

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

G.E. Dott. Stefano Franchioni

Esecuzione Immobiliare n° 586/2019

riunita all'Esecuzione Immobiliare n. 989/2010



OGGETTO: INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA ORIGINARIA

Con riferimento:

- al Ricorso al GE ex art. 591 ter c.p.c. depositato dal Notaio delegato alla vendita (ALLEGATO 1 – Ricorso Ist_n_10 dep_06-06-2022);
- al successivo incarico al CTU, in data 10-06-2022, con il quale il G.E. Dott. Stefano Franchioni richiedeva il deposito di relazione integrativa avente ad oggetto le criticità evidenziate dal professionista delegato. (ALLEGATO 2 – Incarico del 10-06-2022);

si relaziona quanto segue.

- 1) Si conferma che, a confine con i beni staggiti nella presente procedura (E.I. n. 586/2019, riunita all'E.I. n. 989/2010, la cui eseguita è [REDACTED]), sussistono dei mappali, anch'essi pignorati (E.I. n. 103/2020, la cui eseguita è [REDACTED]), su cui insiste un pozzo (pozzo di estrazione dell'acqua S.Silvestro, vedasi ALLEGATO 6) che viene utilizzato anche per fornire acqua S.Silvestro al Complesso termale (bene staggito nella presente procedura E.I. n. 586/2019, riunita all'E.I. n. 989/2010, la cui eseguita è [REDACTED]), in forza dello schema di convenzione approvato con d.g.r. 7 settembre 1982 n. III/20043 (vedasi richiamo all'interno dell'ALLEGATO 4 - Rinnovo concessione del 01-08-1997" e richiamo all'interno dell'ALLEGATO 3 – Trasferimento titolo concessorio del 21-09-2007").

Si aggiunge che, come da visura storica allegata nella CTU relativa alla E.I. n. 103/2020 (la cui eseguita è [REDACTED]), [REDACTED] (eseguita nella presente E.I. n. 586/2019, riunita all'E.I. n. 989/2010) risulta essere socio unico della società [REDACTED] (eseguita nella E.I. n. 103/2020).

- 2) All'interno del documento che si allega (ALLEGATO 3 – Trasferimento titolo concessorio del 21-09-2007), è riportato che:
 - a. la società, oggi eseguita nella E.I. n. 103/2020 [REDACTED], con socio unico la società [REDACTED], risulta intestataria della concessione mineraria denominata "Fiume Dezzo", della durata trentennale, precedentemente intestata alla [REDACTED];



- b. nel perimetro della concessione mineraria denominata "Fiume Dezzo" è ubicata l'emergenza di acqua Minerale Naturale denominata "San Silvestro" riconosciuta dal Ministero della Sanità con decreto n. 754 del 15-06-1961;
- c. sull'acqua Minerale Naturale "San Silvestro" è in essere un vincolo di somministrazione alla Società [REDACTED] per una portata pari a 5.000 l/ora, corrispondente circa a 1/8 della portata emunta;
- d. si fa presente alla società subentrante [REDACTED], con socio unico la società [REDACTED] che alla stessa sono posti in capo tutti gli obblighi, le condizioni e le limitazioni previste dagli atti concessori originari.

Relativamente alla concessione mineraria denominata "Fiume Dezzo", il cui intestatario risulta essere la società oggi eseguita nella E.I. n. 103/2020 ([REDACTED], con socio unico la società [REDACTED]), il CTU non ha trovato elementi per poter dichiarare che la concessione sia compresa nel compendio pignorato ma, anzi, è più propenso ad ipotizzare che la stessa possa essere stata trasferita previo eventuali accordi tipo cessione di ramo d'azienda e/o altro di cui il CTU non è a conoscenza.

- 3) Il vincolo di somministrazione, sull'acqua Minerale Naturale "San Silvestro", alla Società [REDACTED] (per una portata pari a 5.000 l/ora, corrispondente circa a 1/8 della portata emunta) è richiamato nell' "ALLEGATO 3 – Trasferimento titolo concessorio del 21-09-2007" ed anche nell' "ALLEGATO 4 - Rinnovo concessione del 01-08-1997"; in questo ultimo documento è riportato:

"con d.g.r. 7 settembre 1982 n. III/20043 è stato approvato – ai sensi dell'art. 43 l.r. 44/80 – lo schema di convenzione per la somministrazione di 5.000 litri/ora (pari ad 1/8 della portata complessiva) dell'acqua minerale naturale "S. Silvestro" – così come previsto anche nell'allegato "D" all'atto costitutivo della Società [REDACTED] redatto in data 18 gennaio 1980 n. 976/596 di rep. dal notaio [REDACTED] di Brescia – da parte della Società [REDACTED] alla Società [REDACTED] da utilizzare per le cure termali autorizzate dal Ministero della Sanità".

Si allega, inoltre, anche la Concessione originaria del 1947 (ALLEGATO 5 – Concessione originaria del 12-05-1947).

- 4) Con "scrittura privata autenticata del 10/07/2008 n.ri 141758/27116 rep. Notaio [REDACTED] trascritta a Breno il 31/07/2008 ai n.ri 5790/4421" (ALLEGATO 7 – Scrittura privata autenticata Notaio [REDACTED]), [REDACTED] ha acquistato dalla SOCIETA' [REDACTED] i beni immobili (oggetto dell'E.I. 586/2019), ma non viene citato lo schema di convenzione che dà il diritto alla somministrazione di 5.000 litri/ora (pari ad 1/8 della portata complessiva) "da utilizzare per le cure termali autorizzate dal Ministero della Sanità"; nella scrittura privata viene però riportato "[...] L'immobile viene compravenduto con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi se esistenti, a corpo, con le servitù attive e passive inerenti, gli accessi, passi e transiti come usati e praticati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova [...]".



A fronte di quanto sopra riportato, il CTU non ha certezza per poter dichiarare che il diritto alla somministrazione di 5.000 litri/ora (pari ad 1/8 della portata complessiva) “da utilizzare per le cure termali autorizzate dal Ministero della Sanità” sia compreso nel compendio pignorato o se possa essere stato trasferito previo eventuali accordi tipo cessione di ramo d’azienda e/o altro.

In seguito ad ulteriori ricerche, il CTU ha recuperato il Contratto (ALLEGATO 8 – Cessione di azienda [REDACTED] di cessione di azienda tra [REDACTED] e [REDACTED] (con socio unico la società [REDACTED]), nel quale il CTU ha trovato diverse dichiarazioni, comprese le licenze ed autorizzazioni per poter esercitare l’attività termale e sanitaria svolta nel complesso “Cure termali”, ma non ha trovato esplicitamente riportato che viene ceduto a [REDACTED] il diritto alla somministrazione di 5.000 litri/ora (pari ad 1/8 della portata complessiva) “da utilizzare per le cure termali autorizzate dal Ministero della Sanità”.

Sempre relativamente a questo punto, si evidenzia che nella Cessione di azienda è riportato “[...] Sono compresi nella presente cessione tutti i mobili, impianti macchinari, attrezzature, mobili e arredi e biancheria che corredano l’azienda ceduta di cui all’elenco allegato al presente alla lettera B) [...]”; si segnala che nell’allegato B) richiamato sono presenti, tra gli altri, i seguenti beni: “centralino per distribuzione acque minerali”; “cisterna acciaio S. Silvestro da bere”; “pompa piccola (pompaggio S. Silvestro dal pozzo ricambio)”; “2 pompe distribuzione acque minerali da bere”; “pompa di riserva per acqua S. Silvestro per cure”; “2 bancali metallo per supporto pompe”; “vascone cemento per acque S. Silvestro per cure”; “pompa per emungere S. Silvestro dal pozzo”.

- 5) All’interno del Complesso termale (di proprietà [REDACTED] è presente un manufatto in acciaio inox (vedasi ALLEGATO 6); questo manufatto appartiene al ramo di azienda di [REDACTED] (come da ALLEGATO 8, in cui, nella tabella dei beni ceduti a [REDACTED] è presente, nell’allegato B), il “recinto pozzo Fonte Nuova coperto in acciaio inox”) ed è il recinto di una nuova fonte (denominata, appunto “Fonte Nuova”) la cui captazione, avvenuta all’interno dell’area in concessione, fu comunicata in data 04/04/1978 dalla Società [REDACTED] ed in data 11/01/1980 fu ottenuto dal Ministero della Sanità il nulla osta n. 2014 per bibita in sito; successivamente la concessione mineraria “Fiume Dezzo” fu frazionata, dando vita a 2 differenti e ben distinte concessioni (mantenendo le scadenze originarie):

- a. La nuova concessione mineraria di Ha 195.50.60 denominata “Fiume Dezzo” comprendente l’emergenza di acqua minerale naturale denominata “S.Silvestro”, che fu intestata, con provvedimento della Regione Lombardia n. 12574 del 1 dicembre 1981, alla società [REDACTED]
- b. La nuova concessione mineraria di Ha 17.20.00 denominata “Fiume Dezzo” comprendente l’emergenza di acqua minerale naturale denominata “Fonte Nuova”, che fu intestata, con provvedimento della Regione Lombardia n. 12573 del 1 dicembre 1981, alla società [REDACTED]; per questa concessione vi è stato poi, in data 23 dicembre 2009, il trasferimento del

titolo concessorio dalla società [redacted] a [redacted] (con socio unico la società [redacted]).

In ultimo, con riferimento a questa "Fonte Nuova", ad oggi, [redacted] (con socio unico [redacted] è proprietaria (come da ALLEGATO 8, allegato B), tra le altre cose, dei seguenti beni: "pompa sommersa per Fonte Nuova acciaio inox", "cisterna acciaio riserva Fonte Nuova da bere", oltre ad eventuali manufatti già citati sopra, che possono essere in comune con la movimentazione/stoccaggio/altro dell'acqua S. Silvestro.

Fiducioso di aver adempiuto fedelmente all'incarico conferitomi, rimango a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

12 Marzo 2023



Il C.T.U.
Ing. Marco Arrigoni

Marco Arrigoni
.....



3/ ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

ALLEGATO 1: Ricorso Ist_n_10 dep_06-06-2022

ALLEGATO 2: Incarico del 10-06-2022

ALLEGATO 3: Trasferimento titolo concessorio del 21-09-2007

ALLEGATO 4: Rinnovo concessione del 01-08-1997

ALLEGATO 5: Concessione originaria del 12-05-1947

ALLEGATO 6: Identificazione pozzi di estrazione acqua "S.Silvestro" e acqua "Fonte Nuova"

ALLEGATO 7: Scrittura privata autenticata Notaio [REDACTED]

ALLEGATO 8: Cessione di azienda [REDACTED]

