

TRIBUNALE DI ORISTANO

R. Es. n. 34/2017

Sezione Esecuzioni Immobiliari

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA



Contro





INTEGRAZIONE PERIZIA ESTIMATIVA

DETERMINAZIONE DELLA STIMA PER IL CALCOLO DELLA NUDA PROPRIETÀ Decreto del G. E. del 5 agosto 2019

Il sottoscritto CTU ing. Michele Macis, in riferimento alla causa di esecuzione immobiliare R. Es. n. 34/2017, ha ricevuto il dispositivo del G. E. del 5 agosto 2019, nel quale si chiede al CTU di rideterminare il valore del compendio pignorato, limitando la stima alla nuda proprietà.

È stato verificato il Contratto di Locazione finanziaria n. 1407857/001 avente ad oggetto l'acquisto e/o la costruzione dell'impianto Fotovoltaico totalmente integrato di potenza nominale installata pari a 151,80 KWP da parte della concedente  al solo scopo di concederli in locazione finanziaria all'utilizzatore  proprietario dell'immobile e fornitore del diritto di superficie in cui è stato installato l'impianto fotovoltaico. Il costo del Diritto di superficie definito per la durata di anni 25 è pari a € 30.000,00.

Sono state effettuate le verifiche ipocatastali, di cui all'atto Notarile Pubblico Rep. n. 1692/1166 in data 28/12/2010 a rogito Notaio Fancello Gianni in Macomer, trascritto a Nuoro il 25/01/2011 al Reg. Gen. n. 764 e Reg. Part. n. 518, la cui nota di trascrizione si allega alla presente relazione e si riporta di seguito testualmente la sezione D – ulteriori informazioni: “FORMA OGGETTO DEL CONTRATTO CHE QUI SI TRASCRIVE IL DIRITTO DI SUPERFICIE SULLA PORZIONE DI LASTRICO SOLARE DI COPERTURA DEL CAPANNONE PRINCIPALE, COSTITUITA DALLA SOMMA DELLE SUPERFICI NECESSARIE ED UTILI ALLA INSTALLAZIONE DEI MODULI FOTOVOLTAICI COSI' COME RAPPRESENTATI NELLA PLANIMETRIA PREDISPOSTA DALL'INGEGNERE  , ALLEGATA AL PRESENTE TITOLO, CONFINANTE CON PROPRIETA' DELLA SOCIETA' CEDENTE PER TUTTI I LATI, SALVO ALTRI. IL SOPRA DESCRITTO LASTRICO SOLARE NON RISULTA CENSITO NEL CATASTO DEI FABBRICATI, MENTRE L'INTERO COMPLESSO DEL QUALE FA PARTE IL CAPANNONE DEL QUALE IL MEDESIMO COSTITUISCE LA COPERTURA,



RISULTA COSI' INDIVIDUATO, NELLA SUA INTERA CONSISTENZA, NEL CATASTO DEI FABBRICATI: * FOGLIO 37, MAPPALE 64, SUBALTERNO 6, LOCALITA' 'BONU TRAU', P.S1-T, CATEGORIA D/8, RENDITA EURO 10.866,25, E * FOGLIO 37, MAPPALE 64, SUBALTERNO 7, LOCALITA' 'BONU TRAU', P. T, CATEGORIA D/8, RENDITA EURO 1.074,23. LE PARTI HANNO RICONOSCIUTO CHE LA ESATTA INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLA PORZIONE DI LASTRICO SOLARE IN OGGETTO POTRA' ESSERE EFFETTUATA SOLO DOPO CHE SARA' STATA APPROVATA LA RELATIVA VARIAZIONE CATASTALE. LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE CHE QUI SI TRASCRIVE, STIPULATA PER LA DURATA DI ANNI 25, HA PER OGGETTO IL DIRITTO DI INSTALLARE E MANTENERE INSTALLATO L'IMPIANTO FOTOVOLTAICO LA CUI DESCRIZIONE E LE CUI CARATTERISTICHE TECNICHE SONO RIPORTATE NELLA RELAZIONE TECNICA ALLEGATA AL PRESENTE TITOLO; SCADUTO TALE TERMINE IL DIRITTO DEL SUPERFICIARIO SI ESTINGUERÀ.”

Constatato che il diritto di superficie ha una durata di anni 25 a partire dalla data di trascrizione dell'atto 25/01/2011, residuano pertanto (dal mese di Ottobre 2019 – data della presente stima) circa 16 anni e 4 mesi allo scadere del termine dei 25 anni per l'estinzione del diritto del superficiario. In riferimento all'atto Notarile pubblico Rep. n. 1692/1166 in data 28/12/2010 la cui nota di trascrizione fa parte integrante in allegato (All. A)

Considerato il dispositivo del G.E. del 5 agosto 2019, nel quale si chiede al CTU di rideterminare il valore del compendio pignorato, limitando la stima alla nuda proprietà delle particelle indicate in catasto al foglio 37, particella 64, subalterni 6 e 7;

Verificato che la nuda proprietà debba essere considerata solamente sulle porzioni di superficie di dette particelle di cui al foglio 37, particella 64, subalterni 6 e 7 così come indicato nell'atto Notarile Rep. n. 1692/1166 in data 28/12/2010, che hanno subito variazione catastale successiva così come specificato nell'atto medesimo, acquisito il nuovo identificativo catastale al foglio n. 37, particella 64, subalterno 12 per detta superficie oggetto dell'Atto.

Si tengano in debito conto le seguenti precisazioni:

- a) la definizione di lastrico solare utilizzata nella'atto Notarile per definire la copertura dell'edificio è impropria in quanto trattasi di copertura a tetto a falde inclinate non praticabile e quindi non di copertura piana, come invece è inteso il lastrico solare nella sua etimologia, si tenga comunque presente la sua reale natura con lastre di lamiera grecata tipo “sandwich” che sorreggono pannelli fotovoltaici oggetto del diritto di superficie.



b) il diritto di superficie insiste sulla particella catastale di cui al foglio 37, particella 64, subalterno 12 che comprende porzione di “lastrico solare” e porzione di area cortilizia su cui è ubicata la cabina elettrica :

1. la porzione di “lastrico solare” su cui è ubicato l'impianto fotovoltaico è di 1200 m² (dati desunti da visura storica catastale n. T84555 - All. B);
2. la porzione di area cortilizia è di circa 4,6 m x 3,00 m = 13,80 m² su cui insiste la parte di cabina elettrica per le apparecchiature di manovra dell'impianto fotovoltaico dedicata all'utilizzatore (si veda Elaborato planimetrico e planimetria catastale - All. B).

pertanto ai fini della vendita si dovrà considerare su detta particella la nuda proprietà.

Per la rideterminazione del valore si dovrà procedere decurtando dal valore già reso nella perizia di stima depositata il 16/08/2018, il valore dell'impianto fotovoltaico e il valore del diritto di superficie su cui l'impianto insiste.

Si considera per il calcolo della nuda proprietà :

a) valore residuo del diritto di superficie indicato nel Contratto di Locazione finanziaria n. 1407857/001 da decurtare dal valore totale del compendio già reso nella perizia di stima depositata il 16/08/2018:

1. euro 30.000,00 in anni 25: per un importo di 1.200, euro/anno a partire dal 25/01/2011;

$$\text{valore residuo} = \text{anni n. 17 (prudenziale)} \times 1.200 = \text{euro } 20.400,00;$$

b) valore dell'impianto fotovoltaico di cui alla perizia di stima depositata il 16/08/2018 da decurtare dal valore totale del compendio già reso pari a euro 610.100,00.

valutato che dal giudizio di stima già reso nella perizia di stima depositata il 16/08/2018 il cui valore complessivo del compendio era pari a :

Fabbricati	€ 1.570.947,84
Area esterna con potenziale edificatorio residuo	€ 101.792,00
Impianto fotovoltaico da 151kWp	€ 610.100,00
Totale compendio	€ 2.282.839,84
Costi da detrarre (demolizioni)	- € 3.000,00



Smaltimento amianto e sostituzione pannelli in copertura	- € 59.200,00
Sommano	€ 2.220.639,84
Fatte le suddette detrazioni di cui ai punti a) e b) si ha	€ 1.590.139,84

Che arrotondato è pari a:

1.590.000,00 € (euro unmilione cinquecentonovantamila virgola zerozero)

Pertanto il valore del compendio del bene staggito scaturente dal calcolo suddetto per gli immobili siti in Macomer, identificati al catasto fabbricati al foglio 37, particella 64, subalterni 6 e 7 e successivi aggiornamenti catastali, è pari a € 1.590.000,00.

Ritenendo aver di bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferito con il solo scopo di accertare la verità, fatti salvi i diritti di ogni avente causa e dello scrivente per quanto non pertinente e non a conoscenza, si rassegna la presente relazione ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione che dovesse necessitare.

Allegati :

All. A - Nota di trascrizione Diritto di superficie R. Gen. 764, Reg. Part. 518 del 25/01/2011

All. B - Documentazione catastale

All. C - Contratto di locazione finanziaria

Cagliari, 25 ottobre 2019

Il CTU

Ing. Michele Macis

