

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

Nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 40 del 2023

Promosso da

Contro

Ill.mo Signor Giudice Dott. BRUNO STEFANIA

Integrazione alla CTU

P R E M E S S A:

In data 04.03.2024, la S.V. Ill.ma assegnava al sottoscritto Geom. Fabio Razzi, con studio professionale in Prato, Viale Fratelli Cervi 49, C.T.U., una richiesta di integrazione per valutare la congruità o meno del canone di locazione pattuito, nonché dedurre in merito alle osservazioni del creditore procedente, formulate in udienza, sulla determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per quanto riguarda la congruità del canone di locazione pattuito:

Il canone di locazione pattuito inserito all'interno del contratto di locazione del 06.05.2013 tra il [REDACTED] (Locatari) e la Società [REDACTED] (conduttori) nel quale è prevista la locazione della copertura per l'installazione e utilizzo di pannelli solari a favore della Società [REDACTED] a fronte di un canone di locazione di €800,00 per l'intera durata contrattuale (40 anni), a parere del sottoscritto non risulta congruo; in quanto:

Premessa:

Si precisa che la stima del suddetto canone di affitto, non risulta di facile determinazione a causa della mancanza di comparabili, fonti attendibili, casistiche simili, riconducibili ai valori presenti ai tempi della firma del contratto; tuttavia il sottoscritto si è rivolto a imprese e rivenditori specializzati nel settore impiantistico nonché a dati ricavati da sito Internet di aziende specializzate nel settore energetico:

Risparmio Annuo in Bolletta con presenza di impianto fotovoltaico di 6 KW su immobile di medie dimensioni:

All.to A: Fonte sito [REDACTED] per risparmio annuo impianti di 6 kw di circa € 1600;

All.to B: Fonte sito [REDACTED] per risparmio annuo impianti di 6 kw di circa €. 1430,00;

Canone di affitto richiesto nell'anno 2024 per installazione di impianto fotovoltaico in copertura di 6 KW su immobile di medie dimensioni Italia Centrale:

all.to C: Fonte [REDACTED] per canone affitto impianto di 6 kw al centro Italia attorno ai €. 25 a kw.

Dati ed elementi contrattuali;

- Anno di stipula del contratto: 2013
- Durata contrattuale fissata in 40 anni;
- La durata media di un impianto solare fotovoltaico è di circa 20 anni;
- Il canone di affitto delle coperture nel centro Italia centrale al momento della stipula si stima in circa 16 euro / Kw mensili (oggi 25 euro circa) in alternativa
- La potenza dei pannelli installati sopra la copertura dell'edificio oggetto della CTU è pari a 6 Kw.
- Aumento del costo impianto dal 2013 al 2024 – 40% circa

Pertanto si ha:

Importo locazione a Kw per i primi 20 anni = €. 16,00

Importo locazione a Kw per gli ulteriori 20 anni = €. 8,00

Calcolo del canone di locazione:

€. 16.00 * 6 Kw = €. 96,00 * 12 mesi = €. 1.152,00 / anno * 20 = €. 23.040,00

€. 8.00 * 6 Kw = €. 48,00 * 12 mesi = €. 576,00 / anno * 20 = €. 11.520,00

Totale canone di locazione per l'intero periodo €. 34.560,00

Canone di locazione annuale medio (€. 34.560,00 / 40) = €. 864,00

Per quanto riguarda le osservazioni del creditore procedente in merito al valore di stima dell'immobile:

Si precisa che a giudizio dello scrivente l'abbattimento del 8% del valore dell'immobile per la presenza del contratto di locazione relativo all'impianto fotovoltaico in copertura, inserito nella CTU, è da ritenersi sostanzialmente congruo per i motivi che hanno limitato e che andranno a limitare l'utilizzo del bene per l'intero periodo residuo della durata contrattuale (29 anni) al futuro proprietario/locatore, più precisamente:

- 1) Il locatore/Prop. non ha l'uso esclusivo e libero della copertura;
- 2) Il locatore/Prop. non potrà installare altri impianti in copertura;

3) Il locatore/Prop. con la firma del contratto ha autorizzato la posa in opera di armadio tipo "Rack" in facciata e relative tubazioni di collegamento per il corretto funzionamento dei pannelli solari, nonché sottoservizi e cavi elettrici interrati dalla cabina Enel all'impianto stesso.

4) Il locatore/Prop. non potrà installare pannelli solari per il proprio utilizzo;

5) Il locatore/Prop. non ha potuto usufruire per 11 anni e non potrà usufruirne per altri 29 di eventuali Bonus statali di efficientamento energetico in copertura;

Tuttavia voglia Il Sig. Giudice del Tribunale di Prato, ridurre o aumentare tale percentuale di abbattimento nella misura che riterrà più opportuna.

Prato, 17.06.2024

Il C.T.U.

Geom. Fabio Razzi

Allegati A-B-C