

Geom. **Mauro Quinzanini**  
con studio a **Brescia** in **Corso Cavour n° 4/B**  
tel. **030.280296** fax **030.280296** e-mail **studioquinzanini@alice.it**

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
Esecuzione Immobiliare n. **1456/2012**

CREDITORE PROCEDENTE: **MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A. C.F. 92034880523**  
P. IVA **01079950521** con sede a **Siena** in **Piazza Salimbeni n° 3** .....  
con l'Avv. **Daniela Brignone del Foro di Brescia** .....  
CONTRO: **OMISSIS** .....  
Magistrato: **Dott. Gianni SABBADINI** .....  
Udienza d'incarico e giuramento: **4 Aprile 2013** .....  
Determinazione modalità di vendita udienza del : **27 Settembre 2012** .....  
Descrizione del bene e suddivisione in lotti : **porzione di impianto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (biogas)**

Dati generali del bene e suddivisione in lotti

---

**Lotto 1**

Quota di proprietà: **100 %** .....  
Immobile sito nel Comune di **Manerbio (Bs)** .....  
Distinto in catasto **Catasto Fabbricati fg. 37 Particella 58 cat. D/1 (ex part. 55 C.T.)** .....  
Valore intero **€ ZERO (valore di mercato)**.....  
Valore quota pignorata **€ ZERO (valore di mercato)**.....  
Comproprietari **NO** .....  
Divisibilità **NO** .....  
Problematiche **SI : \_ porzione di opificio non in grado di produrre reddito a sé stante (può produrre reddito unito alla particella 57 ed alla OMISSIS)**  
  
**\_ oggetto, assieme alla particella 57 non soggetta ad esecuzione, di cessione di ramo d'azienda a società terza**  
  
**\_ impianto probabilmente sovradimensionato rispetto alla effettiva capacità produttiva**

---

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Esecuzione Immobiliare n° 1456/2012**

- Creditore Procedente : \_ MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A. con sede in  
Siena, quale mandataria di Banca Monte dei Paschi di Siena  
S.p.A., con l'avv. Daniela Brignone del Foro di Brescia;
- Creditori Interventuti : \_ BANCO POPOLARE SOC. COOP VA, quale mandatario  
di CREDITO BERGAMASCO SPA, con l'avv. Adriano  
Scapatucci del Foro di Brescia;
- \_ VETERINARIA LOMBARDA S.r.L. sede Isorella (Bs),  
con l'avv. Laura Caruna del Foro di Brescia;
- \_ THÖNI INDUSTRIEBETRIEBE GMBH sede Telfs  
(Austria) con gli avv.ti Pierluigi Tirale del Foro di Brescia e  
Peter Winkler del Foro di Bolzano;
- \_ CEREAL DOCKS S.p.A. sede Camisano Vicentino (Vi)  
con gli avv.ti Mantovani e Associati del Foro di Vicenza e  
Marcella Lazzari del Foro di Brescia;
- Contro : \_ **OMISSIS** sede in persona del legale  
rappresentante pro-tempore
- Giudice dell'Esecuzione : Dott. Gianni SABBADINI**
- Prossima Udiienza : 27 Settembre 2013**

**RELAZIONE DI STIMA**

**Incarico e Quesito.**

A seguito del Decreto di nomina 14 Marzo 2013 il sottoscritto Geom. Mauro Quinzanini, libero professionista con studio in Brescia Corso Cavour 4/b iscritto all'albo professionale provinciale al n° 3066, prestato il giuramento di cui al verbale 4 Aprile 2013, ha ricevuto l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'art. 173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto) provvedendo alla stima degli immobili pignorati, tenuto conto del loro effettivo valore di mercato e di realizzo.

Dalla relazione dovrà inoltre risultare :

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;

- 3) lo stato di possesso del bene, con l'identificazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

### **Identificazione del bene.**

Il bene immobile oggetto dell'esecuzione individua un appezzamento di terreno classificato in zona agricola produttiva del Comune di Manerbio (Bs) censito al Catasto Terreni foglio n° 37 con la cessata particella n° 55 di mq. 22'245,00 diventata ora, in forza di tabella di variazione del 2.1.2009 n° 521553, la odierna particella n° 58 della medesima consistenza di mq. 22'245,00.

L'atto di pignoramento si estende a tutte le pertinenze, ragioni, diritti e accessori del bene.

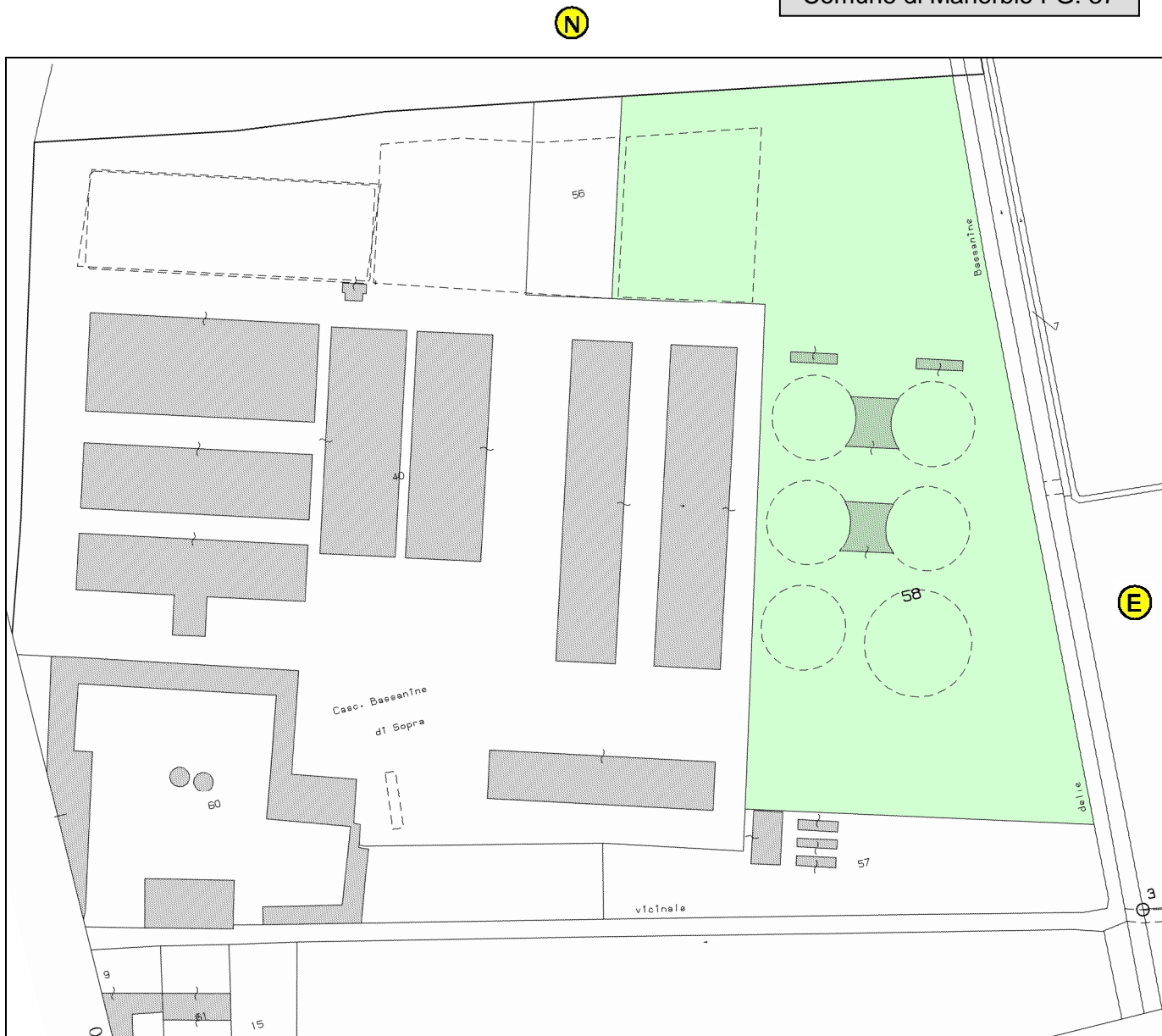
Per raggiungere i luoghi occorre percorrere la via Cigole, in Comune di Manerbio (Bs), e quindi la strada vicinale delle Bassanine:



**DATI CATASTALI:**

L'estratto dalla vigente mappa catastale che rappresenta graficamente i luoghi dove sono i beni oggetto dell'esecuzione è il seguente:

ESTRATTO DI MAPPA  
scala 1 : 2.000  
Comune di Manerbio FG. 37




(S)



porzione immobiliare  
oggetto dell'esecuzione

La visura storica al Catasto Terreni è la seguente:

 Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali		<b>Visura storica per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/04/2013	
<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MANERBIO ( Codice: E884)</b>		
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di BRESCIA</b>		
	<b>Foglio: 37 Particella: 58</b>		

**Area di enti urbani e promiscui dal 02/01/2009**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	37	58	-		ENTE URBANO	2 22 45				Tipo mappale del 02/01/2009 n. 521553.1/2008 in atti dal 02/01/2009 (protocollo n. BS0521553)
Notifica						Partita	1			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 37 particella 57

**Situazione dell'Immobile dal 02/01/2009**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	37	58	-		SEMIN IRRIG 1	2 22 45	I29A	Euro 241,26	Euro 241,26	Tabella di variazione del 02/01/2009 n. 521553.1/2008 in atti dal 02/01/2009 (protocollo n. BS0521553)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
- foglio 37 particella 54 - foglio 37 particella 55  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 37 particella 57

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 02/01/2009**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 02/01/2009
DATI DERIVANTI DA del 02/01/2009 Variazione n. 521553.1/2008 in atti dal 02/01/2009 (protocollo n. BS0521553) Registrazione:			

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 05/06/2006**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	37	55	-		SEMIN IRRIG 1	2 22 45	I29A	Euro 241,26	Euro 241,26	Tabella di variazione del 05/06/2006 n. 131314.1/2006 in atti dal 05/06/2006 (protocollo n. BS0131314)
Notifica						Partita				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 37 particella 54 - foglio 37 particella 40 - foglio 37 particella 56

**Situazione dell'Immobile dal 16/06/2005**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	37	55	-		SEMIN IRRIG 1	2 37 50	I29A	Euro 257,58	Euro 257,58	FRAZIONAMENTO del 16/06/2005 n. 195149.1/2005 in atti dal 16/06/2005 (protocollo n. BS0195149)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
- foglio 37 particella 1  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 37 particella 54

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 27/03/2008**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 27/03/2008
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/03/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 10678.1/2008 in atti dal 17/04/2008 Repertorio n.: 134384 Rogante: TRECCANI FRANCO Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			

**Situazione degli intestati dal 27/03/2008**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 27/03/2008
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/03/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 10677.1/2008 in atti dal 17/04/2008 Repertorio n.: 134384 Rogante: TRECCANI FRANCO Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA'			

**Situazione degli intestati dal 16/06/2005**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 27/03/2008
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 16/06/2005 n. 195149.1/2005 in atti dal 16/06/2005 (protocollo n. BS0195149) Registrazione:			

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 31/08/1990**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	37	1	-		SEMIN IRRIG 1	5 21 10	I29A	Euro 565,16 L. 1.094.310	Euro 565,16 L. 1.094.310	FRAZIONAMENTO n. 1486 in atti dal 31/08/1990
Notifica						Partita	7463			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 37 particella 40

**Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico**


N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	37	1	-		SEMIN IRRIG 1	7 05 30	I29A	L. 1.481.130	L. 1.481.130	Impianto meccanografico del 01/07/1972
Notifica						Partita	2016			

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

<b>Situazione degli intestati dal 25/06/2004</b>			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	/		(1) Proprieta' per 1/1 fino al 16/06/2005
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/06/2004 Trascrizione n. 22063 .1/2004 in atti dal 21/07/2004 Repertorio n. : 118970 Rogante: TRECCANI FRANCO Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
<b>Situazione degli intestati dal 27/03/1997</b>			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	A		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 25/06/2004
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/03/1997 Voltura n. 7621 .1/1997 in atti dal 17/11/1998 Repertorio n. : 80009 Rogante: TRECCANI FRANCO Sede: BRESCIA Registrazione:			
<b>Situazione degli intestati dal 30/12/1996</b>			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	A		(1) Proprieta' per 1/1 fino al 27/03/1997
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1996 Voltura n. 4241 .1/1997 in atti dal 27/12/2001 (protocollo n. 587537) Repertorio n. : 25048 Rogante: MAGNANI Sede: BRONI Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE			
<b>Situazione degli intestati dal 23/05/1995</b>			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	/		(1) Proprieta' per 1/1 fino al 30/12/1996
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/1995 Voltura n. 970 .1/1997 in atti dal 13/12/2001 (protocollo n. 561816) Repertorio n. : 72052 Rogante: TRECCANI Sede: BRESCIA Registrazione: UR Sede: BRESCIA n: 4576 del 12/06/1995 ASSEMBLEA STRAORDINARIA			
<b>Situazione degli intestati dal 23/05/1995</b>			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	/		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 23/05/1995
DATI DERIVANTI DA del 23/05/1995 Voltura n. 970.2/1997 in atti dal 25/02/1997 Repertorio n.: 72052 Rogante: TRECCANI F. Sede: BRESCIA Registrazione:			
<b>Situazione degli intestati dal 14/12/1993</b>			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	/		(1) Proprieta' fino al 23/05/1995
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/12/1993 Voltura n. 1508 .1/1994 in atti dal 07/09/2001 (protocollo n. 352425) Repertorio n. : 45083 Rogante: NOT. DONATI Sede: CREMA Registrazione: UR Sede: CREMA n: 1859 del 20/12/1993 VERBALE DI ASSEMBLEA			
<b>Situazione degli intestati dal 12/05/1989</b>			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	/		fino al 14/12/1993
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/05/1989 Voltura n. 6967 .1/1989 in atti dal 06/10/1995 Repertorio n. : 25794 Rogante: DOGNINI Sede: BRESCIA Registrazione: UR Sede: BRESCIA n: 1314 del 16/05/1989			
<b>Situazione degli intestati dal 09/09/1986</b>			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	/		(1) Proprieta' fino al 12/05/1989
2	/		(8) Usufrutto fino al 12/05/1989
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/09/1986 Voltura n. 7424 .1/1986 in atti dal 06/10/1995 Repertorio n. : 24182 Rogante: L. DOGNINI Sede: BRESCIA Registrazione: UR Sede: BRESCIA n: 6614 del 17/09/1986			
<b>Situazione degli intestati relativa ad atto del 31/01/1972 (antecedente all'impianto meccanografico)</b>			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	/		(1) Proprieta' per 1/3 fino al 09/09/1986
2	/		(1) Proprieta' per 2/3 fino al 09/09/1986
3	/		(8) Usufrutto fino al 09/09/1986
DATI DERIVANTI DA TESTAMENTO OLOGRAFO del 31/01/1972 n. 14974 in atti dal 30/07/1976 Registrazione: UR Sede: VEROLANUOVA Volume: 36 n: 228 del 23/10/1973			
<b>Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico</b>			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	/		(1) Proprieta' per 1/3 fino al 31/01/1972
2	/		(8) Usufrutto fino al 31/01/1972
3	/		(1) Proprieta' per 2/3 fino al 31/01/1972
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 01/07/1972			

Sul terreno è stato edificato un impianto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili che, nella fattispecie, utilizza il biogas prodotto dalla fermentazione di biomassa da origine agricola.

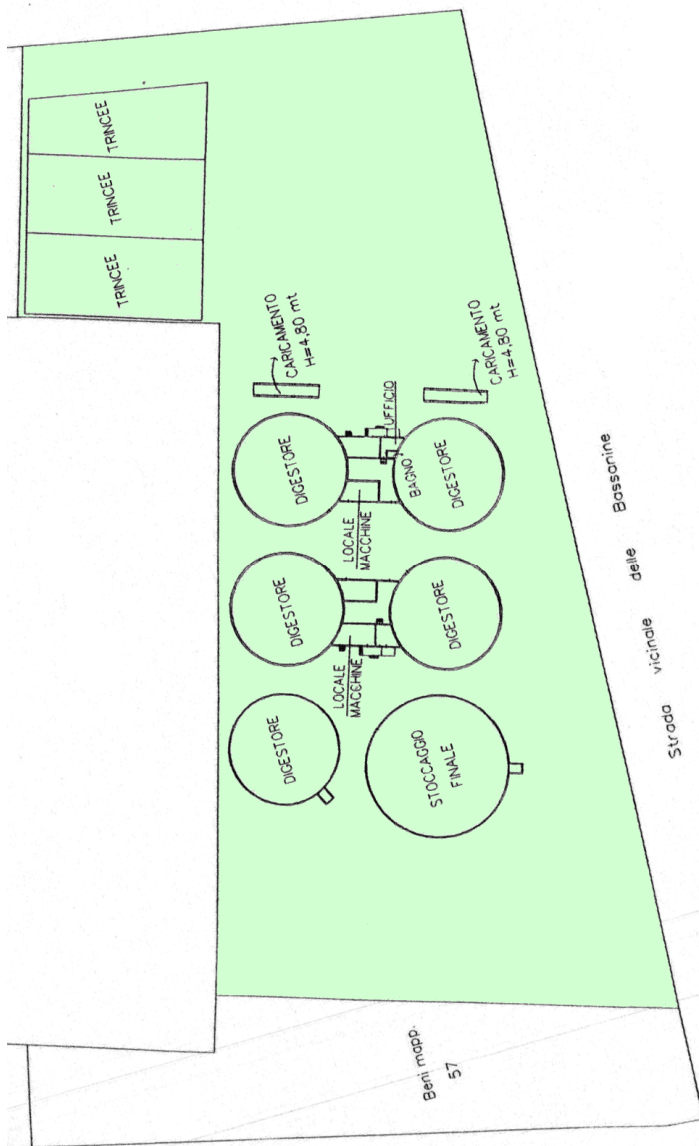
L'impianto produttivo è denunciato al Catasto Urbano di Manerbio (Bs) dove è censito come dalla seguente visura storica:

		<b>Visura storica per immobile</b> Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/04/2013									
Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali											
<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di MANERBIO ( Codice: E884)</b>										
	<b>Provincia di BRESCIA</b>										
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Sez. Urb.: NCT Foglio: 37 Particella: 58</b>										
<b>INTESTATO</b>											
1			(1) Proprieta' per 1/1								
<b>Unità immobiliare dal 17/02/2011</b>											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	37	58		Cens.	Zona	D/1			Euro 14.383,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011 n. 23373 .1/2011 in atti dal 17/02/2011 (protocollo n. BS0069351) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE
<b>Indirizzo</b>		VIA S. GERVASIO piano: T;									
		effettuata con prot. n. BS0095104/2010 del 24/03/10									
<b>Notifica</b>		<b>Partita</b>		-		<b>Mod.58</b>		-			

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2010												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	Urbana	37	58		Cens.	Zona	D/1				Euro 14.383,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2010 n. 8050 .1/2010 in atti dal 10/03/2010 (protocollo n. BS0079476) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
<b>Indirizzo</b> , VIA SAN GERVASIO piano: T; effettuata con prot. n. BS0095104/2010 del 24/03/10												
<b>Notifica</b> Partita - Mod.58 -												
<b>Annotazioni</b> di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/03/2009												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	Urbana	37	58		Cens.	Zona	D/1				Euro 11.926,00	COSTITUZIONE del 11/03/2009 n. 1642 .1/2009 in atti dal 11/03/2009 (protocollo n. BS0091821) COSTITUZIONE
<b>Indirizzo</b> , VIA SAN GERVASIO piano: T; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												
<b>Annotazioni</b>												

Situazione degli intestati dal 11/03/2009				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	(			(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> COSTITUZIONE del 11/03/2009 n. 1642.1/2009 in atti dal 11/03/2009 (protocollo n. BS0091821) Registrazione: COSTITUZIONE				



**Particella 58 NCT  
PORZIONE DELL'OPIFICIO  
SOGGETTA AD ESECUZIONE**

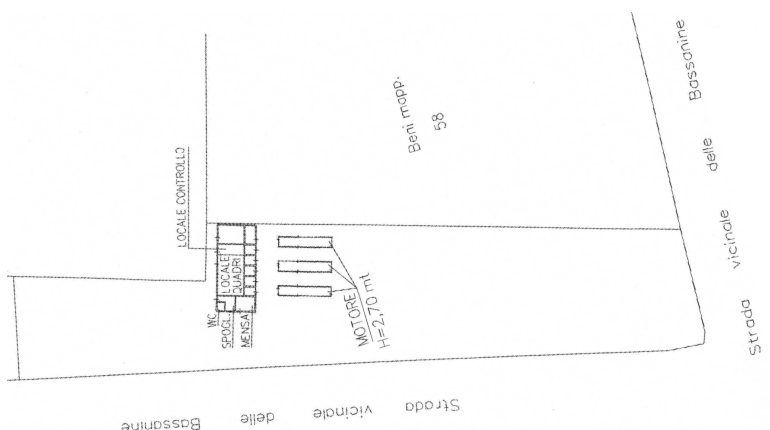
rappresentazione grafica desunta dalla corrispondente planimetria catastale:

osservo che la rappresentazione grafica della planimetria catastale non è completa in quanto non vi sono rappresentati i manufatti in calcestruzzo posti lungo il confine con la particella 57 e destinati alla essiccazione e separazione del materiale secco finale (vedi fotografie aeree in seguito e provvedimenti autorizzativi)

L'opificio (cat. D/1) insiste prevalentemente sulla particella 58 di cui sopra, oggetto dell'esecuzione, ed in parte minore sulla limitrofa particella 57, che costituisce pertinenza inscindibile, così censita al Catasto Urbano:

**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2013

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di MANERBIO ( Codice: E884)</b>										
<b>Catasto Fabbricati</b>		<b>Provincia di BRESCIA</b>										
		<b>Sez. Urb.: NCT Foglio: 37 Particella: 57</b>										
<b>Unità immobiliare</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	NCT	37	57				D/I			<b>Euro 34.062,00</b>	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011 n. 23370 .1/2011 in atti dal 17/02/2011 (protocollo n. BS0069348) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	
<b>Indirizzo</b>		VIA S. GERVASIO piano: T;										
<b>Notifica</b>		effettuata con prot. n. BS0095098/2010 del 24/03/10						<b>Partita</b>	-	<b>Mod.58</b>	-	
<b>INTESTATO</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE			DIRITTI ONERI REALI		
1										(1) Proprieta' per 1/1		
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		COSTITUZIONE del 11/03/2009 n. 1642.1/2009 in atti dal 11/03/2009 (protocollo n. BS0091821) Registrazione: COSTITUZIONE										



rappresentazione grafica desunta  
 dalla corrispondente planimetria  
 catastale:

**Particella 57 NCT  
 PORZIONE DELL'OPIFICIO  
 NON SOGGETTA AD  
 ESECUZIONE CHE IDENTIFICA  
 PERTINENZA INSCINDIBILE  
 DELL'OPIFICIO**

N.B.: la particella 57 del foglio 37 NCT di Manerbio, che è di stessa proprietà del soggetto esecutato e sulla quale insiste una minore ma determinante ed inscindibile porzione di opificio finalizzato alla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (motori per la produzione della corrente elettrica), **NON E' SOGGETTA AD ESECUZIONE.**

Il biogas prodotto dalla porzione di impianto alla part. 58 alimenta i motori posti sulla part. 57 che producono l'energia elettrica ceduta e/o da cedere alla rete pubblica nella parte eccedente l'utilizzo in proprio.

Allego alla presente relazione, sotto la lettera "A", i rappresentativi catastali con estratto mappa, visure Catasto Terreni e Catasto Urbano con le relative planimetrie catastali sia della porzione di opificio soggetta ad esecuzione (Part. 58 fg. 37 NCT) che della porzione di opificio non soggetta ad esecuzione (Part. 57 fg. 37 NCT) ma che individua pertinenza inscindibile dell'opificio medesimo.

**CONFINI:**

La porzione di opificio censita con la Particella 58 del foglio 37 NCT di Manerbio (ex Particella 55 del Catasto Terreni di mq. 22'245,00) sottoposta ad esecuzione confina a



nord con la particella 49 del foglio 30 NCT, a est con la strada vicinale delle Bassanine, a sud con la particella 57 del foglio 37 NCT (che individua la porzione dell'impianto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili non soggetta ad esecuzione) ed a ovest con la **OMISSIS** alle particelle 40, 56, 60 e 6 NCT foglio 37 di Manerbio (Bs).

**Descrizione sommaria dei beni.**

Con lettera raccomandata spedita il 16 Aprile 2013, che allego in copia alla presente sotto la lettera "B", e con uguale e contestuale comunicazione di posta elettronica, ho comunicato alle parti la data e l'ora stabilite per il sopralluogo utile a visionare ed eventualmente misurare i beni da stimare.

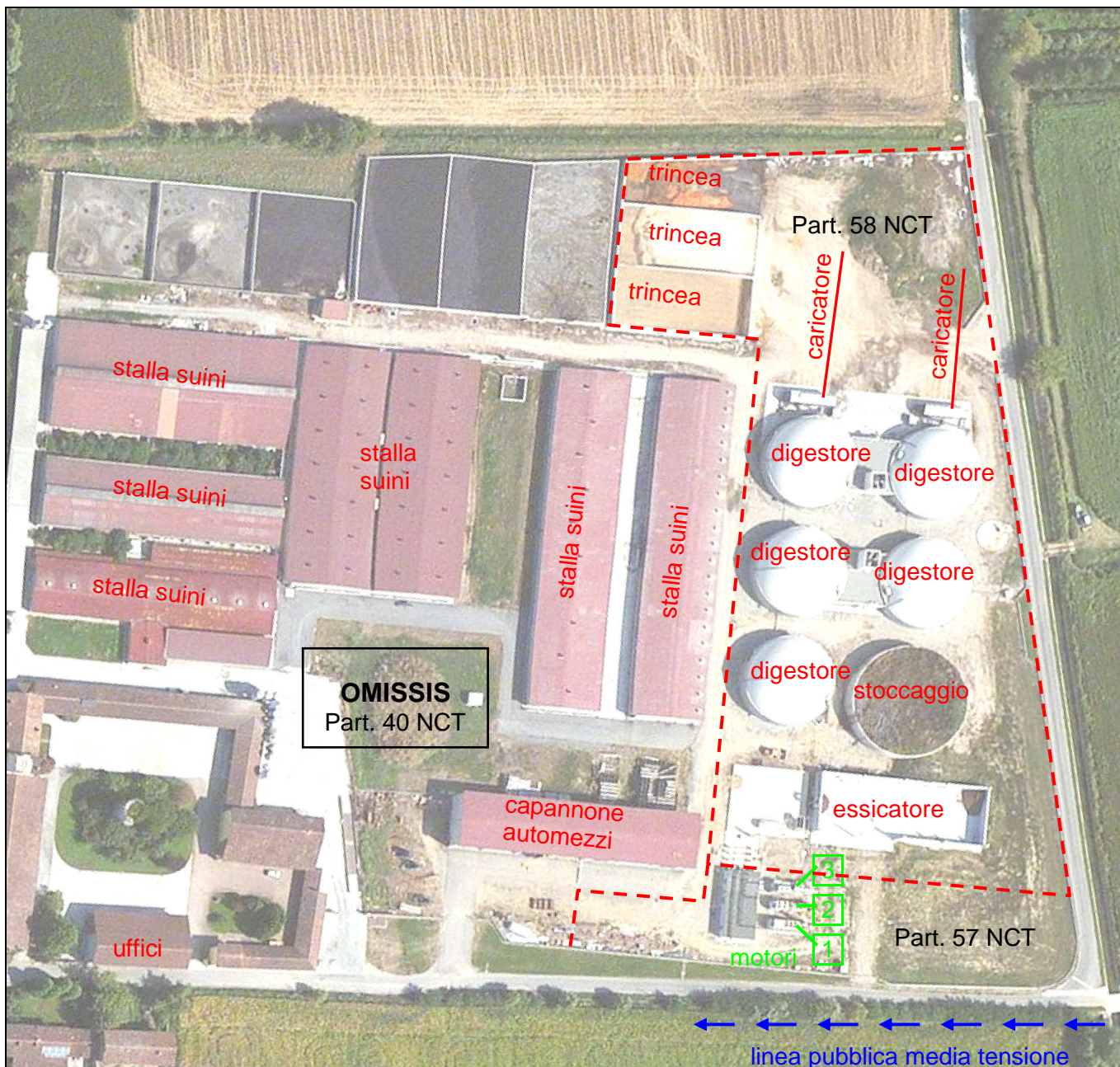
Il 2 Maggio 2013 alle ore 9.00, come comunicato, mi sono recato presso il bene immobile oggetto dell'esecuzione al quale non ho potuto accedere in quanto allontanato da personale ivi presentatosi come "responsabile dell'impianto" non meglio identificato. Non mi è stato possibile né prendere diretta visione della esatta consistenza e delle caratteristiche tecniche dell'impianto produttivo e nemmeno effettuare il rilievo metrico.

Ho potuto solamente prenderne visione esterna così verificando da un lato la generale corrispondenza dei manufatti con la loro denuncia catastale (con la sola eccezione dei manufatti di essiccazione e separazione posti lungo il confine con la particella 57) e dall'altro l'effettivo movimento di mezzi ed operatori attestanti l'operatività dell'impianto stesso.

L'opificio, che individua un impianto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (nella fattispecie biogas), si presenta come dalle seguenti fotografie:

**1** - veduta aerea dell'area d'insieme della **OMISSIS** e dell'impianto per la produzione di energia elettrica da biogas





2 - sviluppo veduta aerea



3 - veduta generale dalla strada vicinale delle Bassanine



4 - motori di cogenerazione sulla Particella 57



5 - manufatto di essiccazione e separazione (non denunciato in Catasto)



6 - veduta motori e manufatto di essiccazione



7 - manufatto di essiccazione e digestori



8 - digestori



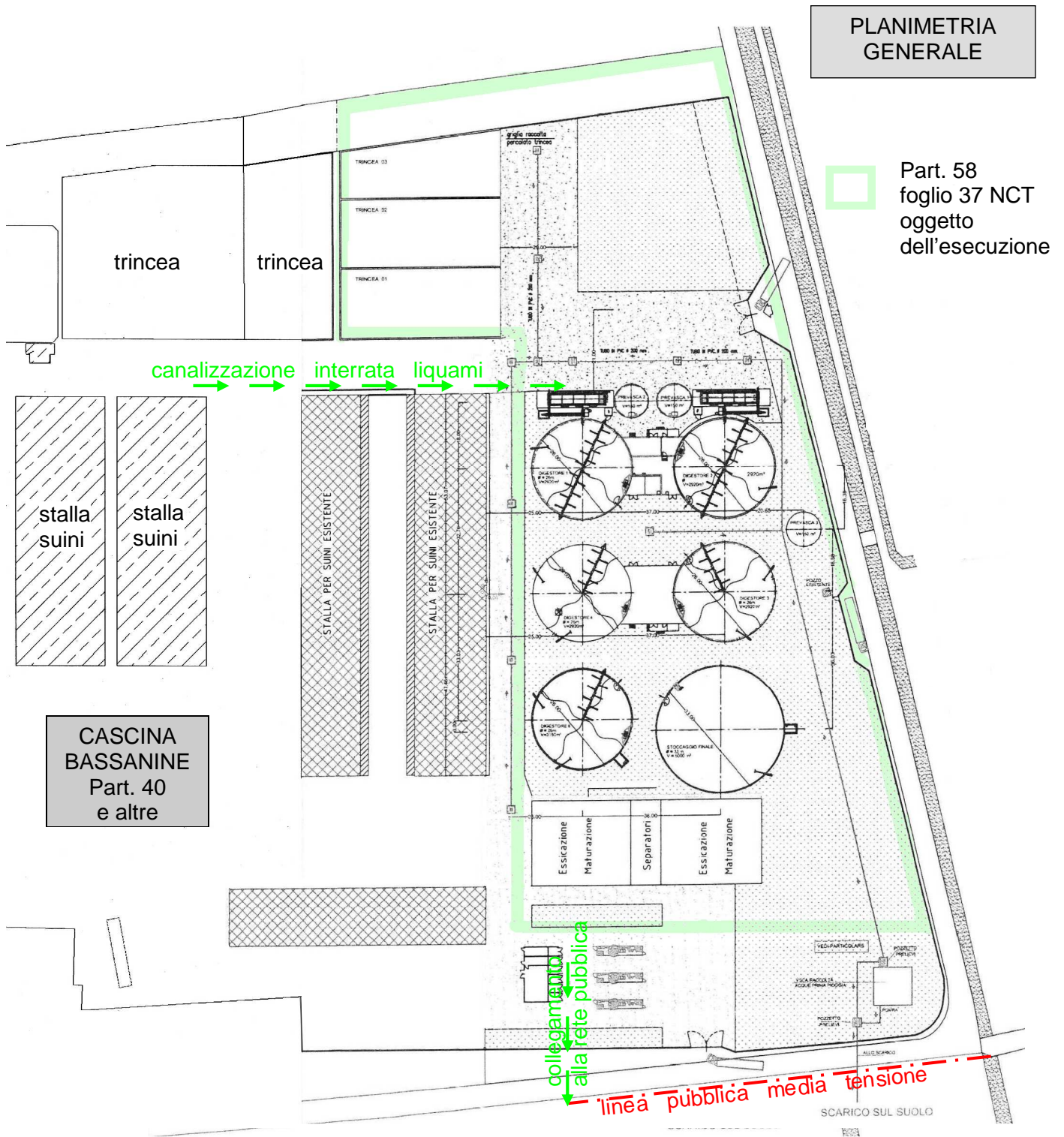
9 - veduta 2 caricatori lato nord e digestori



10 - caricatore lato nord e trincee



11 - trincee di stoccaggio precarico



Il 2 Maggio 2013, previa idonea istanza di accesso agli atti, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale competente per il territorio dove, fra la documentazione tecnica di carattere urbanistico necessaria per rispondere alla parte del quesito che pone di verificare la regolarità urbanistica ed edilizia ho riscontrato, ed estratto copia che allego alla presente sotto la lettera "C", la relazione tecnica prodotta dalla ditta installatrice inerente le modalità di funzionamento dell'impianto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e nella fattispecie da biogas.

In estrema sintesi il processo produttivo dell'opificio funziona in questo modo: il processo di produzione di biogas consiste nella demolizione, ad opera di microrganismi, di sostanze organiche (biomassa).

La biomassa è introdotta, tramite due caricatori posti a monte del processo, nei digestori dove la flora batterica dà luogo ad un biogas composto almeno per il 50 % da metano; il metano, liberato dalle impurità, costituisce il carburante per i motori che producono elettricità e calore.

A valle del processo elettricità e calore vengono in primo luogo utilizzati in proprio per il funzionamento dell'impianto stesso (e generalmente per il riscaldamento delle stalle dei suini della limitrofa **OMISSIS** che fornisce prevalentemente la biomassa) e la parte eccedente di elettricità viene ceduta alla rete pubblica tramite il Gestore dei Servizi Energetici – G.S.E. S.p.A. – che, quale società con socio unico il Ministero dell'Economia e delle Finanze, eroga gli incentivi statali.

Il nuovo sistema di incentivazione degli impianti a biogas entrati in esercizio a partire dal 1.1.2013 è regolamentato dal D.M. 6 Luglio 2012 che prevede una vita utile (incentivabile economicamente) degli impianti di 20 anni.

La biomassa che serve a far funzionare l'impianto è costituita da insilati, liquame suino e forsu (frazione organica rifiuto solido urbano) forniti prevalentemente (ma non solo) dalla adiacente **OMISSIS** che dall'impianto recupera, oltre che l'elettricità di consumo, anche il calore per il riscaldamento delle stalle dei suini anch'esso prodotto in eccedenza dal fenomeno di fermentazione dell'impianto di biogas, per il tramite di connessione alla sua centrale termica.

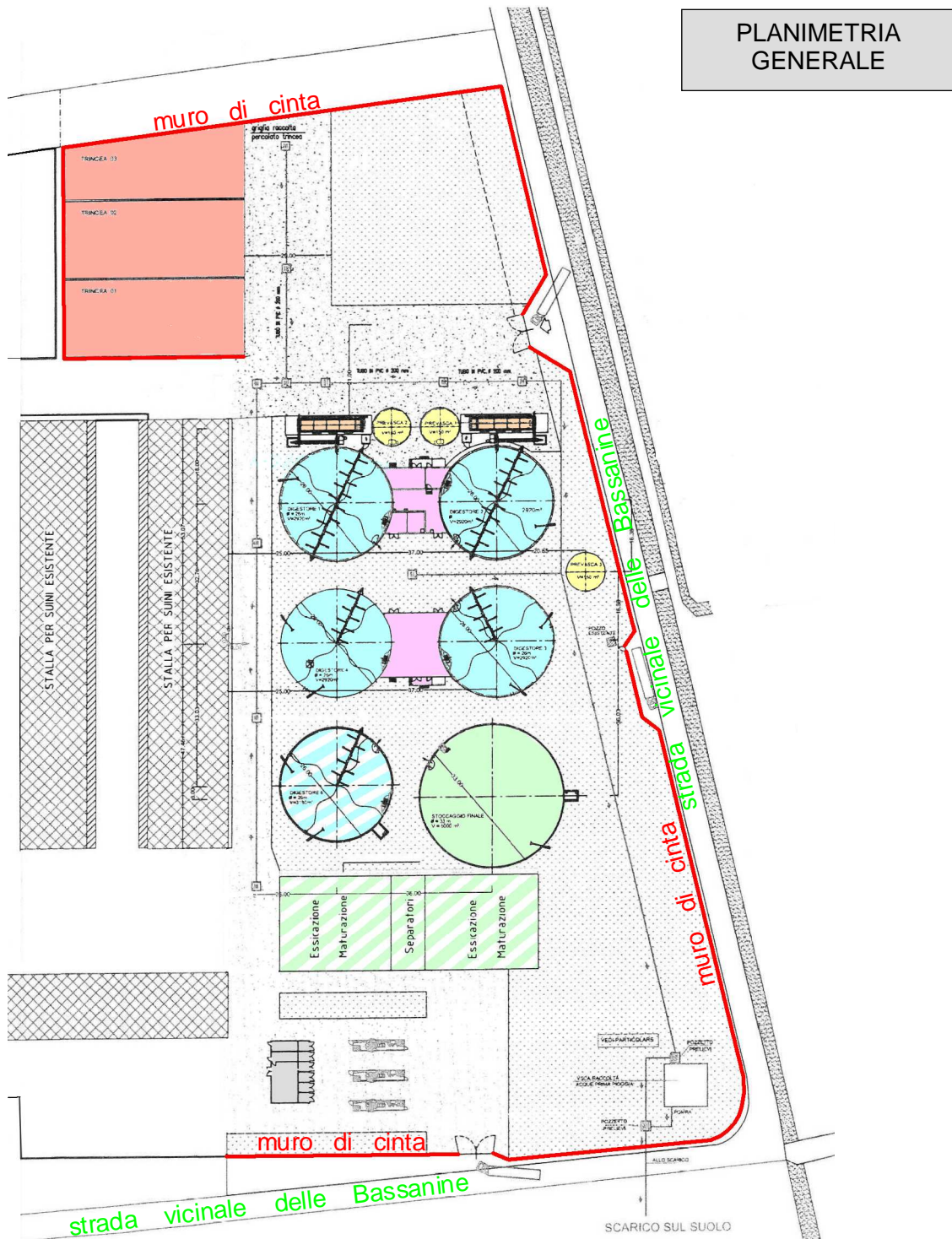
Il ciclo produttivo della porzione di opificio sottoposta ad esecuzione immobiliare (Particella 58 del foglio 37 NCT di Manerbio – Bs) coinvolge e ricomprende indissolubilmente anche la Particella 57 (di stessa proprietà ma non sottoposta ad esecuzione), dove sono situati i motori per la produzione dell'elettricità da immettere nella rete pubblica a fronte degli incentivi del GSE; in secondo luogo coinvolge anche l'intera **OMISSIS** (di diversa proprietà non sottoposta ad esecuzione) dalla quale provengono il liquame suino (tramite idonee canalizzazioni interrato) e prevalentemente la biomassa che alimenta il ciclo produttivo.


L' **OMISSIS** beneficia, oltre all'utilizzo della corrente elettrica e del riscaldamento prodotti dall'opificio in esame, dello smaltimento del liquame suino del suo allevamento e del riutilizzo della parte solida della biomassa digestata, che contiene azoto ad alta efficienza facilmente assimilabile dalle colture, come concime per i suoi terreni agricoli.











In buona sostanza affinché il ciclo produttivo della porzione di opificio soggetta ad esecuzione immobiliare completi la sua efficacia, occorre che vi concorrano indissolubilmente in primo luogo la porzione di opificio alla particella 57 non sottoposta ad esecuzione ed in secondo luogo l'intera **OMISSIS** con la quale è perfettamente e funzionalmente integrato.

L'opificio, che è cintato lungo tutti i lati con la sola eccezione del lato prospiciente l'**OMISSIS** con la quale è funzionalmente integrato, è così costituito :



-  n° 3 prevasche (interrate) di accumulo del liquame suino proveniente dalle strutture dell' **OMISSIS**

-  n° 2 tramogge di caricamento della biomassa agricola
-  n° 3 trincee di stoccaggio della biomassa agricola
-  n° 4 digestori primari (con membrane gasometriche di coperture)
-  n° 1 post – digestore (con membrana gasometrica di copertura)
-  vasca di stoccaggio finale della frazione liquida del digestato
-  platea di stoccaggio della frazione solida del digestato
- liquamodotto interrato per il trasporto del liquame suino dall' **OMISSIS** all'impianto
- sistema di trattamento del biogas
- sistema di separazione solido / liquido
-  n°2 locali polifunzionali per alloggio pompe e quadri di comando
- pompe e condotte
-  container cogeneratore ed annesso container trasformatore
- torcia di emergenza (per bruciare l'eventuale esubero di metano)
- cabina ENEL

La pesa automezzi prevista dai provvedimenti autorizzativi non è stata realizzata in quanto è utilizzata la pesa dell' **OMISSIS**.

I manufatti che costituiscono l'opificio sono opere murarie ed impianti tecnologici funzionali solamente al ciclo produttivo e non diversamente destinabili e/o recuperabili.

**Lo stato di possesso del bene.**

Al momento del sopralluogo, durante il quale ho già riferito essere stato allontanato da personale responsabile dell'opificio, ho personalmente preso atto che dove la comunale via Cigole innesta la strada vicinale delle Bassanine (che adduce all'impianto in esame) è posto un cartello che indica la direzione per "**OMISSIS**" verso l'impianto di biogas in esame; le fotografie sono le seguenti :



IMPIANTO  
BIOGAS

**12** - cartello indicatore posto all'incrocio fra la comunale via Cigole e la strada vicinale delle Bassanine



**13** - particolare cartello indicatore direzione impianto di biogas **OMISSIS**

In forza di contratto d'affitto di azienda, che in copia allego alla presente relazione sotto la lettera "D", sottoscritto il 29 Dicembre 2011, il **OMISSIS** ha concesso alla società "**OMISSIS**" con sede in **OMISSIS** la conduzione, per il periodo dal 5 Gennaio 2012 al 31 Dicembre 2033, di proprio ramo d'azienda in Manerbio (Bs) strada per S. Gervasio n° 11, avente ad oggetto:

*"Impianto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili mediante impianto di biogas attualmente attivato (n.d.r. 29.12.2011), costituito da 5 digestori, 2 torri di desolforazione, 3 cogeneratori (n.d.r. motori) di cui 1 da 900 KW e 2 da 650 KW ciascuno.*

*Impianto realizzato su terreno di proprietà del consorzio censito al Catasto Terreni del Comune di Manerbio al foglio 37 particelle 57, 58"*

E' l'impianto in esame e la particella 58 è quella sottoposta ad esecuzione.

L'efficacia del contratto è risolutivamente condizionata a che, entro e non oltre il 30 Giugno 2012, il **OMISSIS** concedente non abbia :

- a) ottenuto tutte le necessarie autorizzazioni;
- b) eseguito quanto necessario a consegnare l'impianto perfettamente funzionante.

L'art. 13 del contratto stabilisce che: *"In caso di cessione del ramo d'azienda in pendenza del contratto d'affitto spetta all'affittuario il diritto di prelazione. .... Tale diritto di prelazione resta fermo ed impregiudicato anche nell'ipotesi di sottoposizione dei beni ad una procedura esecutiva ovvero di ammissione della concedente ad una*

*procedura concorsuale, ed in tale ultimo caso il corrispettivo da versare, per l'esercizio della prelazione, sarà quello accertato nell'ambito della procedura di vendita ed all'esaurimento della medesima".*

Allego ancora, sotto la lettera "E", copia della nota di trascrizione del contratto di locazione ultranovennale.

#### **Formalità, vincoli o oneri.**

L'odierna particella 58 del foglio 37 NCT (Urbana), oggetto della esecuzione (ex 58 Catasto Terreni di mq. 22'245,00 ed ex 55 Catasto Terreni di stessa superficie derivante dalla più estesa originaria particella 1), è pervenuta all'odierno consorzio proprietario in forza dei seguenti titoli:

- \_ con atto di conferimento in società a rogito Notaio Dr. Franco Treccani del **27.3.2008** n° 134384 di repertorio trascritto a Brescia il 17.4.2008 ai n° 17542/10677, è stata conferita la particella 55 del foglio 37 Catasto Terreni di mq. 23'750,00 alla società **OMISSIS** con sede in **OMISSIS**;
- \_ con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito Notaio Dr. Franco Treccani del **27.3.2008** n° 134384 di repertorio trascritto a Brescia il 17.4.2008 ai n° 17543/10678, la società **OMISSIS** ha cambiato denominazione in **OMISSIS** con la stessa sede e codice fiscale.

Sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- 1<sup>a</sup>) **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia dipendente da contratto di finanziamento iscritta a Brescia il 18.4.2008 ai n° 17824/4080 a favore della **OMISSIS** con domicilio eletto a Brescia via Vittorio Emanuele II°, contro **OMISSIS**  
Capitale € 4'078'000,00 Totale € 7'341'000,00 Durata anni 8 mesi 6  
Annotata di erogazione parziale in data 18.2.2009 n° 1411 r.p.  
Annotata di erogazione a saldo in data 18.5.2009 n° 3859 r.p.
- 2<sup>a</sup>) **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Brescia il 31.8.2011 ai n° 37440/8056 a favore della **OMISSIS** con domicilio eletto a Brescia, contro **OMISSIS** (Particelle 57 e 58)  
Capitale € 409'565,70 Totale € 555'000,00

3<sup>a</sup>) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Brescia il 27.2.2012 ai n<sup>i</sup> 7400/1047 a favore della **OMISSIS** con domicilio eletto a Brescia, contro **OMISSIS** (Particelle 57 e 58)

Capitale € 247'860,14 Totale € 325'000,00

4<sup>a</sup>) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Brescia il 26.3.2012 ai n<sup>i</sup> 10865/1681 a favore della **OMISSIS** sede Guastalla (RE) con domicilio eletto a Brescia, contro **OMISSIS** (Particelle 57 e 58)

Capitale € 21'360,45 Totale € 25'000,00

### TRASCRIZIONI

5<sup>a</sup>) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Brescia il 26.11.2012 ai n<sup>i</sup> 40631/27211 a favore **OMISSIS** a carico della particella 55 del fg. 37 di Manerbio (Bs) di 22'245,00 mq.

Allego alla presente relazione, sotto la lettera "F", copia delle visure effettuate presso il servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Brescia in relazione alla odierna particella 58 (ex part. 55 di mq. 22'245,00).

Ho effettuato le visure ipotecarie anche in relazione alla odierna particella 57 del foglio 37 che rappresenta la porzione di opificio non soggetta ad esecuzione immobiliare ma parte inscindibile dell'opificio in quanto su di essa insistono i tre motori che, utilizzando come combustibile il biogas prodotto dall'impianto insistente sulla particella 58, producono l'energia elettrica da cedere alla rete pubblica, incentivata in quanto prodotta da fonti rinnovabili.

L'odierna particella 57 (ente urbano di mq. 4'315 censita con categoria D/1) deriva dalla precedente e frazionata particella 54 di mq. 28'360,00; è, nella sua odierna consistenza, pervenuta all'odierno consorzio proprietario in forza degli stessi titoli già indicati quale provenienza della particella 55 (atto di conferimento in società e mutamento di denominazione).

Sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ISCRIZIONI

1<sup>a</sup>) IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di finanziamento (intera particella 54 di mq. 28'360,00 ante frazionamento che ha originato la odierna particella 57 di mq. 4.315,00) iscritta a Brescia il 6.7.2005 ai n<sup>i</sup> 35554/8907 a favore della **OMISSIS** sede Milano, contro la società semplice **OMISSIS**. sede **OMISSIS**.

Capitale € 6'500'000,00 Totale € 13'000'000,00

- 2<sup>a</sup>) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo (intera particella 54 di mq. 28.360,00 ante frazionamento che ha originato la odierna particella 57 di mq. 4.315,00) iscritta a Brescia il 26.3.2012 ai n° 9573/1462 a favore della **S OMISSIS** sede **OMISSIS** con domicilio eletto a Brescia, contro **OMISSIS**. sede **OMISSIS**  
Capitale € 122'155,00    Totale € 142'701,00
- 3<sup>a</sup>) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Brescia il 31.8.2011 ai n° 37440/8056 a favore della **OMISSIS**  
con domicilio eletto a Brescia, contro **OMISSIS** (Particelle 57 e 58)  
Capitale € 409'565,70    Totale € 555'000,00
- 4<sup>a</sup>) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Brescia il 27.2.2012 ai n° 7400/1047 a favore della **OMISSIS**. con domicilio eletto a Brescia, contro **OMISSIS** (Particelle 57 e 58)  
Capitale € 247'860,14    Totale € 325'000,00
- 5<sup>a</sup>) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Brescia il 26.3.2012 ai n° 10865/1681 a favore della **OMISSIS** sede **OMISSIS** con domicilio eletto a Brescia, contro **OMISSIS** (Particelle 57 e 58)  
Capitale € 21'360,45    Totale € 25'000,00.

Allego alla presente relazione, sotto la lettera “G”, copia delle visure effettuate presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia del Territorio di Brescia in relazione alla odierna particella 57 (ex particella 54 di mq. 28'360,00).

**La regolarità urbanistica ed edilizia dei beni.**

Il 16 Aprile 2013 ho inoltrato istanza di accesso agli atti e documenti amministrativi presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Manerbio (Bs) dove mi sono recato, per tutte le più opportune verifiche, il 2 Maggio 2013.

Il territorio Comunale di Manerbio è dotato di Piano di Governo del Territorio che individua l’area dove sorge l’opificio in esame parte come “Aree Agricole” e parte come “Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica”.

Allego alla presente relazione, sotto la lettera “H”, il certificato di destinazione urbanistica prot. n° 5844 del 17 Aprile 2013 con estratto a stralcio della Tavola del Piano delle Regole e della Tavola dei vincoli.

L’esame della pratica edilizia attinente l’opificio edificato sulle particelle 57 e 58 del foglio 37 NCT di Manerbio (delle quali la 58 è sottoposta ad esecuzione), che ho svolto coadiuvato dal tecnico comunale, ha fornito il seguente esito:

siccome le funzioni di autorizzazione all'installazione e all'esercizio degli impianti per la produzione di energia, come nella fattispecie, sono attribuite alle Province, i provvedimenti riscontrati nella pratica edilizia comunale sono le autorizzazioni della Provincia di Brescia.

**Il primo provvedimento autorizzativo è il prot. 4303 del 20.11.2007:** autorizza il **OMISSIS** di **OMISSIS** alla costruzione e all'esercizio dell'impianto per la produzione di energia elettrica alimentato da biogas a Manerbio (Bs) località Bassanine via S. Gervasio n° 11.

Ne allego copia alla presente sotto la lettera "T".

**Il secondo provvedimento autorizzativo è il prot. 4231 del 14.11.2008** avente ad oggetto la volturazione, modifica e rettifica dell'autorizzazione unica 4303 del 20.11.2007 a favore del **OMISSIS** di **OMISSIS**.

Ne allego copia alla presente sotto la lettera "L".

Per effetto dei due atti dirigenziali della Provincia di Brescia innanzi citati il Comune di Manerbio ne ha attestato **l'agibilità con suo provvedimento prot. n° 200 del 8 Gennaio 2010** che allego in copia alla presente sotto la lettera "M".

Osservo che all'agibilità è allegato il parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Brescia ma non ho riscontrato il definitivo Certificato di Prevenzione Incendi da richiedersi dopo il completamento dell'opificio.

Il rilascio del Certificato definitivo di prevenzione incendi costituisce, ai soli fini antincendio, il nulla osta all'esercizio della attività.

In seguito mi sono recato presso gli uffici del Settore Ambiente della Provincia di Brescia dove, previa idonea richiesta di accesso agli atti, ho estratto copia, che allego alla presente sotto la lettera "N", dell'**ulteriore provvedimento prot. n° 4938 del 28 Dicembre 2012** avente ad oggetto la volturazione e la modifica delle autorizzazioni precedenti a favore della **OMISSIS** con sede legale a **OMISSIS**, per la costruzione e l'esercizio dell'impianto per la produzione di energia elettrica e calore in Comune di Manerbio (Bs) località Bassanine, via S. Gervasio n° 11.

Osservo che:

1°\_ L'ultimo provvedimento autorizzativo, che integra e riassume i precedenti, è emesso a favore di **OMISSIS** che, rilevo da pag. 3 del provvedimento medesimo, ha avuto in affitto dall' **OMISSIS**. sia i terreni che i fabbricati funzionali all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica di allevamento suinicolo.

2°\_ **OMISSIS** è una società agricola avente sede legale a **OMISSIS**

C.F. e P. IVA: 01750310540.

3°\_ La sede della società **OMISSIS**. è la stessa della società **OMISSIS** che, in forza del contratto di affitto d'azienda prodotto all'allegato D alla presente relazione, conduce per il periodo dal 5.1.2012 al 31.12.2033 l'impianto per la produzione di energia elettrica da biogas in oggetto, realizzato sulle particelle 57 e 58 del foglio 37 di Manerbio (Bs).

4°\_ All'allegato B al contratto di affitto del ramo d'azienda riscontro il verbale dell'assemblea ordinaria 28.12.2011 della **OMISSIS** con sede a **OMISSIS** dal quale rilevo che la società **OMISSIS** (ex **OMISSIS**) rappresenta l'intero capitale sociale di **OMISSIS**.

In buona sostanza ASSEC S.r.L. conduce sia i terreni che i fabbricati funzionali all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica di allevamento suinicolo in Manerbio (Bs) concessogli **OMISSIS** di **OMISSIS** & C. (che non è proprietario dell'opificio in esame), mentre **OMISSIS** quale interamente partecipata da **OMISSIS**, conduce l'opificio in esame che individua l'impianto per la produzione di energia elettrica da biogas (particelle 57 e 58 foglio 37 di Manerbio) concessogli dal **OMISSIS**.

In questa sede non dispongo di ulteriori elementi utili a chiarire il rapporto tra **OMISSIS** e **OMISSIS** nella conduzione dell'opificio in esame.

Le modifiche autorizzate con l'ultimo provvedimento della Provincia di Brescia prot. n° 4938 del 28 Dicembre 2012 a ASSEC S.r.L. consistono:

- nella variazione delle matrici in ingresso all'impianto di digestione anaerobica (liquame suino aziendale, biomassa agricola aziendale, biomassa agricola extraaziendale);
- nella rimozione dei due motori endotermici JENBAKER modello "LGS 312 GS BL" (aventi ognuno potenza termica immessa con il combustibile al 100 % del carico pari a 1'572 KWt e potenza elettrica attiva al 100 % del carico pari a 617 We) autorizzati con atto n° 4303 del 20.11.2007 così come rettificato, modificato e volturato con atto n° 4231 del 14.11.2008;
- nel depotenziamento del motore endotermico JENBAKER modello "LGS 320 GS BL" autorizzato con atto n° 4303 del 20.11.2007, così come rettificato, modificato e volturato con atto n° 4231 del 14.11.2008, che avrà una potenza termica immessa con il combustibile al 100 % del carico pari a 2'406 KWt



anziché 2'607 KWt ed una potenza elettrica attiva al 100 % del carico pari a 991 KWe anziché 1'053 KWe.

- nel diverso posizionamento della vasca di raccolta delle acque di prima pioggia e della rete di raccolta delle stesse.

Il tempo utile per realizzarle è di 1 anno dall'autorizzazione (28 Dic. 2013) per l'inizio dei lavori e di 3 anni (28 Dic. 2015) per la loro ultimazione.

L'impedito accesso ai luoghi non mi ha consentito di verificarne l'eventuale stato d'avanzamento delle opere autorizzate con l'ultimo provvedimento.

Allegato al provvedimento 4938 del 28.12.2012, quale sua parte integrante, vi è la relazione tecnica che a pag. 17 illustra le modalità di funzionamento della rete di teleriscaldamento, connessa all' **OMISSIS**, e della cabina elettrica per la fornitura di corrente alla rete pubblica tramite la linea ENEL di media tensione.

#### **La stima del più probabile valore di mercato.**

Il mandato conferitomi pone di "*provvedere alla redazione della relazione di stima dell'immobile staggito, tenuto conto del suo effettivo valore di mercato e di realizzo*".

Premesso che per "*effettivo valore di mercato e di realizzo*" si intende la quantità di moneta che, in specifiche circostanze, si potrà scambiare con il bene in esame, sono opportune alcune precisazione preliminari:

- 1<sup>a</sup>)\_ Il prezzo indica un dato relativo ad uno scambio che si è effettivamente realizzato mentre il valore, che nella fattispecie stiamo ricercando, è la quantità di moneta che il perito ritiene scambiabile con quel bene.
- 2<sup>a</sup>)\_ Il prezzo di mercato di beni simili o del bene stesso in precedenti contrattazioni è sempre la base fondamentale per la determinazione del valore di mercato.
- 3<sup>a</sup>)\_ Esistono tuttavia dei beni per i quali non si ha un mercato; per la loro stima si deve ricorrere ad altri aspetti economici.

#### **STIMA PART. 58 FG. 37 DI MANERBIO**

**(Porzione di opificio al Catasto Urbano cat. D/1 ex part. 55 C.T. di mq. 22'245,00)**

Gli aspetti che incidono nella stima del bene in esame sono i seguenti:

- \_ La particella 58 del foglio 37 di Manerbio, per quanto denunciata in Catasto come unità immobiliare a se stante (e quindi in grado di dare un reddito), individua una porzione di opificio che da sola non può produrre reddito alcuno in quanto il suo unico ciclo produttivo si completa da una parte con l'apporto di liquame suino e biomassa dall' **OMISSIS** e dall'altra con la produzione di energia elettrica per uso proprio e da cadere alla rete pubblica, oltre che di calore per

teleriscaldamento prodotti dai motori posti sulla limitrofa particella 57 non soggetta ad esecuzione.

Individua quindi una fase intermedia del ciclo produttivo.

- \_ Non esiste libero mercato in relazione alla sola porzione (di per se non produttiva) di un opificio: unico potenziale interesse nell'attuale stato di fatto è individuabile in capo agli altri partecipanti al medesimo ciclo produttivo.
- \_ Gli impianti tecnologici non possono essere smontati e ricollocati.

**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA PARTICELLA 58 DEL FG. 37 DI MANERBIO (nel suo attuale stato di fatto) = € ZERO**

Secondo il mio personale giudizio la particella 58 in esame può configurare suo valore di mercato solamente se valutata in corpo unico con le altre parti che oggi concorrono all'intero ciclo produttivo rappresentate dall' **OMISSIS**, per l'apporto della massa organica di alimentazione, e dalla particella 57, per la produzione di energia elettrica e calore.

Può essere utile esaminare l'ipotesi della stima del valore di mercato dell'intero impianto per la produzione di energia elettrica da biogas edificato sulle particelle 57 e 58, di medesima proprietà.

Abbiamo visto che l'impianto di biogas è collegato all' **OMISSIS**, con canalizzazioni interrato per il trasporto del liquame suinicolo oltre che rete di teleriscaldamento delle stalle che riceve il calore prodotto dalla cogenerazione e rete elettrica tramite la quale l'energia prodotta dai motori posti sulla particella 57 viene ceduta alla rete pubblica attraverso cabina ENEL posta sul mappale 60 dell' **OMISSIS**

Per rendere indipendente l'impianto di biogas del **OMISSIS** posto sulle particelle 57 e 58 del foglio 37 di Manerbio dall' **OMISSIS** occorrerebbe :

- \_ rimuovere i collegamenti delle tubazioni interrato dei liquami
- \_ chiudere con idonee cinte il confine prospiciente l' **OMISSIS**
- \_ costruire nuova cabina ENEL sulla particella 57 con i nuovi collegamenti elettrici
- \_ costruire la pesa prevista in progetto e non realizzata sulla part. 58
- \_ disporre di nuova alimentazione per totale adduzione esterna.

Si tratta di varianti sostanziali che necessiterebbero di nuova autorizzazione in sostituzione dell'ultima prot. 4938 del 28 Dic. 2012.

Detta autorizzazione prevede che *“in caso di dismissione dell’impianto l’esercente provveda alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi, sulla base di un progetto che deve essere approvato dal Comune e dagli altri Enti eventualmente competenti in accordo con le previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente, precisando che le modalità esecutive del ripristino dovranno essere attuate previo nulla osta dell’Ente competente (attualmente la Provincia di Brescia), fermi restando gli obblighi derivanti dalle vigenti normative in materia e le eventuali autorizzazioni necessarie”*.

Secondo il mio personale giudizio nuova autorizzazione che possa prevedere totale apporto esterno delle matrici in ingresso all’impianto di digestione aerobica (liquame suino e biomassa agricola), che nel progetto realizzato erano previste nelle seguenti notevoli quantità: liquame suino 26’784 tonnellate/anno, insilati 30’000 t/a e forsu 10’000 t/a, può trovare ostacoli sia di carattere economico che amministrativo in relazione al trasporto ed allo stoccaggio dei liquami.

Non è, per ciò, una ipotesi percorribile ai fini della stima ricercata.

Stante che nella fattispecie in esame non è, allo stato odierno, individuabile alcun valore di mercato, esistono altri aspetti economici del bene che si possono riguardare.

I possibili aspetti economici del bene sono:

- valore di mercato (che abbiamo visto corrispondere a ZERO)
- valore di trasformazione
- valore di costo
- valore di capitalizzazione dei redditi
- valore complementare

In regime di libera concorrenza, supponendo un mercato libero e senza attriti (che non si realizza), i diversi aspetti economici di un bene tendono a coincidere.

Proviamo a esaminarli:

### **VALORE DI TRASFORMAZIONE PART. 58 FG. 37**

E’ il valore che si attribuisce ad un bene trasformabile mediante un processo produttivo in altri beni: risulta dalla differenza fra il valore dei beni ottenuti dalla trasformazione e le spese sostenute per la trasformazione stessa.

La dismissione dell’impianto comporta l’obbligo di ripristino alle originarie condizioni agricole del terreno.

Il valore corrente dell’area agricola nel territorio di Montichiari può attestarsi attorno agli € 25,00/mq..

Siccome la superficie fondiaria della particella 58 è di mq. 22'245,00 il fondo riportato all'uso agricolo può individuare il valore complessivo di € 556'125,00.

Le spese da sostenersi per la trasformazione sono quelle che desumono dalla demolizione di tutti i manufatti entro terra e fuori terra e dei relativi impianti meccanici col conseguente conferimento delle macerie in idonee discariche ed il ripristino del terreno coltivato per uno strato idoneo su tutta la superficie territoriale deteriorata dalle pavimentazioni.

Il processo è antieconomico in quanto secondo il mio personale giudizio le spese di trasformazione occorrenti a riportare il fondo al suo originario uso agricolo assorbono per intero il valore di mercato del fondo agricolo stesso.

**valore di trasformazione assegnato = € ZERO**

### **VALORE DI COSTO PART. 58 FG. 37**

Il costo indica la somma delle spese necessarie per produrre un determinato bene.

Nella fattispecie il bene è l'impianto per la produzione di energia elettrica da biogas che insiste sulle particelle 57 e 58 del foglio 37.

Allegato all'atto rep. 137062 notaio Dr. Franco Treccani del 6.5.2009, che allego alla presente sotto la lettera "O", rilevo l'elenco dei costi delle fatture relative l'intero impianto; scorporando dall'intero elenco la parte di impianti che insistono sulla particella 57 non soggetta ad esecuzione si ottiene il costo della parte di impianto che insiste sulla particella 58.

Aggiungendovi poi il valore dell'area agricola sulla quale insiste si ottiene il valore di costo ricercato come segue:

_ dall'elenco allegato all'atto Treccani	costo impianto	€ 4'700'000,00	
_ a dedurre impianti sulla part. 57			
n° 3 motori di cogenerazione	€ 1'477'000,00		
n° 4 trasformatori da BT a MT			
n° 1 torcia d'emergenza			
n° 2 stazioni di pompaggio teleriscaldamento			
€ 725'000 : 2 (approssimato)	<u>€ 32.500,00</u>		
			- € 1.839.500,00
			€ 2.860.500,00
_ valore area agricola Part. 58			
mq. 22'245,00 x € 25,00/mq			= € 556.125,00
			<b>valore di costo assegnato Part. 58 € 3.416.625,00</b>

Il valore di costo dell'intero impianto per la produzione di energia elettrica da biogas (ricomprendendo sia la porzione che insiste sulla particella 58 soggetta ad esecuzione immobiliare, che la porzione che insiste sulla particella 57), sarà data dalla somma fra il valore del terreno agricolo e la somma delle fatture di costruzione dell'impianto medesimo:

_ valore area agricola Partt. 57 e 58	
mq 26'560,00 x € 25,00/mq	= € 664'000,00
_ costo impianto	
dall'elenco fatture allegato all'atto Treccani	= € 4'700'000,00
<b>valore di costo assegnato all'intero impianto Partt. 57 e 58</b>	<b>= € 5364'000,00</b>

### **VALORE DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Le ipotesi della stima per capitalizzazione dei redditi sono:

- 1) che il valore di un bene, in un certo momento, sia uguale alla somma, riferita a quel momento, di tutti i redditi futuri ritraibili da quel bene;
- 2) che siano prevedibili i redditi futuri;
- 3) che si possa conoscere il saggio di sconto.

Riguarda aspetti economici rilevanti che esamino di seguito.

In primo luogo abbiamo già visto che la sola particella 58 del foglio 37, oggetto dell'esecuzione, non è in grado di dare un reddito a se stante e quindi non può individuare il valore ricercato per capitalizzazione.

Osservo poi che:

- 1°\_ L'intero impianto edificato sulle particelle 57 e 58 dal **OMISSIS** è finalizzato principalmente alla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (nella fattispecie biogas da fermentazione di matrici organiche)
- 2°\_ Il progetto iniziale, che effettivamente è stato compiutamente edificato sulle particelle 57 e 58, prevede (vedi pag. 6 della relazione tecnica THÖNI all'allegato "C") la produzione di energia elettrica annua da cedere alla rete pubblica di 17'000'000 KW riferita al funzionamento dei tre motori del progetto iniziale per 8'000/ore all'anno.  
Il computo è stimato in funzione dell'apporto di liquami e biomassa nelle quantità già riferite, desumibili dalla relazione stessa.
- 3°\_ Il nuovo sistema di incentivazione degli impianti di biogas è regolamentato dal D.M. 6 Luglio 2012; prevede che per gli impianti di potenza nominale superiore a 1MW (come nella fattispecie) il GSE eroga, sulla base dei dati della produzione di

energia elettrica netta immessa in rete e dei prezzi zonali orari, il seguente incentivo:

$$I = T_b + P_r - P_z \quad \text{dove}$$

$T_b$  = tariffa incentivante base

$P_r$  = ammontare totale eventuali premi dell'impianto (bonus)

$P_z$  = prezzo zonale orario

Il D.M. stabilisce che nella fattispecie la tariffa base sia di 91 €/MWh ed il bonus individuabile di 30 €/MWh.

Ne desume il seguente computo:

Incentivo = 17'000'000 x 0,121 = € 2'057'000/anno – il prezzo zonale orario (che varia per zona e per periodo).

GSE eroga l'incentivo, che pure al netto del prezzo zonale orario rappresenta (come da progetto) una cifra annua molto importante, per tutta la durata di vita utile dell'impianto stabilita in 20 anni.

4°\_ L'ultimo permesso autorizzativo in variante, Prot. 4938 del 28.12.2012 (all. N), riduce i motori da 3 a 1 con produzione elettrica annua stimabile, al netto dell'autoconsumo, in circa 6'000'000 KW: è ridotta grossomodo ad 1/3 di quella progettata e già installata sulle particelle 57 e 58.

Ne desume che minore energia elettrica immessa in rete determina minore incentivo economico annualmente erogato da GSE.

Secondo il mio personale giudizio, che non ritengo insindacabile, l'impianto originariamente progettato (ed effettivamente realizzato sulle particelle 57 e 58 del foglio 37 di Manerbio) è risultato sovradimensionato rispetto alle effettive capacità dell'**OMISSIS** di fornire le quantità delle matrici in ingresso occorrenti al suo funzionamento ideale.

La riscontrata incapacità a sostenere il ciclo produttivo progettato può avere indotto i gestori alla variante in riduzione di cui al provvedimento della Provincia di Brescia 4938 del 28.12.2012.

### **VALORE COMPLEMENTARE**

Il valore complementare è il valore che si attribuisce ad un bene che faccia parte di un altro bene, quale differenza fra il più probabile prezzo di mercato dell'intero bene economico e quello che avrebbe la parte residua concepita staccata dal bene economico e separatamente vendibile.

E', secondo il mio giudizio, l'unico criterio adottabile per risolvere la stima ricercata; comporta la stima di tutti i beni che concorrono al processo produttivo costituiti dall'intera **OMISSIS**, che fornisce le matrici in ingresso e che recupera energia elettrica e teleriscaldamento, oltre che alla Particella 57 sulla quale sono posti i motori e gli impianti tecnologici direttamente funzionali alla produzione di energia elettrica e calore per il tramite della combustione del biogas prodotto, questo sì sulla particella 58 sottoposta ad esecuzione, dalla fermentazione di matrici organiche.

Esula dal mandato conferitomi.

Tanto ha potuto stabilire il sottoscritto secondo il suo giudizio, che non ritiene insindacabile, ad evasione dell'incarico ricevuto.

Per cui riepilogando in estrema sintesi:

_ più probabile VALORE DI MERCATO	Part. 58 fg. 37	= €	ZERO
_ più probabile VALORE DI COSTO	Part. 58 fg. 37	= €	3'416'625,00
_ più probabile VALORE DI COSTO	Partt. 57 e 58 fg. 37	= €	5'364'000,00

Valori che lo scrivente conferma e sottoscrive.

Brescia lì, 29 Luglio 2013

**Il c.t.u.**

**(Geom. Mauro Quinzanini)**