

Architetto Viviana Scarfone

Mail PEC: viviana.scarfone@archiworldpec.it mail: vivianascarfone@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO

TRIBUNALE DI CATANZARO
Procedura Esecutiva n° **80/2024**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Catanzaro 11.03.2025.

IL CTU
Architetto Viviana Scarfone



**PREMESSA**

La scrivente Arch. Viviana Scarfone iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il n.1627, veniva nominata Stimatore nella **Procedura Esecutiva** indicata in epigrafe con provvedimento del G.E. del 16/10/2024 e notificato per mezzo PEC.

La sottoscritta accettava l'incarico conferitogli prestando il Giuramento di rito, e comunicando tale formale accettazione, telematicamente sul portale di gestione del Tribunale di Catanzaro, per rispondere ai quesiti, qui di seguito riportati:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
- 10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai

2

Giudice Dott.ssa Francesca Rinaldi

C.T.U. Arch. Viviana Scarfone

fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00;

DISPONE che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) (sommara descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in

data antecedente al pignoramento), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;

ATTIVITA' DI PERIZIA

Studiati gli Atti di causa, la sottoscritta previa dichiarazione d'inizio operazioni peritali tramite comunicazione alle parti, per mezzo mail, dell'inizio delle operazioni di perizia in data 08/11/2024 alle ore 15,00 pm.

In tale occasione, la sottoscritta si è trovata alla presenza dell'Avv. Achille Consarino in qualità di Custode Giudiziario, il Sig. [REDACTED] qualità di acquirente di un impianto eolico, che si è prestato nell'accompagnarci sui luoghi di causa.

La sottoscritta da inizio alle procedure peritali con il rilievo fotografico allegato nella presente. Le operazioni di rilievo terminavano nella stessa giornata alle 16,30 pm con stesura di apposito verbale, letto confermato e sottoscritto dai presenti.

IN RISPOSTA AI QUESITI POSTI NELL'ORDINANZA DEL 16.10.2024

Il compendio oggetto di causa è un sito Eolico nel Comune di Petrizzi località Serre – Monte la Rosa .

Nell'anno 2014 precisamente nel mese di Giugno, il [REDACTED] stipula un contratto di acquisto chiavi in mano, con la [REDACTED] per l'installazione di un impianto eolico di 20kw di altezza 18 metri.

In tale contratto la società dichiarava di avere " siti immediatamente cantierabili per tali installazioni.

Con provvedimento emesso in data 8.4.2021, istanza avanzata e promossa dal sig. [REDACTED] disponendo il sequestro conservativo "dei terreni di proprietà esclusiva, siti nel Comune di Petrizzi e censiti nel NCEU, presso l'Agenzia del Territorio Catasto Terreni al Foglio di Mappa 2 p.lle 54, 160, 162, 163, 164, 169, 197, 200, 236, 238, 240, 241 e 242", nominandone custode lo stesso proprietario;

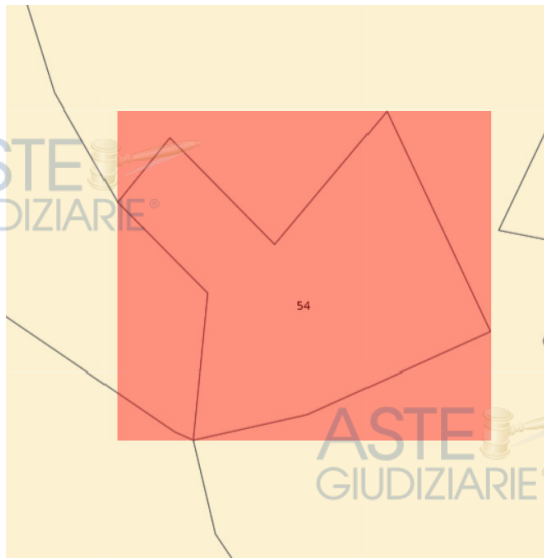
IN RISPOSTA AI QUESITI POSTI :

1- I terreni oggetto di causa sono tutti ricadenti nel comune di Petrizzi (CZ)

STRALCIO DELLA PLANIMETRIA GENERALE



Immagine estrapolata dal motore di ricerca STIMATRIX® forMaps dove sono riportate le particelle

ASTE
GIUDIZIARIE®Riferimento Catastale .- Foglio 2 - Part 54ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®* **Foglio 2 Part. 54** - Qualità PASCOLO Classe U Superficie 2.260 m2

- Reddito dominicale Euro 1,40 Lire 2.712

- Reddito agrario Euro 0,70 Lire 1.356

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Foglio 2 part.160.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®***Foglio 2 Particella 160**

Particella proveniente da precedente
Frazionamento :

FRAZIONAMENTO del 15/10/2014 Pratica n.
CZ0102140 in atti dal 15/10/2014 presentato il
14/10/2014 (n. 102140.1/2014)

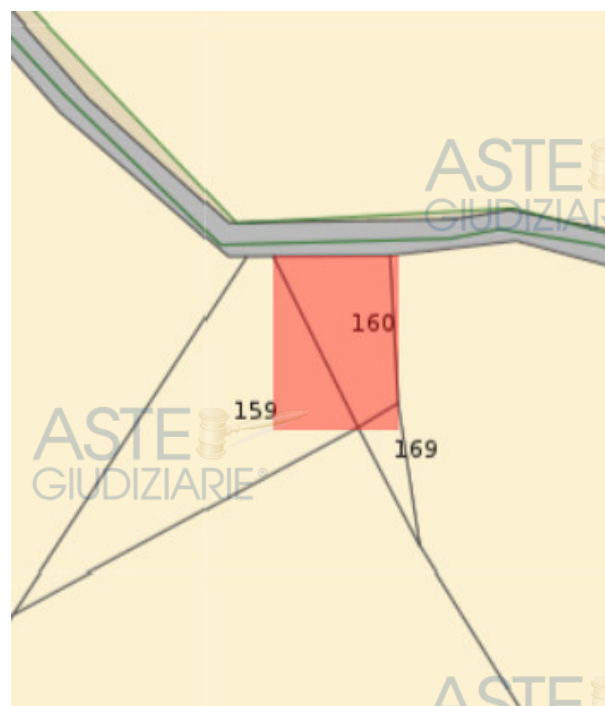
* Foglio 2 Particella 160

Redditi: dominicale Euro 0,08

Redditi : agrario Euro 0,04

- Particella con qualità: ULIVETO/ PASCOLO
di Classe 3 U

- Superficie: 126 m2

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Redditi: dominicale Euro 0,21

agrario Euro 0,17

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in
tabella

- Porzione	AA	AB
- Reddito		
Dominicale	Euro 0,17	Euro 0,04
- Reddito		
Agrario	Euro 0,15	Euro 0,02

Deduzioni - -

Superficie m2 : 54 7

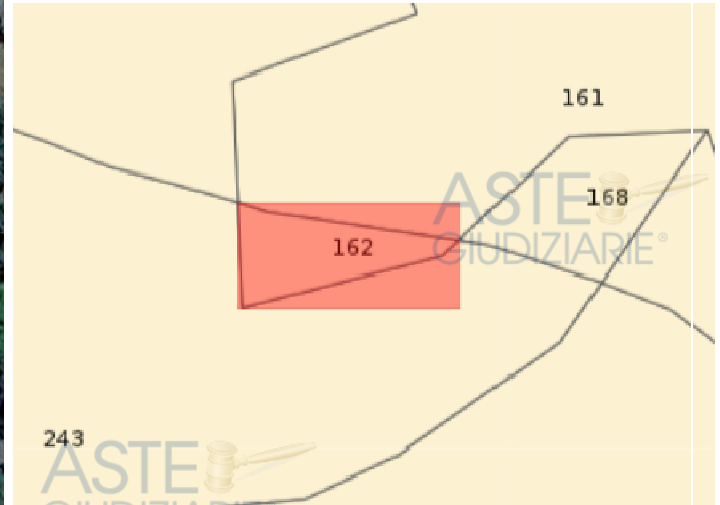
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa Francesca Rinaldi

C.T.U. Arch. Viviana Scarfone

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio 2 part. 162.

ASTE
GIUDIZIARIE®*** Foglio 2 Particella 162**

- Dati di classamento:

Particella divisa in 2 porzioni

Proveniente da frazionamento

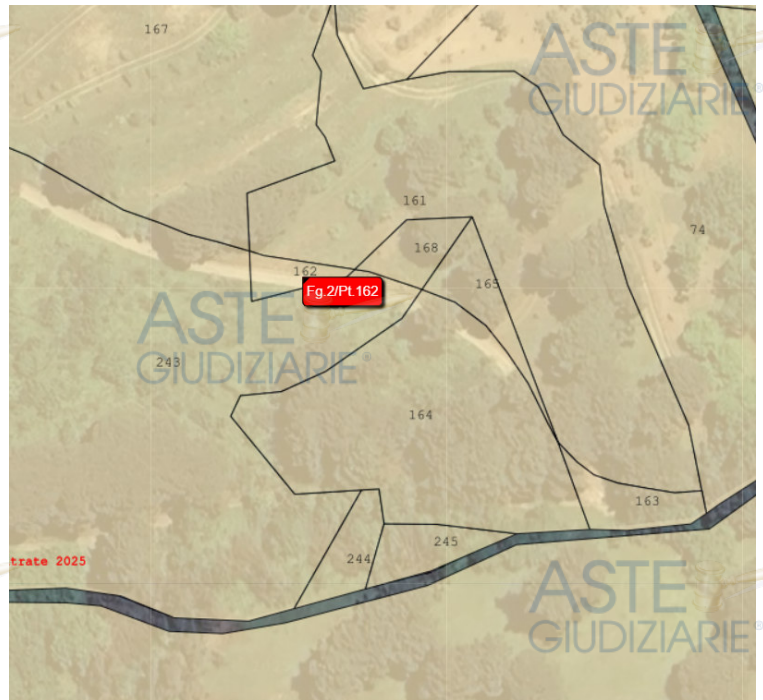
Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 0,11

agrario Euro 0,05

Superficie: 117 m2

Porzione	AA	AB
<u>Reddito</u>		
dominicale	Euro 0,05	Euro 0,06
<u>Reddito</u>		
agrario	Euro 0,02	Euro 0,03
<u>Deduzioni -</u>		
Superficie m2 :	19	98
<u>Qualità SEMIN - ARBOR / PASCOLO</u>		
Classe 2 U		



Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

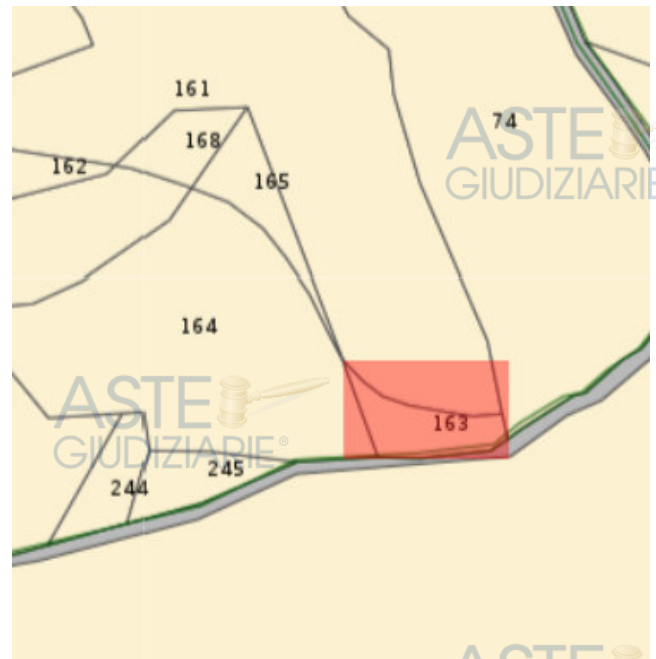
ASTE
GIUDIZIARIE®

 Foglio 2 part. 163.



ASTE
GIUDIZIARIE®





***Foglio 2 Particella 163**

- Dati di classamento: Redditi:

dominicale Euro 0,70;

agrario Euro 0,64

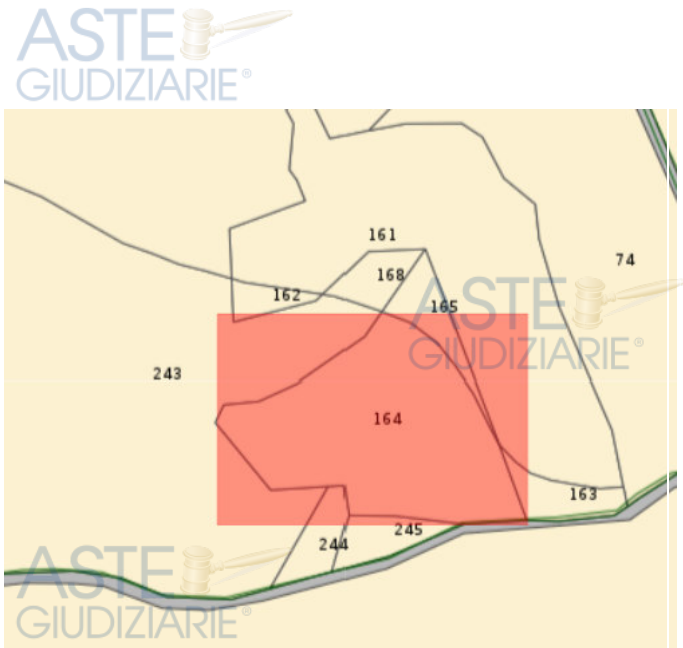
Superficie: 227 m2

Particella con qualità:

ULIVETO di classe 3



ASTE GIUDIZIARIE® - Foglio 2 part. 164.



***Foglio 2 Particella 164**

Dati di classamento:

Particella divisa in 3 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 4,25

agrario Euro 3,63

Superficie: 2.035 m2

Porzione	AA	AB	AC
----------	----	----	----

Reddito

dominicale	Euro 0,44	Euro 3,45	Euro 0,36
------------	-----------	-----------	-----------

Reddito

agrario	Euro 0,15	Euro 3,16	Euro 0,32
---------	-----------	-----------	-----------

Deduzioni - - -

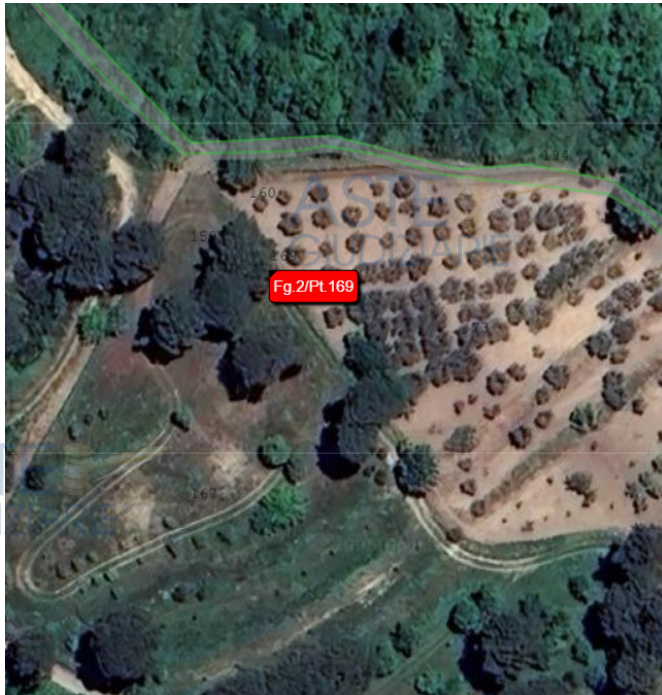
Superficie m2	142	1.112	781
---------------	-----	-------	-----

Qualità -	SEMINATIVO	ULIVETO	PASCOLO/ARB
-----------	------------	---------	-------------

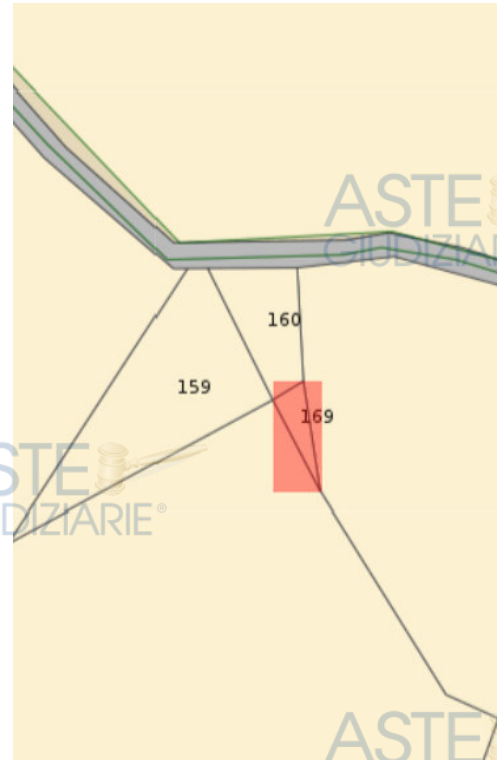
Classe	2	3	2
--------	---	---	---

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

ASTE GIUDIZIARIE®
- Foglio 2 part.169.



ASTE GIUDIZIARIE®



***Foglio 2 Particella 169**

Dati di classamento:
provenienti da frazionamento
Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 0,07

agrario Euro 0,07

Superficie: 32 m2

Porzione	AA	AB
----------	----	----

Reddito

dominicale Euro 0,06	Euro 0,01
----------------------	-----------

Reddito

agrario Euro 0,06	Euro 0,01
-------------------	-----------

Deduzioni - -

Superficie m2-	20	12
----------------	----	----

Qualità: - ULIVETO - PASCOLO

Classe 3 U



Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Giudice Dott.ssa Francesca Rinaldi

C.T.U. Arch. Viviana Scarfone

ASTE
GIUDIZIARIE®Foglio 2 part. 197.ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®***Foglio 2 Particella 197**

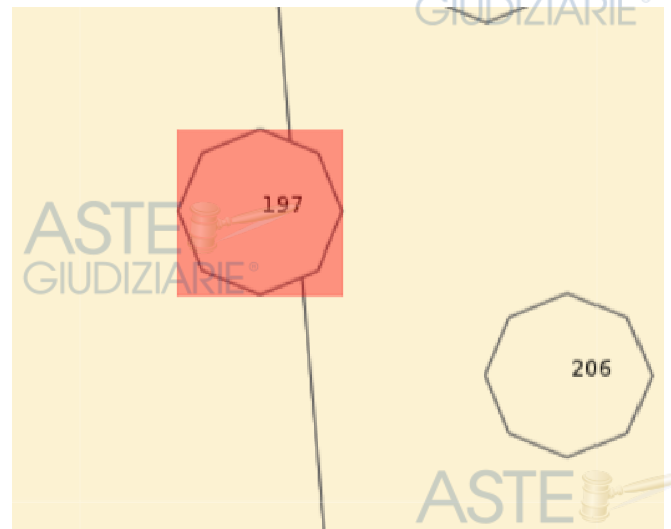
Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,11

agrario Euro 0,06

Particella con qualità: PASCOLO di classe U

Superficie: 181 m2

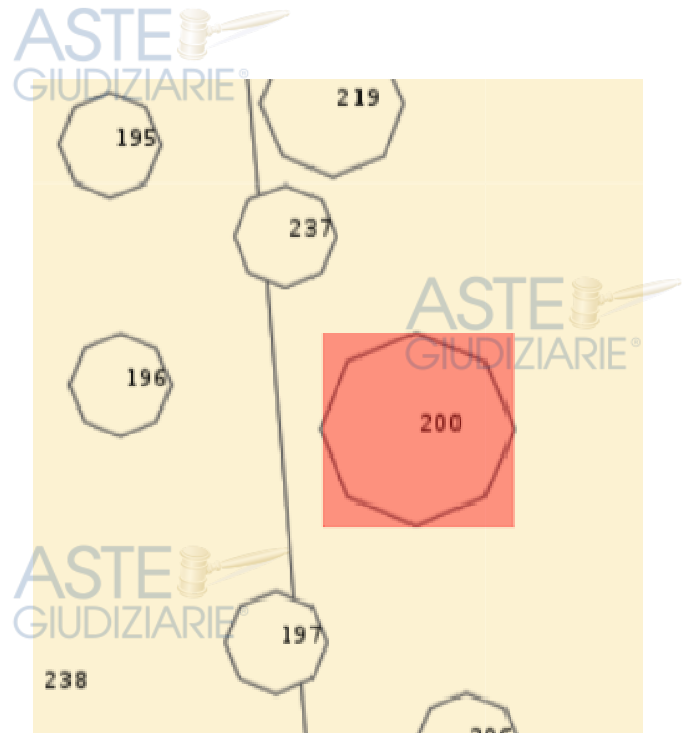
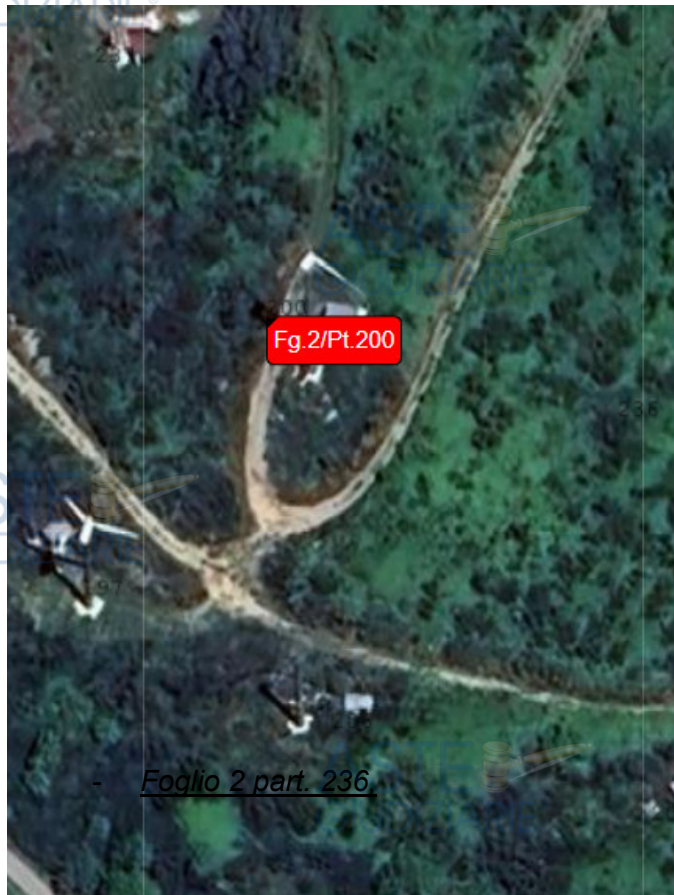
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DERIVANTE DA

FRAZIONAMENTO del 21/04/2015 Pratica n.

CZ0039842 in atti dal 21/04/2015 presentato il
21/04/2015 (n. 39842.1/2015)ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
- Foglio 2 part.200.



***Foglio 2 Particella 200**

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,39

agrario Euro 0,20

Particella con qualità: PASCOLO di classe U

Superficie: 636 m2

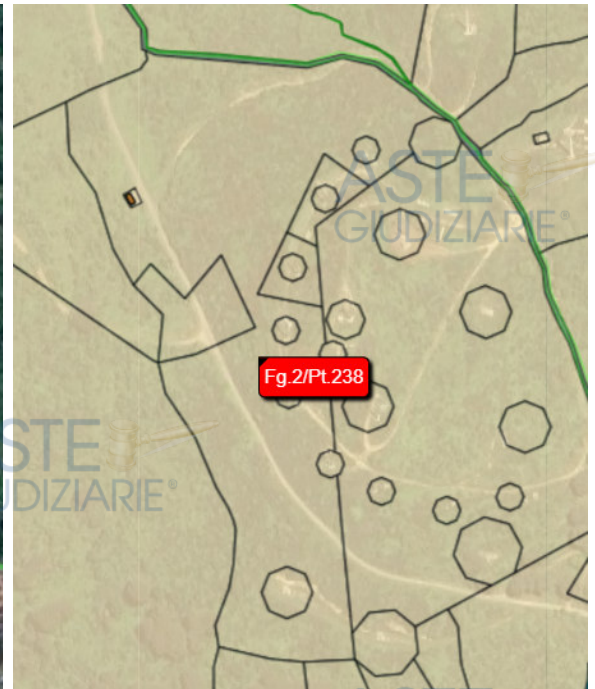
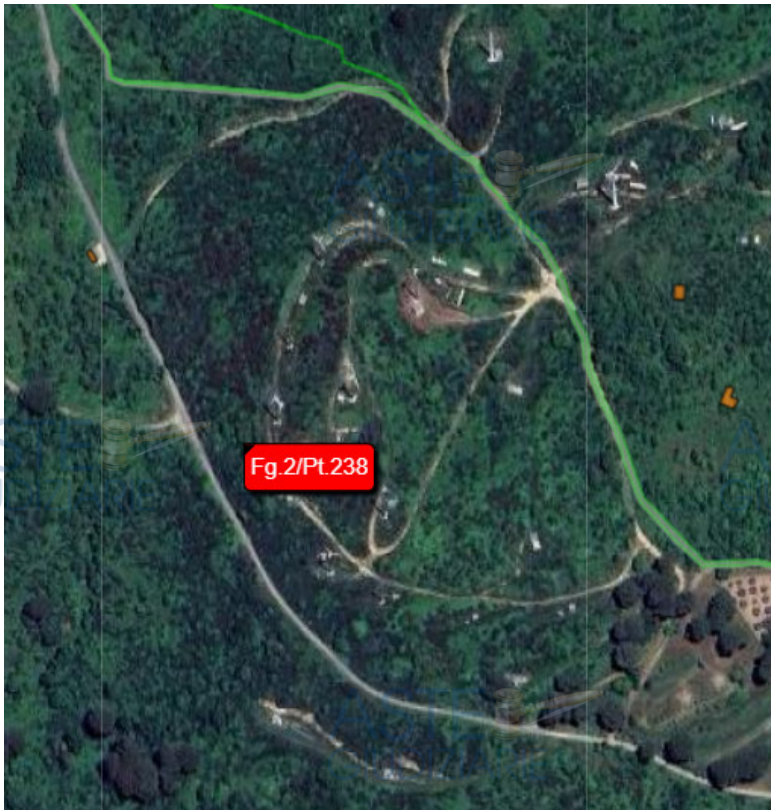
DERIVANTE DA FRAZIONAMENTO del 21/04/2015 Pratica n.

CZ0039842 in atti dal 21/04/2015 presentato il

21/04/2015 (n. 39842.1/2015)

ASTE
GIUDIZIARIE® *Foglio 2 part. 238.*

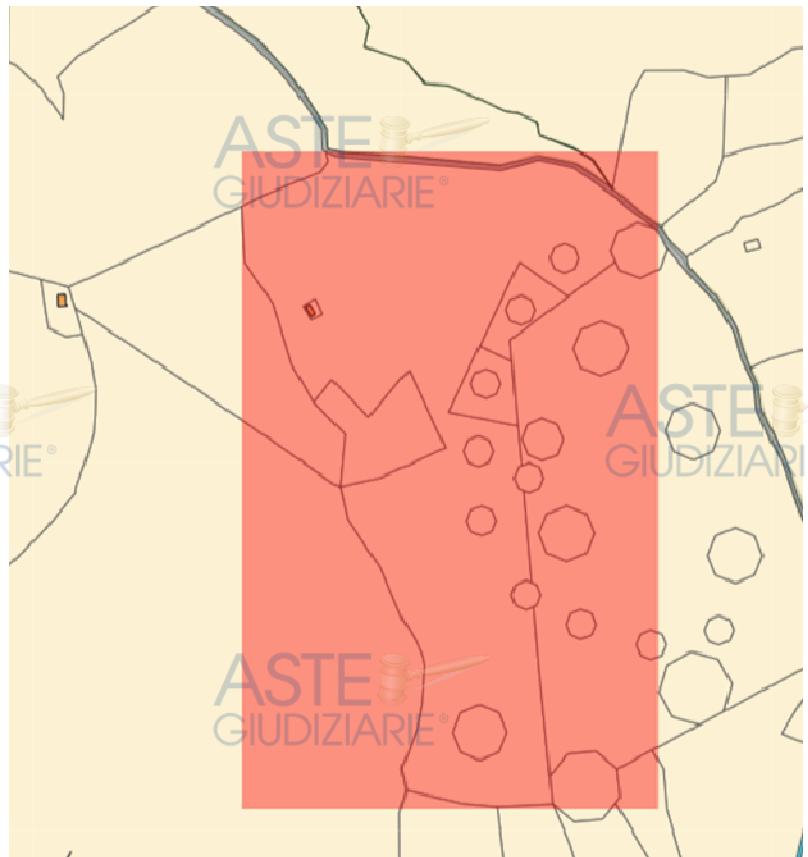
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® ***Foglio 2 Part. 238**
Qualità PASCOLO Classe U
Superficie 32.807 m2
Reddito dominicale Euro 20,33
Reddito agrario Euro 10,17

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

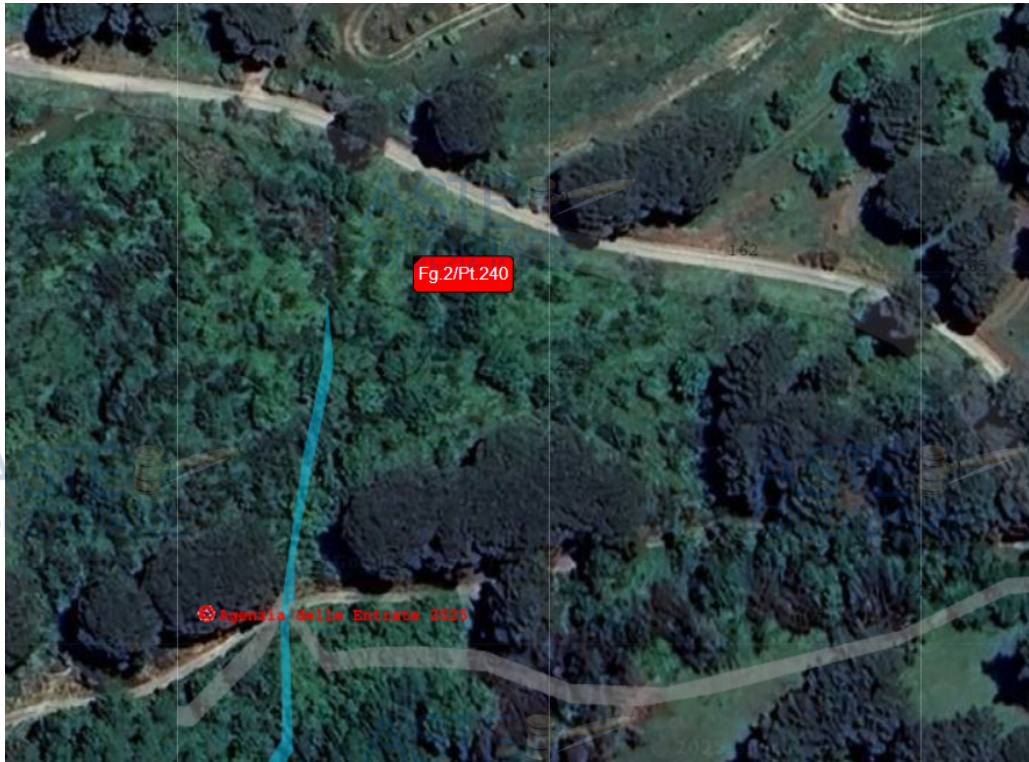
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio 2 part. 240.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

***Foglio 2 Part. 240**

Partita: Numero di mappa
soppresso

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

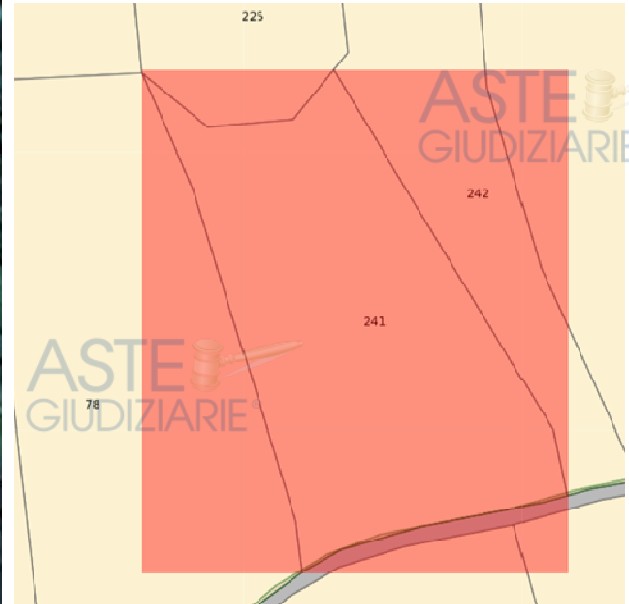
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Foglio 2 part. 241.



ASTE GIUDIZIARIE®



***Foglio 2 Particella 241**

Classamento:

Redditi:

dominicale Euro 10,44

agrario Euro 9,57

Particella con qualità:

ULIVETO di classe 3

Superficie: 3.370 m2



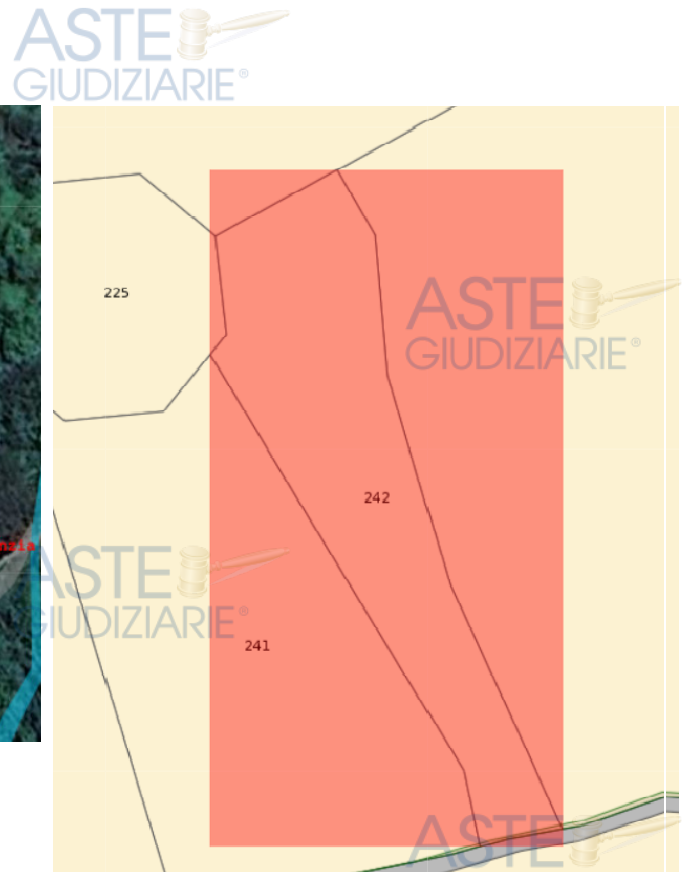
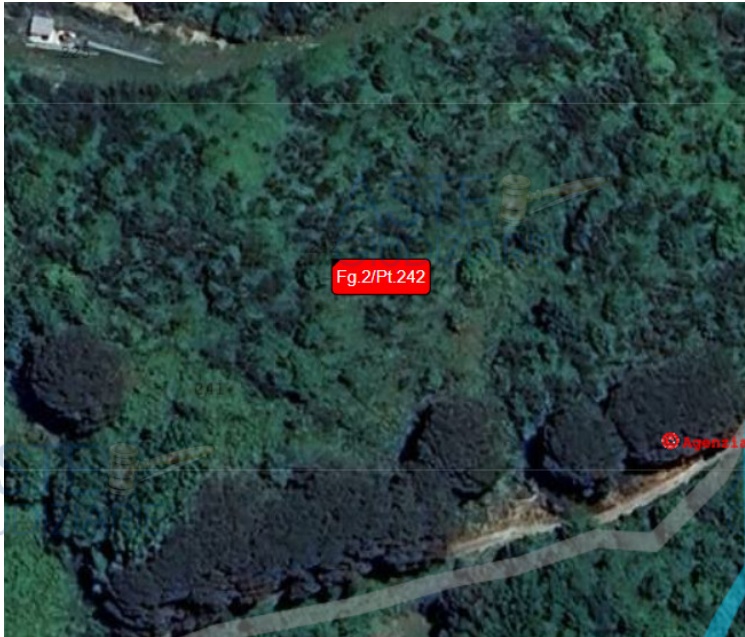
PROVENIENTE DA FRAZIONAMENTO
del 31/03/2021

Pratica n.CZ0020780 in atti dal 31/03/2021 presentato il
31/03/2021 (n. 20780.1/2021)

Giudice Dott.ssa Francesca Rinaldi

C.T.U. Arch. Viviana Scarfone

ASTE GIUDIZIARIE®
- Foglio 2 part. 242.



***Foglio 2 Particella 242**

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 5,73

agrario Euro 5,25

Particella con qualità: ULIVETO di classe 3

Superficie: 1.850 m2

PROVENIENTE DA FRAZIONAMENTO

del 31/03/2021 Pratica n.

CZ0020780 in atti dal 31/03/2021

presentato il 31/03/2021 (n. 20780.1/2021)



ASTE GIUDIZIARIE®  Foglio 2 part. 236,



ASTE GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE® 

*** Foglio 2 Particella 236**

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 18,44

agrario Euro 9,22

Particella con qualità:

PASCOLO di classe U

Superficie: 29.751 m2



DERIVANTE DA ULTIMO

FRAZIONAMENTO del 14/05/2019

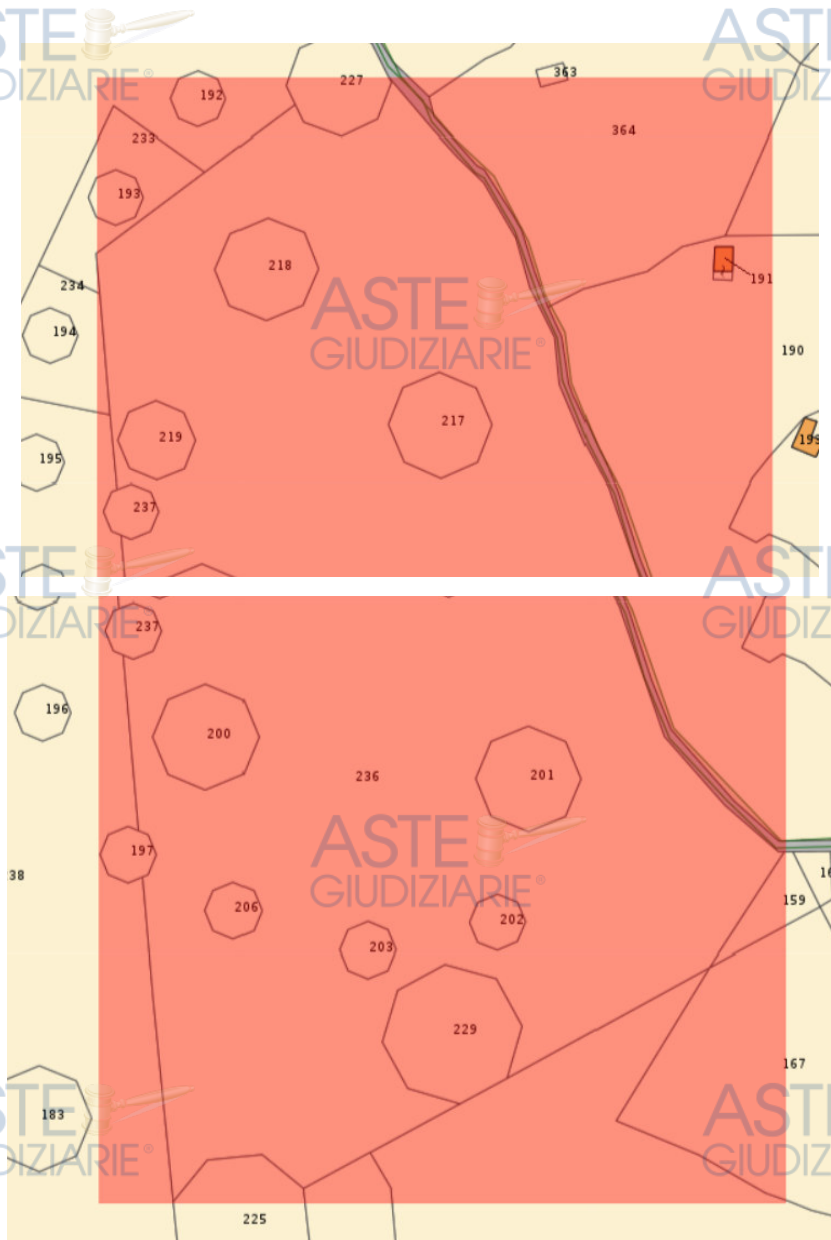
Pratica n.CZ0035166 in atti dal 14/05/2019

presentato il 14/05/2019

(n. 35166.1/2019)

Giudice Dott.ssa Francesca Rinaldi

C.T.U. Arch. Viviana Scarfone



4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

Le metodologie di stima adottata per la valutazione dei singoli terreni, prevedono diversi approcci, che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato specifico del bene, alla presenza o meno di un mercato immobiliare più o meno dinamico, nonché alla finalità della stima. Assume rilevanza centrale il confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle

di beni simili, dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita (o altri dati economici: ad esempio costo di ricostruzione, canone di locazione, ecc., a seconda dello scopo della stima) nonché le caratteristiche tecniche influenti sul valore.

Il confronto non è stato semplice, reso complesso dalla molteplicità delle caratteristiche elementari degli immobili che possono, con maggiore o minore peso, incidere sul valore degli stessi. Nella stima dei beni di natura agricola si sono riscontrate alcune difficoltà in quanto, benché rispetto ad altre tipologie di immobili (urbani o industriali) presentino un minor numero di caratteristiche atte a distinguerli l'uno dall'altro e dal relativo valore, questo numero di caratteri resta comunque sempre abbastanza elevato. Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

La valutazione è stata redatta sulla scorta dell'analisi prestata dall'Osservatorio dei valori agricoli, valoriagricoli.it, dell'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) – Provincia di Catanzaro - Comune di Petrizzi – Rilevazione anno 2024. www.exeo.it/site/Listino_Valori_Nazionali.asp realizzato sulla base di dati di mercato noti o di immediata rilevabilità, con riferimento a risultanze di atti pubblici di compravendita, di decreti di esproprio, di offerte di vendita. Da premettere che i valori in utilizzo presi come riferimento nella banca dati sono di ausilio alla valutazione dell'intero compendio facente parte del pignoramento. I valori riportati nell'osservatorio dell' " OVA " , sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali (Petrizzi) è, rappresentano perciò valori minimi e massimi ordinari, significando che vi possono essere fondi agricoli il cui valore può discostarsi a quelli rilevati. I valori a cui si fa riferimento sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti.

PETRIZZI

Abitanti (n°)	1055
Superficie (kmq)	21,9
Ripartizione geografica	Sud
Unità territoriale sovracomunale	Catanzaro
Capoluogo/città metropolitana	No
Altitudine media (mlm)	318,83
Ecoregione	2B2c
Classificazione climatica	ZonaE-1481 GG
Grado di urbanizzazione	3



La sua economia è basata essenzialmente sull'agricoltura. Dista circa 42 km da Catanzaro e confina con i comuni di Argusto, Centraie, Chiaravalle Centrale, Gagliato, Montepaone, Olivadi, San Vito sullo Ionio, Satriano, Soverato.

Valorizzazione

Valorizzazioni Zona 1 - Petrizzi

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	7.000	14.000
Seminativo irriguo	10.000	21.000
Frutteto	18.000	43.000
Vigneto	20.000	43.000
Uliveto	18.000	41.000
Pascolo	2.600	5.000
Bosco alto fusto	3.900	10.000
Bosco ceduo	2.400	7.000
Castagneto da frutto	4.600	12.000
Agrumeto	32.000	80.000
Ficodindieto	6.000	11.000
Incolto sterile	500	1.000
Ficheto	7.000	15.000
Actinidia Kiwi	32.000	77.000
Orto irriguo	17.000	36.000
Colture florovivaistiche	29.000	62.000

ASTE
GIUDIZIARIE®**ANALISI DELLE PARTICELLE :**ASTE
GIUDIZIARIE®

➤ PARTICELLE INTERESSATE AL PIGNORAMENTO valore della singola Part.							
FOGLIO	PART.	QUALITA'	SUPER. Ha a ca	R.D.	R.A.	Media Min.e Max "OVA"	VALORE
2	54	PASCOLO	2.260	1,40	0,70	3.800€/Ha €=0,38	858,00 €
2	160	ULIVETO/PASCOLO	126	0,21	0,17	33,300/Ha €=3,33	419,58 €
2	162	SEMIN-ARB-PASC	117	0,11	0,05	14,300/Ha €=1,43	167,31 €
2	163	ULIVETO	227	0,70	0,64	29,500/Ha €=2,95	345,15 €
2	164	SEM-ULIV-PASC-AR	2.035	4,25	3,63	14.300/Ha €=1,43	2.910,05 €
2	169	ULIVETO/PASCOLO	32	0,07	0,07	33,300/Ha €=3,33	106,56 €
2	197	PASCOLO	181	0,11	0,06	3.800€/Ha €=0,38	68,79 €
2	200	PASCOLO	636	0,39	0,20	3.800€/Ha €=0,38	241,68 €
2	236	PASCOLO	2.9751	18,44	9,22	3.800€/Ha €=0,38	11.305,38€
2	238	PASCOLO	32.807	20,33	10,17	3.800€/Ha €=0,38	12.466,66 €
2	240	-	-	-	-	-	SOPPRESSA
2	241	ULIVETO	3.370	1044	9,57	29,500/Ha €=2,95	9.941,50 €
2	242	ULIVETO	1.850	5,73	5,25	29,500/Ha €=2,95	5.457,50 €
-	-	-	-	-	TOT	€	44.288,16 €

Totale del valore di ogni singola particella : è di Euro 44.288,16

ASTE
GIUDIZIARIE®

○ Richiesta / Risposta, di accesso a documenti ed atti amministrativi presso il COMUNE

DI PETRIZZI - SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA – SUAP

Come si evince dall'analisi effettuata delle diverse particelle , solo in due particelle la **197- e la 200** ricadono due Pale Eoliche.

Le altre particelle sono porzioni di terreni frazionati o declassati il cui valore viene di seguito riportato.

Non avendo avuto riscontro documentale relativamente ai progetti, alle relazioni tecniche, allegate a corredo di un contratto firmato del sig.Primerano, per la realizzazione di un impianto eolico, si procede alla ricostruzione autorizzativa presso gli uffici di competenza del Comune di Petrizzi.

- In merito alla titolarità dei beni, si replica quanto già in precedenza sull'atto di vendita datato 2024, nel quale : unico titolare per 1/1 del compendio è il Sig.

Tali terreni furono acquistati dallo stesso tutti nell'anno 2014, successivamente frazionati/declassati, ognuno per consentire di poter tracciare

percorsi viari e identificare le are circostanti nelle quali furono edificati i plinti delle Pale Eoliche.

- Nel 2014 sempre lo stesso s [REDACTED]

[REDACTED], stipulano un contratto di vendita chiavi in mano, con l'acquirente il [REDACTED] di un impianto EOLICO siglando il modello "FL20 KW PITCHIL, della potenza di kwh 20. In tale contratto si prevedeva la stesura dei progetti, con tutta la documentazione da allegare, (istruttoria SUAP- per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi) in più la realizzazione di tutte le opere civili (Depositi al genio civile per le strutture dei plinti in calcestruzzo armato) , edili ed elettriche necessarie. Oltre la fornitura , trasporto e posa in opera di Aereogeneratori " TORRE DA 20 KW " la cui altezza è di 18 metri.

A seguito di accertamenti presso l'archivio gli uffici di competenza del Comune di Petrizzi (Cz) - Ufficio Lavori pubblici – Manutenzione , stante i diversi incontri il Responsabile [REDACTED] e successivamente dopo l'inoltro di comunicazione a mezzo pec. di richiesta d'accesso agli atti, di solleciti successivi, chiedendo tempestivamente risposte e riscontri, relativamente alle autorizzazione urbanistiche rilasciate per la realizzazione di impianto eolico sulle particelle **197-200** facente parte del compendio pignorato , individuate al Foglio di mappa 2.

Il Responsabile dello stesso Ufficio di appartenenza, in data 05.03.2025 risponde:

18/03/25, 15:08

(67) Messaggi - Webmail PEC

RISCONTRO RICHIESTA ACCESSO ATTI N. 897 DEL 05.03.2025

Da [REDACTED]

A [REDACTED]

Data mercoledì 12 marzo 2025 - 17:59

Saluti

[REDACTED]

riscontro accesso atti.pdf

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**COMUNE DI PETRIZZI**
(Prov. Catanzaro)

Prot

All'Architetto

Viviana SCARFONE

viviana.scarfone@archiworldpec.it

Oggetto:	Riscontro richiesta accesso atti n. 897 del 05.03.2025 Tribunale di Catanzaro. Procedura Esecutiva immobiliare n. 80/2024
-----------------	--

Con la presente, il sottoscritto Ing. Salvatore Lupica, Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Petrizzi dal 6 agosto 2019, in merito alla richiesta di cui all'oggetto, comunica quanto segue:

1. Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali, per quanto possibile verificare, non risultano atti autorizzativi rilasciati dal Comune per la realizzazione di impianti eolici nelle particelle 197-200 del foglio di mappa 2 del Comune di Petrizzi.
2. Relativamente alla particella 200 del foglio 2, sono stati presentati degli elaborati con protocollo n. 607 del 17 marzo 2016 (a firma dell'██████████), integrati successivamente da documenti con protocollo n. 1828 del 3 agosto 2017.

Per eventuali approfondimenti o verifiche, si invita a rivolgersi all'Ufficio del Genio Civile e l'Ufficio Regionale delegato alla presentazione della PAS (Procedura Abilitativa Semplificata).

Quanto sopra per opportuna conoscenza. Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti sulle richieste avanzate, colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
(Ing. Salvatore LUPICA)



COMUNE DI PETRIZZI - AREA TECNICA Corso Vittorio Emanuele III, 76 88060 PETRIZZI (CZ) Italia P.I. 00298100793
☎096794004 ✉ comune.petrizzi@libero.it pec utc.petrizziasmepec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di Petrizzi - Prot. 0001012 del 12-03-2025 in partenza



Firmato Da: SCARFONE VIVIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 789a862e5535aedbe31b3f8d5d53781

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI PETRIZZI (Provincia di Catanzaro)	
PROT. N. 1898	
RICEVUTO IL 03 AGO, 2017	
RISPOSTO IL	
CAT. 6 CLAS. 3 PASC.	

Spett.le Amministrazione comunale di
PETRIZZI
Via Umberto I, 3
88060 Petrizzi CZ

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di Petrizzi - Prot. 0001012 del 12-03-2025 in partenza

Allo scopo allega:

- a) n. 2 copie cartacee e n. 1 copia su supporto informatico (quest'ultimo comprensivo di file riportante la posizione spaziale delle parti d'impianto, in formato compatibile per il corretto inserimento del progetto in ambiente GIS) del progetto definitivo dell'iniziativa, comprensivo delle opere per la connessione alla rete (ai sensi della L. R. 17/2000 nelle ipotesi in cui le opere per la connessione siano di competenza provinciale), delle altre infrastrutture indispensabili previste, della dismissione dell'impianto e del ripristino dello stato dei luoghi. Il ripristino, per gli impianti idroelettrici, è sostituito da misure di reinserimento e recupero ambientale;
- b) relazione tecnica, inclusa nel progetto definitivo, che indica, in particolare:
 - I. i dati generali del proponente comprendenti, nel caso di impresa, copia di certificato Camerale comprensivo di certificazione antimafia;
 - II. la descrizione delle caratteristiche della fonte utilizzata, con l'analisi della producibilità attesa, ovvero delle modalità di approvvigionamento e in particolare:
 1. per le biomasse: descrizione della provenienza della risorsa utilizzata;
 2. per gli impianti eolici: descrizione delle caratteristiche anemometriche del sito, delle modalità e della durata dei rilievi, che non può essere inferiore ad un anno, e delle risultanze sulle ore equivalenti annue di funzionamento;
 - III. la descrizione dell'intervento, delle fasi, dei tempi e delle modalità di esecuzione dei complessivi lavori previsti, del piano di dismissione degli impianti e di ripristino dello stato dei luoghi ovvero, nel caso di impianti idroelettrici, delle misure di reinserimento e recupero ambientale proposte;
- c) nel caso di impianti alimentati a biomassa e di impianti fotovoltaici: documentazione da cui risulti la disponibilità dell'area su cui realizzare l'impianto e delle opere connesse, comprovata da titolo idoneo alla costruzione dell'impianto e delle opere connesse, ovvero, nel caso in cui sia necessaria, la richiesta di dichiarazione di pubblica utilità delle opere

PAS

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di Petrizzi - Prot. 0001012 del 12-03-2025 in partenza

Comune di PETRIZZI Provincia di CATANZARO

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO MINI EOLICO DA 60 KW

Committente

Indirizzo :

Contrada Serre, snc

Elaborato :

TAV. 1

Identificativi catastali:

N.C.T. Foglio n° 2 - P.lla 200

Rapp.:

Varie

Data:

02/03/2016

Descrizione:

Prospetto Pala - Sezioni - Posizionamento Pala - Planimetria Catastale -
C.T.R. - Ortofoto - Schema Elettrico Unifilare

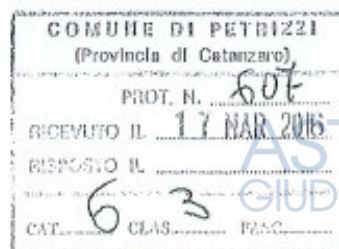
Progetto:

☒ IMPIANTI TECNOLOGICI

Livello di progettazione:

☐ Preliminare

☐ Definitivo

☒ Esecutivo


E' VIETATA LA RIPRODUZIONE AI SENSI DELLE NORMATIVE DI LEGGE

Giudice Dott.ssa Francesca Rinaldi

C.T.U. Arch. Viviana Scarfone

26

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di Petrizzi - Prot. 0001012 del 12-03-2025 in partenza

Comune di PETRIZZI
Provincia di CATANZARO**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI
UN IMPIANTO MINI EOLICO DA 60 KW**

Committente

Indirizzo :

Contrada Serre, snc

Elaborato :

R

Identificativi catastali:

N.C.T. Foglio n° 2 - P.lla 200

Rapp. I -

Data: 02/03/2016

Descrizione:

Relazione Tecnica

Progetto:

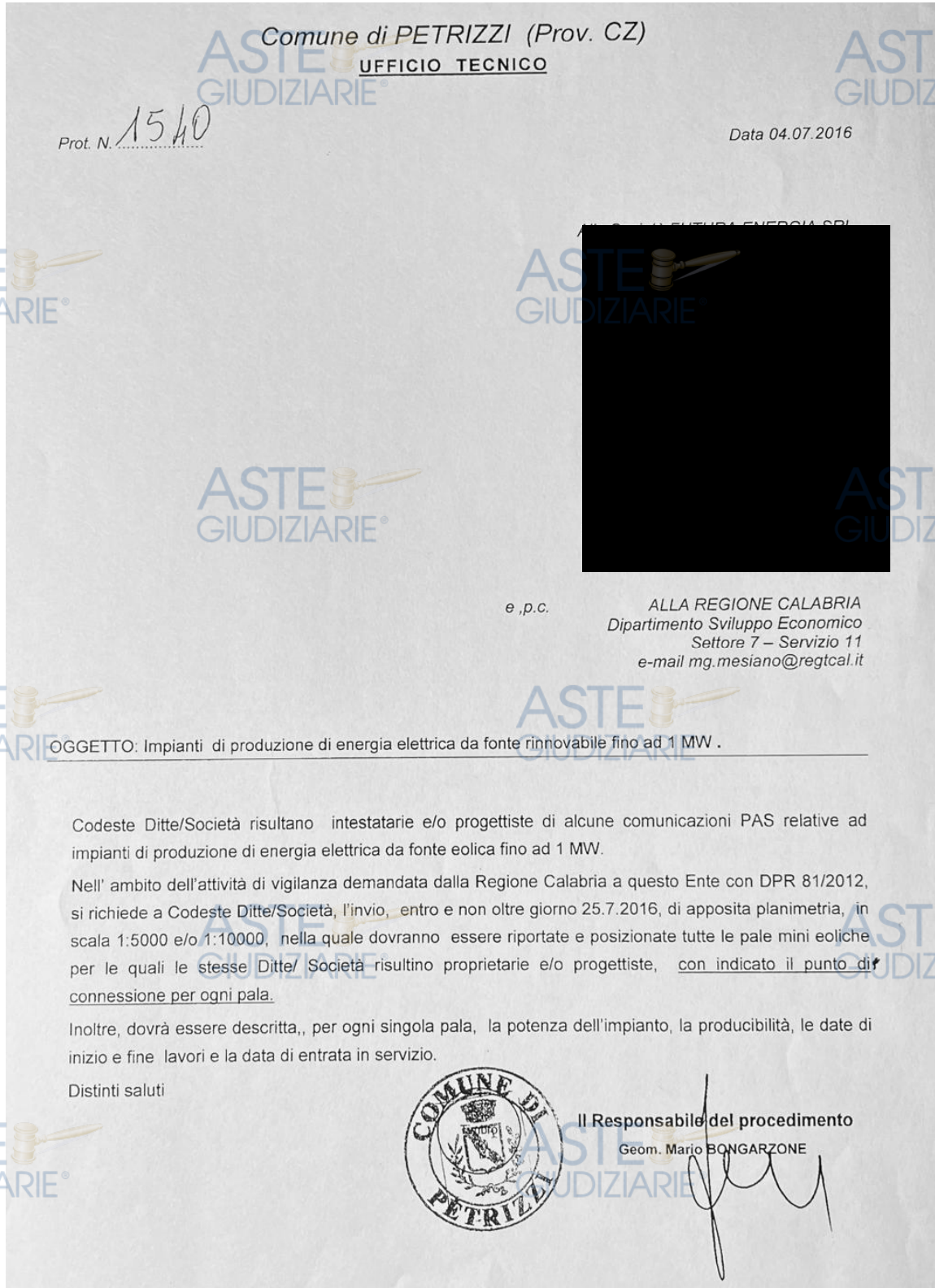
☒ IMPIANTI TECNOLOGICI

Livello di progettazione:

☐ Preliminare☐ Definitivo☒ Esecutivo

E' VIETATA LA RIPRODUZIONE AI SENSI DELLE NORMATIVE DI LEGGE

Ulteriore comunicazione a riscontro di quanto in precedenza scritto, con comunicazione datata **04.07.2016**, **Prot. N°1540**, il Comune di Petrizzi scrive alle società intestatarie e progettiste di diverse PAS relative alla impianti di produzione elettrica :



Architetto Viviana Scarfone

Mail PEC: viviana.scarfone@archiworldpec.it mail: vivianascarfone@libero.it

“Il procedimento amministrativo di PAS si svolgeva : dalla presentazione della dichiarazione al rilascio del provvedimento “

La Procedura Abilitativa Semplificata (PAS) per gli impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile (quali, ad esempio, quelli fotovoltaici ed eolici) era una procedura volta a semplificare la burocrazia e velocizzare la realizzazione di tali impianti ed era normata dall'art. 6 del D.lgs. 28/2011.

Essa, sostanzialmente, aveva ed ha, lo scopo di favorire lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, in particolare quelle solari, riducendo i tempi di attesa e i costi per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie alla realizzazione dell'impianto.

In generale, la Procedura Abilitativa Semplificata (PAS) richiedeva meno passaggi rispetto alla procedura ordinaria (Autorizzazione Unica) e prevedeva, dunque, tempi di attesa più brevi sia per gli investitori che potevano realizzare più velocemente i loro progetti e iniziare a produrre energia pulita senza subire lunghe attese burocratiche.

La dichiarazione di Procedura Abilitativa Semplificata (PAS) doveva essere presentata allo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE presso Ufficio Tecnico comunale Edilizia Privata) di riferimento almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori (ai sensi dell'art. 6, comma 2, D.lgs. n. 28/2011).

*Trenta giorni prima di iniziare i lavori, il proprietario dell'immobile o chi aveva la disponibilità sugli immobili interessati dall'impianto e dalle opere connesse presentava al Comune, mediante mezzo cartaceo o anche in via telematica, una **dichiarazione** accompagnata da:*

- **relazione tecnica** dettagliata (relazione di **asseveramento**) a firma di un progettista abilitato, con la quale lo stesso attestava la compatibilità del progetto con gli strumenti urbanistici approvati e i regolamenti edilizi vigenti e la non contrarietà agli strumenti urbanistici adottati, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
- **elaborati grafici** necessari ad illustrare l'intervento da realizzare;
- **elaborati tecnici** specifici per la connessione alla rete elettrica redatti dal gestore della rete stessa;
- **atti di assenso** (qualora necessari) nelle materie individuate dall'art. 20, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e succ. modif. (atti e procedimenti riguardanti il patrimonio culturale e paesaggistico, l'ambiente, la pubblica sicurezza, la salute e la pubblica incolumità, casi in cui la normativa comunitaria impone l'adozione di provvedimenti amministrativi formali e casi in cui la legge qualifica il silenzio dell'amministrazione come rigetto dell'istanza, in alternativa, qualora detti atti di

assenso non siano stati allegati alla PAS dall'interessato, occorrerà unire alla PAS tutti gli elaborati tecnici richiesti dalle norme di settore per l'ottenimento degli stessi atti di assenso dall'ufficio comunale competente.

In quest'ultimo caso, il termine di trenta giorni per il perfezionamento della PAS (e per poter iniziare i lavori), rimane sospeso fino all'acquisizione, da parte degli uffici comunali competenti, dei medesimi atti di assenso, oppure fino all'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento (mediante conferenza di servizi) ai sensi dell'art. 14-ter, comma 6-bis, della legge n. 241/1990 e succ. modif., ovvero fino all'esercizio del potere sostitutivo ai sensi dell'art. 14-quater, comma 3, della medesima legge n. 241/1990.

Sebbene l'art. 6 del D.Lgs. n. 28/2011 non lo preveda espressamente, in ragione dei principi generali contenuti nella legge 7 agosto 1990, n. 241, entro un congruo termine dal ricevimento della dichiarazione di PAS (comunque entro il termine di 10 giorni), il competente ufficio comunale provvede a comunicare al dichiarante interessato il nominativo del responsabile del procedimento .

Qualora, entro il suddetto termine di trenta giorni per il perfezionamento della PAS (decorrente dalla data di presentazione della stessa PAS al protocollo dell'Ente comunale di riferimento), venga riscontrata dagli uffici comunali l'assenza di una o più delle condizioni stabilite dall'art. 6, comma 2, del D.lgs. n. 28/2011, il Comune di riferimento deve comunicare tempestivamente all'interessato i motivi ostativi alla formazione del tacito assenso ai sensi dell'art. 10-bis della legge n. 241/1990 richiedendo, eventualmente, anche l'integrazione della documentazione già presentata in allegato alla PAS, da doversi trasmettere entro il termine di 10 giorni dal ricevimento della richiesta.

In tale ipotesi, dunque, si verrà a stabilire un il termine di 30 giorni utile ai fini della conclusione del procedimento di controllo documentale da parte del Comune, il quale decorrerà nuovamente dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

Conseguentemente, qualora l'interessato non fornisca riscontro (o lo fornisca in maniera non esaustiva) alla sopra citata comunicazione ex art. 10-bis della legge n. 241/1990 – con la quale sono stati rappresentati i motivi ostativi alla formazione del tacito assenso – il Comune notificherà all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.....

È fatta comunque salva la facoltà, in capo all'interessato, di ripresentare la dichiarazione di PAS, con le modifiche e/o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia. La realizzazione dell'intervento deve essere completata entro 3 anni dal perfezionamento della PAS. L'interessato è comunque tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori e, conseguentemente, a trasmettere un certificato di

30

Giudice Dott.ssa Francesca Rinaldi

C.T.U. Arch. Viviana Scarfone

collaudo finale delle opere eseguite, rilasciato da un tecnico abilitato, che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato con la dichiarazione di PAS, nonché l'eventuale ricevuta dell'avvenuta variazione catastale conseguente alle opere realizzate (oppure apposita dichiarazione che le stesse non hanno comportato variazioni del classamento catastale – dichiarazione da riportare sempre sul citato certificato di collaudo finale delle opere eseguite).

Qualora le opere oggetto di PAS non siano state concluse nel suddetto termine di 3 anni, la realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata alla presentazione di una nuova dichiarazione di PAS, alla quale si dovrà allegare la documentazione concernente solamente la parte non ultimata.

Con l'entrata in vigore del **DL 24 febbraio 2023, n. 13** (cd. "Decreto PNRR Ter"), è stato **abrogato il periodo dell'art. 6, comma 9-bis, del D.Lgs. 28/2011** che prevedeva l'utilizzo della PAS ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione per la "costruzione e l'esercizio di impianti fotovoltaici di potenza fino a 20 MW e delle relative opere di connessione alla rete elettrica di alta e media tensione localizzati in aree a destinazione industriale, produttiva o commerciale .. ecc per i quali l'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione abbia attestato l'avvenuto completamento delle attività di recupero e di ripristino ambientale previste nel titolo autorizzatorio nel rispetto delle norme regionali vigenti"

Pertanto, ad oggi contrariamente a quanto precedentemente disposto si fa riferimento al "Decreto Energia" (i.e. art. 9, comma 1-bis del D.L. n. 17/2022, convertito con modificazioni dalla L. 27 aprile 2022, n. 34),

il Comune di Petrizzi in riferimento alle opere realizzate ,” forse “ doveva svolgere le opportune verifiche verificando la sussistenza (o meno) delle condizioni necessarie per assentire l'installazione dell'impianti Eolici, in caso di esito negativo dei controlli, poteva evietare l'esecuzione degli interventi.

Per quanto concerne gli impianti Eolici, come sopra illustrato, non avendo avuto alcun riscontro documentale se non quello allegato alla presenta relazione , non si può procedere alla quantificazione di nessuna opera realizzata tra plinti, torre, navicella e rotore.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA :**

- Verbale di nomina
- Comunicazioni alle parti
- Verbale di sopralluogo
- Visura catastali
- Richiesta / Risposta, di accesso a documenti ed atti amministrativi presso il COMUNE
DI PETRIZZI - SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA – SUAP
- Fotografie

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Si chiede altresì al Giudice Dott.ssa Francesca Rinaldi , di volermi concedere la possibilità di poter integrare la relazione, cercando di quantificare e stimare le opere installate ad oggi escluse dalla stima del compendio pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**IL C.T.U.**

Arch. Viviana Scarfone

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOC. FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®







ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®











ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL C.T.U.
Arch. Viviana Scarfone

ASTE
GIUDIZIARIE®

