

gian maria castellani, ingegnere
via marconi 37 – novi ligure (al)
tel 0143/741389 - fax 0143/768383
e-mail: gmcastellani@gmail.com
pec: gianmaria.castellani@ingpec.eu
cf CST GMR 77R25 F965O
p.iva 02093490064

Tribunale di Alessandria

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **98/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-01-2025 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Studio in:
Email:
Pec:

Ing. Gian Maria Castellani
CSTGMR77R25F965O
Via Marconi 37 - 15067 Novi Ligure
gmcastellani@gmail.com
gianmaria.castellani@ingpec.eu

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via Tortona - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - Impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

Corpo: A - Impianto fonti rinnovabili

Categoria: Opifici [D1]

OMISSIS, Sez. Urb. POZ, foglio 12, particella 135, indirizzo Via Tortona snc, piano T, comune Pozzolo Formigaro, categoria D/1, rendita € 26.403,20

Corpo: B - Terreno Fg. 11 map. 291

Categoria: agricolo

OMISSIS, Pozzolo Formigaro foglio 11, particella 291, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 3.225 mq, reddito dominicale: € 21,65, reddito agrario: € 21,65,

Corpo: C - Terreno Fg. 12 map. 149

Categoria: agricolo

OMISSIS, Pozzolo Formigaro foglio 12, particella 149, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 744 mq, reddito dominicale: € 7,49, reddito agrario: € 3,84,

2. Stato di possesso

Bene: Via Tortona - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - Impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

Corpo: A - Impianto fonti rinnovabili

Occupato dal debitore

Corpo: B - Terreno Fg. 11 map. 291

Libero

Corpo: C - Terreno Fg. 12 map. 149

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Tortona - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - Impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

Corpo: A - Impianto fonti rinnovabili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Non significativo

Corpo: B - Terreno Fg. 11 map. 291

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Non significativo

Corpo: C - Terreno Fg. 12 map. 149

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Non significativo

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Tortona - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - Impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

Corpo: A - Impianto fonti rinnovabili

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B - Terreno Fg. 11 map. 291

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: C - Terreno Fg. 12 map. 149

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Tortona - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - Impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

Corpo: A - Impianto fonti rinnovabili

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Terreno Fg. 11 map. 291

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C - Terreno Fg. 12 map. 149

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Tortona - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - Impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

Corpo: A - Impianto fonti rinnovabili

Misure Penali: NO

Corpo: B - Terreno Fg. 11 map. 291

Misure Penali: NO

Corpo: C - Terreno Fg. 12 map. 149

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Tortona - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - Impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

Corpo: A - Impianto fonti rinnovabili

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Terreno Fg. 11 map. 291

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C - Terreno Fg. 12 map. 149

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Tortona - Pozzolo Formigaro (AL) - 15068

Lotto: 001 - Impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

Valore complessivo intero: € 895.000,00

Beni in **Pozzolo Formigaro (AL)**
Via Tortona snc

Lotto: 001 - Impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

Data di presentazione: 30-04-2024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Impianto fonti rinnovabili.

Opifici [D1] sito in Via Tortona

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, Sez. Urb. POZ, foglio 12, particella 135, indirizzo Via Tortona snc, piano T, comune Pozzolo Formigaro, categoria D/1, rendita € 26.403,20

Derivante da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/02/2020 Pratica n. AL0021132 in atti dal 28/02/2020
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2770.1/2020)

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/04/2019 Pratica n. AL0043246 in atti dal 24/04/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8195.1/2019)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/02/2017 Pratica n. AL0018307 in atti dal 15/02/2017
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2189.1/2017)

Variazione del 21/06/2016 Pratica n. AL0083242 in atti dal 22/06/2016 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 17620.1/2016)

COSTITUZIONE del 08/01/2015 Pratica n. AL0001684 in atti dal 08/01/2015 COSTITUZIONE (n. 17.1/2015)

COSTITUZIONE del 24/12/2014 Pratica n. AL0278671 in atti dal 24/12/2014, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO AL0278047 DEL 23/12/2014 (n. 278047.1/2014)

Confini: Fg. 12, mappali 162, 163, 134, 100

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune lievi difformità rispetto alla planimetria catastale agli atti in particolare in relazione al fabbricato destinato ad ufficio/locali tecnici. Si segnala infatti che nella planimetria catastale non risulta rappresentato l'ufficio e non sono indicate la tramezza in cartongesso a separazione del locale tecnico-locale quadri elettrici e le finestre sul perimetro del fabbricato.

Per quanto riguarda gli altri manufatti facenti parti del complesso, quali silos a trincea, digestori e vasche di stoccaggio, si precisa che in fase di sopralluogo, vista l'estensione e la

tipologia degli impianti stessi, si è verificata la presenza e la posizione indicativa degli stessi, senza poterne verificare con precisione le dimensioni.

Si segnala la presenza di un piccolo box prefabbricato ad uso spogliatoio con servizio igienico in adiacenza al fabbricato adibito a ufficio e locali tecnici; tale manufatto, non risultando autorizzato dovrà essere rimosso.

Infine, si segnala che non risulta indicato nella planimetria catastale un silos orizzontale di più ridotte dimensioni realizzato in adiacenza agli altri quattro.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA e TM

Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione grafica

Spese tecniche e diritti catastali: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Terreno Fg. 11 map. 291.

agricolo sito in Via Tortona

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, Pozzolo Formigaro, foglio 11, particella 291, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 3.225 mq, reddito dominicale: € 21,65, reddito agrario: € 21,65

Derivante da:

FRAZIONAMENTO del 13/04/2017 Pratica n. AL0043318 in atti dal 13/04/2017 presentato il 13/04/2017 (n. 43318.1/2017)

TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/1991 Pratica n. 264723 in atti dal 04/10/2001 MOD 26 (n. 989.1/1991)

Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: strada, fg. 11 mappali 69, 292, fg. 12 mappale 162

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - Terreno Fg. 12 map. 149.

agricolo sito in Via Tortona

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, Pozzolo Formigaro, foglio 12, particella 149, qualità SEMINATIVO IRRI-GUO, classe U, superficie catastale 744 mq, reddito dominicale: € 7,49, reddito agrario: € 3,84

Derivante da:

FRAZIONAMENTO del 23/02/2015 Pratica n. AL0034011 in atti dal 23/02/2015 presentato il 23/02/2015 (n. 34011.1/2015)

Tipo Mappale del 12/03/2013 Pratica n. AL0040970 in atti dal 12/03/2013 presentato il
11/03/2013 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 40970.1/2013)
FRAZIONAMENTO del 19/06/2006 Pratica n. AL0108613 in atti dal 19/06/2006 (n.
108613.1/2006)
Impianto meccanografico del 20/06/1984

Confini: Foglio 12 mappali 133, 145, 147, strada

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, sito in area agricola del Comune di Pozzolo Formigaro in prossimità della SS211 in direzione Tortona.

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole

Servizi presenti nella zona: Non significativi

Servizi offerti dalla zona: Non significativi

Caratteristiche zone limitrofe: agricola e industriale

Importanti centri limitrofi: Novi Ligure

Attrazioni paesaggistiche: Non significative

Attrazioni storiche: Non significative

Principali collegamenti pubblici: Non significativi

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Impianto fonti rinnovabili

Opifici [D1] sito in Pozzolo Formigaro (AL), Via Tortona

Occupato dal debitore

Identificativo corpo: B - Terreno Fg. 11 map. 291

agricolo sito in Pozzolo Formigaro (AL), Via Tortona

Libero

Identificativo corpo: C - Terreno Fg. 12 map. 149

agricolo sito in Pozzolo Formigaro (AL), Via Tortona

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 04/04/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Impianto fonti rinnovabili e B - Terreno Fg. 11 map. 291 e C - Terreno Fg. 12 map. 149

- Altra limitazione:

Descrizione onere: COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO DI ALCUNI TERRENI A FAVORE DEL COMUNE DI POZZOLO FORMIGARO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 09/12/2004 ai nn. OMISSIS;

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro, OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 02/05/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00;

Note: RESTRIZIONE DI BENI trascritta a Novi Ligure il 28.02.2017 ai nn. OMISSIS relativamente al Fg. 12 mapp.li 149 e 135.

- Atto di asservimento:

Descrizione onere: ATTO DI ASSERVIMENTO E VINCOLO DI ALCUNI TERRENI ALLE COSTRUZIONI DA EFFETTUARSI NECESSARIE ALL'ATTIVITA' DELL'AZIENDA AGRICOLA iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 26/07/1980 ai nn. OMISSIS.

- Atto di asservimento:

Descrizione onere: ATTO DI ASSERVIMENTO E VINCOLO DI ALCUNI TERRENI ALLE COSTRUZIONI DA EFFETTUARSI NECESSARIE ALL'ATTIVITA' DELL'AZIENDA AGRICOLA iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 12/05/1981 ai nn. OMISSIS.

- Atto di asservimento:

Descrizione onere: ATTO DI ASSERVIMENTO E VINCOLO DI ALCUNI TERRENI ALLE COSTRUZIONI DA EFFETTUARSI NECESSARIE ALL'ATTIVITA' DELL'AZIENDA AGRICOLA iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 09/12/2004 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro, OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 12/12/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00;

Note:

ATTO DI MODIFICA DI CONDIZIONI DI MUTUO trascritto a Novi Ligure il 05.01.2016 ai nn. 27/5 RESTRIZIONE DI BENI trascritta a Novi Ligure il 19.09.2016 ai nn. OMISSIS relativamente al Fg. 12 map. 135.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro, OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 26/07/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.300.000,00; Importo capitale: € 650.000,00.

Note:

RESTRIZIONE DI BENI trascritta a Novi Ligure il 19.09.2016 ai nn. OMISSIS relativamente al Fg. 12 map.135.

RESTRIZIONE DI BENI trascritta a Novi Ligure il 17.05.2017 ai nn. OMISSIS relativamente al Fg. 12 map.149.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata, a favore di OMISSIS contro, v; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 08/07/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000,00; Importo capitale: € 2.000.000,00.

Note:

RESTRIZIONE DI BENI trascritta a Novi Ligure il 11.08.2016 ai nn. OMISSIS relativamente al Fg. 12 mapp.li 149 e 135.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Impianto fonti rinnovabili e C - Terreno Fg. 12 map. 149

- Altra limitazione:

Descrizione onere: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO – SERVITU' DI ELETTRODOTTO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 16/01/2007 ai nn. OMISSIS; A FAVORE DI ENEL DISTRIBUZIONE SPA.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO – SERVITU' DI ELETTRODOTTO E DI PASSAGGIO; Iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 16/04/2013 ai nn. OMISSIS e ai nn. OMISSIS; PER IL DIRITTO DI SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE DI OMISSIS E ENEL DISTRIBUZIONE SPA.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Terreno Fg. 12 map. 149

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Impianto fonti rinnovabili

sito in Pozzolo Formigaro (AL), Via Tortona

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non presenti

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento:

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non significativo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non significativo

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: B - Terreno Fg. 11 map. 291

agricolo sito in Pozzolo Formigaro (AL), Via Tortona

Particolari vincoli: Con atto di compravendita del OMISSIS, è stata costituita a carico del terreno in oggetto al mappale 291 del foglio 11 e a favore della residua proprietà del venditore contraddistinta col mappale 292 del suddetto foglio 11 una servitù di passaggio da esercitarsi con ogni mezzo pedonale e carraio su una striscia di terreno larga metri 10 e posta in fregio alla suddetta residua proprietà del venditore identificata con il mappale 292, obbligandosi la parte acquirente a realizzare a propria cura e spese sul terreno col presente atto acquistato il relativo accesso, e precisandosi - per quanto occorra - che tale servitù resterà in essere anche qualora il suddetto mappale 292 dovesse acquisire una destinazione d'uso diversa da quella agricola.

Identificativo corpo: C - Terreno Fg. 12 map. 149

agricolo sito in Pozzolo Formigaro (AL), Via Tortona

Particolari vincoli: vedi diritti di servitù indicati nei vincoli ed oneri giuridici (servitù di passo e di elettrodotto)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 23/12/2015**. In forza di titolo anteriore al ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 23/12/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data 23/12/2015, ai nn. OMISSIS; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Impianto fonti rinnovabili e C - Terreno Fg. 12 map. 149

Titolare/Proprietario: M OMISSIS per la quota di 1/2 di piena proprietà **proprietario/i ante ventennio al 24/09/2004**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: per successione da OMISSIS deceduto il 23.06.2002

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota di 2/4 di piena proprietà **proprietario/i ante ventennio al 23/01/2010**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: per successione da OMISSIS deceduto il 23.06.2002

Titolare/Proprietario:

OMISSIS per la quota di 1/4 di piena proprietà e OMISSIS per la quota di 1/4 di piena proprietà **proprietario/i ante ventennio al 16/06/2011**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: per successione da OMISSIS deceduto in data 24.09.2004 Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Novi Ligure il OMISSIS ai nn. OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota di 1/4 di piena proprietà e OMISSIS per la quota di 1/4 di piena proprietà dal 23/01/2010 al 16/06/2011. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: per successione da OMISSIS deceduta il 23.01.2010 Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Novi Ligure il OMISSIS ai nn. OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota di 1/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e OMISSIS per la quota di 1/3 di piena proprietà in regime di bene personale e OMISSIS per la quota di 1/3 di piena proprietà dal 16/06/2011 al 16/06/2011. In forza di Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 16/06/2011, ai nn. OMISSIS; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 16/06/2011 al 13/04/2017. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 16/06/2011, ai nn. OMISSIS; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, per la quota di 1/1 di piena proprietà dal 13/04/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; trascritto a NOVI LIGURE, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno Fg. 11 map. 291

7. PRATICHE EDILIZIE:

Opifici [D1] sito in Via Tortona

- Autorizzazione ex art. 12 dlgs 387/2003 all'installazione ed esercizio di un impianto di produzione energia alimentato da fonti rinnovabili in comune di Pozzolo Formigaro della potenza di 999 kWe con determinazione prot. 20120026038 del 06/03/2012 codice DET. Ddap1-119-2012 (FG 12 MAP 127,128,130)
- Presa d'atto protocollo 26675 del 12.03.2013: modifiche non sostanziali consistenti in ricollocazione tramoggia di carico, spostamento trincee orizzontali e traslazione di un digestore
- Determinazione Dirigenziale DDAP1 180-33194 del 14.04.2015: variazione del piano di alimentazione;
- Presa d'atto protocollo 35973 del 22.04.2015 e successiva integrazione protocollo 39434 del 05.05.2015: trasferimento della proprietà delle trincee;
- Presa d'atto protocollo 77858 del 16.09.2015: modifiche non sostanziali per l'alimentazione della vasca di fitodepurazione;
- Determinazione Dirigenziale DDAB1 858-56597 del 24.08.2016: variazione del piano di alimentazione e classificazione del digestato come sottoprodotto;
- Segnalazione Certificata di Agibilità n. 06/17 prot. 3455 del 02/05/2017.
- Presa d'atto protocollo 74671 del 18.10.2018: introduzione di modifiche non sostanziali di diversa natura;
- Determinazione Dirigenziale DDAP2 740-53415 del 20.08.2019: variazione del piano di alimentazione e classificazione del digestato come sottoprodotto;
- Determinazione Dirigenziale DDAP2 480-25750 del 14.05.2020: ulteriore variazione del piano di alimentazione e classificazione del digestato come sottoprodotto;
- Determinazione Dirigenziale DDAP2 260-20969 del 08.04.2021: ulteriore variazione del piano di alimentazione e classificazione del digestato come sottoprodotto;

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione ex art. 12 dlgs 387/2003

Per lavori: INSTALLAZIONE ED ESERCIZIO DI UN IMPIANTO DI PRODUZIONE ENERGIA ALIMENTATO DA FONTI RINNOVABILI E RELATIVE MODIFICHE

Si segnala che a seguito di accesso agli atti si è constatata la presenza della Determinazione DDVA4 – 34 - 2024 del 07.02.2024 che diffida la OMISSIS con sede legale e operativa in Strada Tortona, 18 - Pozzolo Formigaro (riferimenti catastali Fg. 12 Mapp. 127, 128, 130), nella persona del suo Legale Rappresentante pro tempore,

- al puntuale rispetto sin da subito di tutte le prescrizioni autorizzative contenute nel provvedimento originario DDAP1 119-26038 del 06.03.2012, come poi successivamente integrato e parzialmente modificato dai successivi atti meglio descritti e in particolare dall'ultimo titolo di modifica DDAP2 260-20969 del 08.04.2021, con specifico riferimento delle seguenti prescrizioni che risultano violate secondo quanto emerso nella Relazione Tecnica di Arpa Piemonte del 06.11.2023 relativo all'accensione della torcia di sicurezza e alle modalità di esecuzione delle operazioni di manutenzione;
- a fornire quanto prima, e comunque entro 15 giorni dalla notifica del provvedimento, una relazione, corredata anche da immagini fotografiche che dimostri l'avvenuta ottemperanza di quanto imposto e comunicata la data di effettuazione degli autocontrolli periodici, che dovranno comunque essere previsti entro 60 gg dalla data di notifica secondo le modalità previste con determina DDAP1 119-26038 del 06.03.2012 nonché il ripristino della separazione fisica dal limitrofo impianto OMISSIS.

Lo scrivente non ha reperito alcun documento che confermi l'ottemperanza di quanto prescritto.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Impianto fonti rinnovabili e C - Terreno Fg. 12 map. 149

7.1 Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune lievi difformità rispetto agli elaborati progettuali, in particolare in relazione al fabbricato destinato ad ufficio/locali tecnici. Si segnala infatti che nel locale quadri elettrici è stato realizzato un piccolo ufficio tramite la realizzazione di una tramezza in cartongesso oltre a essere state realizzare alcune finestre sul perimetro del fabbricato. Per quanto riguarda gli altri manufatti facenti parti del complesso, quali silos a trincea, digestori e vasche di stoccaggio, si precisa che in fase di sopralluogo, vista l'estensione e la tipologia degli impianti stessi, si è verificata la presenza e la posizione indicativa degli stessi, senza poterne verificare con precisione le dimensioni. Si segnala la presenza di un piccolo box prefabbricato ad uso spogliatoio con servizio igienico in adiacenza al fabbricato adibito a ufficio e locali tecnici che non risulta autorizzato e dovrà essere rimosso. Infine, si segnala la presenza di un piccolo silos orizzontale realizzato in adiacenza agli altri non previsto negli elaborati originari che dovrà essere demolito e la realizzazione di un locale tecnico a servizio delle pompe antincendio in prossimità della relativa vasca che dovrà essere regolarizzato.

Regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE SILO NON AUTORIZZATO, RIMOZIONE BOX PREFABBRICATO E REGOLARIZZAZIONE LOCALE TECNICO ANTINCENDIO

/OTTENIMENTO PRESA D'ATTO O NUOVA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Descrizione delle opere da sanare: RIPRISTINO DEI LUOGHI COME DA AUTORIZZAZIONE, DEMOLIZIONE SILO NON AUTORIZZATO, RIMOZIONE BOX PREFABBRICATO E REGOLARIZZAZIONE LOCALE TECNICO ANTINCENDIO O OTTENIMENTO NUOVA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE PER REGOLARIZZAZIONE STATO DEI LUOGHI

Note: IL VALORE DELLA REGOLARIZZAZIONE SARA' RICOMPRESO NEL VALORE DI STIMA DELL'IMPIANTO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: aggiungere elenco determine

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Impianto fonti rinnovabili

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno Fg. 11 map. 291

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Terreno Fg. 12 map. 149

7.2 Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
---------------------------------	---------------------------

In forza della delibera:	Deliberazione della G.R. n. 73-3163 del 28-12-1990 e successive varianti
Zona omogenea:	Aree destinate ad attività agricole - Zone E
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22-34 NTA Aree di interesse archeologico (centuriazione romana) a norma del D.Lgs 42/2004 (art. 40 bis NTA)

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Impianto fonti rinnovabili

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione della G.R. n. 73-3163 del 28-12-1990 e successive varianti
Zona omogenea:	Aree destinate ad attività agricole - Zone E
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22-34 NTA Aree di interesse archeologico (centuriazione romana) a norma del D.Lgs 42/2004 (art. 40 bis NTA) Vincoli: Fascia di rispetto stradale (Art. 40)

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno Fg. 11 map. 291

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione della G.R. n. 73-3163 del 28-12-1990 e successive varianti
Zona omogenea:	Aree destinate ad attività agricole - Zone E
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22-34 NTA Aree di interesse archeologico (centuriazione romana) a norma del D.Lgs 42/2004 (art. 40 bis NTA) Vincoli: Fascia di rispetto stradale (Art. 40) Fascia di rispetto per impianti ferroviari (Art. 42) Aree impegnate dall'infrastruttura ferroviaria (Art. 42)

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Terreno Fg. 12 map. 149

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **A - Impianto fonti rinnovabili**

Trattasi di impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, sito in area agricola del Comune di Pozzolo Formigaro in prossimità della SS211 in direzione Tortona.

In particolare trattasi di impianto di digestione anaerobica in grado di produrre biogas a partire da sottoprodotti dell'allevamento e della coltivazione al fine di ricavarne energia elettrica e termica dalla sua combustione tramite un motore cogenerativo in posizione adiacente ad azienda agricola di altra proprietà. L'impianto, originariamente autorizzato al trattamento dei reflui zootecnici prodotti dalla vicina azienda agricola e da matrici organiche di origine vegetale prodotte da aziende terze, è stato autorizzato con determinazione prot. 20120026038 del 06/03/2012 codice DET. Ddap1-119-2012 e ha subito nel corso degli anni alcune modifiche non sostanziali principalmente relative a variazioni del piano di alimentazione a cui sono seguite specifiche Determinazioni dirigenziali o prese d'atto come meglio elencate relativamente ai titoli autorizzativi.

Il biogas prodotto dalla digestione anaerobica alimenta un motore di cogenerazione con produzione di energia elettrica da parte di un generatore e di energia termica recuperata dai circuiti di raffreddamento del motore stesso. Tale motore ha una potenza a pieno carico di circa 999 kW elettrici.

L'energia elettrica prodotta al netto degli autoconsumi viene immessa nella rete pubblica tramite specifica cabina elettrica in prossimità del terreno di cui al fg 12 mappale 149.

L'impianto è composto dai seguenti manufatti (come da relazione progettuale agli atti):

- Numero tre trincee adibite allo stoccaggio degli insilati oltre una più piccola destinata allo stoccaggio delle sole buccette di pomodoro. Tali trincee risultano autorizzate per un volume complessivo utile di 13545 mc per una superficie di 3150 mq oltre a quella per le buccette di volume paria 2580 mc e superficie pari a 600 mq. Quest'ultima risulta essere stata realizzata con dimensioni difformi agli elaborati grafici di cui alla presa d'atto protocollo 26675 del 12.03.2013 per modifiche non sostanziali consistenti in ricollocazione tramoggia di carico, spostamento trincee orizzontali e traslazione di un digestore.
In adiacenza risulta altresì presente un'ulteriore piccola trincea di cui lo scrivente non ha rintracciato alcun titolo autorizzativo.
- Una vasca per il contenimento dei liquami di volume complessivo pari a 105 mc
- Due digestori con volume utile pari a 3000 mc alimentati da due tramogge di carico
- Una vasca per lo stoccaggio del digestato divisa in due settori di volume utile complessivo pari a 9405 mc
- Un gasometro con volume utile pari a 130 mc
- Un piccolo fabbricato adibito in parte a locale quadri elettrici, in parte a deposito e in parte a locale tecnico per la caldaia di backup atta a mantenere la temperatura di esercizio del processo di digestione anaerobica in caso di fermo dell'impianto
- Alcune vasche più piccole destinate al ricircolo, alla separazione o al precarico
- Un piccolo box prefabbricato a spogliatoio (da rimuovere)
- Una vasca antincendio e il relativo locale pompe (da regolarizzare)
- Alcuni macchinari tra cui il cogeneratore e la torcia di sicurezza

L'impianto oltre ad essere autorizzato dalla Provincia di Alessandria risulta anche in possesso di Segnalazione Certificata di Agibilità n. 06/17 prot. 3455 del 02/05/2017.

Si segnala che l'attuale accesso all'impianto avviene tramite la strada vicinale attualmente a servizio del vicino cantiere per la realizzazione della linea ferroviaria Milano – Genova Terzo valico e che per accedere all'impianto al map. 135 è necessario attraversare il mappale 162 di proprietà di altra ditta come meglio rilevabile dall'estratto di mappa catastale allegato.

Si precisa tuttavia che l'originario accesso avveniva attraverso la confinante azienda agricola e che nell'atto di provenienza viene genericamente indicato che "le unità immobiliari vengono compravendute a corpo e non a misura ...omissis... con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, passi ed accessi quali e quanti

sin qui praticati, accessioni, dipendenze, pertinenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, legali e volontarie". L'Autorizzazione prot. n. 115286 del 28.09.2011 prevedeva infatti l'accesso all'impianto dalla confinante azienda agricola, accesso ubicato in SP 211 della Lomellina al km 2.92 lato destro che deve quindi ritenersi l'accesso ufficiale all'impianto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2013

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: si segnala un sufficiente grado di manutenzione dell'impianto che presenta tuttavia segni di usura ed in particolare che uno dei due digestori presenta parzialmente il distacco del rivestimento metallico a protezione dell'isolante. L'impianto in generale richiede interventi di manutenzione straordinaria.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone Riferito limitatamente a: finestre fabbricato ufficio
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: locale quadri e locali tecnici fabbricato ufficio
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica/gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: ufficio
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone Riferito limitatamente a: porte ingresso locali fabbricato ufficio

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B - Terreno Fg. 11 map. 291**

Trattasi di appezzamento di terreno incolto in prossimità dell'impianto, a ridosso della strada statale SS211.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.225,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno risulta incolto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza si sono utilizzati i valori di superficie catastali, non essendo facilmente identificabili in situ i confini catastali salvo operazioni di riconfinamento non espletabili in fase di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	3.225,00	1,00	3.225,00
		3.225,00		3.225,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C - Terreno Fg. 12 map. 149**

Trattasi di piccola area incolta che circonda la cabina elettrica posta in prossimità dell'impianto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **744,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno risulta incolto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza si sono utilizzati i valori di superficie catastali, non essendo facilmente identificabili in situ i confini catastali salvo operazioni di riconfinamento non espletabili in fase di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup lorda	744,00	1,00	744,00
		744,00		744,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, non essendosi rilevate sul mercato locale recenti vendite di immobili/impianti assimilabili a quello di stima, non ritiene applicabile il criterio di valutazione dei beni per parametri tecnici.

Lo scrivente procederà quindi con la valutazione secondo i criteri di stima di "determinazione del valore di mercato mediante costo di costruzione vetustato".

Verrà infine applicata una riduzione al valore così determinato a causa dell'assenza di garanzia per la presenza di eventuali vizi, la non garanzia di corretto funzionamento degli impianti, le difformità urbanistiche/edilizie e l'immediatezza della vendita giudiziarla, costi di ripristino necessari al fine di rendere l'impianto operativo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novi Ligure;

Uffici del registro di Novi Ligure;

Ufficio tecnico di Pozzolo Formigaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate (OMI);

Altre fonti di informazione: siti internet specializzati.

8.3 Valutazione corpi:

A - Impianto fonti rinnovabili. Opifici [D1] –

Determinazione del valore di mercato mediante costo di costruzione vetustato

Di seguito si procede con la determinazione del più probabile costo di costruzione vetustato dell'immobile tramite analisi e ricerca di mercato che consenta di assumere valori praticati.

Il costo di costruzione viene così determinato:

$$V = V_a + K_n \times (1 - d)$$

dove:

V = valore opere civili e impianti;

V_a = valore dell'area;

K_n = costo di ricostruzione a nuovo;

d = coefficiente di deprezzamento.

Tale criterio di stima si articola in quattro fasi:

- determinazione del valore dell'area;
- determinazione del costo di costruzione a nuovo;
- determinazione del costo di costruzione vetustato;
- determinazione del valore attuale del bene.

Il costo di costruzione a nuovo viene ottenuto secondo il procedimento sintetico, mediante l'attribuzione di un costo medio di investimento ricavato da studi di fattibilità tecnico economica disponibili in letteratura.

La voce di costo che maggiormente incide sull'investimento è rappresentata dalle opere edili necessarie per le strutture di ricezione e trattamento delle biomasse, per le strutture di produzione e stoccaggio del biogas e per le strutture di stoccaggio del digestato. A queste si aggiungono le voci di costo delle opere elettromeccaniche, che comprendono il cogeneratore, le attrezzature per il carico delle matrici, gli allacciamenti elettrici e gli altri impianti oltre alle spese tecniche per le necessarie pratiche.

Per l'impianto in esame i costi possono essere di massima stimati in circa 3.500 €/kwe

L'impianto in esame può essere quindi di massima stimato con un costo di costruzione a nuovo a un valore di circa € 3.500.000 suddivisibile in opere civili € 1.575.000 (45%), opere elettromeccaniche € 1.225.000 (35%), cogeneratore € 630.000 (18%) e spese tecniche e imprevisti € 70.000 (2%).

Ricavato il costo di costruzione a nuovo occorre deprezzarlo tenendo conto della vetustà (v) delle opere civili e degli impianti in funzione della loro vita utile e dello stato di manutenzione.

Come già precisato in premessa lo scrivente applicherà infine una riduzione del valore di mercato al fine di compensare l'assenza di garanzia per la presenza di eventuali vizi, la non garanzia di corretto funzionamento degli impianti, le difformità urbanistiche/edilizie e l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Relativamente al valore dell'area si considera quanto stabilito nel contratto di compravendita pur rilevando che il valore è relativamente alto per essere un'area agricola ma tuttavia relativamente contenuto rispetto all'importo complessivo del valore dell'impianto in virtù anche della vicinanza all'azienda agricola

$V_a = € 200.000$

- Costo di costruzione vetustato

Il costo di costruzione vetustato viene calcolato con riferimento ai prezzi attuali detraendo una quota di deprezzamento espressa dal coeff. $\%d = (100-D)/100$ dove D rappresenta il decadimento per obsolescenza e vetustà che si ottiene dalla formula $D = ((N/T \times 100) + 20)^2/140$ dove N è il numero di anni di vita del bene, T il totale di anni di vita utile.

Considerando la data messa in servizio dell'impianto risalente al 2013 si può ritenere di aver raggiunto il limite di vita utile delle opere elettromeccaniche e del cogeneratore in quanto la loro vita utile, da letteratura, risulta essere rispettivamente di 10 e 8 anni mentre per le opere civili può essere calcolato il seguente parametro:

$$D = ((11/20 \times 100) + 20)^2/140 = 40,18$$

$$\%d = (100-40,18)/100 = 0,60$$

Si otterrà quindi un costo di costruzione vetustato delle opere civili pari a: $€ 1.575.000 \times (1 - 0,60) = € 630.000,00$

Pur rilevando che le opere elettromeccaniche e il cogeneratore hanno formalmente raggiunto il termine della loro vita utile si ritiene corretto considerare un loro valore residuo forfettario stimabile in circa € 150.000,00

- Valore di mercato del complesso

Si otterrà quindi un valore dell'impianto nel suo complesso stimabile in circa € 1.050.000

Tale valore di stima, e la successiva riduzione del valore di stima del 15%, tiene in considerazione la non garanzia di corretto funzionamento dell'impianto, i danni rilevati in fase di sopralluogo nonché i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica/edilizia del complesso e sopra evidenziati.

Lo scrivente ritiene necessario sottolineare che per l'impianto risulta essere stata sottoscritta col GESE una CONVENZIONE PER IL RITIRO DELL'ENERGIA ELETTRICA DI CUI ALL'ARTICOLO 13, COMMI 3 E 4, DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 387/03 E ALL'ARTICOLO 16 DEL DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 18 DICEMBRE 2008 che prevede incentivi economici a fronte della cessione di energia elettrica prodotta dall'impianto e che tale convenzione fissa la data di fine incentivazione al 27/10/2029, fermo restando quanto previsto all'articolo 16, commi 5 e 6 del decreto ministeriale 18 dicembre 2008.

B - Terreno Fg. 11 map. 291. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.450,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	3.225,00	€ 2,00	€ 6.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.450,00
Valore corpo			€ 6.450,00
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.450,00

C - Terreno Fg. 12 map. 149. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 372,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno	744,00	€ 0,50	€ 372,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 372,00

Valore corpo € 372,00

Valore Pertinenze € 0,00

Valore complessivo intero € 372,00

Valore complessivo diritto e quota € 372,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Catastale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Impianto fonti rinnovabili	Opifici [D1]		€ 1.050.000,00	€ 1.050.000,00
B - Terreno Fg. 11 map. 291	agricolo	3.225,00	€ 6.450,00	€ 6.450,00
C - Terreno Fg. 12 map. 149	agricolo	744,00	€ 372,00	€ 372,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 158.523,30

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 2.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondabile a: € 895.000,00

Data:

23-12-2024



Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetria catastale ed estratti di mappa