto Notaio Perna Ludovico del 03/03/1993 repertorio n. 1190;
3. Nota in rettifica della precedente iscrizione iscritta con formalità n. 625 del 13/05/1993;
4. Iscrizione di ipoteca giudiziale formalità n. 2198 del 27/07/1999 per 30.000.000 £. derivante da decreto ingiuntivo della Pretura Civile di Roma in data 18/09/1998 rep. n. 12537, a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma, contro Muzzi Paola;
5. Iscrizione di ipoteca giudiziale formalità n. 2199 del 27/07/1999 per 19.000.000 £. derivante da decreto ingiuntivo della Pretura Civile di Roma in data 18/09/1998 rep. n. 12537/1, a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma, contro Melaragni Angelo;
6. Trascrizione n. 8241 del 04/08/1999, di pignoramento immobiliare, atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo del giorno 23/07/1999 rep. n. 423/99, a favore di Centrobanca Banca centrale di Credito Popolare S.p.A. con sede in Milano, contro Muzzi Paola e Melaragni Angelo;
7. Trascrizione n. 8362 del 19/07/2010, di pignoramento immobiliare, atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo del giorno 02/07/2010 rep. n. 494, a favore di Tersicore Finance S.R.L. con sede in Conegliano (TV), contro Muzzi Paola e Melaragni Angelo;
8. Trascrizione di domanda giudiziale del Tribunale di Tivoli del 03/03/2010 repertorio n. 639, per esecuzione in forma specifica, con formalità n. 4825 del 23/04/2010, a favore di EUROSCAVI S.R.L. con sede in Arlena di Castro, contro Melaragni Angelo.

Il terreno, unitamente a quello che costituisce il lotto n. 1, è locato alla società CAVE VULCANICHE S.R.L., con contratto stipulato tra il signor MELARAGNI Angelo e la suddetta S.R.L. in data 30/11/2005 e registrato a Viterbo il 01/12/2005 al n. 116574 (v. allegato "6/a"). La durata della locazione è di nove anni a decorrere dal 01/12/2005 sino al 30/11/2014.

Con contratto di affitto di azienda stipulato con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Fabrizio Fortini di Viterbo in data 21/05/2008, repertorio n. 39344/22783, registrato a Viterbo il 26/05/2008 al n. 7153 mod. 1T (v. allegato "6/b"), la società CAVE VULCANICHE S.R.L. con sede in Arlena di Castro S.P. Caninese km. 9,200 ha sublocato l'intera azienda, ivi compreso il terreno, alla società EUROSCAVI S.R.L. con sede in Arlena di Castro S.P. Caninese km. 9,200. Il canone complessivo dei terreni dei due lotti, è fissato in € 6.000,00 (seimila) annui + IVA. La durata della locazione è di nove anni a decorrere dal 21/5/2008.

In data 02/04/2009 era sottoscritto il contratto di comodato tra il signor Melaragni Angelo e la società EUROSCAVI S.R.L., registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 29/04/2010 serie 3 n. 4349 (v. allegato "6/c"). La durata del comodato è di nove anni a decorrere dal 01/01/2009.

Contro il signor MELARAGNI Angelo è trascritta in Viterbo, con formalità n. 4825 del 23/04/2010, una citazione presso il Tribunale di Tivoli, Sezione di Castelnuovo di Porto con la quale la soc. EUROSCAVI S.R.L. chiede, previo pagamento del residuo prezzo di € 175.000,00, il trasferimento della piena proprietà dei terreni, oggi oggetto della presente esecuzione, alla società Euroscavi stessa, ai sensi dell'art. 2939 C.C., con sentenza sostitutiva di rogito avente efficacia traslativa tra le parti.

Il signor Melaragni con preliminare del 30/11/09 prometteva di vendere alla soc. Euroscavi i terreni in Arlena di Castro distinti con le particelle 46, 47, 48, 98, 140, 195, 214, 215, 216, tutte del foglio 5. A tale preliminare non è mai seguita la stipula del rogito.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 22/9/2011 (v. allegato "7"), risulta che il compendio pignorato ricade in zona E Agricola, sottozona E1 Agricola normale, non gravata da diritti d'Usi Civici. L'area ricade in parte entro la fascia di 150 m. dal fosso e pertanto all'interno del vincolo paesistico ex legge Galasso n. 431/85.

2.4 TITOLI PER L'AUTORIZZAZIONE ALL'ESERCIZIO DI CAVA ED EDILIZI

CAVA

In data 11/11/2010 è stata sottoscritta la convenzione tra il Comune di Arlena di Castro e la società Cave Vulcaniche SRL per la proroga dell'attività estrattiva della cava (v. allegato "8"). In data 18/11/2010 è stata autorizzata l'attività estrattiva per n. 5 anni (v. allegato "9").

FABBRICATI

Non è stato possibile accertare l'epoca di costruzione dei fabbricati. Agli atti del Comune di Arlena di Castro non risultano titoli edilizi abilitativi.

Il fabbricato della società affittuaria può comunque essere facilmente rimosso, trattandosi di un prefabbricato, mentre il fabbricato in legno con tettoia può anche essere facilmente rimosso ma, trattandosi di opera conforme allo strumento urbanistico realizzato in zona vincolata, troverebbe applicazione l'art. 35 della legge regionale 9 dicembre 2004 n. 18 il quale ha disposto espressamente che l'esclusione dalla sanatoria, ex art. 32 comma 27 lett. d del d.l. 269 del 2003, nelle aree vincolate riguarda solo le opere realizzate "in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici".

È possibile pertanto richiedere la sanatoria in base combinato disposto dagli articoli 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

2.5 VALUTAZIONE

Nel corso del sopralluogo era stato chiesto dal sottoscritto che fosse prodotta copia del piano di coltivazione della cava. Tale piano non è pervenuto. Non sono inoltre state fornite informazioni sulla quantità di materiale estratto annualmente al fine di calcolare il reddito annuo ottenibile dalla cava.

La stima del materiale annualmente estratto pertanto si baserà sui documenti che il sottoscritto è riuscito a reperire presso l'ufficio tecnico comunale.

Dalla relazione tecnica al piano di coltivazione della cava, aggiornato al 30/04/1987 (v. allegato "10") risulta che la cubatura presunta del lapillo è pari a circa 400.000 mc.

Dalle perizie giurate degli anni 2007 e 2008 (v. allegati "11") che stimano le quantità di lapillo estratte rispettivamente:

nel secondo semestre dell'anno 2005 risultano estratti, secondo dati forniti dalla committenza, 18.400 mc di materiale utile;

nell'anno 2006 risultano estratti 19.008 mc

nei primi due mesi dell'anno 2007 risultano estratti 3.166 mc.

Da questi dati si può dedurre che, in media, negli anni dal 2005 al 2007, la quantità annua di lapillo estratto dalla cava è pari a circa 18.000 mc.

Non è stato possibile reperire dati più recenti.

Con tale ritmo di sfruttamento, in teoria la cava dovrebbe essere già esaurita infatti:

$400.000 \text{ mc} : 18.000 \text{ mc} = 22,22$ anni, pertanto: o l'entità del giacimento è stata sottostimata o il ritmo di sfruttamento negli anni precedenti, non è stato lo stesso che negli anni di cui si hanno informazioni.

Per quanto sopra si ritiene opportuno, prudenzialmente, determinare la durata residua della coltivazione in n. 5 anni, conformemente a quelli previsti nell'autorizzazione, a datare dal 18/11/2010.

Restano, pertanto, quattro anni residui nei quali si stima siano estratti: $18.000 \text{ mc} \times 4 = 72.000 \text{ mc}$. di lapillo.

Considerato che la qualità del lapillo estratto dalla cava non è delle migliori, si può indicare in 6,00 €. Il ricavo medio dalla vendita di un metro cubo.

Il ricavo annuo pertanto si stima in: 18.000 mc x 6,00 €/mc = 108.000,00 €

I costi di estrazione si stimano pari al 30% del ricavo, per cui il reddito annuo della cava ammonta a: 108.000,00 € x 0,70 = 75.600,00 €

Il valore della cava sarà determinato con la formula dell'accumulazione iniziale della rendita annua:

$$V = Rendita \cdot \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

dove r è il saggio di capitalizzazione che si assume pari al 5% e n è il numero residuo di anni, pari a 4.

Avremo pertanto: $V = 75.600,00 \times 3,546$ (coefficiente risultante dal prontuario) = 267.078,00 €

Valore del lotto n. 2: 267.078,00 €, che si arrotonda a 267.000,00 € (duecentosesantasettemila/00).

3.DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

La documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore precedente, copre il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Viterbo, 27 dicembre 2011

IL CTU
Geom. Massimo Frontini