

Geom. Aurelio Cerasa
Via Carnia. 65
63074
San Benedetto del Tronto
Tel.: 336.204053
cerasaaurelio@libero.it
aurelio.cerasa@geopec.it

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

UFFICIO DEL GIUDICE UNICO

R.G. 91/2022

G.I. Dr. SIMONA D'OTTAVI

Vertenza promossa da: [REDACTED]

mandataria di [REDACTED]

contro: [REDACTED]

i [REDACTED]

**RELAZIONE DI REPLICA ALLE OSSERVAZIONI
DELLE PARTI ALLA CTU**

Il sottoscritto Geom. Aurelio Cerasa Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto al Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno al n° 670 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica in replica alle osservazioni formulate dal difensore della parte [REDACTED] alla propria CTU (INTEGRAZIONE DI AGGIORNAMENTO DEL 25/06/2024), relazione come segue articolata:

- Osservazioni di carattere generale;
- Osservazioni di carattere puntuale;
- Note conclusive;

Osservazioni di carattere generale

"Il CTU sostanzialmente afferma che ai fini della vendita dell'immobile l'impianto fotovoltaico insistente sul lastrico solare sarebbe privo di valore in conseguenza del fatto che secondo i calcoli effettuati i flussi economici generati dall'impianto ed il valore dello stesso sono inferiori alla somma complessiva assegnata alla creditrice [REDACTED]. Il ragionamento non convince, in quanto deve tenersi conto del fatto che la presenza dell'impianto sull'immobile oggetto della procedura ne riduce il valore, atteso che esso grava sul bene e il futuro acquirente non avrà la disponibilità di usufruire liberamente del lastrico solare e sarà gravato delle servitù necessarie per procedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre al fatto che andrà stipulato un contratto di diritto di superficie o di altro idoneo titolo di godimento che consenta, ai fini della percezione degli incentivi del [REDACTED] il regolare utilizzo dell'impianto tale da continuare la produzione e soddisfare il credito della società odierna esponente. A tale proposito si formalizzerà al GE la richiesta di frazionamento per i fini sopra esposti."

Si ribadisce quanto dedotto in sede di CTU (Aggiornamento ed integrazione del 25/06/2024).

Osservazioni di carattere puntuale

Richiesta di Frazionamento

Si ribadisce quanto dedotto in sede di CTU

Premesso:

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà dei seguenti cespiti:

- Opificio D10, piano terra e primo, censito al N.C.E.U. al foglio 18 particella 472 sub. 5 (Edificio con destinazione produttiva Cantina Sociale - Alloggio custode - Uffici - Tettoie - Accessori vari);
- Opificio D1, piano secondo, censito al N.C.E.U. al foglio 18 particella 472 sub. 6 (Impianto Fotovoltaico);

I cespiti di cui sopra, a seguito della realizzazione dell'impianto fotovoltaico, sono stati oggetto di variazione catastale e frazionati. Riferimento pratica n. AP0069983 in atti dal 17/06/2014, Edificate su Lastrico Solare n. 734.1/2014).

Osservazioni di carattere puntuale

Valore dell'opificio - divisibilità dei beni - servitù/diritto di superficie:

Si ribadisce quanto dedotto in sede di CTU.

Si esclude la cessione separata dell'impianto a terzi rispetto all'immobile e alla tettoia su cui è realizzato. Le tariffe incentivanti molto vantaggiose fornirebbero, oltre ad un risparmio sui consumi energetici, anche un valore aggiunto alla vendita dell'immobile a cui l'impianto è cablato.

L'ordinanza di assegnazione somma presso terzi R.G. 259/2016 del G. E. mobiliare del 28/11/2018, assegna tutti i proventi derivanti dall'impianto fotovoltaico al creditore [REDACTED] sino al soddisfacimento del credito, senza limitazioni, condizioni e servitù sull'immobile destinato a cantina sociale.

Ad oggi, non sussistono obblighi contrattuali, né servitù necessarie alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto fotovoltaico.

Note conclusive

Lette le osservazioni della parte [REDACTED] alla CTU, si rimanda alle precedenti risposte, confermando le deduzioni della relazione d'ufficio (Integrazione di Aggiornamento) a meno delle seguenti rettifiche:



Nell'atto di aggiudicazione dei cespiti è opportuno prevedere una clausola che consente al creditore [REDACTED] l'autorizzazione a eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto fotovoltaico, preservando così il valore e l'efficienza dell'immobile.

La costituzione di un diritto di superficie sulla copertura dell'edificio e della tettoia, sulle pertinenze d'accesso, oltre ai locali dove sono collocati i macchinari per la gestione dell'impianto, comporterà per l'aggiudicatario una evidente compressione del suo diritto di proprietà, riducendo potenzialmente la sua attrattiva. Pertanto, l'esclusione di costituire un diritto di superficie è una scelta che punta a mantenere l'integrità e il valore dell'immobile.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione tecnica in replica alle osservazioni della parte rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento necessario.

Con osservanza.

(Il CTU Geom. Aurelio Cerasa)

San Benedetto del Tronto, li 18-10-2024


cerasa
aurelio
18.10.2024
11:55:36
GMT+01:00

