

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

Integrazione alla RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO



Catanzaro 20.06.2025.

IL CTU
Architetto Viviana Scarfone





PREMESSA

La scrivente Arch. Viviana Scarfone nominata Stimatore nella **Procedura Esecutiva** indicata in epigrafe con provvedimento del G.E. del 16/10/2024 e notificato per mezzo PEC, avendo depositato il primo elaborato peritale in data 18.03.2025.

Con comunicazione pec. avvenuta in data 09.04.2025, l'avv.to Ferdinando Pietropaolo in rappresentanza del [REDACTED] chiede alla scrivente : -
stante l'elaborato già depositato, nel quale si quantificavano i beni posti a sequestro conservativo " 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. Dove il valore delle singole particelle in dicato in Tab. per un importo totale di 44.288,16 Euro

ANALISI DELLE PARTICELLE :

➤ 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

Avendo avuto riscontro negativo dal Comune di Petrizzi – settore Urbanistica – Edilizia Privata – Suap. Nella richiesta di accesso agli atti, per la verifica dei titoli abilitativi rilasciati dallo stesso per le particelle **197-200** facente parte del compendio

pignorato , individuate al Foglio di mappa 2, sulle quali insistono due pale Eoliche (TORRE DA 20 KW “ la cui altezza è di 18 metri.)

Il Responsabile dello stesso Ufficio di appartenenza, Ing. Salvatore Lupica in data 05.03.2025 risponde: - Riscontro richiesta accesso atti 897- del 05.03.2025

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali, non risultano atti autorizzativi rilasciati dal comune per la realizzazione di impianti eolici nelle particelle 197-200. E che per al particella 200 sono stati presentati degli elaborati a firma dell'Arch. [REDACTED] con numero prot.n 607, ma non trovati.

Suggerendo alla sottoscritta per approfondimenti di rivolgersi all'ufficio della Regione Calabria . (come da documento allegato alla relazione di perizia)

Stante le comunicazione a riscontro di quanto in precedenza scritto, con notifica 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 :

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune di PETRIZZI (Prov. CZ)
UFFICIO TECNICO

Prot. N. 1540

Data 04.07.2016

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

e ,p.c.

ALLA REGIONE CALABRIA
Dipartimento Sviluppo Economico
Settore 7 – Servizio 11
e-mail mg.mesiano@regtcal.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO: Impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile fino ad 1 MW .

Codeste Ditte/Società risultano intestatarie e/o progettiste di alcune comunicazioni PAS relative ad impianti di produzione di energia elettrica da fonte eolica fino ad 1 MW.

Nell' ambito dell'attività di vigilanza demandata dalla Regione Calabria a questo Ente con DPR 81/2012, si richiede a Codeste Ditte/Società, l'invio, entro e non oltre giorno 25.7.2016, di apposita planimetria, in scala 1:5000 e/o 1:10000, nella quale dovranno essere riportate e posizionate tutte le pale mini eoliche per le quali le stesse Ditte/ Società risultino proprietarie e/o progettiste, con indicato il punto di connessione per ogni pala.

Inoltre, dovrà essere descritta,, per ogni singola pala, la potenza dell'impianto, la producibilità, le date di inizio e fine lavori e la data di entrata in servizio.

Distinti saluti



Il Responsabile del procedimento
Geom. Mario BONGARZONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ATTIVITA' SUCCESSIVE



In virtu' della richiesta espressa dall'avv.to Pietropaolo Ferdinando, per dar completezza all'elaborato, la sottoscritta ha proceduto nel fare ulteriori ricerche.

Recandosi in Regione Calabria per ulteriori chiarimenti, e su suggerimento del dipartimento Lavori Pubblici, si è provveduto ad inviare le seguenti richieste con "Compilazione di apposito modulo allegato alla presente."

Di seguito riporto le comunicazioni intercorse con gli uffici di competenza



Pec. Inoltrate :



19/05/25, 16:12

Messaggi - Webmail PEC

Fw:richiesta accesso ad atti

Da viviana.scarfone@archiworldpec.it <viviana.scarfone@archiworldpec.it>
A dipartimento.ambienteterritorio@pec.regione.calabria.it
<dipartimento.ambienteterritorio@pec.regione.calabria.it>
Data venerdì 16 maggio 2025 - 16:59



Arch.Viviana Scarfone



Da viviana.scarfone@archiworldpec.it
A energia.seac@pec.regione.calabria.it
Cc
Data Fri, 16 May 2025 16:54:45 +0200
Oggetto richiesta accesso ad atti



Con la presente la sottoscritta Arch.Viviana Scarfone nominata CTU nella Procedura esecutiva immobiliare n. 80/2024, presso il Tribunale di Catanzaro - Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Francesca Rinaldi.

Chiede :- di poter accedere agli atti in relazione alle autorizzazioni ambientali eventualmente concesse da tale dipartimento, per la realizzazioni di impianto eolico.

- Trattasi nello specifico, di impianto mini eolico realizzato nel Comune di Petrizzi, tra il 2014 e il 2017, dalla ditta [REDACTED] codeste ditte /società intestatarie e/o progettiste di alcune comunicazioni PAS relativa ad impianti di produzione di energia elettrica da fonte eolica fino a 1MW

(- identificate nel foglio di mappa 2 particelle 197- 200, - TORRE DA 20 KW " la cui altezza è di 18 metri, per le quali si chiede la verifica delle procedure autorizzative.)

distinti saluti

Arch.Viviana Scarfone

tel. 393.8155608



ASTE
GIUDIZIARIE®

- acquisita con protocollo N. 341250 del 16/05/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

19/05/25, 16:12

Messaggi - Webmail PEC

richiesta accesso ad atti

Da **viviana.scarfone@archiworldpec.it** <viviana.scarfone@archiworldpec.it>
A **energia.seac@pec.regione.calabria.it** <energia.seac@pec.regione.calabria.it>
Data venerdì 16 maggio 2025 - 16:54

Con la presente la sottoscritta Arch. Viviana Scarfone nominata CTU nella Procedura esecutiva immobiliare n. 80/2024, presso il Tribunale di Catanzaro - Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Francesca Rinaldi.

Chiede :- di poter accedere agli atti in relazione alle autorizzazioni ambientali eventualmente concesse da tale da tale dipartimento, per la realizzazioni di impianto eolico.

- Trattasi nello specifico, di impianto mini eolico realizzato nel Comune di Petrizzi, tra il 2014 e il 2017, dalla ditta [REDACTED] codeste ditte /società intestatarie e/o progettiste di alcune comunicazioni PAS relativa ad impianti di produzione di energia elettrica da fonte eolica fino a 1MW

(- identificate nel foglio di mappa 2 particelle 197- 200, - TORRE DA 20 KW " la cui altezza è di 18 metri, per le quali si chiede la verifica delle procedure autorizzative.)

distinti saluti

Arch. Viviana Scarfone

tel. 393.8155608

Risposta dei Dipartimenti :

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

19/05/25, 16:27

(36) Messaggi - Webmail PEC

accesso atti impianto mini eolico (torre da 20 KW) nel comune di Petrizzi

Da **Regione Calabria - Valutazioni Ambientali**
<valutazioniambientali.ambienteterritorio@pec.regione.calabria.it>
A **viviana.scarfone@archiworldpec.it** <viviana.scarfone@archiworldpec.it>
Data lunedì 19 maggio 2025 - 14:58

Relativamente all'oggetto, atteso che la stessa risulta trasmessa allo scrivente settore dalla Direzione Generale (Dip. Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana), si segnala che trattandosi di **impianto minieolico, lo stesso è soggetto a PAS (procedura abilitativa semplificata) di competenza comunale e a** riguardo questa autorità non ha rilasciato alcun provvedimento di competenza.

Pertanto, non può dare corso ad alcuna istanza di accesso relativo a tale progetto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®
19/05/25, 16:29

ASTE
GIUDIZIARIE®
(35) Messaggi - Webmail PEC

R: POSTA CERTIFICATA: richiesta accesso ad atti

Da Regione Calabria - Ambiente e Territorio

<departimento.ambienteterritorio@pec.regione.calabria.it>

A viviana.scarfone@archiworldpec.it <viviana.scarfone@archiworldpec.it>

Data venerdì 16 maggio 2025 - 11:54

ASTE
GIUDIZIARIE®

A riscontro della Vs. Pec , si precisa la propria estraneità rispetto a quanto in essa contenuto, giacchè la competenza della materia in esame, esula da quelle in capo allo scrivente Dipartimento.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Distinti Saluti

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data: 16/05/2025 08:25

Oggetto: R: POSTA CERTIFICATA: richiesta accesso ad atti

DA: "Per conto di: viviana.scarfone@archiworldpec.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>

A:

departimento.lavoripubblici@pec.regione.calabria.it; departimento.ambienteterritorio@pec.regione.calabria.it

CC:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con la presente la sottoscritta Arch.Viviana Scarfone nominata CTU nella Procedura esecutiva immobiliare n. 80/2024 , presso il Tribunale di Catanzaro - Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Francesca Rinaldi.

chiede :- di poter accedere agli atti in relazione a quanto chiesto in allegato.

Trattasi di impianto mini eolico realizzato nel Comune di Petrizzi, tra il 2014 e il 2017, dalla ditta [REDACTED], identificate nel foglio di mappa 2 particelle 197- 200, per le quali si chiede la verifica delle procedure autorizzative.

distinti saluti

Arch.Viviana Scarfone

tel. 393.8155608

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa Francesca Rinaldi

C.T.U. Arch.Viviana Scarfone

7

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pec. inoltrata al dipartimento Lavori Pubblici :

ASTE
GIUDIZIARIE®

19/05/25, 16:13

Messaggi - Webmail PEC

richiesta accesso ad atti

Da viviana.scarfone@archiworldpec.it <viviana.scarfone@archiworldpec.it>

A **dipartimento.lavoripubblici@pec.regione.calabria.it**
<dipartimento.lavoripubblici@pec.regione.calabria.it>,
dipartimento.ambienteterritorio@pec.regione.calabria.it
<dipartimento.ambienteterritorio@pec.regione.calabria.it>

Data venerdì 16 maggio 2025 - 08:25

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con la presente la sottoscritta Arch.Viviana Scarfone nominata CTU nella Procedura esecutiva immobiliare n. 80/2024 , presso il Tribunale di Catanzaro - Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Francesca Rinaldi.
chiede :- di poter accedere agli atti in relazione a quanto chiesto in allegato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trattasi di impianto mini eolico realizzato nel Comune di Petrizzi, tra il 2014 e il 2017, dalla ditta [REDACTED], identificate nel foglio di mappa 2 particelle 197- 200, per le quali si chiede la verifica delle procedure autorizzative.

distinti saluti
Arch.Viviana Scarfone

tel. 393.8155608

ASTE
GIUDIZIARIE®

Modello Richiesta Accesso Atti.pdf.p7m

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa Francesca Rinaldi

C.T.U. Arch.Viviana Scarfone

8

Risposta del dipartimento Lavori Pubblici.



Regione Calabria
Aoo REGCAL
Prot. N. 417061 del 09/06/2025



Regione Calabria

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE - LAVORI PUBBLICI

SETTORE 3

VIGILANZA NORMATIVA TECNICA SULLE COSTRUZIONI- AREA MERIDIONALE - REGGIO CALABRIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Gent.le Arch.
Viviana SCARFONE
viviana.scarfone@archiworldpec.it

OGGETTO: Riscontro istanze accesso agli atti – Prot. n° 341250 del 16.05.2025 e prot. 355771 del 21.05.2025 – Istante: Arch. Viviana SCARFONE

Con riferimento alle istanze indicate in oggetto, acquisite al prot. di questo Dipartimento al n° 341250 del 16.05.2025 e prot. 355771 del 21.05.2025, finalizzate alla presa visione e/o estrazione di copia conforme del: “Progetto depositato in data 17.03.2016 – prot.n. 607 [REDACTED] – PETRIZZI (CZ)”, si comunica che, a seguito di una approfondita ricerca presso gli Archivi del Settore II – “Dipartimento Lavori Pubblici ed infrastrutture”, la documentazione amministrativa richiesta non è stata rinvenuta.

Sarà premura dello scrivente ufficio informare la S.V, qualora la documentazione richiesta dovesse essere rinvenuta.

Cordiali saluti

IL Responsabile del Procedimento
Dr. Giovanni DE MARTINO

GIOVANNI DE
MARTINO
AVVOCATO
09.06.2025
15:18:37
GMT+02:00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per concludere : - esaminate le risposte alle richieste inoltrate ai vari dipartimenti Regionali e, constatando l'illegittimità delle opere, stante le risposte avute ed allegare in calce alla relazione peritale, la sottoscritta ha eseguito delle ricerche sul territorio in campo energetico di società, che potessero eseguire lavorazioni di smaltimento di tali opere, chiedendo loro, un eventuale preventivo per lo smontaggio delle due torri eoliche. Tale da riportare i luoghi allo stato originario, visto che dalla documentazione emerge che le opere installate, non hanno alcun tipo di autorizzazione, dai plinti alle torri.

A tal proposito ho contattato da società **G.F.C. ENERGY S.R.L.** con sede in Satriano (Cz), alla quale ho richiesto un preventivo a seguito di sopralluogo, tale, comunicato anche alla parte debitrice, presso i luoghi dove insistono le Pale eolica.

Richiesta

30/06/25, 10:06

Messaggi - Webmail PEC

richiesta di preventivo per smontaggio e smaltimento pala eolica

Da viviana.scarfone@archiworldpec.it <viviana.scarfone@archiworldpec.it>

A gfcenergy@pec.it <gfcenergy@pec.it>

Data lunedì 26 maggio 2025 - 16:46

La sottoscritta , nominata Ctu nella procedura esecutiva del TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO - Procedura Esecutiva n° 80/2024- Giudice dott. Francesca Rinaldi.

stante l'incontro avuto presso i vostri uffici , CHIEDE : - alla società **G.F.C. Energy Srl** con sede in Satriano M.na (CZ) Italy, rinomata nel settore della " consulenza, realizzazione, gestione e manutenzione impianti, delle fonti energetiche rinnovabili, e dell'efficienza energetica , di voler supportare la consulente, nel formulare un ipotetico preventivo relativo allo smontaggio e smaltimento di due torri da 20kw la cui altezza è di 18 metri, anche nell'eventualità che parti dei componenti possano essere riutilizzati e quindi rimessi sul mercato.

Le due torri risultano realizzate nel comune di Petrizzi , censiti nel NCEU, presso l'Agenzia del Territorio Catasto Terreni al Foglio di Mappa 2 - part. - 197 - 200

in attesa di un vostro riscontro si porgono
distinti saluti

Arch.Viviana Scarfone

Giudice Dott.ssa Francesca Rinaldi

C.T.U. Arch.Viviana Scarfone

10



G.F.C. ENERGY S.R.L.
Via del Commercio 5 - 88060 Satriano (CZ)
P.IVA - C.F. 02886330790
Tel. 096725241
gfcenergy@pec.it
amministratore@gfcenergy.it
www.gfcenergy.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Spett.le Viviana Scarfone

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto: Preventivo per smontaggio generatori eolici

Gentile cliente facendo seguito alla Sua gradita richiesta, desideriamo porre alla Sua attenzione la presente offerta tecnica - economica riguardante lo smontaggio di n.2 generatori eolici

I lavori da eseguire saranno:

1. Smontaggio navicella, generatore e lame;
2. Smontaggio torri da 18m;
3. Nolo gru/piattaforma aerea;
4. Trasporto materiale ferroso presso centro autorizzato;
5. Trasporto materiale plastico/resina presso centro autorizzato;
6. Pulizia e ripristino cantiere;

Il costo di ogni singola voce dell'offerta sopra menzionata è pari a:

- € 2.000,00 per ciascun generatore per i punti 1-2-3;
- € 0,15 al kg per il punto 4;
- € 1000,00 per tonnellata per il punto 5 - (si tratta di rifiuto speciale CER 17.02.03)

Il peso di ogni singolo turbina eolica è di 3200kg per la torre, 1500kg per la navicella (di cui circa 200kg di materiale plastico/resina) e circa 250kg per ogni singola lama.

Il costo totale è pari a: € 7.250,00 IVA Inclusa

La presente offerta è basata sulle condizioni di fornitura elencate e mantiene validità per un periodo di 30 giorni dalla data di emissione.

Lì Satriano 11 Giugno 2025

Per accettazione del seguente preventivo

Il Cliente

G.F.C. ENERGY S.R.L.
Via del Commercio 5
88060 SATRIANO MARINA (CZ)
P.IVA - C.F. 02886330790



Giudice Dott.ssa Francesca Rinaldi

C.T.U. Arch. Viviana Scarfone

11



- CONCLUSIONI

La presente relazione nella valutazione del compendio pignorato nel Comune di Petrizzi (Cz), censito nelle N.C.E.U., 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. –

- Valore stimato come da tabella in calce alla presente rappresentante il



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



La metodologia utilizzata, è l'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.exco.it/site/Listino_Valori_Nazionali.asp

Su tale valutazione ha inciso molto il luogo e la destinazione di ogni singola particella di terreno frazionato o declassato il cui valore viene riportato in tabella.



La valutazione immobiliare dei terreni , relativamente bassa è scaturita da alcuni fattori chiave , : - il non aver trovato documentazione attestante titoli abilitativi rilasciati dagli enti competenti , alla esecuzione e all'installazione delle torri eoliche e dei plinti.



(In termini economici i terreni avrebbero potuto avere un valore aggiuntivo se le Pale Eoliche fossero state attivate, si stima circa secondo statistiche e ricerche che, una turbina eolica da 20 kW, alta 18 metri, in media, può produrre circa 13.500 kWh all'anno ma tutto dipende anche dalla ventosità del luogo.

Ad esempio con una ventosità media di 5 m/s, una turbina da 20kW potrebbe produrre circa 60.000 kWh all'anno, quindi con guadagni maggiori.)



Dunque considerando i costi per lo smaltimento, in relazione al peso di ogni singola turbina Eolica che è di 3200kg per la torre, 1500kg per la navicella (di cui circa 200kg di materiale plastico/resina) e circa **250kg** per ogni singola lama.

Il costo totale è pari a: € 7.250,00 .

VALORI DI STIMA		
VALORE DEL TERRENO	€ 44.288,16	€ 44.288,16
IMP. DI SMALTIMENTO PALE EOLICHE	€ 7.250,00 x 2	€ 14.500,00
	Totale	€ 58.788,16

- si allega la Doc.

IL CTU

Architetto Viviana Scarfone

