

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale:

OMISSIS

n° 49 anno: 2025

Giudice Delegato: Dott. **Michele Delli Paoli**

Curatore: Dott.ssa **Gerarda Tessitore**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili
Lotto 001 - Beni immobili
Lotto 002 - Beni mobili

Esperto alla stima: Ing. Marco Biglieri
Codice fiscale: BGLMRC70A10D969Z
Studio in: Via Pascoli 27 - 15060 Vignole Borbera (AI)
Email: studiotecnico@biglieri.eu
Pec: marco.biglieri@ingpec.eu

SINTESI ELABORATO

Impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

Lotto: 001 - Beni immobili

1. Dati Catastali

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

Lotto: 001 - Beni immobili

Corpo: A-Impianto fonti rinnovabili

Categoria: Opifici [D1]

OMISSIS, Sez.Urb. POZ, foglio 12, particella 135 - 17680 mq - indirizzo Via Tortona snc, piano T, comune Pozzolo Formigaro, categoria D/1, rendita € 26.403,20

Corpo: B - 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,

Corpo: C-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,

Lotto: 002 - Beni mobili

Corpo : A - macchinari/attrezzature principali quali :

- Container ad uso servizi igienici
- Tramoggia di carico "Seri"
- Gruppo antincendio "Idrofoglia"
- Soffianti "Mapro"
- Gruppo refrigerante "GRA 50/z"
- Serbatoio gasolio "Dado tank 300 l"
- Separatore digestato "Cri-man"
- Motore MTU e generatore elettrico MTU 999kW
- Trasformatore MT/BT "TesarTRV1250"

2. Stato di possesso

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

Lotto: 001 - Immobili

Corpo: A - Impianto fonti rinnovabili

Libero

Corpo: B-Terreno Fg.12 map.149

Libero

Corpo: C - Terreno Fg.11 map.291
Libero

Lotto: 002 - Beni mobili

Corpo : A - Macchinari principali
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.12 map.149

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Non significativo

Corpo: C - Terreno Fg.11 map.291

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Non significativo

4. Creditori Iscritti

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

Lotto: 001- **Lotto:** 002 Beni immobili e mobili

Corpo: A - Impianto fonti rinnovabili

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B - Terreno Fg.12 map.149

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: C - Terreno Fg.11 map.291

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

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

Lotto: 001 beni immobili - **Lotto:** 002 beni mobili

Corpo: A - Impianto fonti rinnovabili , Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Terreno Fg.12 map.149 , Comproprietari: Nessuno

Corpo: C - Terreno Fg.11 map.291 , Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

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

Lotto: 001 - Beni immobili

Corpo: A - Impianto fonti rinnovabili

Misure Penali: NO

Corpo: B -Terreno Fg.12 map. 149

Misure Penali: NO

Corpo: C- Terreno Fg.11 map.291

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Beni mobili

Corpo : A - Macchinari principali

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.12 map.149

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C-Terreno Fg.11 map.291

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

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

Impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

Lotto : 001-Beni immobili

Valore complessivo intero: € 635.000,00 .

Lotto : 002-Beni mobili

Valore complessivo intero: € 35.500,00 .

Beni in Pozzolo Formigaro (AL)
Via Tortona snc

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

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 OMISSIS

Piena proprietà

Cod. Fiscale : 02300800063

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 NELCLASSAMENTO 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 08/01/2015COSTITUZIONE(n.
17.1/2015)

COSTITUZIONE del 24/12/2014 Pratica n.AL0278671 in atti dal 24/12/2014, ASSOCIATOAL
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 indicatela 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, di cui le dimensioni di riferimento possibili verificate, sono indicate in allegato fotografico.

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/regolarizzato.

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. 12 map. 149.

Quota e tipologia del diritto

1/1 OMISSIS

Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione : OMISSIS

, Pozzolo Formigaro, foglio 12, particella 149, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, 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,

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Agricolo sito in Via Tortona

Quota e tipologia del diritto

1/1 OMISSIS

Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione : OMISSIS

, Pozzolo Formigaro, foglio 11, particella 291, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catasta 3.225mq , 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 04/10/2001MOD26(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

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. STATODI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Impianto fonti rinnovabili
Opifici[D1] sito in Pozzolo Formigaro (AL), Via Tortona
Libero**

**Identificativo corpo: B - Terreno Fg. 12 map. 149
agricolo sito in Pozzolo Formigaro (AL), Via Tortona
Libero**

**Identificativo corpo: C - Terreno Fg. 11 map. 291
agricolo sito in Pozzolo Formigaro (AL), Via Tortona
Libero**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Formalità pregiudizievoli :**

Pignoramento a favore di OMISSIS; Derivante da : VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
iscritto/trascritto a NOVI LIGURE in data 04/04/2024 ai nn. 1487/1259 - relativi ai corpi A -
Impianto fonti rinnovabili e B -Terreno Fg.11 map.291 e C Terreno Fg. 12 map. 14

SENTENZA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 72/2025 del 16 ottobre 2025 trascritta a Novi Ligure il 30
ottobre 2025 ai nri. 4887/4015,

- Vincoli e servitù :

1. VINCOLO di INEDIFICABILITÀ a favore del Comune di POZZOLO FORMIGARO, avente ad oggetto
l'impossibilità di considerare ulteriormente edificabile la superficie di terreno vincolata di cui alla
scrittura autenticata dal Notaio Andrea Parodi, già alla residenza di Alessandria, in data 15 luglio
1980, rep.n.132903/4112, trascritto a Novi Ligure il 26 luglio 1980 ai nri.2676/2231;

2. VINCOLO di INEDIFICABILITÀ in estensione a quello prima indicato, a favore del Comune di
POZZOLO FORMIGARO, avente ad oggetto l'impossibilità di considerare ulteriormente edificabile
la superficie di terreno vincolata di cui alla scrittura autenticata dal Notaio Gianfranco Busso, già
alla residenza di Alessandria, in data 24 aprile 1981 rep.n.77025, trascritto a Novi Ligure il 12
maggio 1981 ai nri. 1812/1509;

3. VINCOLI di DESTINAZIONE a servizio dell'attività agricola e di volumetria, a favore del Comune di
POZZOLO FORMIGARO, di cui all'atto a rogito Notaio Luciano Mariano di Alessandria in data 11
novembre 2004 rep.n.114440/13021, registrato ad Alessandria il 15 novembre 2004 al n.101215
serie 1, trascritti a Novi Ligure il 9 dicembre 2004 ai nri.6173/4216 ed ai nri.6174/4217; detti
vincoli risultano annotati a Novi Ligure in data 16 aprile 2024 ai nri.1670/108 ed ai nri.1671/109 di
cancellazione parziale, su altri terreni non oggetto di detto certificato, in forza di atto a rogito
Notaio Eugenio Stanislao Esposito di Tortona in data 5 aprile 2024 rep.n.5786/3385;

4. SERVITÙ di ELETTRODOTTO a favore di (omissis), con sede a Roma, codice fiscale (omissis),
costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Franco Borghero di Novi Ligure in data 21
dicembre 2006 rep.n.51543/16660, trascritta a Novi Ligure il 16 gennaio 2007 ai nri.263/185;

5. SERVITÙ di ELETTRODOTTO e di PASSAGGIO a favore delle suddette Società "omissis" costituite
con scrittura privata autenticata dal predetto Notaio Franco Borghero in data 8 aprile 2013
rep.n.59073/21212, trascritte a Novi Ligure il 16 aprile 2013 ai nri.1385/951 ed ai nri.1386/952.

PRECISAZIONI

1. Nel sopra citato atto di compravendita a rogito Notaio Gianluigi Balio in data 23 dicembre 2015 rep.n.128103/23272 si è precisato che l'area su cui è stato eretto-edificato-realizzato l'Impianto descritto come Corpo A e il terreno descritto come Corpo B godono di servitù a carico del mappale 148 del Foglio 12 del Comune di Pozzolo Formigaro di insistenza e permanenza in sottosuolo delle linee elettriche e di passaggio in soprasuolo per le necessarie ispezioni e/o manutenzioni, nonché di identiche servitù a carico del mappale 100 del Foglio 12 del Comune di Pozzolo Formigaro ; servitù da esercitarsi a minor danno del fondo servente, secondo i tracciati evidenziati in colore rosso e blu nell'estratto di mappa che risulta allegato al predetto atto sotto la lettera "B"; dette SERVITÙ indicate NON RISULTANO autonomamente TRASCRITE.
2. Nel sopra citato atto a rogito Notaio Giuseppe Chiantera in data 16 maggio 2017 rep.n.16983/10739 è stata costituita, ancorché NON RISULTI autonomamente TRASCRITTA, a carico del terreno descritto come Corpo C e a favore del mappale 292 del Foglio 11 del Comune di Pozzolo Formigaro, servitù di passaggio da esercitarsi con ogni mezzo pedonale e carraio su una striscia di terreno larga metri 10 e posta in fregio al predetto mappale 292; in detto atto la società "omissis" si è obbligata a realizzare, a propria cura e spese, sul terreno descritto come Corpo C il relativo accesso e si è precisato che tale servitù resterà in essere anche qualora il suddetto mappale 292 dovesse acquisire una destinazione d'uso diversa da quella agricola.

Relativamente all'accesso atti presso Agenzia Entrate risulta assenza di contratti di locazione, comodato, affitto ramo di azienda stipulati dalla OMISSIS in qualità di dante causa.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO

Titoli di Provenienza

La OMISSIS, ha acquisito sia la PIENA PROPRIETÀ sull'area su cui la stessa ha eretto ed edificato-realizzato l'IMPIANTO descritto al superiore CORPO A sia la PIENA PROPRIETÀ sul terreno descritto al CORPO B con ATTO di COMPRAVENDITA a rogito Notaio Gianluigi Bailo, già alla residenza di Novi Ligure, in data 23 dicembre 2015 rep.n.128103/23272, registrato ad Alessandria l'8 gennaio 2016 al n.116 serie 1T e trascritto a Novi Ligure l'11 gennaio 2016 ai nri.56/41 da:

OMISSIS, il quale aveva acquistato i predetti immobili nella loro originaria consistenza in forza di ATTO di COMPRAVENDITA a rogito Notaio Carlo Mussa, già alla residenza di Alessandria, in data 24 maggio 1972 rep.n.52539/10266, trascritto a Novi Ligure il 26 maggio 1972 – titolo anteriore al cinquantennio.

Si precisa

che l'ATTO di COMPRAVENDITA a rogito Notaio Gianluigi Bailo in data 23 dicembre 2015 rep.n.128103/23272 era stato sottoposto alla condizione [impropriamente definita come "RISOLUTIVA"] dell'ottenimento [ma se "RISOLUTIVA" avrebbe dovuto essere del "MANCATO OTTENIMENTO"] entro tre mesi, salvo proroga su accordo delle parti, dalla data dell'atto medesimo delle cancellazioni delle precedenti formalità ipotecarie gravanti sia la suddetta area che il terreno oggetto dello stesso; a fronte della cancellazione delle precedenti formalità ipotecarie è stato stipulato atto di accertamento di avveramento di condizione con atto a rogito stesso suddetto Notaio Gianluigi Bailo in data 31 maggio 2017 rep.n.129336/24159 - annotato a Novi Ligure il 30 giugno 2017 ai nri.2786/419 - come "CANCELLAZIONE di CONDIZIONE RISOLUTIVA" a margine della trascrizione della compravendita.

La OMISSIS, ha, acquistato la PIENA PROPRIETÀ sul terreno di cui al CORPO C con ATTO di COMPRAVENDITA a rogito Notaio Giuseppe Chiantera di Reggio nell'Emilia in data 16 maggio 2017 rep.n.16983/10739, registrato a Reggio nell'Emilia il 25 maggio 2017 al n.7179 serie 1T e trascritto a Novi Ligure il 25 maggio 2017 ai nri.2208/1660 da:

OMISSIS, da piena ed esclusiva proprietà su detto terreno, con pervenuta in forza dei titoli come riportati in elenco da Certificazione Notarile Dott.ssa Rosalba Didonna - Allegato A

Per gli immobili in oggetto e sopra descritti risulta osservata nel ventennio la continuità delle trascrizioni.

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 999kW e 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 DDAP1180-33194 del14.04.2015: variazione del piano di alimentazione;
- Presa d'atto protocollo 35973 del 22.04.2015 e successiva integrazione protocollo39434 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 DDAB1858-56597del24.08.2016: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 DDAP2740-53415del20.08.2019: variazione del piano di Alimentazione e classificazione del digestato come sotto prodotto;
- Determinazione Dirigenziale DDAP2480-25750 del 4.05.2020:ulteriore variazione del piano di alimentazione e classificazione del digestato come sottoprodotto;
- Determinazione Dirigenziale DDAP2260-20969del08.04.2021: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 DAFONTI 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 nella persona del suo Legale Rappresentante pro tempore, - al puntuale rispetto sin da subito di tutte le prescrizioni autorizzative contenute nel provvedimento originario DDAP1119-26038del06.03.2012,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 Bianchi.

Non risultano documenti che confermino l'ottemperanza di quanto prescritto.

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

7.1 Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: durante la visita di sopralluogo rilevate alcune lievi difformità rispetto agli elaborati progettuali, in particolare in relazione al fabbricato destinato ad ufficio/locali tecnici : si segnala che nel locale quadri elettrici è stato realizzato un piccolo ufficio tramite la realizzazione di una tramezza in cartongesso oltre a essere state realizzate 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: rimozione/demolizione silo non autorizzato, rimozione box prefabbricato e regolarizzazione locale tecnico antincendio - ottenimento presa d'atto / nuova determinazione dirigenziale

Descrizione delle opere da sanare : ripristino dei luoghi come da autorizzazione, rimozione/demolizione del silo non autorizzato e regolarizzazione locale tecnico antincendio o ottenimento nuova determinazione dirigenziale per regolarizzare stato dei luoghi.

Note: Il valore della regolarizzazione è compreso nel valore di stima dell'impianto

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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.12 map.149

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

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.Lgs42/2004 (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.73-3163del28-12-1990 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.Lgs42/2004 (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 : B -Terreno Fg. 12map.149

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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: C -Terreno Fg.11 map.291

Descrizione : **Opifici [D1] Lotto 001 - Beni immobili**

Trattasi di impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, sito in area agricola del Comune di Pozzolo Formigaro (Al) in prossimità della SS211 in direzione Tortona. In particolare trattasi di impianto di digestione anaerobica in grado di produrre biogas a partire da sotto- prodotti dell'allevamento e della coltivazione al fine di ricavarne energia elettrica e termica dalla sua combustione tramite un motore cogenerativo . 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.D dap 1-119-2012 ed 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 progettuali :

- 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 pari a 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 non risulta 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 paria 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
- Una vasca antincendio e il relativo locale pompe

Inoltre l'impianto presenta macchinari/attrezzature mobili principali quali :

- Container ad uso servizi igienici
- Tramoggia di carico "Serri"
- Gruppo antincendio "Idrofoglia"
- Soffianti "Mapro"
- Gruppo refrigerante "GRA 50/z"
- Serbatoio gasolio "Dado tank 300 l"
- Separatore digestato "Cri-man"
- Motore MTU e generatore elettrico MTU 999kW
- Trasformatore MT/BT "TesarTRV1250"

L'impianto oltre ad essere autorizzato dalla Provincia di Alessandria risulta anche in possesso di Segnalazione Certificata di Agibilità n.06/17 prot. 3455del02/05/2017. 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 volon- tarie". L'Autorizzazione prot. n.115286 del 28.09.2011 prevedeva infatti l'accesso all'impianto dalla con- finante azienda agricola, accesso ubicato in SP211 della Lomellina al km 2.92 lato destro che deve quindi ritenersi l'accesso ufficiale all'impianto.

1.Quota e tipologia del diritto

1/1di OMISSIS - Piena proprietà

Cod.Fiscale: OMISSIS Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: T Anno costruzione: 2013

Condizioni e stato di manutenzione generale : insufficiente .

All'atto del sopralluogo l'impianto ha presentato e nell'evidenza (rif. allegato fotografico) carenze che ne pregiudicano la funzionalità globale , e nell'evidenza lo stato del tutto mediocre ed insufficiente dei silos digestori , dell'area in generale, dello stato trovato in essere per le attrezzature, necessitanti di interventi di manutenzione straordinaria; tale situazione è considerata nella valutazione di stima.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: scarse 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: sufficienti Riferito limitatamente a : ufficio
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: porte ingresso locali fabbricato ufficio

Descrizione : **agricolo** di cui al punto Lotto 001 Corpo **B - 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

Descrizione: **agricolo** di cui al punto Lotto 001 Corpo **C - 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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 001 :

8.1 Criterio di stima :

Per la valutazione complessiva del lotto è stato applicato il criterio di stima di “determinazione del valore di mercato mediante costo di costruzione vetustato” . Per la valutazione è applicata un coefficiente di riduzione a causa dello stato carente riscontrato in sede di sopralluogo, e riduzione 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 giudiziaria.

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 :

Corpo 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, opere civili, tramite analisi e ricerca di mercato che consenta di assumere valori praticati.

La vetustà delle opere civili immobili, indicante il degrado derivante dal tempo trascorso dalla sua costruzione, è calcolata con l’applicazione della seguente formula (U.E.E.C.):

$$D = (N/T \times 100 + 20)^2 / 140 - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento percentuale dell’edificio all’anno n;

N = numero anni di vita bene T = totale di vita utile

Il valore dell'impianto civile all’anno n (VE), si ottiene detraendo dal valore dell’edificio a nuovo (V) le percentuali di deprezzamento stimate ($D = D1 + D2 + \dots Dn$), aggiungendo il valore dell’area (S), ovvero: $VE = V \times (100 - D) + S$

In merito alla obsolescenza nel caso in esame di impianto risalente al 2013 è possibile considerare delle riduzioni per obsolescenza e funzionalità globale dell'insieme delle opere, espresse dalle seguenti percentuali:

- normale = 0 - 10 % (coefficiente 1,00 - 0,90)
- mediocre = 10 - 15 % (coefficiente 0,90 - 0,85)
- insufficiente = 15 - 30 % (coefficiente 0,85 - 0,70)

Lo stato riscontrato, come descritto in precedenza, risulta insufficiente.

In riferimento alla stima del valore dell'area (S) 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 : $V_a = € 200.000$. In riferimento alla stima del costo di costruzione al nuovo (V) , è stato considerato che per la tipologia di impianto il costo medio di investimento dalla letteratura risulta in euro 3.500 per kWe da cui si ricava il costo di costruzione al nuovo paria 3.496,500 euro dei quali almeno il 45% per opere civili (1.573.425 euro) , opere elettromeccaniche di impianto fisse 35% (1.223.775 euro ed attrezzature varie mobili 18% (629.370 euro) e per spese tecniche generali almeno il 2% (69.930 euro). In riferimento alle opere elettromeccaniche fisse si considera raggiunta la vita utile in quanto da letteratura risulta essere di anni 10.

La vetustà delle opere civili, indicante il degrado derivante dal tempo trascorso dalla sua costruzione, è calcolata con l'applicazione della seguente formula:

$$D = (N/T \times 100 + 20)^2 / 140 - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n;

N = numero anni di vita bene T = totale di vita utile

L'impianto è risalente all'anno 2013

$$D = (12/20 \times 100 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 42,85$$

$$D\% = (100 - 42,85) / 100 = 0,57$$

$$V = 1.573.425 \text{ euro}$$

$$D = 0,57$$

$$\text{Costo costruzione vetustato opere civili} = 1.573.425 \times (1 - 0,57) \times 0,70 = 473.600 \text{ euro}$$

$$S = 200.000 \text{ euro}$$

$$VE = S + 473.600 = 673.600 \text{ euro}$$

Valore di mercato del complesso Corpo A sommate stima spese tecniche risulta pari a 743.600 euro.

Per l'impianto risulta essere stata sottoscritta con il GSE una Convenzione per il ritiro dell'energia elettrica di cui all'art. 13 c. 3 e 4 , del D.Lgs. 387/03 ed all'art. 16 del D.M. 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. 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

C - 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

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Impianto fonti rinnovabili	Opifici [D1] Beni immobili	-	€ 743.000,00	€ 743.600,00
B- Terreno Fg. 12 map. 149	Agricolo	744,00	€ 372,00	€ 372,00
C - Terreno Fg.11 mapp. 291	Agricolo	3.225,00	€ 6.450	€ 6.450
			Totale	750.422,00

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%)	€ 112.563,30
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:	€ 635.000,00
---	---------------------

Descrizione: **Lotto 002 - Beni mobili - Macchinari**

Nell' impianto come descritto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, sito in area agricola del Comune di Pozzolo Formigaro (Al) in prossimità della SS211 in direzione Tortona sono presenti alcune attrezzature/macchinari mobili quali :

- Container ad uso servizi igienici
- Tramoggia di carico "Serri"
- Gruppo antincendio "Idrofoglia"
- Soffianti "Mapro"
- Gruppo refrigerante "GRA 50/z"
- Serbatoio gasolio "Dado tank 300 l"
- Separatore digestato "Cri-man"
- Motore MTU e generatore elettrico MTU 999kW
- Trasformatore MT/BT "TesarTRV1250"

Per tali macchine/attrezzature non incorporate stabilmente al suolo (Riferimento allegato fotografico) , è stato riscontrato in genere che sono ancora disponibili sul mercato, valutate (con esclusione di tramoggia "Franzosi" soggetta a contratto di leasing Fraer SI93350) quindi in funzione del valore di mercato, deprezzato applicando la formula seguente , considerando l'impianto entrato in funzione nel 2013 con una vita utile di 20 anni e 15 (residua rispettivamente 8 e 3 anni) in funzione della tipologia della attrezzature presente nel sistema di impianto di produzione energia elettrica da biogas.

$$Vm = Cs \times Co \times Cd \times Cf$$

dove:

Vm = valore ricercato di mercato

Cs = costo corrente del macchinario nuovo

Cu = coefficiente utilizzato

(Co obsolescenza, Cd deprezzamento senescenza, Cf funzionalità)

Coefficiente di deprezzamento per senescenza-vetustà. Il coefficiente di senescenza quantifica il deprezzamento del macchinario in funzione del suo invecchiamento fisico , in particolare riferito alla vita utile.

Coefficiente di funzionalità stato di uso manutentivo. Per valutare lo stato non ordinario di manutenzione si applica un coefficiente determinante il livello di stato di uso e manutentivo riscontrato :

- manutenzione nulla o trascurabile (stato d'uso OTTIMO) = 1,00
- di lieve entità (stato d'uso BUONO) = 0,80
- di media entità (stato d'uso DISCRETO) = 0,60
- di forte entità (stato d'uso MEDIOCRE) = 0,40
- pressoché totale (stato d'uso SCARSO) = 0,20

Coefficiente di deprezzamento per obsolescenza. Il coefficiente di obsolescenza quantifica il deprezzamento del macchinario in funzione del suo invecchiamento tecnologico; alle attrezzature generalmente ancora in produzione si attribuisce un valore unitario.

Item	Descrizione attrezzatura/macchinario	Anno messa in servizio	Valore corrente macchinario nuovo Cs	Vita Utile valutata Vu	Vita Residua Considerata Vr	coeff. Deprezz.	coeff. Manut.	Obsol.	Valore Ricercato
1	Container uso servizi igienici	2013	€ 4 000,00	20	7	0,13	0,8	1	416,00
2	Tramoggia di carico "Serrì"	2013	€ 70 000,00	20	7	0,35	0,8	1	19 600,00
3	Gruppo antincendio "Idrofoglia"	2013	€ 60 000,00	15	2	0,13	0,4	1	3 120,00
4	Soffianti "Mapro"	2013	€ 8 000,00	20	7	0,35	0,8	1	2 240,00
5	Groppo refrigerante "GR2A 50/z"	2013	€ 16 000,00	15	2	0,13	0,2	1	416,00
6	Serbatoio gasolio "Dado Tank 3000 l"	2013	€ 3 000,00	20	7	0,35	0,4	1	420,00
7	Separatore digestato "Cri-man"	2013	€ 51 000,00	15	2	0,13	0,6	1	3 978,00
8	Motore MTU e generatore elettrico MTU 999kW	2013	€ 350 000,00	15	2	0,13	0,2	0,8	7 280,00
9	Trasformatore MT/BT "Tesar TRV 1250"	2013	€ 22 000,00	20	7	0,35	0,6	1	4 620,00
TOTALE									€ 42 090,00

Riepilogo:

ID	Immobilabile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Beni mobili attrezzature	Opifici [D1] Beni mobili attrezzature	-	-	€ 42.090,00
			Totale	42.090,00

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%)

€ 6.313,50

Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 35.500,00

Data:

16/05/2026

L'Esperto alla stima
Ing. Marco Biglieri

Allegati:

- A - Certificazione notarile
- B- Accesso Atti Agenzia Entrate
- All.1 - Repertorio fotografico
- All.2 - Planimetrie catastali
- All.3 - Visure catastali
- All.4 - CDU
- All.5 - Titolo societario
- All.6 - Elenco delle formalità
- All.7 - Certificati ipotecari
- All.8 - Contratto leasing attrezzatura tramoggia "Franzosi"