

TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 176/2020 R.G.E.I.
Riunita con la N. 197/2020 R.G.E.I.
Giudice dell'Esecuzione **DOTT. Jonata Tellarini****

Integrazione alle RELAZIONI già presentate

Creditore Procedente: - **UBI Banca spa**

Debitori Esecutati: -

Macerata, 5 luglio 2023

La CTU
(ing. Ronconi Laura)



TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 176/2020 R.G.E.I.
Riunita con la N. 197/2020 R.G.E.I.
Giudice dell'Esecuzione DOTT. Jonata Tellarini

INDICE

Premessa	pag.	2
Descrizione delle attività	pag.	4
Conclusione	pag.	5
<hr/>		
Allegato 1 - Documenti raccolti in sede di sopralluogo		



TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 176/2020 R.G.E.I.
Riunita con la N. 197/2020 R.G.E.I.
Giudice dell'Esecuzione DOTT. Jonata Tellarini

RELAZIONE

PREMESSA

La sottoscritta ing. Ronconi Laura, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Macerata al n° A1173, nominata telematicamente CTU dal Giudice Jonata Tellarini, previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria (ovvero della certificazione notarile) prodotta in atti, nonché previo sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, ha depositato le perizie relative alle procedure 176/2020 e 197/2020 RGEI, rispettivamente in data 20/03/2022 e 17/11/2022, rispondendo in entrambi i casi ai quesiti posti dal Giudice, che si riportano di seguito.

- 1) *Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (via e n° civico);*
- 2) *Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero servitù prediali o di altri vincoli od oneri;*
- 3) *Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. esempio a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);*
- 4) *Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio;*
- 5) *Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;*
- 6) *Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e –ove possibile- con quale spesa (indicativa);*
- 7) *Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);*
- 8) *Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà dei beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;*
- 9) *Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;*
- 10) *Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 11) *Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 12) *Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;*
- 13) *Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando – in caso affermativo – i beni da comprendere in ciascun lotto;*
- 14) *Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, disporre quanto necessario ai fini della redazione della stessa.*

Il Giudice dell'esecuzione conferiva al nominato CTU autorizzazione esplicita e specifica alla acquisizione in copia di documentazione depositata presso Uffici Pubblici e in particolare presso Agenzia Entrate ed Ufficio del Registro. Tale autorizzazione valeva come richiesta ai sensi dell'art 23 cpc e 19, co. 2 D.L.vo 196/03.

Rappresentava che il Consulente Tecnico è ausiliare del Giudice ai sensi degli artt. 61 e 62 cpc.

Conferiva altresì al nominato CTU autorizzazione esplicita e specifica alla firma quale richiedente delle eventuali dichiarazioni di variazione dei documenti catastali (docfa) e sulle richieste di concessione in sanatoria presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio (Catasto) e presso gli Uffici Comunali.

Tale autorizzazione valeva come richiesta ai sensi dell'art 23 cpc e 19, co. 2 D.L.vo 196/03

Il G.Es. disponeva altresì:

15) - che il CT, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provveda almeno trenta giorni prima della udienza fissata per la comparizione delle parti, o comunque entro il termine fissato per il deposito in Cancelleria, al deposito della perizia e degli allegati a mezzo invio telematico, preferibilmente servendosi dell'applicativo in uso presso questo Tribunale e che provveda a mezzo telematico alla comunicazione della stessa anche alle parti costituite, con invio all'indirizzo che queste hanno indicato in cancelleria, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cpc, nonché invii la relazione anche al debitore a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria;

16) - che il CT, ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità.

In data 24/05/2023, la sottoscritta è stata contattata telefonicamente dalla dott.ssa

della Marche Servizi Giudiziari, la quale riferiva di essere stata interpellata a sua volta dall'avvocato di un potenziale acquirente, che evidenziava la presenza sugli immobili oggetto dei pignoramenti di cui sopra, di un impianto fotovoltaico di cui non trovava traccia nelle perizie.

In effetti, nulla era stato riferito alla sottoscritta in merito a detto impianto durante i sopralluoghi e la presenza dell'impianto sul tetto non è evidente né dall'interno né dall'esterno del fabbricato.

Il giorno successivo alla data della comunicazione telefonica, la sottoscritta ha ricevuto una pec dal dott. della Marche Servizi Giudiziari, il cui testo riporta integralmente.

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 176-20 R.G. TRIBUNALE MA

Alla luce della comunicazione ricevuta dall'avv. (che riporto in coda alla procedura con la fissazione del prossimo esperimento di vendita, formulo richi avere un aggiornamento della situazione in oggetto.

Nelle precedenti relazioni non si fa riferimento all'impianto fotovoltaico che, di dall'avv. | , sarebbe posizionato sul tetto degli immobili pignorati.

Su tali presupposti risulta necessario comprendere :

- a che titolo l'impianto sia stato posizionato sul tetto (su convenzione tra GSE) non risultando trascritto alcunchè,
- se detto titolo sia opponibile alla procedura (anche considerando le precedenti ipotecarie in favore del creditore)
- se dal rapporto col GSE possano provenire utilità per la procedura stessa
- ed infine se il fotovoltaico debba essere valutato dal CTU in quanto bene fac compendio pignorato da trasferire al nuovo eventuale proprietario unitamente eventuale subentro nel rapporto con GSE SpA).

È di tutta evidenza che tale situazione vada esaminata prima della redazione di vendita in quanto qualsiasi incertezza potrebbe potenzialmente pregiudicare



L'avv. Padula, nella sua comunicazione, si esprimeva in merito all'opponibilità alla procedura delle convenzioni stipulate con il GSE spa in data antecedente alla procedura e, in particolare, domandava chiarimenti sui vincoli che dette convenzioni andrebbero a creare sulla proprietà di un eventuale acquirente.

Contattate le debitrice, in data 30/05/2023 è stato effettuato un sopralluogo congiunto con la dott.ssa [redacted] presso i beni oggetto dei pignoramenti, riscontrando la presenza dei pannelli fotovoltaici in copertura, che sono visibili esclusivamente dall'esterno del fabbricato, in particolare raggiungendo a ritroso un punto della strada che si percorre in macchina per arrivare alla zona di parcheggio adiacente al fabbricato. Le debitrice si sono mostrate disponibili a fornire alla sottoscritta le informazioni in loro possesso.

La sottoscritta, depositando un'istanza generica in data 31/05/2023, ha pertanto richiesto all'ill.mo sig. Giudice, la formale autorizzazione a procedere con l'integrazione della perizia, che è stata accordata in data 10/06/2023 sotto il vincolo del prestato giuramento, assegnando a tal fine il termine di giorni 90.



DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ

Per raccogliere gli elementi utili alla risposta ai quesiti posti dal GE, la sottoscritta ha compiuto le seguenti attività:

1. Sopralluogo presso gli immobili
2. Raccolta di documentazione dalle debitrice
3. Raccolta di notizie utili a chiarire particolari, tecnici e non, riguardanti gli impianti installati, le convenzioni stipulate con il GSE e la possibilità di eventuali cambiamenti che potrebbero rendersi necessari con la vendita degli immobili.

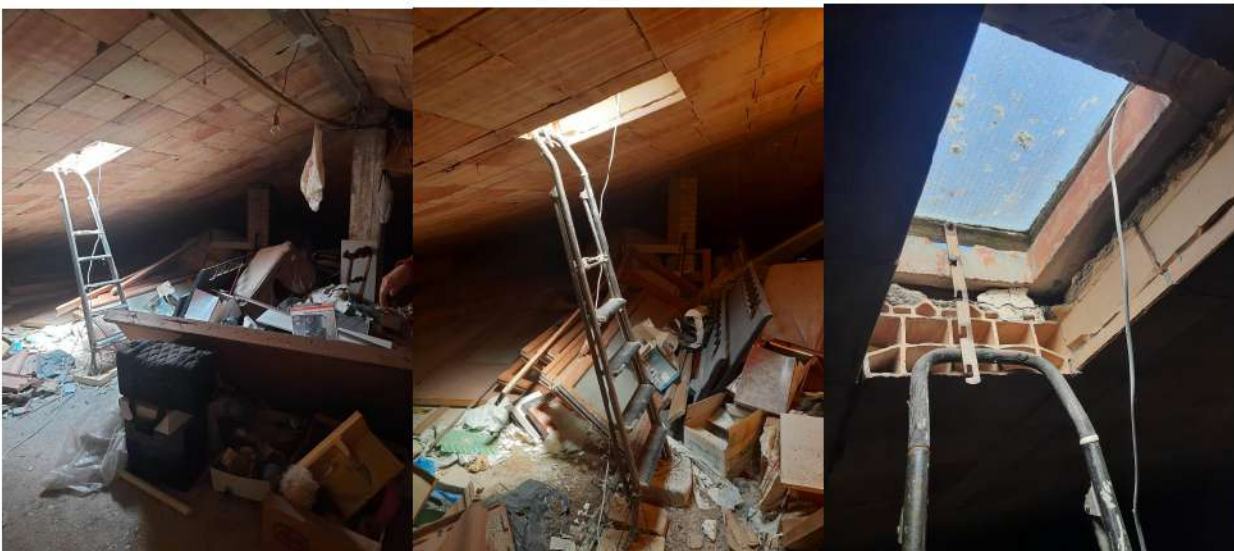
1. Sopralluogo presso gli immobili

Durante il sopralluogo presso gli immobili è stato possibile accertare la presenza degli impianti fotovoltaici sulla copertura dell'edificio in cui ricadono gli appartamenti con soffitta indivisa, nonché il garage pignorato alle debitrice, che si sono mostrate disponibili anche a fornire la documentazione in loro possesso. Si riportano alcune foto scattate durante il sopralluogo, che chiariscono alcuni aspetti.





Contatori relativi ai tre impianti fotovoltaici installati sulla copertura del fabbricato, ognuno afferente uno dei tre appartamenti pignorati.



L'accesso alla copertura è garantito da una piccola apertura nella copertura stessa, che si raggiunge dalla soffitta, pertinenza comune ai tre appartamenti del fabbricato. Si ricorda che attualmente la soffitta è indivisa, allo stato grezzo e l'ingresso è possibile dalla scala comune interna. Una parte del solaio fra la soffitta ed il piano inferiore non è presente: l'appartamento al piano più alto infatti, anch'esso allo stato grezzo, ha la zona che dovrebbe essere destinata al soggiorno aperta verso la soffitta.

Il verbale del sopralluogo, redatto dalla dott.ssa Falleroni e firmato anche dalla sottoscritta, è inserito in Allegato 1



2. Raccolta di documentazione dalle debentrici

Le sig.re _____ durante il sopralluogo e nei giorni successivi, hanno provveduto a fornire alla sottoscritta CTU i documenti in loro possesso nonché il recapito del loro tecnico di fiducia, che ha seguito le pratiche per l'installazione degli impianti.

Tramite i due canali è stato possibile raccogliere la seguente documentazione, che è inserita in Allegato 1:

- Convenzioni fra il GSE e il responsabile degli impianti sig. _____, marito della sig.ra _____
- Preventivo di connessione alla rete BT di Enel Distribuzione per Scambio;
- Attestazione Richiesta a Terna, nella quale risulta indicato il sig. Cremonini come proprietario/responsabile degli impianti;
- Ricevuta del Bonifico di pagamento dell'acconto per la realizzazione degli impianti;
- Attestazione della presentazione, da parte del sig. _____, della comunicazione di attività edilizia libera al Comune di Macerata – Servizi Tecnici;
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale le sig.re _____ e _____, in qualità di proprietarie degli immobili identificati al NCEU di Macerata al f. 64, p.lla 10, sub 10,11,12, acconsentivano alla realizzazione degli impianti fotovoltaici sulla copertura del fabbricato;
- Planimetria della copertura del fabbricato con indicazione degli impianti fotovoltaici realizzati.

Dall'esame di quanto elencato si deduce che:

- Gli impianti fotovoltaici sono di proprietà del sig. _____ e non delle debentrici;
- Le debentrici hanno dato esplicita autorizzazione all'installazione degli impianti sulla copertura del fabbricato;
- Gli impianti fotovoltaici sono stati installati e sono entrati in funzione nel 2011;
- Le convenzioni con il GSE sono state stipulate nel 2012 dal sig. _____, in qualità di proprietario e responsabile degli impianti, ne consegue che è lui a trarne beneficio diretto, non le debentrici;
- Gli impianti installati sono tre, tutti di dimensioni inferiori ai 20 kW;
- Gli impianti occupano tre falde della copertura del fabbricato, quelle esposte a est, ovest e sud.



3. Raccolta di notizie utili

La sottoscritta ha inoltre raccolto i seguenti elementi utili a descrivere la situazione e gli scenari possibili in caso di vendita ed esplicita di seguito le conseguenze che tecnicamente sarebbero possibili.

- Gli artt. 934 e segg. del Codice Civile → nel caso in esame sono state raccolte evidenze che:
 - identificano il sig. _____ come responsabile e proprietario degli impianti fotovoltaici installati sulla copertura del fabbricato;
 - le proprietarie hanno dato autorizzazione all'installazione.
- Pertanto a parere della scrivente si può assumere che gli impianti fotovoltaici non si possono considerare parte integrante degli appartamenti cui sono collegati.
- In caso di vendita di un immobile o di rimozione di un impianto, la mutata condizione rispetto a quella di stipula della rispettiva convenzione con il GSE, va comunicata tempestivamente allo stesso GSE da parte del proprietario/responsabile degli impianti, poiché è possibile la voltura sia del contatore sia della convenzione.
 - Qualora l'acquirente di un appartamento servito da uno degli impianti presenti voglia acquistare l'impianto fotovoltaico e beneficiare della convenzione con il GSE, mantenendo quindi la condizione attuale, egli dovrebbe interfacciarsi con il proprietario/responsabile dell'impianto, pertanto la trattativa ed il valore dello stesso, a parere della scrivente, in base agli elementi raccolti, non rientrano nella stima del valore degli immobili inseriti nelle procedure. Se si verifica questa condizione, sarà il proprietario/responsabile dell'impianto e della convenzione a comunicare al GSE la vendita dell'impianto e la necessità della voltura della convenzione e del contatore. Qualora invece l'acquirente non voglia mantenere l'impianto fotovoltaico e la rispettiva convenzione con il GSE, egli dovrebbe comunicare tale volontà al proprietario/responsabile dell'impianto, che a sua volta dovrebbe provvedere alla comunicazione della mutata condizione al GSE nonché alla rimozione dell'impianto;
 - Chiunque fra i futuri proprietari dell'immobile, pur non interessato a mantenere l'impianto fotovoltaico collegato al proprio appartamento, non potrà impedire il passaggio nella soffitta per accedere alla copertura per la manutenzione degli impianti presenti.



CONCLUSIONE

Alla luce degli elementi esplicitati, a parere della scrivente è ragionevole concludere quanto segue:

- gli impianti fotovoltaici installati sulla copertura del fabbricato sono di proprietà di un terzo (sig.) rispetto alle debitrice eseguite, che hanno dato esplicita autorizzazione alla loro installazione, pertanto non essendo parte integrante degli immobili pignorati, a parere della scrivente non ne aumentano il valore già stimato e non ne modificano altre caratteristiche. Ne risulta che i valori stimati per gli immobili inseriti nelle due procedure restano immutati. In particolare, in caso di vendita separata dei beni oggetto della procedura, il valore dei beni è stato stimato come segue:
 - Appartamento al piano terra rialzato – sub 10 → $V_M =$ in c.t. 138000,00 €;
 - Appartamento al piano primo – sub 12 → $V_M =$ in c.t. 126000,00 €;
 - Garage al piano terra – sub 9 → $V_M =$ in c.t. 45000,00 €;
 - Appartamento al piano primo – sub 11 → $V_M =$ in c.t. 96700,00 €.
- le convenzioni stipulate con il GSE sono a nome del responsabile/proprietario degli impianti, non delle debitrice, pertanto non sono opponibili alla procedura;
- un potenziale futuro acquirente di un appartamento incluso nelle procedure, potrà decidere se mantenere l'impianto e la rispettiva convenzione o richiederne la rimozione, prendendo in entrambi i casi accordi con il proprietario/responsabile degli impianti e titolare delle convenzioni con il GSE;
- è tecnicamente possibile volturare le convenzioni al GSE nonché i contatori afferenti le singole unità immobiliari;
- sulla soffitta, pertinenza dei tre appartamenti del fabbricato, resta il diritto di ogni proprietario di passare, per raggiungere gli impianti che resteranno sulla copertura dopo la vendita. Ciò va ad integrazione della risposta al quesito n° 10) delle CTU già espletate.

La sottoscritta ritiene di aver sciolto i dubbi derivanti dall'accertamento dell'esistenza degli impianti fotovoltaici sulla copertura del fabbricato in cui ricadono i beni pignorati per le procedure ai nn. 176 e 197/2020 del R.G.E.I. del Tribunale di Macerata, in buona fede ed in base a tutte le informazioni tecniche che ha potuto raccogliere ed esaminare dagli atti e dal sopralluogo. .

Macerata, 5 luglio 2023

La CTU
(ing. Ronconi Laura)

