

# **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 precedente, 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 precedente 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

