

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Giudice dell'esecuzione dott. SIMONA D'OTTAVI

E. I. n. 30/2022

Incarico: 4 gennaio 2024

Giuramento: 7 gennaio 2024

Termine deposito perizia: 21 Ottobre 2024

Udienza di vendita: 21 Novembre 2024 - 18 settembre 2026

PROMOSSO DA:



CONTRO



**INTEGRAZIONE A
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



Dritti di piena proprietà su LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI sito in Via Alcide de Gasperi, n. 6 di Castel di Lama (AP)



INTEGRAZIONE ALLA CTU DEPOSITATA IN DATA 12/11/2024

A seguito della richiesta di chiarimenti formulata dal Giudice, dott.ssa Paola Mariani, in merito alla rilevanza catastale dell'impianto fotovoltaico presente sull'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta CTU espone quanto segue.

L'arch. [REDACTED] in qualità di Direttore dei Lavori relativi all'intervento di demolizione e ricostruzione che ha interessato l'immobile in esame, ha concluso la pratica edilizia Autorizzata con DECRETO DEL DIRETTORE DELL'UFFICIO SPECIALE PER LA RICOSTRUZIONE POST SISMA 2016 n. 475 del 31 gennaio 2021, provvedendo altresì alla presentazione della dichiarazione di aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA.

Nell'ambito di tale adempimento, l'impianto fotovoltaico della potenza nominale di 6 kW, installato sul lastrico solare del fabbricato, non è stato censito come autonoma unità immobiliare dotata di propria rendita catastale, in quanto destinato a servizio del sottostante laboratorio, censito nella categoria catastale C/3, e privo di autonoma destinazione funzionale e reddituale rispetto allo stesso.

Alla luce delle caratteristiche dell'impianto, della sua potenza e del rapporto di pertinenzialità e strumentalità con il laboratorio sottostante, non si ravvisano i presupposti per il suo accatastamento come immobile autonomo con attribuzione di una rendita propria.

La disciplina catastale, infatti, distingue gli impianti fotovoltaici dotati di autonomia funzionale e reddituale, suscettibili di autonomo censimento, dagli impianti installati sulle coperture degli edifici e destinati prevalentemente al



servizio delle unità immobiliari sulle quali insistono. Questi ultimi non costituiscono, di regola, autonome unità immobiliari.

Resta distinta la verifica dell'eventuale incidenza dell'impianto sulla rendita catastale dell'unità immobiliare servita. Ai sensi della Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 36/E del 19 dicembre 2013 e della Risoluzione n. 21/E del 5 giugno 2026, l'obbligo di presentazione di una dichiarazione di variazione catastale sussiste qualora l'intervento determini un incremento della rendita ordinariamente attribuibile all'immobile in misura pari o superiore al 15%.

Nel caso in esame, tenuto conto della limitata potenza dell'impianto, pari a 6 kW, della sua destinazione esclusiva a servizio del laboratorio e dell'aggiornamento catastale già effettuato dall'arch. [REDACTED]

[REDACTED] a seguito dell'intervento di demolizione e ricostruzione, non emergono elementi tali da giustificare il censimento come autonoma unità immobiliare.

In risposta al quesito formulato, la sottoscritta CTU ritiene pertanto che l'impianto fotovoltaico in esame non debba essere accatastato come immobile a sé stante con attribuzione di una rendita catastale propria, dovendo essere considerato quale impianto pertinenziale e strumentale al laboratorio censito in categoria C/3 sul quale risulta installato.

Tanto si riferisce in adempimento alla richiesta di integrazione della consulenza tecnica d'ufficio.

Ascoli Piceno, lì 15/09/2026

Il C.T.U. geom. Marozzi Patrizia

