

dott. **Aurelio De Cesarei** - ingegnere
via Trieste 35/A-Brescia-tel 030.3752052
e-mail: aurelio.decesarei@tin.it

Tribunale Civile di BRESCIA
Esecuzione immobiliare n° 661/2013



promossa da **Consorzio Agrario di Pavia Coop. A r.l.**
con l'Avv. **Umberto Ferrari** contro [REDACTED]

Premesso: L'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione **dott. Gianni Sabbadini**, con Suo Decreto del 12 novembre 2013 nominò Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento in epigrafe, il sottoscritto dott. ing. Aurelio De Cesarei al quale, nell'udienza del 18 dicembre 2013, prestato il giuramento di rito, venne assegnato il seguente compito, come dal *Verbale di conferimento di incarico di stima*:

L'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale devono 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'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'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 sull'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 o che comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente*
- 6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

premessa

In data 9 gennaio 2014 presso l'Ufficio del NCEU di Brescia effettuo ricerche, visure e planimetrie.

Il giorno 9 gennaio 2014 mando tramite raccomandata con A.R. alla ditta [REDACTED] comunicazione che in data martedì 21 gennaio 2014 alle ore 9.30 avrei effettuato il sopralluogo in via San Gervasio a Manerbio (BS) per prendere visione degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare.

In data 16 gennaio ricevo la seguente email:

Egregio ing. De Cesarei,

la informo, per conto del sig. [REDACTED] – legale rappresentante del Consorzio Agrivip, che gli immobili da Lei indicati nella Sua del 09.01.14 sono in uso alla società [REDACTED] in quanto ceduti a seguito di contratto di affitto di ramo d'azienda, stipulato con atto del 04.05.2012 a rogito dott. Paolo Efisio Anedda Angioy, Notaio in Perugia. Il Consorzio Agrivip non ha pertanto la disponibilità degli immobili soggetti ad esecuzione.

Distinti saluti.

Dr. Fabio Zaniboni

Commercialista - Revisore Legale



In data 19 gennaio 2014 invio pertanto, tramite raccomandata con A.R. alla ditta [REDACTED] l'invito a concordare una data e un orario per la visita di sopralluogo.

Tale invito è rimasto senza riscontro per cui in data 30 gennaio comunico tramite raccomandata con a.r. alla ditta [REDACTED] srl che in data 5 febbraio alle ore 10,00 avrei effettuato un sopralluogo agli immobili pignorati, tenuto conto della necessità di effettuare il sopralluogo per poter effettuare la ctu estimativa.

In data 3 febbraio 2014 effettuo controlli, ricerca e visione di pratiche edilizie inerenti la ditta [REDACTED] e i mappali interessati presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Manerbio.

In data 5 febbraio 2014 effettuo il sopralluogo agli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare.

In data 13 febbraio 2014 effettuo altre verifiche, ispezioni ipotecarie e controlli all'Agenzia del Territorio di Brescia.

In data 15 febbraio 2015 effettuo ricerche e verifiche presso la Borsa Immobiliare di Brescia, c/o Probrixia, della Camera di Commercio di Brescia.



Effettuati quindi i sopralluoghi, svolti tutti gli accertamenti ritenuti opportuni presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, il NCEU, il Comune di Manerbio, la Camera del Commercio di Brescia, la letteratura tecnica specializzata e raccolto ogni elemento tecnicamente utile ai fini della risoluzione del quesito, è stata redatta la seguente

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1) individuazione catastale del bene oggetto di stima

Gli immobili sono situati nel Comune di Manerbio, via San Gervasio n° 11, e sono identificati al Catasto con i seguenti dati catastali:

1.- Catasto Fabbricati – sez. urbana NCT - Foglio 37 – particella 57, categoria D/1, rendita € 34.062,00

2.- Catasto Fabbricati – sez. urbana NCT - Foglio 37 – particella 58, categoria D/1, rendita € 14.383,00

Confini (dati catastali): Da Nord e in senso orario: altra proprietà, Strada vicinale delle Bassanine (est e sud), [REDACTED] (ovest).

Nota catastale

- fino al 16-06-2005 i terreni interessati facevano parte del foglio 7 mappale 1 di ha 5.21.10

- con tipo di frazionamento in data 16 giugno 2005 n. 195149.1/2005 il mappale 1 ha dato origine al mappale 54 di ha 2.83.60 e al mappale 55 di ha 2.37.50

- con tabella di variazione del 5 giugno 2006 n. 131314.1/2006 :

il mappale 54 di ha 2.83.60 ha dato origine al mappale 54 di ha 0.43.15 con lo scorporo di parte della superficie a favore del mappale 40 già di ha 1.84.20 e diventato ha 4.24.65 (il mappale 40 non è oggetto della presente relazione)

il mappale 55 di ha 2.37.50 ha dato origine al mappale 55 di ha 2.22.45

- con tabella di variazione del 2 gennaio 2009 n. 521553.1/2008 e di tipo mappale n. 521553.1/2008:

il mappale 54 di ha 0.43.15 ha dato origine al mappale 57 Ente Urbano di ha 0.43.15

il mappale 55 di ha 2.22.45 ha dato origine al mappale 58 Ente Urbano di ha 2.22.45

- in forza di denuncia di costituzione in data 11 marzo 2009 n. 1642.1/2009 (protocollo n. BS0091821)

*** il mappale 57 Ente Urbano di ha 0.43.15 ha costituito il mappale 57 foglio 37 sez NCT catasto fabbricati del comune di Manerbio cat D/1**

*** il mappale 58 Ente Urbano di ha 2.22.45 ha costituito il mappale 58 foglio 37 sez NCT catasto fabbricati del comune di Manerbio cat D/1**

2) descrizione degli immobili

Gli immobili in oggetto e di cui ai mappali 57 e 58 costituiscono un impianto di produzione di energia elettrica alimentata da biogas.

E' stato realizzato secondo l'Autorizzazione 4303 dalla Provincia di Brescia tramite conferenza dei servizi.

Il biogas deriva da reflui zootecnici (deiezioni suine) prodotti dalla azienda "██████████" nello stesso sito dove si trova l'impianto e biomasse agricole; l'impianto è costituito da 3 motori a combustione interna con relativo alternatore.

L'impianto di cogenerazione alimentato a biogas derivante da reflui zootecnici e biomasse agricole è così composto:

- n° 3 pre-vasche di raccolta reflui;
- n° 4 digestori primari;
- tramogge di caricamento biomassa;
- trincee di stoccaggio della biomassa agricola;
- post-digestore;
- sistema di trattamento biogas;
- sistema di separazione solido-liquido del digestato;
- locale polifunzionale pompe e sala comando;
- locali cogeneratori;
- platee stoccaggio separato solido;
- pompe e condotte;

Il ciclo produttivo può essere così sintetizzato:

1. ricezione, stoccaggio delle biomasse e stoccaggio del digestato;
2. digestione anaerobica dei reflui zootecnici e biomasse agricole con produzione del biogas;
3. stoccaggio e trattamento del biogas;
4. cogenerazione;

La superficie occupata dall'impianto è di circa 23.500 m².

La potenza termica immessa con il combustibile al 100% del carico di ciascun motore é:
2.607 kwt per il motore 1

1.572 kwt per i motori 2 e 3

Quindi la potenza termica immessa con il combustibile al 100% del carico complessivo dell'impianto è di 5.751 kwt

La potenza elettrica attiva al 100% del carico di ciascun alternatore è pari a

1.053 kwe (cos φ = 0.8)

617 kwe (cos φ = 0.8)

Quindi la potenza elettrica attiva al 100% del carico complessiva dell'impianto è 2.287 kwe (cos φ = 0.8)

Successivamente con Autorizzazione della Provincia di Brescia tramite conferenza dei servizi, decreto n° 4938, l'impianto è stato modificato.

“E' stata effettuata una riduzione di potenza da circa 2.3 Mwe a 0.99 Mwe, mantenendo invariato l'assetto impiantistico afferente alla parte di produzione di biogas, riducendo la potenza generata dal motore. Naturalmente la riduzione di potenza è stata accompagnata da una rivisitazione della “razione” con cui si alimenta il ciclo di fermentazione anaerobica, per limitare la produzione di biogas a quanto richiesto dal motore depotenziato”

Per una descrizione tecnica dettagliata si rimanda all'allegato “Relazione Tecnica” del progettista della variante per riduzione di potenza.

3) stato di possesso del bene

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono attualmente in affitto dalla ditta [REDACTED] con contratto di affitto stipulato con atto del 4-5-2012 dal notaio Efisio Anedda Angioy a Perugia, come da dichiarazione del dr omissis sopra riportata e per conto del sig. omissis, legale rappresentante del omissis.

4) formalità gravanti sull'immobile

Gli immobili situati nel Comune di Manerbio, via San Gervasio n° 11, e identificati al Catasto Fabbricati con i seguenti dati catastali:

1.- Catasto Fabbricati – sez. urbana NCT – Foglio 37 – particella 57, categoria D/1, rendita € 34.062,00

2.- Catasto Fabbricati – sez. urbana NCT - Foglio 37 – particella 58, categoria D/1, rendita € 14.383,00

risultano gravati dalle seguenti formalità:

- iscrizione del 06/07/2005 ai nn 35554/8907 a Brescia

ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Milano S.C. A r.l. a carico della ditta omissis, debito in linea capitale € 6.500.000,00 durata anni 30, e comprende, fra l'altro, anche il mappale 54 di ha 2.83.60.

- iscrizione del 18/04/2008 ai nn 17824/4080 a Brescia

ipoteca volontaria a favore della Banca Agricola Mantovana spa con sede a Mantova a carico del omissis con sede a [REDACTED], debito in linea capitale € 4.078.000,00, durata anno 8 e 6 mesi e colpisce il mappale 55 di ha 2.22.45.

ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Brescia del 30 agosto 2011 n. 5902, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta S.C. Con sede in Pompiano a carico del [REDACTED] debito in linea capitale € 409.565,70 e colpisce i mappali 57 e 58 .

iscrizione del 27/02/2012 ai nn 7400/1047 a Brescia

ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Brescia del 13 febbraio 2012 n. 1170/2012, a favore della Banca Valsabbina S.C. P.A. con sede in Vestone a carico del [REDACTED] debito in linea capitale € 247.860,14 e colpisce i mappali 57 e 58 .

iscrizione del 26/03/2012 ai nn 10865/1681 a Brescia

ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Reggio Emilia del 15 febbraio 2012 n. 558/2012, a favore della Sintofarm Spa con sede in Guastalla a carico del [REDACTED] debito in linea capitale € 21.360,45 e colpisce i mappali 57 e 58 .

- trascrizione del 26/11/2012 ai nn 40631/27211 a Brescia

Atto Giudiziario del Tribunale di Brescia Repertorio n° 15024/2012 del 13/11/2012
– **Verbale di pignoramento** immobile – a favore della Banca Monte Paschi di Siena spa con sede in Siena a carico del [REDACTED] con sede in [REDACTED] e colpisce terreno in Manerbio di cui al mappale 55 di ha 2.22.45.

- trascrizione del 23/07/2013 ai nn 25372/17647 a Brescia

Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Brescia - Repertorio n° 661/2013 del 30/05/2013
– **Verbale di pignoramento** immobile – a favore del Consorzio Agrario di Pavia Soc Coop a RL con sede in Pavia spa a carico del [REDACTED] con sede in [REDACTED] e colpisce immobili in Manerbio di cui ai mappali 57-58.

Non esiste altro al 12 febbraio 2014 per iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

4) verifica regolarità urbanistica dei beni

L'impianto in oggetto è stato autorizzato tramite Conferenza dei Servizi con provvedimento autorizzativo della Provincia di Brescia Decreto 4303 del 20 novembre 2007 al [REDACTED]

In data 14 novembre 2008 con Decreto 4231 la Provincia di Brescia autorizza la volturazione, modifica e rettifica dell'Autorizzazione unica 4303 a favore del Consorzio

In data 28 dicembre 2012, con numero progressivo 4938 del Registro Atti a rilevanza esterna, la Provincia di Brescia autorizza la volturazione e modifica dell'Autorizzazione unica 4303, come modificata e volturata con atto 4231 del 14-11-2008, a favore di

Durante il sopralluogo si è constatato che lo stato di fatto dell'impianto è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale disponibile e al progetto di autorizzazione in variante.

Per quanto precede, gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare presentano legittimità edilizia.

Nel PGT l'area individuata con i mappali 57-58 del foglio 37 del NCT è azzonata come segue:

parte Aree Agricole, parte Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

valutazione immobile

valutazione immobili di cui ai mappali 57-58

L'impianto di produzione energia elettrica e energia termica alimentato da fonti rinnovabili (reflui zootecnici e biomasse agricole) presenta aspetti e caratteristiche che modificano anche profondamente il valore del bene.

Le seguenti considerazioni sono alla base della valutazione dell'impianto:

- le materie prime utilizzate provengono in gran parte dalla vicina Agricola Bassanina
- la riduzione della potenza dell'impianto da 2,3 MWe a 0.99 MWe comporta benefici ma anche minori ricavi

Secondo i costi correnti e analizzati nel nord Italia (ad esempio dal prof Alessandro Ragazzoni del Dipartimento di Scienze Agrarie dell'Università di Bologna) il costo di un impianto varia in funzione dell'energia prodotta secondo la formula

$C = (P/P_0)^{2/3} * C_0$ secondo il metodo della pratica impiantistica.

Un semplice impianto di 100 kwe costa € 8.000/m² mentre un impianto di 1 Mwe costa € 4.000/m². La variazione segue la curva della funzione di cui sopra.

L'impianto di cui alla prima autorizzazione costa quindi:

$$V_1 = 2300 * 3000 = 6.900.000,00 \text{ €}$$

mentre dopo la variante con la riduzione di potenza:

$$V_2 = 1000 * 4000 = 4.000.000,00 \text{ €}$$

Ora, mentre il costo di un impianto a biogas è un dato certo, il valore è connesso alla capacità di generare reddito e questo nel nostro caso è vincolato alla aleatorietà della politica di incentivazione o meno del governo delle fonti rinnovabili di energia.

“Non è ragionevole pensare che un tale impianto che si approvvigiona in materie prime sul mercato e non fissa i prezzi dell'output (energia) possa generare flussi di cassa certi. E questo perchè sia gli input (reflui zootecnici e biomasse ecc.) sia l'output (energia elettrica) sono rispettivamente comprati e venduti sul mercato. Ed è il mercato a fissare i prezzi.”

In condizioni buone di mercato un impianto a biogas può generare utili interessanti anche comprando i reflui zootecnici le biomasse ecc.

Rimangono incertezze sul futuro della redditività (ad esempio cosa succederebbe qualora venisse a mancare la politica di incentivazione tramite il gse alle rinnovabili se la scelta politica fosse di riprendere l'energia nucleare).

Nel nostro caso, tenendo presente la crisi generale dell'economia, l'incertezza della politica energetica del governo e la variabilità del mercato si ritiene ragionevole dare un valore di € 5.000/kwe

$$V = 1000 \times 5.000,00 = \text{€ } 5.000.000,00$$

6) conclusioni

Gli immobili siti nel Comune di Manerbio, via San Gervasio n° 11, di proprietà del [REDACTED], individuati al Catasto Fabbricati dalla Sezione Urbana NCT, Foglio 37, mappali n° 57 e 58 e costituenti un impianto di cogenerazione energia a biogas è stato, con riferimento all'attualità, complessivamente valutato in € 5.000.000,00 (cinquemilioni/00 euro).

Ritenendo di aver ottemperato al quesito posto dall'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, rassegno il mandato affidatomi, ringraziandoLa per la fiducia accordatami. Rimango a disposizione per ogni eventuale delucidazione si rendesse necessaria in merito.

Il ctu

ing. Aurelio De Cesarei



Brescia, 18-02-2014
ASTE GIUDIZIARIE.it