

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Sezione Fallimentare

----- ◇ -----

Procedura fallimentare n° 8/2014 Reg. Fal.

Debitore: AGRITURISTICA VALLE FIORITA S.R.L..

Giudice Delegato: dr.ssa Tiziana Drago.

C.T.U.: dott. Agronomo Francesco Melasi.

Curatore: avv. Maria Concetta Lo Iacono.

----- ◇ -----

Premessa - Incarico

In data 24.7.2018 l'III.mo Giudice Delegato dr.ssa Claudia Venturini ha incaricato il sottoscritto dott. Agronomo Francesco Melasi di redigere c.t.u. nella procedura fallimentare indicata in epigrafe, ponendo il seguente quesito: *“Letta l’istanza con cui il Curatore, premesso che in relazione ai beni immobili ivi illustrati, la CTU ha concluso nel senso dell’opportunità, ai fini della relativa vendita, del preventivo frazionamento dei beni stessi, chiede la nomina di un Tecnico, cui conferire specifico incarico, che -preliminarmente relazionandosi con il gruppo Erg e gli occupanti sine titolo, dia seguito alle operazioni di frazionamento valutando con gli Uffici Pubblici Competenti la fattibilità nonché regolarità tecnica e giuridica dell’operazione prospettata, dandone previamente notizia alla procedura unitamente ai costi da porre eventualmente a carico della procedura, individuando all’esito e per l’ipotesi in cui i requisiti giuridici e i presupposti di convenienza confermino la fondatezza tecnica giuridica ed economica dell’operazione, individui mediante deposito di elaborato grafico ed elaborato tecnico munito di indicazione dei diritti gravanti sulle neoformate particelle e stima del relativo valore i lotti da porre in vendita, secondo il disposto dalla legge dettato in materia di consulenze tecniche d’ufficio – pqm – condividendo il parere del curatore, autorizza quanto richiesto; nomina per la redazione della perizia il dott. Francesco Melasi”.*

Lo scrivente c.t.u. ha ricevuto la summenzionata comunicazione di nomina in data

26.07.2018, a mezzo P.E.C., dalla cancelleria all'uopo demandata, e si è subito premurato di contattare il curatore della procedura avv. Maria Concetta Lo Iacono, al fine di farsi rilasciare copia degli atti allegati al relativo fascicolo e conoscere in dettaglio l'oggetto dell'incarico conferitogli dal Giudice. In seguito, il c.t.u. ha pianificato lo svolgimento delle attività peritali, di concerto con il summenzionato curatore, e si è attivato per adempiere al proprio mandato relazionandosi con il delegato del gruppo ERG e con gli occupanti sine titolo nel pieno rispetto delle disposizioni impartite dal Giudice delegato.

Cronologia degli eventi - dalla data in cui il compendio dei beni immobili oggetto di perizia è pervenuto alla società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., all'avvio della procedura di fallimento, agli avvenimenti che hanno caratterizzato gli stadi successivi fino alla nomina del curatore e al deposito della presente relazione peritale.

Dalla documentazione allegata agli atti della procedura fallimentare si evince quanto segue:

- ✓ In data 20.04.2011, presso lo studio del Notaio <<...omissis...>>, in Catanzaro, è stato stipulato il contratto di compravendita Rep. n. 144.234, Racc. n. 27.148, in forza del quale i signori <<...omissis...>> e <<...omissis...>>, n.q. di rappresentanti legali della Società Agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l. oggi fallita, hanno acquistato la piena proprietà di un comprensorio di terreno ricadente in parte nel Comune di Amaroni, località *Prezzamara* e *Cozzardoni*, e in parte nel Comune di Vallefiorita, località *Olivada*, *Chianti* e *Beneficio*, avente una superficie catastale complessiva di ettari 152.84.46. Nello stesso atto, le parti contraenti hanno precisato che alcune porzioni del maggior fondo oggetto della compravendita sono da diversi anni occupate: *“per una superficie di circa 2 (due) ettari posta nel Comune di Vallefiorita, dal signor <<...omissis...>>; per una superficie di circa 1 (uno) ettaro posta nel Comune di Vallefiorita, dal signor <<...omissis...>>; per una superficie di circa 1 (uno) ettaro posta nel Comune di Amaroni, dal signor <<...omissis...>>; per una superficie di circa 2 (due) ettari posta nel Comune di Amaroni dalla signora <<...omissis...>>; i quali coltivano e fanno propri i relativi frutti, senza alcun contratto agrario e senza pagare peraltro alcun canone, limitandosi a prestazioni in natura, non determinate nella quantità e nella qualità. La parte acquirente, a mezzo come sopra, dichiara di ben conoscere l'esatta ubicazione e consistenza dei fondi*

occupati dai predetti signori <<...omissis...>>, <<...omissis...>> e <<...omissis...>>, ed assume a proprio esclusivo carico ogni e qualsiasi attività volta alla liberazione dei fondi, restando la parte venditrice esonerata da ogni e qualsiasi responsabilità o obbligo al riguardo, anche di natura economica”.

- ✓ **In data 20.04.2011**, presso lo studio del Notaio <<...omissis...>>, in Catanzaro, **è stato stipulato il contratto di costituzione di diritti reali Rep. n. 144.235, Racc. n. 27.149**, in forza del quale i sigg. <<...omissis...>> e <<...omissis...>>, n.q. di rappresentanti legali della Società Agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l. oggi fallita, hanno ceduto alla società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. rappresentata dal procuratore speciale sig. <<...omissis...>>, i diritti reali di godimento **per una durata complessiva di 29 anni su parte del terreno di cui al punto che precede, avente una superficie catastale pari a ettari 94.25.11**. Alla data di stipula del succitato contratto, detto terreno risultava censito in catasto al foglio 6 del Comune di Vallefiorita, p.IIa 23 di ettari 25.96.09 (oggi costituita dalle p.IIe 25-28-29-30 di pari superficie) e p.IIa 21 di ettari 68.29.02 (oggi costituita dalle p.IIe 31-32 di pari superficie).
- ✓ **In data 20.04.2011**, presso lo studio del Notaio <<...omissis...>>, in Catanzaro, **è stato stipulato il contratto di locazione e costituzione di diritti reali Rep. n. 144.236, Racc. n. 27.150**, in forza del quale i signori <<...omissis...>> e <<...omissis...>>, n.q. di rappresentanti legali della Società Agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l. oggi fallita, hanno ceduto alla società Amaroni Energia S.r.l. (successivamente confluita in ERG Eolica Amaroni S.r.l., e oggi incorporata dalla ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l.) rappresentata dal procuratore speciale sig. <<...omissis...>>, **i diritti reali di godimento per una durata complessiva di 29 anni sulla rimanente porzione dei terreni di cui ai punti che precedono, della**

superficie catastale di ettari 30.92.07. Alla data di stipula del contratto in parola, i suddetti appezzamenti di terreno risultavano censiti in catasto al foglio 16 del Comune di Amaroni, p.IIa 6 di ettari 0.04.90, p.IIa 21 di ettari 6.24.66 (oggi costituita dalla p.IIa 33 e dalle p.IIe 43-44, già p.IIa 32), e p.IIa 25 di ettari 24.62.51 (oggi costituita dalle p.IIe 30-31 e dalle p.IIe 41-42-45-46, già p.IIa 29).

- ✓ In data 31.01.2014, la Sezione Fallimentare del Tribunale di Reggio Calabria, con Sentenza n° 8/2014, ha dichiarato il fallimento della Società Agricola Agrituristica Valle Fiorita S.r.l..
- ✓ In seguito, il Giudice delegato ai fallimenti dott.ssa Caterina Ascianto ha nominato l'avv. Maria Concetta Lo Iacono quale curatore della procedura fallimentare in oggetto, e in data 27.02.2014 ha nominato l'ing. Giuseppe Barreca quale c.t.u. ponendo i seguenti quesiti: *“Verifichi la natura, lo stato, l'esatta consistenza e l'ubicazione dei beni immobili di proprietà della S.r.l. fallita; - Individui l'esatta consistenza ed i confini delle porzioni di terreno gravate da diritti reali e personali di godimento e verifichi se dette aree corrispondono a quanto pattuito in atti; - Verifichi l'esattezza della trascrizione della sentenza di fallimento; - Verifichi ed evidenzi le eventuali irregolarità anche edilizie ed i vincoli; - Valuti la congruità dei corrispettivi pattuiti in atti a favore della società fallita; - Proceda ad una ricognizione in loco; - Stimoli i beni per la redazione del programma di liquidazione e valuti l'opportunità di formare o meno dei lotti di vendita; - Congiuntamente al curatore verifichi eventuali occupazioni sine titolo; - Indichi vincoli ed oneri di cui i beni sono gravati, curando l'acquisizione della certificazione ipocatastale; - Depositi elaborato peritale in formato cartaceo ed elettronico.”* Il sunnominato c.t.u. ha provveduto a depositare la propria perizia in data 29.11.2014, e in data 7.05.2015 la relazione integrativa richiesta successivamente dal Giudice delegato.

- ✓ In data 28.06.2014, con scrittura privata datata 16.04.2012, il sig. <<...omissis...>>, n.q. di amministratore unico della Società Agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l. oggi fallita, ha ceduto in comodato al sig. <<...omissis...>>, imprenditore agricolo, la parte agricola degli appezzamenti di terreno censiti in catasto al foglio 6 del Comune di Vallefiorita, p.lla 21 di ettari 68.29.02 (oggi p.lle 31-32 di pari superficie), p.lla 25 di ettari 24.41.09, e p.lla 28 di ettari 0.97.35, della superficie complessiva di ettari 77.88.46, alle seguenti condizioni contrattuali: "... 2. *il presente contratto di comodato avrà la durata di anni quindici a partire dal 16 aprile 2012 terminando il giorno 16 aprile 2027 alla quale epoca il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per altri quindici anni, alle stesse condizioni, ove non intervenga disdetta ai sensi di legge;* 3. *il presente contratto di comodato si intende fatto a corpo e non a misura, con tutte le servitù e i diritti inerenti al fondo;* 4. *i fondi saranno tenuti e coltivati dal comodatario, secondo le regole del buon padre di famiglia. In particolare il comodatario si obbliga a seguire le norme previste dalla tecnica agraria in ordine alle diverse operazioni colturali;* 5. *il comodante espressamente autorizza il comodatario ad apportare all'azienda i miglioramenti fondiari, le trasformazioni produttive e gli investimenti che riterrà opportuni, beneficiando anche delle iniziative previste dalla normativa comunitaria, nazionale e regionale in ordine all'ammodernamento delle strutture aziendali esistenti ed alla realizzazione di altre finalizzate all'incremento della produzione, nonché a presentare richiesta di permesso a costruire in conformità agli strumenti urbanistici vigenti;* 6. *il presente contratto si intende risolto in caso di alienazione del comodante a terze parti previo comunicazione ufficiale fatta al comodatario e dietro indennizzo già quantificabile in € 300,00 per ettaro moltiplicato per ogni anno di contratto cessato anticipatamente;* 7. *è concessa la cessione a terzi del fondo, dei mezzi agricoli e delle attrezzature sopra riportati solo per limitati e ben descritti lassi di tempo e per giusti motivi di ordine di*

opportunità; 8. per quanto non previsto nel presente contratto le parti si riportano alle norme di legge ed alle consuetudini locali". Ovviamente, tale contratto è stato considerato nullo e quindi ininfluenza ai fini della procedura fallimentare.

- ✓ **In data 24.07.2018 il Giudice delegato dott.ssa Claudia Venturini ha nominato il sottoscritto c.t.u. ponendo i quesiti integralmente trascritti in premessa.**
- ✓ **In data 27.12.2018, su richiesta del curatore fallimentare avv. Maria Concetta Lo Iacono, il c.t.u. ha depositato una relazione preliminare, in cui illustra al Giudice delegato quali siano le motivazioni che impongono di operare, ai fini della vendita, il preventivo frazionamento delle particelle di terreno risultanti parzialmente occupate,** in forza di regolari contratti di locazione e/o costituzione di diritti reali da due distinte società del gruppo ERG (oggi incorporate e costituite dalla società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l.); ovvero senza alcun titolo abilitativo, dalla signora <<...omissis...>> e dai fratelli <<...omissis...>>. Su queste ultime porzioni di terreno, peraltro, i suddetti occupanti sine titolo hanno avviato da diversi anni altrettante procedure di usucapione, come risulta dai rispettivi atti di citazione promossi nei confronti della curatela fallimentare dal loro comune rappresentante legale avv. <<...omissis...>>, opportunamente rilasciati al c.t.u. dall'avv. <<...omissis...>> e allegati al fascicolo della procedura.
- ✓ In data 5.02.2019 e in data 10.09.2019, rispettivamente, i Giudici delegati dott.ssa Claudia Venturini e dott.ssa Tiziana Drago che si sono avvicendati nell'espletamento di tale ruolo, hanno autorizzato il frazionamento degli anzidetti appezzamenti di terreno da parte dello scrivente c.t.u. e del consulente tecnico nominato dal gruppo ERG.
- ✓ In data 15.06.2019, come risulta dall'unita corrispondenza a mezzo PEC (vedi allegato n° 14.c), il consulente legale degli occupanti sine titolo avv.

<<...omissis...>> ha comunicato allo scrivente c.t.u. l'assenso da parte dei propri assistiti (la sig.ra <<...omissis...>> ed i fratelli <<...omissis...>>:), in riferimento alla corretta identificazione dei confini perimetrali degli appezzamenti di terreno rispettivamente occupati dagli stessi, meglio illustrati negli uniti rilievi planimetrici e ortofotografici (vedi allegati n° 13.c), ai fini della redazione dei relativi tipi di frazionamento. Fatta eccezione per la particella 9 del foglio di mappa 16 del Comune di Amaroni che, in considerazione di quanto opportunamente precisato dal sunnominato legale dell'occupante sine titolo sig.ra <<...omissis...>>, sarà precauzionalmente inserita in un lotto a parte per i motivi che saranno meglio approfonditi e discussi nel prosieguo della presente perizia.

- ✓ In data 18.02.2020 il c.t.u. ha trasmesso, a tutti gli attori coinvolti nella presente procedura fallimentare, l'unita PEC recante in allegato la tabella dei lotti di vendita proposti (trattasi del secondo progetto divisionale, dopo quello trasmesso in data 14.11.2019, relativamente al quale il delegato del gruppo ERG aveva proposto di operare l'ulteriore accorpamento di alcune particelle di terreno occupate dal parco eolico di proprietà del gruppo ERG da egli stesso rappresentato), debitamente corredata di appropriati rilievi planimetrici illustrativi (vedi allegati n° 41.a-b-c-d).
- ✓ In data 5.3.2020, come risulta dall'unita nota trasmessa a mezzo PEC (vedi allegato n° 42), il delegato del gruppo ERG dott. <<...omissis...>> ha comunicato al curatore e allo scrivente c.t.u. il proprio assenso per la costituzione dei sopraindicati lotti di vendita.
- ✓ In data 27.4.2020, 27.5.2020 e 26.10.2020, il succitato delegato del gruppo ERG ha trasmesso, altresì (vedi allegati n° 43.a-b-c-d, 46.a-b, 50.a-b-c-d), le unite bozze degli atti di identificazione catastale relativi ai terreni occupati dalle infrastrutture dei parchi eolici siti nei Comuni di Amaroni e Vallefiorita, per eventuali osservazioni; nonché i prospetti ".xls" recanti

l'evidenza dei terreni di interesse della ERG, e per quanto riguarda i terreni siti nel Comune di Amaroni, i conteggi dei corrispettivi ripartiti per ciascun terreno condotto in locazione (nella nota del 26.10.2020 ha trasmesso i medesimi atti con alcune integrazioni evidenziate in giallo riguardanti il nominativo del procuratore che interverrà alla stipula, i dati emergenti dai relativi certificati di destinazione urbanistica, le autorizzazioni uniche rilasciate per la realizzazione dei parchi, le parti dei contratti che andranno implementate a cura della curatela fallimentare), copia della procura speciale rilasciata in favore del dott. <<...omissis...>>, nonché dei certificati di destinazione urbanistica rilasciati dai Comuni di Valle Fiorita e Amaroni, e copia dei "catastini" da allegare ai contratti).

- ✓ In data 25.01.2021, come risulta dall'unita nota di riscontro trasmessa dal curatore avv. Maria Concetta Lo Iacono a mezzo mail il 29.01.2021 (vedi allegato n° 55), il Giudice delegato dott. Stefano Cantone surrogatosi alla dott.ssa Drago, ha autorizzato la stipula notarile degli atti di ricognizione, previo deposito del parere sulla convenienza dell'operazione relativa ai frazionamenti già autorizzati dai precedenti G.D. (vedi allegato n° 56).
- ✓ In data 22.09.2021, come risulta dalle unite note trasmesse a mezzo mail il 25.10.2021 dal sunnominato curatore (vedi allegati n° 57.a-b-c-d-e-f-g-h e n° 58.a-b-c-d-e), sono stati stipulati i suddetti atti di identificazione catastale di precostituiti diritti reali e scioglimento parziale di locazione (quest'ultimo relativo alla porzione di terreno di mq 2.565 occupata sine titulo dalla sig.ra <<...omissis...>>, oggi censita in Catasto Terreni del Comune di Amaroni al foglio 16 particella 46).

Riepilogo delle principali attività peritali svolte dal c.t.u.

In data 15 e 21 agosto 2018, dopo aver attentamente esaminato gli atti allegati al fascicolo della procedura che gli sono stati messi a disposizione dal curatore, lo scrivente c.t.u. ha eseguito due sopralluoghi preliminari sugli immobili di proprietà della società agricola fallita Agrituristica Vallefiorita S.r.l. allo scopo di accertarne la natura e la consistenza, ma soprattutto, per provare a incontrare gli occupanti sine titolo. In entrambe le circostanze, tuttavia, ciò non è stato possibile, per cui il c.t.u. si è limitato a raccogliere informazioni di natura tecnico-economica, da utilizzare per la stima del compendio immobiliare oggetto di perizia. Inoltre, dopo numerosissimi tentativi risultati però tutti vani, lo scrivente è finalmente riuscito ad interpellare per via telefonica l'ing. Giuseppe Barreca, già nominato c.t.u. nella presente procedura fallimentare, al fine di: **(a)** chiedere chiarimenti in merito alle numerose incongruenze rilevate su alcuni punti della perizia da egli depositata in data 29.11.2014; **(b)** farsi rilasciare una copia informatica dei dati relativi alle operazioni di rilevamento topografico da egli eseguite ai fini del preannunciato frazionamento di alcune particelle di terreno di proprietà della società agricola fallita, occupate sine titolo in parte dalla sig.ra <<...omissis...>> e in parte dai fratelli <<...omissis...>>. Nell'occasione, tuttavia, l'anzidetto ing. Barreca ha informato lo scrivente c.t.u. di avere subito un furto nel proprio studio, e pertanto, di essere impossibilitato a consegnare i summenzionati dati di rilevamento topografico poiché gli erano stati sottratti unitamente alle attrezzature e ai supporti informatici su cui li aveva salvati.

Tali imprevedibili circostanze, e le molteplici difficoltà incontrate nei numerosi ma vani tentativi di avviare un confronto costruttivo con i sopraindicati occupanti sine titolo, purtroppo, hanno causato diversi rinvii della data d'inizio delle operazioni peritali. Nel frattempo, nondimeno, lo scrivente c.t.u. ha avviato tantissimi colloqui telefonici sia con il curatore della procedura avv. Maria Concetta Lo Iacono, sia con il procuratore di riferimento del gruppo ERG dott. <<...omissis...>>, sia con il

legale dei suddetti occupanti sine titolo avv. <<...omissis...>>.

La sintesi delle operazioni di cui sopra e delle principali attività peritali svolte nel pieno rispetto del mandato conferitogli dal Giudice delegato, è opportunamente puntualizzata come segue:

- ✓ In data 30.10.2018 il c.t.u. ha ricevuto dal summenzionato dott. <<...omissis...>> l'unità e-mail contenente diversi files allegati, che illustrano la consistenza quali-quantitativa delle porzioni di terreno di proprietà della fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., già da tempo oggetto di locazione, diritto di superficie e servitù di passaggio e cavidotto (vedi allegati n° 1.a-b-c-d).
- ✓ In data 15.11.2018, previo accordo con le parti e avviso trasmesso a mezzo e-mail dal curatore avv. Maria Concetta Lo Iacono al legale degli occupanti sine titolo avv. <<...omissis...>> (vedi allegato n° 2), il c.t.u. ha finalmente potuto dare inizio alle operazioni peritali, recandosi in agro dei Comuni di Vallefiorita e Amaroni e perlustrando attentamente i terreni occupati dalle società del gruppo ERG (Eolica "Amaroni" S.r.l. e "Fossa del Lupo" S.r.l.) alla continua presenza del loro delegato ing. Salvatore Scuderi. Nel corso delle anzidette operazioni d'accertamento, come risulta dall'unito verbale redatto dallo scrivente al termine del sopralluogo (vedi allegato n° 3.a), il sunnominato ing. Scuderi ha confermato al c.t.u. la piena disponibilità, da parte del gruppo ERG da egli rappresentato, a far eseguire a proprie spese le rimanenti operazioni di frazionamento delle aree occupate dal parco eolico, conformemente ai diritti reali vantati sulle stesse.
- ✓ In data 21.11.2018 il c.t.u. ha proseguito le operazioni peritali recandosi a perlustrare gli appezzamenti di terreno oggetto di occupazione sine titolo da parte, rispettivamente, dei fratelli <<...omissis...>> e della sig.ra <<...omissis...>> (nell'occasione rappresentata dal marito sig.

<<...omissis...>>, poiché indisposta). Al termine del sopralluogo d'accertamento, però, come risulta dall'unito verbale (vedi allegato n° 3.b), i sopraindicati occupanti hanno preferito andar via senza prendere parte alla stesura del suddetto verbale (il sig. <<...omissis...>>, in verità, adducendo plausibili motivi di salute, considerata l'età avanzata); dunque, senza rilasciare dichiarazioni né fornire chiarimenti in merito alla propria posizione.

- ✓ In data 27.12.2018 il c.t.u. ha depositato in cancelleria, per via telematica, una dettagliata relazione preliminare esplicativa sui quesiti introduttivi posti dal Giudice delegato dott.ssa Claudia Venturini (vedi allegato n° 4), da cui si evince l'opportunità di ***“operare, ai fini della vendita, il preventivo frazionamento delle particelle di terreno risultanti parzialmente occupate, precisando che:***
 - *per quanto riguarda le porzioni di terreno occupate con regolare contratto dalla ERG Eolica S.r.l., sarà la stessa società a provvedervi ed a sostenere ogni spesa.*
 - *per quanto riguarda le porzioni di terreno occupate sine titolo dai fratelli <<...omissis...>> e dalla sig.ra <<...omissis...>>, dovrà necessariamente provvedervi il c.t.u., cosicché tutti gli oneri saranno posti a carico della procedura.”*
- ✓ In data 22.01.2019 il Giudice delegato dott.ssa Claudia Venturini ha preso atto di quanto sopra, autorizzando la realizzazione delle suddette attività di rilevamento topografico. Per tale motivo, il curatore avv. Maria Concetta Lo lacono ha chiesto al c.t.u. di fornire una dettagliata specifica degli oneri da porre a carico della procedura per l'espletamento delle suddette attività.
- ✓ In data 29.01.2019 il c.t.u. ha dato riscontro alla sopraccitata richiesta del curatore, trasmettendo l'unita relazione tecnico-contabile a mezzo posta elettronica ordinaria (vedi allegato n° 5).

- ✓ In data 30.01.2019 il curatore avv. Maria Concetta Lo Iacono ha depositato agli atti della procedura l'unita istanza (vedi allegato n° 6) volta ad ottenere l'autorizzazione, da parte del Giudice delegato, per l'espletamento delle sopraindicate operazioni di rilevamento topografico e frazionamento delle porzioni di terreno occupate sine titolo, da parte dei fratelli <<...omissis...>>, e in forza di regolari contratti da parte delle predette società del gruppo ERG.
- ✓ In data 5.2.2019 il Giudice delegato dott.ssa Claudia Venturini ha concesso l'autorizzazione per la realizzazione delle summenzionate attività, come risulta dal precitato allegato n° 6.
- ✓ In data 13.02.2019 alle ore 8,30, previo accordo telefonico con le parti interessate, il c.t.u. si è recato in agro dei Comuni di Vallefiorita e Amaroni al fine di proseguire le operazioni peritali, eseguendo il rilievo topografico degli appezzamenti di terreno rispettivamente occupati dalla sig.ra <<...omissis...>> e dai fratelli <<...omissis...>>. L'identificazione delle coordinate geografiche dei punti fiduciali e dei vertici di confine dei predetti lotti di terreno è stata eseguita con l'ausilio di strumentazione topografica GPS e con l'indispensabile supporto di un collaboratore tecnico di fiducia. Dette operazioni di rilevamento, come risulta dall'unito verbale redatto al termine del sopralluogo (vedi allegato n° 3.c), sono state condotte alla continua presenza della sig.ra <<...omissis...>> (la quale, tuttavia, ha partecipato solo a quelle inerenti agli appezzamenti di terreno di proprio interesse), e del sig. <<...omissis...>> che, invece, ha assistito ad entrambe. Quest'ultimo, però, al termine del sopralluogo d'accertamento peritale ha preferito lasciare i luoghi in parola prima che il c.t.u. cominciasse a redigere il suddetto verbale, cosicché lo stesso non risulta sottoscritto da alcuno dei summenzionati partecipanti.

- ✓ In data 20.02.2019, alle ore 8,30 il c.t.u. si è recato nuovamente in agro dei Comuni di Vallefiorita e Amaroni al fine di perfezionare le operazioni di rilevamento topografico e verificare le coordinate geografiche dei principali vertici di confine delle particelle di terreno di proprietà della società fallita, come risulta dall'unito verbale redatto al termine del sopralluogo (vedi allegato n° 3.d).
- ✓ In data 9.03.2019 il c.t.u. ha chiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio della Provincia di Catanzaro, mediante procedura telematica "Sister", il rilascio degli EDM (estratti di mappa) relativi alle particelle di terreno oggetto di frazionamento. Tuttavia, ha potuto acquisire solo quelli inerenti agli appezzamenti di terreno ricadenti nel Comune di Amaroni (particelle 54-55-118 del foglio 12, e particelle 10-11-29 del foglio 16; vedi allegati n° 7.a-b e relative ricevute di pagamento), in quanto la particella 21 del foglio 6 del Comune di Vallefiorita, essendo stata suddivisa dall'AGEA in tre porzioni colturali (bosco ceduo, pascolo e seminativo), era ritenuta tecnicamente non idonea per il frazionamento, e pertanto, doveva essere preventivamente accorpata con conseguente attribuzione d'ufficio della qualità di coltura più redditizia.
- ✓ In data 13.03.2019, pertanto, il c.t.u. ha trasmesso al sopraindicato ufficio, mediante PEC, l'unita istanza di accorpamento delle sopraindicate porzioni colturali (vedi allegato n° 8); e in data 15.03.2019 ha chiesto ed ottenuto, mediante la succitata procedura telematica "Sister", il rilascio del relativo EDM (vedi allegato n° 7.c e relativa ricevuta di pagamento).
- ✓ In data 11.4.2019 il delegato della ERG Eolica Amaroni S.r.l. dott. <<...omissis...>> ha comunicato alle parti di aver dato incarico al geom. <<...omissis...>> di predisporre in bozza i tipi di frazionamento dei terreni di interesse della società da egli rappresentata (vedi allegato n° 9).

- ✓ In data 27.04.2019, alle ore 16,00, come da e-mail e successivo accordo telefonico intercorso con il curatore avv. Maria Concetta Lo Iacono, il c.t.u. si è recato presso lo studio della stessa al fine di chiarire alcuni dubbi che le erano sopravvenuti in merito al frazionamento delle predette porzioni di terreno di proprietà della società fallita (quelle occupate dalla ERG Eolica Amaroni S.r.l. in forza di regolari contratti di locazione, e quelle occupate sine titulo, in parte dai fratelli <<...omissis...>> e in parte dalla sig.ra <<...omissis...>>). Al termine di un lungo e articolato colloquio conclusosi alle ore 19:30 il c.t.u. ha concordato con il summenzionato curatore di rimandare l'invio telematico dei tipi di frazionamento già redatti, relativamente alle porzioni di terreno occupate sine titulo, al fine di consentirle di ricontattare per via telefonica il citato rappresentante della ERG Eolica S.r.l. dott. <<...omissis...>> e verificare lo stato d'avanzamento delle attività di rilevamento topografico assunte in carico dalla società in parola.
- ✓ In data 3.05.2019 l'anzidetto dott. <<...omissis...>> ha inviato l'unita e-mail (vedi allegati n° 10.a-b) recante le bozze dei tipi di frazionamento dei terreni interessati dal parco eolico di Amaroni, mettendo in evidenza la necessità di frazionare un ulteriore porzione di terreno di estensione pari a circa 1.100 mq (p.lla 29 del foglio 16) *“che è interessata dalla strada e dal cavidotto dell'aerogeneratore WTG 11”*.
- ✓ In data 14.5.2019, dopo aver contattato per via telefonica il dott. <<...omissis...>>, il geom. <<...omissis...>> e il curatore avv. Maria Concetta Lo Iacono, il c.t.u. ha sollecitato quest'ultima a mezzo e-mail (vedi allegato n° 11) affinché gli rilasciasse copia dei rilievi planimetrici allegati agli atti di usucapione dei terreni occupati sine titulo dalla sig.ra <<...omissis...>> e dai fratelli <<...omissis...>>. Ciò al fine di poter operare un confronto diretto con la situazione di fatto accertata nel corso dei

sopralluoghi peritali mediante l'esecuzione delle operazioni di rilevamento topografico. In pari data, il c.t.u. ha ricevuto l'unità e-mail di riscontro (vedi allegato n° 12).

- ✓ In data 16.5.2019 il c.t.u. ha trasmesso al rappresentante legale dei suddetti occupanti sine titolo, avv. <<...omissis...>>, l'unità PEC di richiesta delle sopraccennate planimetrie allegata all'atto di citazione per usucapione dei terreni in parola (vedi allegato n° 13.a).
- ✓ In data 17.05.2019 l'avv. <<...omissis...>> ha dato riscontro all'anzidetta PEC inoltrando al c.t.u. copia delle unite planimetrie (vedi allegato n° 14.a). In pari data, avendo rilevato numerose incongruenze tra lo stato di fatto accertato nel corso dei sopralluoghi peritali ed i rilievi planimetrici relativi alle porzioni di terreno occupate dalla sig.ra <<...omissis...>>, il c.t.u. ha trasmesso all'avv. <<...omissis...>> l'unità PEC di riscontro (vedi allegato n° 13.b), provvedendo tempestivamente a chiarire per via telefonica il risentimento da ella manifestato nell'acclusa nota di replica (vedi allegato n° 14.b). In data 23.05.2019, infatti, il c.t.u. ha provveduto a trasmetterle gli uniti rilievi tecnici che illustrano lo stato di fatto accertato relativamente alle porzioni di terreno occupate sine titolo dalla sig.ra <<...omissis...>> e dai fratelli <<...omissis...>> (vedi allegati n° 13.c-d-e), affinché li facesse sottoscrivere per accettazione dai suddetti occupanti dopo averne fatto constatare l'effettiva conformità. In data 17.05.2019 l'avv. <<...omissis...>> ha fornito positivo riscontro in merito a quanto sopra, confermando per conto dei propri assistiti l'assoluta corrispondenza delle sopraindicate planimetrie redatte dal c.t.u. con l'effettivo stato dei luoghi (vedi allegato n° 14.c).
- ✓ In data 4.07.2019 il curatore avv. Maria Concetta Lo Iacono ha inviato al c.t.u. l'unità e-mail affinché verificasse la correttezza dei "canoni locatizi"

versati dalla ERG Eolica Amaroni S.r.l. sulla base della ripartizione operata dal proprio rappresentante dott. <<...omissis...>>, tenendo conto delle rispettive superfici (vedi allegati n° 15.a-b).

- ✓ In data 11.07.2019 il c.t.u. ha dato riscontro alla suddetta richiesta del curatore, confermando la correttezza dei dati elaborati dal dott. <<...omissis...>> (vedi allegato n° 16.a).
- ✓ In data 3.08.2019 il c.t.u. ha informato il curatore, via mail (vedi allegato n° 16.b), sull'imminente scadenza dei termini per la presentazione dei tipi di frazionamento, peraltro, già ultimati da diversi mesi (dal 27.03.2019 quelli relativi alle particelle ubicate nel Comune di Amaroni, dal 29.03.2019 quello relativo alla particella ubicata nel Comune di Vallefiorita), e dunque, pronti sia per la preventiva comunicazione/deposito presso i rispettivi uffici tecnici comunali di riferimento, sia per la successiva trasmissione telematica sulla piattaforma "Sister" dell'Agenzia delle Entrate.
- ✓ In data 16.09.2019 il curatore avv. Maria Concetta Lo Iacono ha inviato al c.t.u. l'unita e-mail recante in allegato l'ulteriore autorizzazione concessa dal nuovo Giudice delegato dott.ssa Drago (dopo quella già accordata dal precedente Giudice delegato dott.ssa Venturini) per l'espletamento delle summenzionate operazioni di frazionamento (vedi allegato n° 15.c). Con la medesima nota, inoltre, lo stesso curatore dichiarava la propria disponibilità a concordare una data per procedere alla sottoscrizione dei relativi modelli che, peraltro, si "premurava" di inviare al c.t.u. debitamente firmati solo in data 23.9.2019; dunque, ben oltre il limite di tempo massimo consentito per il relativo deposito in catasto (vedi allegato n° 15.d).
- ✓ In data 19.09.2019 il geom. <<...omissis...>> ha trasmesso al curatore, affinché lo sottoscrivesse, e al c.t.u. affinché ne valutasse la congruità, l'unita PEC contenente in allegato il modello relativo al tipo di frazionamento

delle particelle di terreno oggetto di occupazione da parte della società ERG Eolica Amaroni S.r.l. (vedi allegato n° 17.a). In data 23.09.2019 ha inviato altresì, copia dell'avvenuto deposito della documentazione suddetta presso l'ufficio tecnico del Comune di Amaroni (vedi allegato n° 17.b).

- ✓ In data 24.09.2019 il c.t.u. ha trasmesso al curatore l'unità e-mail (vedi allegato n° 16.c), al fine di ribadire: che erano ormai scaduti i termini per la presentazione dei suddetti tipi di frazionamento, che bisognava acquisire nuovi EDM e rifare i relativi modelli; e infine, che ormai ciò poteva essere utilmente eseguito solo dopo che il geom. <<...omissis...>> avesse provveduto al deposito dei tipi di frazionamento di sua competenza.
- ✓ In data 24.09.2019 il geom. <<...omissis...>> ha trasmesso al curatore e al c.t.u. l'unità PEC contenente in allegato l'attestato di approvazione dei suddetti tipi di frazionamento da parte dell'Ufficio del Territorio della Provincia di Catanzaro (vedi allegato n° 17.c).
- ✓ In data 25.09.2019 il c.t.u. ha chiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio della Provincia di Catanzaro, mediante procedura telematica "Sister", il rilascio di nuovi EDM (estratti di mappa) relativi alle particelle di terreno oggetto di frazionamento ricadenti in parte nel Comune di Amaroni (p.lle 54-55-118 del foglio 12, e p.lle 10-11-40 del foglio 16; vedi allegati n° 18.a-b e relative ricevute di pagamento), e in parte nel Comune di Vallefiorita (p.lla 21 del foglio 6; vedi allegato n° 18.c e relativa ricevuta di pagamento).
- ✓ In data 27.09.2019 e 1.10.2019 il c.t.u. ha trasmesso al dott. <<...omissis...>>, nella qualità di rappresentante della società ERG Eolica Amaroni S.r.l., il modello relativo al tipo di frazionamento della particella di terreno numero 40 del foglio 16 del Comune di Amaroni (ex p.lla 29 già frazionata dal geom. <<...omissis...>>), affinché la facesse sottoscrivere dal

delegato da egli indicato dott. <<...omissis...>> (vedi allegato n° 19).

- ✓ In data 4.10.2019 il c.t.u. ha trasmesso al curatore l'unità e-mail (vedi allegato n° 16.d) recante in allegato i modelli dei tre tipi di frazionamento relativi alle porzioni di terreno occupate sine titolo dai fratelli <<...omissis...>> e dalla sig.ra <<...omissis...>>, affinché li sottoscrivesse in qualità di delegato.
- ✓ In data 8.10.2019 il c.t.u. ha trasmesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Amaroni, a mezzo PEC, ai sensi della normativa vigente, le unite note di deposito/notifica dei tipi di frazionamento catastale relativi alle particelle 55 e 118 del foglio di mappa 12 (vedi allegato n° 20.a), e alle particelle 10 e 40 del foglio di mappa 16 (vedi allegato n° 20.b) del Comune suddetto.
- ✓ In data 8.10.2019 il c.t.u. ha trasmesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Vallefiorita, a mezzo PEC, ai sensi della normativa vigente, l'unità nota di deposito/notifica del tipo di frazionamento catastale relativo alla particella 21 del foglio di mappa 6 del Comune medesimo (vedi allegato n° 20.c).
- ✓ In data 8.10.2019 il c.t.u. ha inviato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio della Provincia di Catanzaro, mediante procedura telematica "Sister", i suindicati modelli dei tipi di frazionamento catastale relativi alle particelle: 55 e 118 del foglio 12 del Comune di Amaroni (vedi allegato n° 20.a e relativa ricevuta di trasmissione); 10 e 40 del foglio 16 del medesimo Comune di Amaroni (vedi allegato n° 20.b e relativa ricevuta di trasmissione); 21 del foglio 6 del Comune di Vallefiorita (vedi allegato n° 20.c e relativa ricevuta di trasmissione). In data 9.10.2019, però, il c.t.u. ha riscontrato che quest'ultimo tipo di frazionamento non era stato approvato dal sistema "Sister" poiché faceva riferimento al punto fiduciale n° 1 (PF 1) del foglio 6 del Comune di Vallefiorita che, pur essendo stato correttamente rilevato e georeferenziato, nella tabella attuale dei punti fiduciali (TAF)

risultava sprovvisto della necessaria monografia (vedi allegati n° 21.a-b).

- ✓ In data 9.10.2019 pertanto, il c.t.u. si è premurato di redigere personalmente la monografia di cui risultava carente il sopraindicato punto fiduciale, e l'ha inviata all'Ufficio Provinciale del Territorio della Provincia di Catanzaro mediante procedura telematica "Sister", com'è possibile evincere dall'unita documentazione giustificatoria (vedi allegato n° 22 e relative ricevute di trasmissione e "corretta archiviazione").
- ✓ In data 14.10.2019 il c.t.u. ha trasmesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Vallefiorita, a mezzo PEC, una nuova nota di deposito/notifica del tipo di frazionamento catastale relativo alla particella 21 del foglio 6 del Comune suddetto (vedi allegato n° 20.d).
- ✓ In data 14.10.2019, infine, il c.t.u. ha inviato di nuovo all'Ufficio Provinciale del Territorio della Provincia di Catanzaro, mediante procedura telematica "Sister", il suddetto tipo di frazionamento catastale relativo alla particella 21 del foglio 6 del Comune di Vallefiorita (vedi allegato n° 20.d e relativa ricevuta di trasmissione).
- ✓ In data 15.10.2019, ed ancor prima in data 5.12.2018, il c.t.u. ha prelevato dalla summenzionata piattaforma "Sister" i fogli di mappa in cui ricadono gli appezzamenti di terreno di proprietà della società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l. oggetto di procedura fallimentare. Trattasi dei fogli 12 e 16 del Comune di Amaroni, e del foglio 6 del Comune di Vallefiorita, che evidenziano, rispettivamente, la configurazione iniziale delle particelle in parola prima che venissero eseguite le operazioni di frazionamento (vedi allegati n° 23.a-b-c e relativa ricevuta di pagamento), e quella attuale post frazionamento (vedi allegati n° 24.a-b-c e relativa ricevuta di pagamento).
- ✓ In data 21.10.2019 il c.t.u. ha trasmesso ai rispettivi Comuni di Vallefiorita e Amaroni, a mezzo P.E.C., le unite richieste dei certificati di destinazione

urbanistica delle particelle di terreno costituenti il compendio immobiliare di proprietà della fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l. (vedi allegati n° 25.a-b-c-d e 26.a-b-c-d).

- ✓ In data 22.10.2019 il c.t.u. ha inoltrato al curatore l'unità e-mail (vedi allegato n° 26.a) recante in allegato il modello per il ripristino delle qualità di coltura relative alle neoformate particelle 31 e 32 del foglio di mappa 6 del Comune di Vallefiorita (ex p.lla 21 che era stata unificata allo scopo di poterla frazionare, scorporando la porzione occupata dai fratelli <<...omissis...>>), affinché lo sottoscrivesse. In pari data ha inviato all'Ufficio Provinciale del Territorio della Provincia di Catanzaro, a mezzo PEC, la documentazione suddetta debitamente sottoscritta dagli istanti (vedi allegato n° 27.b).
- ✓ In data 4.11.2019 il c.t.u. ha inoltrato al curatore l'unità e-mail recante in allegato il prospetto dei lotti ipotizzati, all'attualità, sulla base del progetto divisionale da ella già concordato con il precedente c.t.u. ing. Giuseppe Barreca, debitamente corredato di apposito rilievo planimetrico illustrativo. In data 11.11.2019, inoltre, non avendo ricevuto alcun riscontro, il c.t.u. ha replicato l'invio della suddetta e-mail allegando altresì, copia del prospetto già redatto dal dott. <<...omissis...>> relativamente ai terreni contrattualizzati in Amaroni, debitamente aggiornato in base agli ultimi frazionamenti eseguiti (vedi allegati n° 28.a-b-c-d).
- ✓ In data 7.11.2019, previo accordo telefonico con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Amaroni geom. <<...omissis...>>, il quale svolge le medesime funzioni anche per il Comune di Vallefiorita, il c.t.u. si è recato presso la suddetta sede comunale al fine di farsi rilasciare i certificati di destinazione urbanistica richiesti in data 21.10.2019; ma a causa di un improvviso perdurante blackout elettrico non è stato possibile procedere

alla compilazione e alla stampa degli atti in parola. Pertanto, il c.t.u. si è limitato a consegnare le marche da bollo da apporre sulle istanze inviate via PEC, pattuendo con il succitato responsabile dell'ufficio tecnico che sarebbe tornato a ritirare gli anzidetti certificati la settimana successiva, previo accordo telefonico.

- ✓ In data 12.11.2019 il c.t.u. ha trasmesso al suddetto dott. <<...omissis...>>, come da precedente accordo telefonico, l'unita e-mail (vedi allegato n° 29.a) recante in allegato i prospetti che illustrano l'odierna configurazione, post frazionamenti, delle particelle di terreno contrattualizzate dalla ERG Eolica Amaroni S.r.l. nel Comune di Amaroni (vedi allegato n° 28.d), e dalla ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. nel Comune di Vallefiorita (vedi allegato n° 29.b); nonché copia dei fogli di mappa catastale n° 16 del Comune di Amaroni, e n° 6 del Comune di Vallefiorita (vedi allegati n° 24.b-c).
- ✓ In data 13.11.2019 il c.t.u. si è recato nuovamente presso gli uffici tecnici dei Comuni di Vallefiorita e Amaroni, ove gli sono stati rilasciati i rispettivi certificati di destinazione urbanistica delle particelle di terreno costituenti il compendio immobiliare della società agricola fallita Agrituristica Vallefiorita S.r.l. (vedi allegati n° 30.a-b e 31.a-b, e relative ricevute di versamento). In seguito, il c.t.u. ha chiesto ulteriori delucidazioni al responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Amaroni, geom. <<...omissis...>>, in merito alla p.lla 41 del foglio 16 del Comune medesimo, come risulta dalla successiva nota integrativa di riscontro (vedi allegato n° 31.c). Oltre alla suddetta documentazione, il c.t.u. ha provveduto a farsi rilasciare copia dei rispettivi strumenti urbanistici vigenti: Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Vallefiorita (vedi stralcio allegato n° 30.c); e Piano Strutturale Associato (PSA) del Comune di Amaroni (vedi stralcio allegato n° 31.d).
- ✓ In data 14.11.2019 il c.t.u. ha inoltrato a tutti gli attori coinvolti nella

presente procedura fallimentare l'unità PEC recante in allegato la tabella aggiornata dei lotti di vendita ipotizzati sulla base del progetto divisionale n° 2 redatto dal precedente c.t.u. ing. Barreca, debitamente corredata di appropriati rilievi planimetrici illustrativi (vedi allegato n° 32.a-b-c-d).

- ✓ In data 27.11.2019 il c.t.u. ha prelevato dalla piattaforma digitale "Sister" dell'Agenzia delle Entrate le unite visure storiche delle particelle di terreno attuali formanti il compendio immobiliare di proprietà della società agricola fallita Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. (vedi blocco allegati n° 33 e relativa ricevuta di versamento).
- ✓ In data 27.11.2019 il c.t.u. ha prelevato dal vecchio sito della Regione Calabria (ormai dismesso) e da quello attuale dell'Agenzia delle Entrate, l'unità tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM) relativi ai terreni ubicati nella provincia di Catanzaro (vedi allegati n° 34.a-b), deliberata in data 4.2.2014 dalla Commissione Provinciale Espropri all'uopo preposta. Trattasi di valori che dette Commissioni Provinciali dovrebbero pubblicare con cadenza annuale sui rispettivi bollettini ufficiali regionali (BUR), ma che molto spesso non vengono deliberati, e tantomeno pubblicati. Per questo motivo, com'è possibile evincere dai sopraindicati allegati, i valori più recenti al momento disponibili per la Provincia di Catanzaro si riferiscono all'annualità 2013.
- ✓ In data 12.12.2019, dopo numerosi colloqui telefonici intercorsi sia con il curatore avv. Maria Concetta Lo Iacono, sia con il delegato del gruppo ERG dott. <<...omissis...>>, il c.t.u. ha ricevuto da quest'ultimo l'unità e-mail recante in allegato i prospetti riepilogativi di tutti i pagamenti eseguiti, rispettivamente, dalla ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. e dalla ERG Eolica Amaroni S.r.l., per la costituzione dei diritti reali e di godimento a suo tempo formalizzati con la società fallita (vedi allegato n° 35.a).
- ✓ In data 13.12.2019 il rappresentante del gruppo ERG dott. <<...omissis...>>,

ha trasmesso, altresì, al c.t.u., a mezzo PEC, l'unità richiesta di proroga al 20 gennaio 2020 del termine ultimo entro il quale fornire un riscontro circa la conferma del summenzionato progetto divisionale proposto dallo stesso c.t.u., a mezzo PEC, in data 14.11.2019 (vedi allegato n° 35.b); nonché per fornire tutti gli ulteriori dati richiesti.

- ✓ In data 18.12.2019, pertanto, il c.t.u. ha depositato in cancelleria, per via telematica, l'unità istanza di proroga per il deposito del proprio elaborato peritale (vedi allegato n° 36), non ottenendo però alcun riscontro.
- ✓ In data 20.01.2020 il suddetto dott. <<...omissis...>> ha contattato per via telefonica lo scrivente c.t.u. al fine di comunicare che era impossibilitato a rispettare la data indicata nella propria richiesta di proroga del termine ultimo entro il quale fornire i succitati riscontri, provvedendo a formalizzare detta richiesta in data 22.01.2020 come risulta dall'unito allegato n° 37.
- ✓ In data 23.1.2020 il curatore avv. Maria Concetta Lo Iacono ha contattato per via telefonica lo scrivente c.t.u. al fine di chiedere una stima preventiva del valore di mercato dei terreni occupati sine titolo dalla signora <<...omissis...>> e dai fratelli <<...omissis...>> (richiesta contestualmente formalizzata a mezzo PEC, come risulta dall'unito allegato n° 38), avendo ricevuto notizia dal loro legale, avv. <<...omissis...>>, che erano intenzionati a *“transigere i giudizi pendenti di usucapione, mediante transazione appunto con rinuncia al giudizio e cessione della proprietà delle neo formande particelle”*.
- ✓ In data 29.01.2020 il c.t.u. ha inoltrato al curatore l'unità e-mail recante in allegato il prospetto dei valori richiesti (vedi allegati n° 39.a-b).
- ✓ In data 10.02.2020 il delegato del gruppo ERG dott. <<...omissis...>> ha trasmesso alle parti, a mezzo PEC, l'unità proposta di modifica del suddetto progetto divisionale proposto dal c.t.u. (vedi allegato n° 40).

- ✓ In data 18.2.2020 il c.t.u. ha inoltrato a tutti gli attori coinvolti nella presente procedura fallimentare l'unità PEC, recante in allegato la tabella aggiornata dei lotti di vendita ipotizzati sulla base delle proposte di modifica avanzate dal succitato dott. <<...omissis...>>, debitamente corredata di appropriati rilievi planimetrici illustrativi (vedi allegato n° 41.a-b-c-d).
- ✓ In data 05.03.2020 il delegato del gruppo ERG dott. <<...omissis...>> ha trasmesso alle parti, a mezzo PEC, l'unità nota di consenso relativamente al suddetto progetto divisionale (vedi allegato n° 42).
- ✓ In data 27.04.2020 il delegato del gruppo ERG dott. <<...omissis...>> ha trasmesso alle parti, tramite e-mail ordinaria, l'unità nota che illustra la situazione definitiva in seguito ai frazionamenti delle servitù di passaggio e cavidotto, con evidenza dei diritti costituiti e da confermare sui terreni siti in Comune di Amaroni e Vallefiorita, come da allegate tabelle riepilogative e bozze degli atti di "Identificazione catastale" e "Scioglimento parziale di locazione e atto di identificazione catastale di precostituiti diritti reali di godimento" (vedi allegati n° 43.a-b-c-d).
- ✓ In data 27.05.2020 il sunnominato delegato del gruppo ERG dott. <<...omissis...>> ha trasmesso alle parti, tramite e-mail ordinaria, l'unità nota integrativa che, oltre a riportare in allegato le medesime tabelle riepilogative e bozze degli atti di "Identificazione catastale" e "Scioglimento parziale di locazione e atto di identificazione catastale di precostituiti diritti reali di godimento" già trasmesse in data 27.04.2020, riporta, altresì, le planimetrie illustrative dei diritti gravanti su ciascuna particella, o unità immobiliare contrattualizzata, da allegare agli atti per la revisione definitiva dei contratti in parola (vedi allegato n° 46.a-b).
- ✓ Successivamente, il c.t.u. ha redatto gli uniti rilievi planimetrici (vedi allegati n° 47.a-b-c-d) al fine di illustrare come siano distribuite sui rispettivi fogli di

mappa catastale (numero 6 del Comune di Vallefiorita; numero 12 e 16 del Comune di Amaroni) le particelle di terreno costituenti il compendio dei beni immobili di proprietà della società agricola fallita, e le rispettive porzioni occupate: in forza di regolari contratti di locazione e/o costituzione di diritti reali stipulati a favore di alcune società facenti capo al gruppo ERG (oggi tutte confluite e incorporate dalla ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l.); ovvero sine titolo da parte dei fratelli <<...omissis...>> e della sig.ra <<...omissis...>>.

- ✓ In data 1.6.2020 il c.t.u. ha redatto le unite tabelle (vedi allegati n° 48.a-b) che in pari data ha provveduto a trasmettere al curatore avv. Maria Concetta Lo Iacono, in cui illustra le risultanze delle diverse metodologie di calcolo pattuite per determinare i corrispettivi relativi alla cessione dei diritti relativi ai contratti di cui sopra.
- ✓ In data 7.7.2020 alle ore 11,30, previo appuntamento concordato con il personale di cancelleria, il c.t.u. e il curatore avv. Maria Concetta Lo Iacono si sono recati presso l'ufficio del Giudice delegato dott.ssa Tiziana Drago al fine di illustrare le problematiche che, fino a quella data, avevano impedito la conclusione delle operazioni peritali e il deposito della relativa perizia, concordando la linea generale da seguire per la loro definitiva risoluzione.
- ✓ In data 26.10.2020 il sunnominato delegato del gruppo ERG dott. <<...omissis...>> ha trasmesso alle parti l'unita e-mail recante in allegato le medesime tabelle riepilogative già inviate in precedenza, e le bozze per la ratifica definitiva degli atti di "Identificazione catastale" e "Scioglimento parziale di locazione e atto di identificazione catastale di precostituiti diritti reali di godimento" da accludere per la revisione definitiva dei contratti in parola (vedi allegati n° 50.a-b). In pari data, il curatore avv. Maria Concetta Lo Iacono ha chiesto al c.t.u. di verificare ed eventualmente confermare la

congruità dei dati tecnici riportati negli atti suddetti (vedi allegato n° 51).

- ✓ In data 28.10.2020 il c.t.u. ha dato riscontro alla suddetta richiesta del curatore, confermando la correttezza degli atti elaborati e illustrati dal dott. <<...omissis...>> (vedi allegato n° 52).
- ✓ In data 21.01.2021, facendo seguito ai numerosi contatti telefonici intercorsi soprattutto con il delegato del gruppo ERG dott. <<...omissis...>>, il c.t.u. ha trasmesso al curatore della procedura avv. Maria Concetta Lo Iacono e al summenzionato delegato l'unità email (vedi allegato n° 53), al fine di sollecitare la definizione degli atti di cui sopra, indispensabili per la stesura definitiva della propria relazione peritale.
- ✓ In data 25 e 29 gennaio 2021 il curatore della procedura avv. Maria Concetta Lo Iacono ha trasmesso allo scrivente c.t.u. le unite email di riscontro (vedi allegati n° 54.a-b-c-d-e) contenente i seguenti documenti: il provvedimento autorizzativo emanato il 25.01.2021 dal Giudice delegato surrogatosi nella procedura, dott. Stefano Cantone; il "*parere preventivo CTU*" depositato dal suddetto curatore il 26.01.2021; l'ulteriore richiesta di chiarimenti disposta dal sunnominato Giudice delegato in data 26.01.2021.
- ✓ In data 29.1.2021 il curatore della procedura avv. Maria Concetta Lo Iacono ha inviato allo scrivente c.t.u. e al delegato del gruppo ERG dott. <<...omissis...>> l'unità email (vedi allegato n° 55) al fine di comunicare che il G.D., con provvedimento del 25.1.2021, ha autorizzato la stipula notarile degli atti di ricognizione.
- ✓ In data 08.02.2021 il c.t.u. ha depositato in cancelleria, per via telematica, una dettagliata relazione esplicativa sui quesiti introduttivi posti dal G.D. (vedi allegato n° 56), in cui conferma e spiega in maniera più approfondita i motivi per cui è opportuno eseguire le operazioni di frazionamento oggetto dei chiarimenti richiesti; peraltro, previamente e debitamente autorizzate da

entrambi i G.D. che si sono avvicendati in tale fase della procedura.

- ✓ In data 25.10.2021 il curatore della presente procedura fallimentare avv. Maria Concetta Lo Iacono ha inviato allo scrivente c.t.u. le unite mail (vedi allegati n° 57.a-b-c-d-e-f-g-h e n° 58.a-b-c-d-e) contenenti in allegato gli atti di identificazione catastale e di scioglimento parziale della locazione relativa alla porzione di terreno occupata sine titolo dalla sig.ra <<...omissis...>> (di cui alle stipule notarili rep. n° 18063 e n° 18064 del 22.09.2021 registrate a Catanzaro il 4.10.2021), oggi censita in Catasto Terreni del Comune di Amaroni al foglio 16, particella 46.
- ✓ In data 17.01.2022 (vedi allegati n° 61.a-b) il c.t.u. ha ricevuto dal curatore gli ultimi atti necessari per la redazione della propria relazione peritale.
- ✓ In data odierna il c.t.u. ha provveduto a depositare la presente perizia di stima in cancelleria per via telematica, unitamente all'istanza di liquidazione dei propri onorari e spese redatta conformemente alle tabelle di riferimento e agli accordi sottoscritti con protocollo d'Intesa siglato tra il Tribunale di Reggio Calabria e gli Ordini e i Collegi Professionali in data 13/01/2020; ed a trasmetterne copia conforme in formato digitale, a mezzo PEC, al curatore avv. Maria Concetta Lo Iacono per il parere di competenza.

A conclusione delle sopraelencate vicende ed attività peritali lo scrivente c.t.u., avvalendosi delle conoscenze derivanti dall'analisi della documentazione tecnica e urbanistica già depositata in atti dal precedente c.t.u., degli ulteriori documenti acquisiti ed acclusi alla presente perizia, nonché dei dati tecnici ed economici rilevati nel corso delle indagini e dei sopralluoghi d'accertamento, risponde ai quesiti posti dall'III.mo Giudice delegato suddividendo in quattro parti la propria relazione peritale, nella maniera che segue:

- **Parte I** - In questa sezione viene eseguita una descrizione generale dei beni immobili di proprietà della società agricola Agrituristica Valle Fiorita

S.r.l. oggi fallita. Oltre alle notizie di carattere generale inerenti alla natura e allo stato di manutenzione del compendio immobiliare in parola, a seguire sono riportati: i relativi dati di identificazione catastale, la consistenza, la descrizione tecnico legale, il quadro normativo vigente, la destinazione urbanistica; ed ancora: l'atto di provenienza, le iscrizioni e le trascrizioni risultanti dalle relative ispezioni ipotecarie.

- **Parte II** – In questa sezione vengono illustrate in maniera analitica le caratteristiche specifiche, riferite all'attualità, di ogni particella costituente il compendio immobiliare oggetto di perizia; incluse, quelle che derivano dalle operazioni di frazionamento più recenti, espletate dal tecnico del gruppo ERG e dallo scrivente c.t.u. con le preventive autorizzazioni dei due Giudici delegati che si sono avvicendati nel corso della procedura.
- **Parte III** - In questa sezione viene illustrato il processo di valutazione utilizzato per la stima dei valori attuali di mercato delle unità immobiliari costituenti il compendio dei beni di proprietà della società agricola fallita, riportando preliminarmente: criteri e metodologie estimative; analisi delle risultanze tecnico-economiche desumibili dai due contratti stipulati tra la società agricola fallita e le società del gruppo ERG; scopo della stima; analisi del mercato immobiliare e relative risultanze; determinazione dei prezzi unitari di mercato; illustrazione delle differenti procedure di calcolo correntemente utilizzate in ambito immobiliare, fiscale o espropriativo, per la determinazione del valore di mercato; applicazione di tali metodologie agli immobili costituenti il compendio di proprietà della società agricola fallita. In particolare, viene chiarito che: la stima delle particelle di terreno aventi destinazione agricola, boschiva o mista, o edificabile, viene eseguita utilizzando il procedimento sintetico di tipo comparativo; mentre, la stima dei terreni cosiddetti a "destinazione speciale" (categoria catastale D/1, opifici, quali sono considerati gli immobili in uso alle centrali eoliche), viene

eseguita adoperando il procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi. Viene operato, altresì, il calcolo del valore catastale o fiscale (così definito poiché viene utilizzato per calcolare la base imponibile ai fini del pagamento di varie imposte: registro, successione, donazione e IMU) delle suddette particelle o unità immobiliari, siano esse censite in catasto terreni o Catasto Fabbricati; ed il calcolo in base ai V.A.M. (Valori agricoli medi dei terreni agricoli) che dovrebbero essere deliberati con cadenza annuale dalle Commissioni Provinciali Espropri all'uopo preposte (anche se, fino al 2020, i valori più recenti relativi ai terreni siti nella provincia di Catanzaro, pubblicati sul BUR in data 4.2.2014, si riferivano all'annualità 2013; poiché la Regione Calabria ha pubblicato il quadro d'insieme dei valori relativi alle annualità successive, dal 2014 al 2019, solo in data 8.6.2020, essendo stato approvato dalla Commissione Provinciale Espropri di Catanzaro nella seduta del 7.2.2020; vedi allegati n° 34.a-b-c).

- **Parte IV** - In questa sezione vengono illustrate le attività propedeutiche svolte dal c.t.u., di concerto con le parti interessate, al fine di procedere alla formazione dei lotti di vendita dei beni immobili che costituiscono il compendio di proprietà della società agricola fallita Agrituristica Vallefiorita S.r.l., motivando e descrivendo le varie fasi delle operazioni che hanno portato alla loro composizione, e procedendo alla stima dei rispettivi valori di mercato.

Nella parte finale, inoltre, vengono riportate le note conclusive e l'elenco di tutti i documenti allegati alla presente perizia.

PARTE I - DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' AGRICOLA FALLITA

Caratteristiche, natura e stato di manutenzione

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da vari appezzamenti di terreno in maggior parte contigui tra loro, siti nei Comuni di Vallefiorita e Amaroni della Provincia di Catanzaro. La loro destinazione è prevalentemente forestale, essendo naturalmente vocati per lo svolgimento di attività tipicamente boschive o silvo-pastorali (qualità bosco ceduo e pascolo). Nel corso dei sopralluoghi peritali, tuttavia, il c.t.u. ha rilevato anche una diffusa presenza di piccoli terrazzamenti ed aree pianeggianti in cui viene fruttuosamente praticata la gestione combinata con altre attività agricole quali: seminativo, seminativo irriguo, seminativo irriguo arborato, vigneto. Detti terreni sono censiti in catasto al foglio 6 del Comune di Vallefiorita ed ai fogli 12 e 16 del Comune di Amaroni. Al termine delle operazioni di frazionamento eseguite dallo scrivente c.t.u. e dal geom. <<...omissis...>> (quest'ultimo nominato dal gruppo ERG) in forza di due distinte autorizzazioni concesse dai Giudici delegati dott.ssa Claudia Venturini e dott.ssa Tiziana Drago che si sono avvicendati nel corso della procedura, il compendio dei beni immobili di proprietà della fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l. risulta costituito da 32 particelle, 24 delle quali ricadenti nel Comune di Amaroni, ed 8 nel Comune di Vallefiorita. Dette particelle sono censite quasi tutte in Catasto Terreni, ad eccezione di quelle su cui risultano installati i predetti aerogeneratori (WTG 4, WTG 6, WTG 12, WTG 13), o che contribuiscono a formare il relativo piazzale (il riferimento è all'aerogeneratore WTG 11, che pur essendo impiantato sulla contigua particella 35 di proprietà del Comune di Amaroni, estende il proprio piazzale anche sulla contigua particella 31 di proprietà della società agricola fallita.

Il maggior fondo rustico in oggetto, com'è possibile evincere dalle unite foto aeree su cui sono stati sovrapposti e georeferenziati i rispettivi fogli di mappa catastale

(n° 12 e 16 del Comune di Amaroni, e n° 6 del Comune di Vallefiorita; vedi blocco allegati n° 45), si estende su una vasta area degli anzidetti Comuni di Amaroni e Vallefiorita caratterizzata da una corografia prevalentemente collinare e, in alcuni tratti, submontana; contraddistinta da numerosi versanti, talvolta terrazzati, che degradano più o meno repentinamente verso valle conferendo al terreno una giacitura variabile da molto acclive (solo in alcuni punti), a moderatamente o debolmente acclive. L'altezza media sul livello del mare, infatti, oscilla tra i 670 metri s.l.m. dell'appezzamento di terreno posizionato alla quota più alta (p.lla 30 e porzione ovest delle p.lle 25 e 28 del foglio 6 del Comune di Vallefiorita), ai 360 metri s.l.m. dell'appezzamento di terreno ubicato alla quota più bassa (porzione nord-est della p.lla 140 del foglio 12 del Comune di Amaroni, confinante con il fiume Ferrera).

Il substrato è costituito in parte da ghiaie a matrice sabbiosa e in parte da rocce metamorfiche di differente grado (scisti biotitici, gneiss e scisti filladici), che conferiscono al terreno una tessitura prevalentemente franca o franco-sabbiosa. Trattasi di suoli moderatamente profondi o profondi che, in quanto tali, se da un lato assicurano un ottimo drenaggio, dall'altro conferiscono anche una moderata capacità di immagazzinamento d'acqua, insufficiente per garantire una ottimale riserva idrica durante i periodi più siccitosi. Tale limitazione, però, è ampiamente compensata da una favorevole distribuzione delle piogge nel corso dell'anno, in grado di assicurare alle piante un adeguato e costante rifornimento idrico. Dal punto di vista chimico, i suddetti terreni si caratterizzano anche per gli elevati contenuti in sostanza organica, e per la conseguente reazione acida largamente comprovata dalla significativa quantità di felci (*Athyrium filix-femina*) ed eriche (*Erica arborea*) rilevate dal c.t.u. nel corso dei vari sopralluoghi d'accertamento peritale, soprattutto nelle estese aree boschive.

Com'è possibile evincere dalla documentazione fotografica allegata, molte delle aree oggetto di perizia presentano un soprassuolo forestale governato a ceduo di

castagno (*Castanea sativa*), favorevolmente arricchito dal punto di vista della sostenibilità ambientale, e della biodiversità, dalla non trascurabile presenza di numerosi esemplari del genere quercino, quali: roverella (*Quercus pubescens*), sughera (*Quercus suber*) e leccio (*Quercus ilex*). Durante i numerosi sopralluoghi d'accertamento peritale, peraltro, il c.t.u. ha rilevato anche la presenza di diversi appezzamenti di terreno coltivati ad uliveto. Trattasi delle particelle contigue numero 54-141-142 del foglio 12 del Comune di Amaroni, e della porzione nord della particella 46 del foglio 16 del medesimo comune, tutte occupate sine titulo dalla sig.ra <<...omissis...>>; nonché di una piccola striscia sita a nord-est della p.lla 32 del foglio 6 del Comune di Vallefiorita, anch'essa occupata sine titulo, ma dai fratelli <<...omissis...>>, sulla quale risultano impiantate circa 12 piante di ulivo. Sulle ampie superfici boscate il c.t.u. ha accertato, altresì, una discreta presenza delle seguenti altre latifoglie: lentisco (*Pistacia lentiscus*), frassino (*Fraxinus angustifolia*), mirto (*Myrtus communis*) e corbezzolo (*Arbutus unedo*). Ai bordi delle arterie stradali principali e secondarie, inoltre, ha rilevato la presenza di numerose pinete artificiali, in maggior parte costituite da vigorose essenze di Pino d'Aleppo (*Pinus halepensis*). Quasi tutte le sopraindicate specie forestali evidenziano un buon rigoglio vegetativo, ad eccezione di una discreta percentuale di piante di castagno (20-25% circa del totale), che in alcune aree presentano uno sviluppo stentato oppure versano in uno stato di deperimento generale, perché ricadenti in aree percorse da incendi e/o per manifesta carenza di adeguate cure colturali. Trattasi in primo luogo delle essenze boschive che vegetano sull'appezzamento di terreno occupato sine titulo dai fratelli <<...omissis...>> (p.lla 32 del foglio 6 del Comune di Vallefiorita), alcune delle quali mostrano le lesioni tipiche del fungo *Cryphonectria parasitica*, che purtroppo causa il ben noto cancro della corteccia del castagno. L'unita documentazione fotografica (vedi foto n° 29-33-36-37-39-40-41) evidenzia, infatti, che alcune porzioni vengono curate molto meno rispetto ad altre, poiché sono caratterizzate

da eccessiva pendenza e, pertanto, risultano più difficili da perlustrare; per cui sono invase da una fitta e rigogliosa vegetazione infestante, composta principalmente da: rovi (*Rubus* spp.) e clematide (*Clematis Vitalba*). Queste associazioni arbustive creano in alcuni punti dei veri e propri grovigli inestricabili (vedi foto n° 28-29-33-36-37-40-41), che oltre a creare le condizioni ideali per il malaugurato innesco di incendi di varia natura e origine (come risulta dall'unito certificato di destinazione urbanistica; vedi allegato n° 30.a), rappresentano quasi sempre un chiaro indice di incuria e degrado boschivo.

Il corteggio floristico dei summenzionati cedui castanili è caratterizzato anche da una ricca presenza di elementi termofili e mesotermofili, i quali rivestono un ruolo importantissimo sul piano ecologico poiché ottimizzano il loro habitat favorendo al contempo la biodiversità e la sostenibilità ambientale del territorio colonizzato. L'elenco delle specie botaniche maggiormente rilevate dallo scrivente c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, può essere sintetizzato come segue: dafne laurella (*Daphne laureola*), clinopodio (*Clinopodium vulgare*), cicerchia o latiro (*Lathyrus venetus*), camedrio siciliano (*Teucrium siculum*), asparago pungente (*Asparagus acutifolius*), pungitopo (*Ruscus aculeatus*).

Gli appezzamenti di terreno costituenti il compendio immobiliare oggetto di perizia sono raggiungibili, per chi proviene dal versante tirrenico autostradale, uscendo dallo svincolo di Sant'Eufemia Lamezia e percorrendo dapprima la strada E848 e poi, in sequenza, le strade provinciali SP87, SP92, SP59 e SP162/2, fino a pervenire al confine con il territorio comunale di Vallefiorita. Successivamente, imboccando Corso dei Bruzi, Via Dante Alighieri, la strada provinciale SP 58, le strade comunali Verzunara, Prezzamara, Cannavina, e infine, le numerose strade vicinali, interpoderali e/o alcune piste o sentieri forestali, è possibile raggiungere perfino le particelle più interne e distanti dalle succitate arterie principali.

Le unite foto aeree su cui sono stati sovrapposti e georeferenziati i corrispondenti fogli di mappa catastale (n° 12 e n° 16 del Comune di Amaroni, e n° 6 del Comune

di Vallefiorita; vedi blocco allegati n° 45) evidenziano che il maggior fondo rustico in oggetto possiede una forma piuttosto irregolare e frastagliata, caratterizzata dai seguenti confini: a sud con Fosso Santa Marina; a sud-est con Fiume Grande; a sud-ovest e ovest con strade interpoderali; a nord-ovest con strada vicinale Prezzamara e altre strade interpoderali; a nord con il Fiume Ferrera; ad est, nella porzione sita più a nord, con strada comunale Villafiorita-Amaroni; ad est, in parte, con strade interpoderali, Fosso Cannavina e strada comunale Cannavina. L'unita documentazione fotografica evidenzia che solo alcuni dei sopraindicati confini sono adeguatamente recintati e in grado di assicurare una qualsivoglia forma di rispetto.

Le particelle di terreno costituenti il compendio dei beni immobili di proprietà della società agricola fallita Agriturstica Vallefiorita S.r.l. sono state opportunamente distinte dallo scrivente c.t.u. per Comune di appartenenza, e riportate nelle tabelle esplicative che accompagnano i prossimi paragrafi. Nel prosieguo della presente relazione peritale (Parte II), inoltre, il c.t.u. si occuperà di analizzare e descrivere in maniera più dettagliata le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, di ognuna delle anzidette particelle o unità immobiliari.

Identificazione catastale e consistenza

Il maggior fondo rustico oggetto della presente relazione peritale, come già riferito in precedenza, è costituito da vari appezzamenti di terreno di natura forestale e/o agricola, prevalentemente contigui tra loro, ricadenti nella Provincia di Catanzaro, in parte nel Comune di Vallefiorita e in parte nel Comune di Amaroni, in località: Olivada, Chianti, Beneficio, Piano degli Scavi, Prezzamara, Cozzardoni, Manca del Bosco, Verzunara Manca. Gli stessi sono censiti quasi tutti in Catasto Terreni dei sopraindicati Comuni, fatta eccezione per le particelle su cui risultano impiantati gli aerogeneratori WTG 4, WTG 6, WTG 12 e WTG 13, che sono state opportunamente frazionate e censite in Catasto Fabbricati, e per la particella 31 del foglio 16 del Comune di Amaroni, che essendo contigua ad una particella di proprietà del Comune di Amaroni su cui è impiantato l'aerogeneratore WTG 11, concorre a formare il relativo piazzale.

Oltre ai suddetti appezzamenti di terreno, sono state oggetto di frazionamento anche le porzioni su cui sono state realizzate le rispettive strade d'accesso (inclusa quella che porta al predetto aerogeneratore WTG 11), e le aree occupate "sine titulo" dai fratelli <<...omissis...>>, nonché dalla sig.ra <<...omissis...>>. Le suddette operazioni di frazionamento sono state eseguite allo scopo di formare dei lotti di terreno assolutamente privi di pregiudizi e/o vincoli che possano in alcun modo limitare il pieno godimento da parte dei potenziali acquirenti e/o futuri proprietari, incrementando le probabilità di alienazione e, al contempo, rendendo gli stessi sicuramente più appetibili e perfettamente idonei alla vendita, sia sotto l'aspetto giuridico che tecnico-economico.

Alla data in cui il compendio immobiliare oggetto della presente relazione peritale è pervenuto alla società agricola fallita Agrituristica Vallefiorita S.r.l., come risulta dal relativo atto di compravendita allegato al fascicolo della procedura, possedeva una superficie catastale complessiva pari a 152 ettari, 84 are e 46 centiare, ed era censito in Catasto Terreni come segue:

✓ **Comune di Vallefiorita** (CZ):

– Foglio 6, particelle:

- 2, fabbricato diruto di Ha 00.11.20;
- 3, vigneto di Ha 00.05.80;
- 21, bosco ceduo di Ha 68.29.02;
- 23, seminativo irriguo di Ha 25.96.09.

Per una superficie catastale complessiva pari a 94 ettari, 42 are e 11 centiare.

✓ **Comune di Amaroni** (CZ):

– Foglio 12, particelle:

- 53, seminativo irriguo arborato di Ha 00.06.30;
- 54, seminativo irriguo arborato di Ha 00.05.00;
- 55, fabbricato rurale di Ha 00.04.60;
- 56, seminativo irriguo di Ha 00.43.50;
- 57, seminativo irriguo di Ha 00.06.30;
- 118, bosco ceduo di Ha 25.84.23.

Per una superficie catastale complessiva pari a 26 ettari, 49 are e 93 centiare.

– Foglio 16, particelle:

- 6, bosco ceduo di Ha 00.04.90;
- 9, seminativo irriguo arborato di Ha 00.10.90;
- 10, seminativo irriguo arborato di Ha 00.33.80;
- 11, fabbricato rurale di Ha 00.04.30;
- 19, bosco ceduo di Ha 00.27.77;
- 20, bosco ceduo di Ha 00.23.58;
- 21, bosco ceduo di Ha 06.24.66;
- 25, bosco ceduo di Ha 24.62.51.

Per una superficie catastale complessiva pari a 31 ettari, 92 are e 42 centiare.

Al termine delle sopraindicate operazioni di frazionamento, i dati catastali attuali

del compendio immobiliare di proprietà della società agricola fallita Agrituristica Vallefiorita S.r.l. possono essere riepilogati come segue:

Catasto Terreni

✓ **Comune di Vallefiorita** (CZ):

– Foglio 6, particelle:

- 2, fabbricato diruto di Ha 00.11.20;
- 3, vigneto di Ha 00.05.80;
- 25, porz. AA pascolo di Ha 12.00.00 (ex p.IIa 23);
- 25, porz. AB seminativo irriguo di Ha 12.41.09 (ex p.IIa 23);
- 28, seminativo irriguo di Ha 00.97.35 (ex p.IIa 23);
- 29*, ente urbano di Ha 00.30.65 (ex p.IIa 23);
- 30*, ente urbano di Ha 00.27.00 (ex p.IIa 23);
- 31, porz. AA seminativo di Ha 02.00.00 (ex p.IIa 21);
- 31, porz. AB pascolo di Ha 01.00.00 (ex p.IIa 21);
- 31, porz. AC bosco ceduo di Ha 59.72.93 (ex p.IIa 21);
- 32, bosco ceduo di Ha 05.56.09 (ex p.IIa 21).

Per una superficie catastale complessiva pari a 94 ettari, 42 are e 11 centiare perfettamente equivalente a quella delle particelle originarie.

✓ **Comune di Amaroni** (CZ):

– Foglio 12, particelle:

- 53, seminativo irriguo arborato di Ha 00.06.30;
- 54, seminativo irriguo arborato di Ha 00.05.00;
- 56, seminativo irriguo di Ha 00.43.50;
- 57, seminativo irriguo di Ha 00.06.30;
- 140, bosco ceduo di Ha 25.73.16 (ex p.IIa 118);
- 141, bosco ceduo di Ha 00.11.07 (ex p.IIa 118);
- 142, area fabbricato demolito di Ha 00.01.41 (ex p.IIa 55);

- 143, area fabbricato demolito di Ha 00.03.19 (ex p.lla 55).

Per una superficie catastale complessiva pari a 26 ettari, 49 are e 93 centiare perfettamente equivalente a quella delle particelle originarie.

– Foglio 16, particelle:

- 6, bosco ceduo di Ha 00.04.90;
- 9, seminativo irriguo arborato di Ha 00.10.90;
- 11, fabbricato diruto di Ha 00.04.30;
- 19, bosco ceduo di Ha 00.27.77;
- 20, bosco ceduo di Ha 00.23.58;
- 30*, ente urbano di Ha 00.24.66 (ex p.lla 25);
- 31*, piazzale di Ha 00.09.29 (ex p.lla 25);
- 33*, ente urbano di Ha 00.23.63 (ex p.lla 21);
- 41, bosco ceduo di Ha 00.39.00 (ex p.lla 29, già p.lla 25);
- 42, bosco ceduo di Ha 00.10.80 (ex p.lla 29, già p.lla 25);
- 43, bosco ceduo di Ha 05.67.67 (ex p.lla 32, già p.lla 21);
- 44, bosco ceduo di Ha 00.33.36 (ex p.lla 32, già p.lla 21);
- 45, bosco ceduo di Ha 23.53.11 (ex p.lla 40, già p.lla 29 ex p.lla 25);
- 46, bosco ceduo di Ha 00.25.65 (ex p.lla 40, già p.lla 29 ex p.lla 25);
- 47, seminativo irriguo arborato di Ha 00.25.85 (ex p.lla 10);
- 48, seminativo irriguo arborato di Ha 00.07.95 (ex p.lla 10).

Per una superficie catastale complessiva pari a 94 ettari, 42 are e 11 centiare perfettamente equivalente a quella delle particelle originarie.

Le particelle contrassegnate con l'asterisco (*) sono censite con la qualità "ente urbano" o "piazzale" (accessorio comune ad ente urbano e rurale; p.lla 31, fg. 16 del Comune di Amaroni), e quindi, sono state opportunamente censite anche in Catasto Fabbricati.

Catasto Fabbricati

✓ **Comune di Vallefiorita** (CZ):

– Foglio 6, particelle:

- 29, categoria D/1 (opifici) di Ha 00.30.65 (ex p.IIa 23);
- 30, categoria D/1 (opifici) di Ha 00.27.00 (ex p.IIa 23).

✓ **Comune di Amaroni** (CZ):

– Foglio 16, particelle:

- 30, categoria D/1 (opifici) di Ha 00.24.66 (ex p.IIa 25);
- 31 categoria D/1 (opifici) di Ha 00.09.29 (ex p.IIa 25);
- 33, categoria D/1 (opifici) di Ha 00.23.63 (ex p.IIa 21).

Le tabelle che seguono illustrano in maniera più dettagliata i dati catastali attuali delle sopraelencate particelle di terreno di proprietà della fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l..

Beni immobili ricadenti nel Comune di Valle Fiorita

| CATASTO TERRENI – Comune di Valle Fiorita | | | | | | |
|--|--------------|-------------------------------------|-------------------|-----|----|--|
| Foglio | P.IIa | Qualità | Superficie | | | Titolarità/Quota |
| | | | Ha | are | ca | |
| 6 | 2 | Fabbricato diruto | 00 | 11 | 20 | Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. (proprietà per 1/1) |
| 6 | 3 | Vigneto | 00 | 05 | 80 | Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. (proprietà per 1/1) |
| 6 | 25 | Pascolo (porzione AA) | 12 | 00 | 00 | Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. (proprietà per 1/1) ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. (servitù aerea per 6.000 mq; anche se, in catasto, non risulta alcun gravame). |
| | | Seminativo irriguo (porzione AB) | 12 | 41 | 09 | |
| 6 | 28 | Seminativo irriguo | 00 | 97 | 35 | Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. (proprietà per 1/1) ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. (superficie per 1/1) |
| 6 | 29 | Ente urbano | 00 | 30 | 65 | - |
| 6 | 30 | Ente urbano | 00 | 27 | 00 | - |
| 6 | 31 | Seminativo (porzione AA) | 02 | 00 | 00 | Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. (proprietà per 1/1) ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. (servitù aerea per 200 mq; anche se, in catasto, non risulta alcun gravame). |
| | | Pascolo (porzione AB) | 01 | 00 | 00 | |
| | | Bosco ceduo (porzione AC) | 59 | 72 | 93 | |
| 6 | 32 | Bosco ceduo | 05 | 56 | 09 | Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. (proprietà per 1/1) |

| CATASTO FABBRICATI – Comune di Valle Fiorita | | | | |
|---|--------------|------------|------------------|---|
| Foglio | P.IIa | Sub | Categoria | Titolarità/Quota |
| 6 | 29 | 1 | D/1 | Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. (proprietà per l'area; anche se, in catasto, risulta proprietà per 1/1) ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. (superficie per 1/1) |
| 6 | 30 | 1 | D/1 | Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. (proprietà per l'area; anche se, in catasto, risulta proprietà per 1/1) ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. (superficie per 1/1) |

Beni immobili ricadenti nel Comune di Amaroni

| CATASTO TERRENI – Comune di Amaroni | | | | | | |
|--|-------|-----------------------------|------------|-----|----|--|
| Fg. | P.IIa | Qualità | Superficie | | | Titolarità/Quota |
| | | | Ha | Are | ca | |
| 12 | 53 | Seminativo irriguo arborato | 00 | 06 | 30 | Agrituristica Vallefiorita S.r.l. (proprietà per 1/1) |
| 12 | 54 | Seminativo irriguo arborato | 00 | 05 | 00 | Agrituristica Vallefiorita S.r.l. (proprietà per 1/1) |
| 12 | 56 | Seminativo irriguo | 00 | 43 | 50 | Agrituristica Vallefiorita S.r.l. (proprietà per 1/1) |
| 12 | 57 | Seminativo irriguo | 00 | 06 | 30 | Agrituristica Vallefiorita S.r.l. (proprietà per 1/1) |
| 12 | 140 | Bosco ceduo | 25 | 73 | 16 | Agrituristica Vallefiorita S.r.l. (proprietà per 1/1) |
| 12 | 141 | Bosco ceduo | 00 | 11 | 07 | Agrituristica Vallefiorita S.r.l. (proprietà per 1/1) |
| 12 | 142 | Area fabbricato demolito | 00 | 01 | 41 | Agrituristica Vallefiorita S.r.l. (proprietà per 1/1) |
| 12 | 143 | Area fabbricato demolito | 00 | 03 | 19 | Agrituristica Vallefiorita S.r.l. (proprietà per 1/1) |
| 16 | 6 | Bosco ceduo | 00 | 04 | 90 | Agrituristica Vallefiorita S.r.l. (proprietà per 1/1) ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. (locazione; anche se, in catasto, non risulta alcun gravame) |
| 16 | 9 | Seminativo irriguo arborato | 00 | 10 | 90 | Agrituristica Vallefiorita S.r.l. (proprietà per 1/1) |
| 16 | 11 | Fabbricato diruto | 00 | 04 | 30 | Agrituristica Vallefiorita S.r.l. (proprietà per 1/1) |
| 16 | 19 | Bosco ceduo | 00 | 27 | 77 | Agrituristica Vallefiorita S.r.l. (proprietà per 1/1) |
| 16 | 20 | Bosco ceduo | 00 | 23 | 58 | Agrituristica Vallefiorita S.r.l. (proprietà per 1/1) |
| 16 | 30 | Ente urbano | 00 | 24 | 66 | - |
| 16 | 31 | Piazzale | 00 | 09 | 29 | - |
| 16 | 33 | Ente urbano | 00 | 23 | 63 | - |
| 16 | 41 | Bosco ceduo | 00 | 39 | 00 | Agrituristica Vallefiorita S.r.l. (proprietà per 1/1) ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. (serv. pass./cav. anche se, in catasto, non risulta alcun gravame) |
| 16 | 42 | Bosco ceduo | 00 | 10 | 80 | Agrituristica Vallefiorita S.r.l. (proprietà per 1/1) ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. (serv. pass./cav. anche se, in catasto, non risulta alcun gravame) |
| 16 | 43 | Bosco ceduo | 05 | 67 | 67 | Agrituristica Vallefiorita S.r.l. (proprietà per 1/1) ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. (locazione; anche se, in catasto, non risulta alcun gravame) |
| 16 | 44 | Bosco ceduo | 00 | 33 | 36 | Agrituristica Vallefiorita S.r.l. (proprietà per 1/1) ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. (serv. pass./cav. anche se, in catasto, non risulta alcun gravame) |
| 16 | 45 | Bosco ceduo | 23 | 53 | 11 | Agrituristica Vallefiorita S.r.l. (proprietà per 1/1) ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. (locazione; anche se, in catasto, non risulta alcun gravame) |
| 16 | 46 | Bosco ceduo | 00 | 25 | 65 | Agrituristica Vallefiorita S.r.l. (proprietà per 1/1) |
| 16 | 47 | Seminativo irriguo arborato | 00 | 25 | 85 | Agrituristica Vallefiorita S.r.l. (proprietà per 1/1) |
| 16 | 48 | Seminativo irriguo arborato | 00 | 07 | 95 | Agrituristica Vallefiorita S.r.l. (proprietà per 1/1) |

| CATASTO FABBRICATI – Comune di Amaroni | | | | |
|---|--------------|------------|------------------|--|
| Foglio | P.IIa | Sub | Categoria | Quota di proprietà |
| 16 | 30 | | D/1 | Agrituristica Vallefiorita S.r.l. (proprietà per l'area; anche se, in catasto, non risulta alcun titolo) ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. (superficie-proprietà superficiaria per 1/1) |
| 16 | 31 | | D/1 | |
| 16 | 33 | | D/1 | |

Descrizione tecnico-legale - Quadro normativo vigente e destinazione urbanistica

Come già riferito in precedenza, il compendio immobiliare di proprietà della fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l. è composto da diverse particelle contigue di terreno di natura prevalentemente forestale e/o agricola, ubicate in Provincia di Catanzaro, distribuite tra i Comuni di Amaroni (località Prezzamara, Cozzardoni, Manca del Bosco, Verzunara Manca) e Vallefiorita (località Olivada, Chianti, Beneficio, Piano degli Scavi).

L'esteso comprensorio in parola, com'è possibile evincere dagli uniti certificati di destinazione urbanistica (vedi allegati n° 30.a e 31.a) rilasciati dai rispettivi uffici tecnici comunali, è assoggettato ai seguenti strumenti urbanistici vigenti:

- Comune di Vallefiorita – P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Vallefiorita n. 22 del 14.10.2008, ai sensi della Legge Regionale 16.04.2002, n. 19 (vedi allegato n° 30.c).
- Comune di Amaroni – P.S.A. (Piano Strutturale Associato) redatto insieme con i Comuni di Cortale (capofila), Caraffa di Catanzaro, Girifalco, Borgia, San Floro, Settingiano; sostituisce il vecchio P.R.G. la cui ultima modifica risale alla Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 4.9.2001 che prevedeva una Variante al Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, approvata in via definitiva con Decreto del Dirigente Generale n. 13422 del 21.10.2002 (vedi allegato n° 31.d).

I succitati certificati di destinazione urbanistica (vedi allegati n° 30.a e 31.a) evidenziano che il maggior fondo rustico oggetto di stima ricade in prevalenza in zone agricole, ed in misura minore in zone o parti del territorio destinate ad attività turistico-ricettive, attrezzate anche per lo svago ed il tempo libero. Dagli ultimi accertamenti eseguiti è emerso che le suddette destinazioni non hanno subito alcuna variazione fino alla data di deposito della presente perizia. La tabella che segue illustra i dati catastali attuali delle particelle costituenti il compendio dei beni immobili di proprietà della società agricola fallita Agrituristica Vallefiorita

S.r.l. e le rispettive destinazioni urbanistiche.

Le specifiche prescrizioni e destinazioni d'uso delle anzidette particelle sono dettagliatamente riportate nel prosieguo della presente relazione peritale (Parte III), che lo scrivente c.t.u. ha dedicato alla descrizione analitica delle rispettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

| Comune | Catasto | Foglio | Particella | Qualità | Superficie (mq) | Destinazione urbanistica | |
|--------------|---------|--------|------------|---------------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|
| | | | | | | Zona | Superficie (mq) |
| Vallefiorita | T | 6 | 2 | Fabbricato diruto | 1.120 | Zona agricola sottozona E4 | 1.120 |
| Vallefiorita | T | 6 | 3 | Vigneto | 580 | Zona agricola sottozona E4 | 580 |
| Vallefiorita | T | 6 | 25 | Pascolo (mq 120.000) | 244.109 | Ct3 | 5.010 |
| | | | | Seminativo irriguo (mq 124.109) | | Zona agricola sottozona E4 | 237.094 |
| | | | | Ct5 | | 2.005 | |
| Vallefiorita | T | 6 | 28 | Seminativo irriguo | 9.735 | Zona agricola sottozona E1 | 3.585 |
| | | | | | | Zona agricola sottozona E4 | 6.150 |
| Vallefiorita | F | 6 | 29 | Ente urbano (cat. D/1) | 3.065 | Zona agricola sottozona E4 | 3.065 |
| Vallefiorita | F | 6 | 30 | Ente urbano (cat. D/1) | 2.700 | Zona agricola sottozona E1 | 675 |
| | | | | | | Zona agricola sottozona E4 | 2.025 |
| Vallefiorita | T | 6 | 31 | Seminativo (mq 20.000) | 627.293 | Zona agricola sottozona E3 | 12.000 |
| | | | | Pascolo (mq 10.000) | | Ct3 | 97.040 |
| | | | | Bosco ceduo (mq 597.293) | | Ct4 | 11.000 |
| | | | | | | Ct5 | 12.295 |
| Vallefiorita | T | 6 | 32 | Bosco ceduo | 55.609 | Zona agricola sottozona E2 | 45.145 |
| | | | | | | Zona agricola sottozona E4 | 10.464 |
| Amaroni | T | 12 | 53 | Seminativo irriguo arborato | 630 | Zona "E" Zona agricola | 630 |
| Amaroni | T | 12 | 54 | Seminativo irriguo arborato | 500 | Zona "E" Zona agricola | 500 |
| Amaroni | T | 12 | 56 | Seminativo irriguo | 4.350 | Zona "E" Zona agricola | 4.350 |
| Amaroni | T | 12 | 57 | Seminativo irriguo | 630 | Zona "E" Zona agricola | 630 |

| Comune | Catasto | Foglio | Particella | Qualità | Superficie (mq) | Destinazione urbanistica | |
|---------|---------|--------|------------|-----------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|
| | | | | | | Zona | Superficie (mq) |
| Amaroni | T | 12 | 140 | Bosco ceduo | 257.316 | Zona "E" Zona agricola | 257.316 |
| Amaroni | T | 12 | 141 | Bosco ceduo | 1.107 | Zona "E" Zona agricola | 1.107 |
| Amaroni | T | 12 | 142 | Area fabbricato demolito | 141 | Zona "E" Zona agricola | 141 |
| Amaroni | T | 12 | 143 | Area fabbricato demolito | 319 | Zona "E" Zona agricola | 319 |
| Amaroni | T | 16 | 6 | Bosco ceduo | 490 | Zona "E" Zona agricola | 490 |
| Amaroni | T | 16 | 9 | Seminativo irriguo arborato | 1.090 | Zona "E" Zona agricola | 1.090 |
| Amaroni | T | 16 | 11 | Fabbricato diruto | 430 | Zona "E" Zona agricola | 430 |
| Amaroni | T | 16 | 19 | Bosco ceduo | 2.777 | Zona "E" Zona agricola | 2.777 |
| Amaroni | T | 16 | 20 | Bosco ceduo | 2.358 | Zona "E" Zona agricola | 2.358 |
| Amaroni | T | 16 | 41 | Bosco ceduo | 3.900 | Zona "E" Zona agricola | 3.900 |
| Amaroni | T | 16 | 42 | Bosco ceduo | 1.080 | Zona "E" Zona agricola | 1.080 |
| Amaroni | T | 16 | 43 | Bosco ceduo | 56.767 | Zona "E" Zona agricola | 56.767 |
| Amaroni | T | 16 | 44 | Bosco ceduo | 3.336 | Zona "E" Zona agricola | 3.336 |
| Amaroni | T | 16 | 45 | Bosco ceduo | 235.311 | Zona "E" Zona agricola | 235.311 |
| Amaroni | T | 16 | 46 | Bosco ceduo | 2.565 | Zona "E" Zona agricola | 2.565 |
| Amaroni | T | 16 | 47 | Seminativo irriguo arborato | 2.585 | Zona "E" Zona agricola | 2.585 |
| Amaroni | T | 16 | 48 | Seminativo irriguo arborato | 795 | Zona "E" Zona agricola | 795 |
| Amaroni | F | 16 | 30 | Ente urbano (cat. D/1) | 2.466 | Zona "E" Zona agricola | 2.466 |
| Amaroni | F | 16 | 31 | Ente urbano (cat. D/1) | 929 | Zona "E" Zona agricola | 929 |
| Amaroni | F | 16 | 33 | Ente urbano (cat. D/1) | 2.363 | Zona "E" Zona agricola | 2.363 |

Atto di provenienza - Ispezioni ipotecarie dei beni immobili oggetto della procedura di fallimento e relative risultanze: iscrizioni, trascrizioni.

Com'è possibile evincere sia dai documenti allegati al fascicolo della procedura, sia dal precedente paragrafo dedicato alla ricostruzione cronologica dei principali eventi che hanno portato alla stesura della presente relazione tecnica peritale, il compendio dei beni immobili oggetto di perizia è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. in forza di atto di compravendita stipulato in data 20.4.2011 presso lo studio del Notaio <<...omissis...>>, in Catanzaro, Rep. n. 144.234, Racc. n. 27.148.

Trascrizione a favore del 6.05.2011, Registro Generale n° 6467, Registro Particolare n° 4451, **diritto di proprietà per la quota di 1/1**, contro: <<...omissis...>> nato a Napoli il 20/11/1951 per la quota del diritto di proprietà pari a 2/10; <<...omissis...>> nata a Catanzaro il 25/06/1956 per la quota del diritto di proprietà pari a 2/10; <<...omissis...>> nata a Napoli il 2/01/1953 per la quota del diritto di proprietà pari a 2/10; <<...omissis...>> nata a Catanzaro il 20/10/1963 per la quota del diritto di proprietà pari a 2/10; <<...omissis...>> nato a Napoli il 10/09/1967 per la quota del diritto di proprietà pari a 1/10; <<...omissis...>> nata a Napoli il 17/10/1980 per la quota del diritto di proprietà pari a 1/10. L'anzidetta nota di trascrizione, alla "sezione D" di cui viene riportato di seguito ampio stralcio, evidenzia che l'oggetto della compravendita è: "un comprensorio di terreno, in parte a destinazione agricola ed in parte a destinazione diversa da quella agricola, ricadente in agro del Comune di Amaroni, località "Prezzamara - Cozzardoni" ed in agro del Comune di Valle Fiorita, alle località "Olivada, Chianti e Beneficio", e precisamente: - il comprensorio di terreno con retrostanti fabbricati rurali di vecchia costruzione, della superficie catastale complessiva di Ha 152.84.46. Quanto oggetto del trascrivendo atto è, tra l'altro, gravato dalla esistente servitù di passaggio, pedonale e carrabile, a favore della restante proprietà dei signori Gioffrè/Dal Verme, individuata nel Catasto Terreni di Amaroni al

foglio di mappa 16 con la particella 24, che si esercita a mezzo di due esistenti strade della larghezza di metri lineari 6 circa. Parte del terreno oggetto del trascrivendo atto è da diversi anni occupato: - per una superficie di circa 2 ettari posta nel Comune di Vallefiorita, dal signor <<...omissis...>>; - per una superficie di circa 1 ettaro posta nel Comune di Vallefiorita, dal signor <<...omissis...>>; - per una superficie di circa 1 ettaro posta nel Comune di Amaroni dal signor <<...omissis...>>; - per una superficie di circa 2 ettari posta nel Comune di Amaroni dalla signora <<...omissis...>>.”

Alla data in cui lo scrivente c.t.u. ha eseguito i vari sopralluoghi d'accertamento peritale, tuttavia, sono risultate occupate solamente le porzioni gestite dai fratelli <<...omissis...>> e dalla signora <<...omissis...>> in <<...omissis...>>; tra l'altro, per una superficie piuttosto diversa da quella indicata nell'atto anzi trascritto, che è risultata pari a: 5.56.09 ettari in luogo di 1 ettaro, con riferimento ai signori <<...omissis...>>; e 0.73.28 ettari in luogo di 2 ettari, per quanto riguarda invece la signora <<...omissis...>>. In quest'ultimo caso, inoltre, il relativo consulente legale avv. <<...omissis...>> ha successivamente tenuto a precisare che la stessa occupa da diversi decenni anche la p.lla 9 del foglio di mappa 16 del comune di Amaroni, di estensione catastale pari a 1.090 mq; per cui, sostanzialmente, la superficie intercettata dalla sunnominata occupante sine titolo verrebbe ad ammontare a complessivi 8.418 mq.

Alla data in cui il suddetto compendio immobiliare è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l. risultava così censito in Catasto Terreni:

Comune di Amaroni:

- foglio 12, particelle:

- **53;**
- **54;**
- 55 (p.lla soppressa; oggi p.lle **142, 143**);
- **56;**
- **57;**
- 118 (p.lla soppressa; oggi **p.lle 140, 141**).

Comune di Amaroni:

- foglio 16, particelle:

- **6**;
- **9**;
- 10 (oggi **p.IIe 47, 48**);
- **11**;
- 25 (p.IIa soppressa; oggi **p.IIe 30, 31** censite in C. Fabbricati; nonché **p.IIe 41** (già p.IIa 29), **42** (già p.IIa 29), **45** (già p.IIa 40, ex p.IIa 29), **46** (già p.IIa 40, ex p.IIa 29);
- **19**;
- **20**;
- 21 (p.IIa soppressa; oggi **p.IIa 33** censita in C. Fabbricati); nonché **p.IIe 43** (già p.IIa 32) e **44** (già p.IIa 32).

- Comune di Vallefiorita:

- foglio 6, particelle:

- **2**;
- **3**;
- 21 (p.IIa soppressa; oggi **p.IIe 31, 32**);
- 23 (p.IIa soppressa; oggi **p.IIe 25, 28**; nonché **p.IIe 29, 30**, censite in Catasto Fabbricati).

Delle sopraelencate particelle di proprietà della società agricola fallita, solo quelle riportate in grassetto sono attuali, mentre le altre sono quelle originarie, che sono state ormai definitivamente soppresse.

Successivamente alla data in cui l'anzidetto compendio immobiliare è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., lo stesso è stato oggetto, in tutto o in parte, delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Trascrizione contro del 16/05/2011**, Registro gen. n. 6911, Registro part. n. 4772, Rep. 144235/27149, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso stipulato in data 20.04.2011 a favore di ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l.** con sede in Catanzaro (CZ), codice fiscale 02852740923, **per**

il diritto di superficie per la quota di 1/1 sui beni immobili censiti in Catasto Terreni del **Comune di Vallefiorita, al foglio 6, particelle 23** (oggi **p.lle 25, 28**; nonché **p.lle 29, 30**, censite in Catasto Fabbricati), e 21 (oggi **p.lle 31, 32**). La sopraindicata nota di trascrizione, alla “sezione D” di cui viene riportato di seguito breve stralcio, restituisce in dettaglio tutte le informazioni riguardanti le modalità di utilizzazione dei terreni ceduti, precisando che il diritto di superficie sull’area interessata consentirà alla società Erg Eolica di costruire e mantenere al di sopra e al di sotto della stessa tutte le opere necessarie per il costruendo impianto eolico. La presente formalità, peraltro, è stata successivamente rettificata con atto trascritto in data 5.08.2011, Registro gen. n. 11418, Registro part. n. 8135, di cui è riportato ampio stralcio nel prosieguo della presente perizia.

- **Trascrizione contro del 16/05/2011**, Registro gen. n. 6912, Registro part. n. 4773, Rep. 144235/27149, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso stipulato in data 20.04.2011 a favore di ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l.** con sede in Catanzaro (CZ), codice fiscale 02852740923, **per il diritto di servitù aerea per la quota di 1/1** sui beni immobili censiti in Catasto Terreni del **Comune di Vallefiorita, al foglio 6, particelle 23** (oggi **p.lle 25, 28**; nonché **p.lle 29, 30**, censite in Catasto Fabbricati), e 21 (oggi **p.lle 31, 32**). L’anzidetta nota di trascrizione, alla “sezione D” di cui viene riportato di seguito breve stralcio, restituisce informazioni più dettagliate in merito alle modalità di concessione del diritto di servitù sugli anzidetti appezzamenti di terreno. In particolare, riporta: che la servitù per l’esercizio dei generatori elettrici, avente ad oggetto solo ed esclusivamente lo spazio aereo circostante ogni singola WTG, riguarda complessivamente mq 6.200 di cui mq 2.500 per la WTG 6 e mq 3.700 per la WTG 4; e che in caso sia rilevata la necessità di occupare una superficie maggiore, il corrispettivo pattuito sarà adeguato in aumento nella misura prevista dal contratto. Viene

precisato, altresì, che: *“... il diritto di superficie avrà una durata di anni 29 a partire dal 20 aprile 2011. Tuttavia nei 90 giorni antecedenti la scadenza del trascrivendo contratto, la società e/o suoi aventi causa avranno facoltà di richiedere, mediante l’invio di apposita lettera raccomandata a/r e il concedente e/o suoi aventi causa saranno vincolati ad accettare, la proroga della durata del diritto reale di godimento per un periodo di ulteriori 29 anni alle condizioni economiche che saranno pattuite tra le parti in conformità agli importi per mq e ml previsti in contratto e debitamente rivalutati. La società si è impegnata a corrispondere al concedente: per la WTG 4 a titolo di corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie l’importo stabilito di comune accordo tra le parti, una tantum, di € 140.000,00; per la WTG 6 a titolo di corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie l’importo convenuto di comune accordo tra le parti in € 290.000,00 oltre la maggiorazione derivante dalla dilazione di cui appresso che sarà corrisposto in 29 rate annuali anticipate di € 10.000,00 ognuno alla scadenza del 30 aprile di ciascun anno, ad eccezione della prima rata, che viene corrisposta come meglio stabilito in contratto relativamente al corrispettivo di cui al WTG 6 per gli anni successivi al primo, si è convenuto a maggiorazione del corrispettivo come sopra pattuito, la rivalutazione monetaria dell’importo delle rate successive con un conseguente aumento per un ammontare corrispondente alle variazioni accertate dall’ISTAT, senza limitazioni, degli indici dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai. Il concedente ha riconosciuto che nei corrispettivi di cui innanzi è contemplata anche una componente di indennizzo per qualsiasi pregiudizio, danno e disagio che dovesse eventualmente derivare al concedente per effetto della realizzazione dell’esercizio dell’impianto eolico ...”*. Infine, vengono indicate tutte le altre condizioni da rispettare nell’esercizio della costituenda servitù al fine di permettere la realizzazione delle opere progettate, nonché le modalità di anticipato recesso del contratto e la cessione a terzi del ramo di azienda.

- **Trascrizione contro del 16/05/2011**, Registro gen. n. 6913, Registro part. n. 4774, Rep. 144236/27150, **atto di locazione ultra novennale stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l.** con sede in Catanzaro (CZ), codice fiscale 02780610792, **per il diritto di proprietà per la quota di 1/1** sui beni immobili censiti in Catasto Terreni del **Comune di Amaroni**, **al foglio 16, particelle 6, 21** (oggi **p.IIa 33** censita in Catasto Fabbricati; nonché **p.IIe 43, 44**, già p.IIa 32), e 25 (oggi **p.IIe 30, 31** censite in Catasto Fabbricati; nonché **p.IIe 41, 42, 45, 46**, già p.IIa 40, ex p.IIa 29). L'anzidetta nota di trascrizione, alla "sezione D" di cui viene riportato di seguito breve stralcio, restituisce ulteriori informazioni circa le modalità di locazione dei terreni in oggetto non coperti da diritti reali di superficie e servitù, necessari per la realizzazione del parco eolico. In particolare, riporta quanto segue: *"... la locazione è stata convenuta per 29 anni a far data dal 20 aprile 2011. Il canone per la locazione del terreno è stato stabilito in € 3.500,00 annui per ogni MW installato. Le somme dovute a titolo di canone di locazione dovranno essere corrisposte da parte della società al proprietario a partire dalla data dell'effettiva occupazione del terreno per l'installazione degli aerogeneratori da parte della società per la costruzione del parco eolico e versato in un'unica rata annua posticipata. Per l'anno di inizio dei lavori il pagamento sarà computato dall'inizio del mese in cui i lavori debbono essere cominciati nell'ammontare corrispondente alla frazione di anno rimanente. Per l'anno di conclusione dei lavori di smantellamento il pagamento sarà dovuto per la frazione di anno che la società riterrà necessaria per l'ultimazione dei lavori di smantellamento del parco eolico. Salvo computazione al termine dei lavori detto canone rimarrà invariato per i primi 4 anni dal 20 aprile 2011 e, a partire dal 5° anno, sarà aggiornato di anno in anno sulla base del tasso ufficiale di inflazione valutato dall'ISTAT nell'anno precedente ...".* Oltre a quanto sopra, nel predetto contratto vengono definiti, altresì, i seguenti accordi: - la possibilità per il

concedente di utilizzare le aree non interessate dall'impianto eolico per lo svolgimento di attività agricole, pastorali e boschive, a patto che il loro uso non rechi pregiudizio al parco eolico; - le modalità da osservare all'atto della cessazione della locazione e nel caso di alienazione alla Erg dei terreni; - la possibilità e le modalità da rispettare nel caso la Erg decida di vendere a terzi il parco; - l'esonero da responsabilità per il proprietario in caso di danni cagionati a terzi durante l'esecuzione delle opere.

- **Trascrizione contro del 16/05/2011**, Registro gen. n. 6914, Registro part. n. 4775, Rep. 144236/27150, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l.** con sede in Catanzaro (CZ), codice fiscale 02780610792, **per il diritto di superficie per la quota di 1/1** sui beni immobili censiti in Catasto Terreni del **Comune di Amaroni**, **al foglio 16, particelle 6, 21** (oggi **p.Ila 33** censita in Catasto Fabbricati; nonché **p.Ile 43, 44**, già p.Ila 32), e 25 (oggi **p.Ile 30, 31** censite in Catasto Fabbricati; nonché **p.Ile 41, 42, 45, 46**, già p.Ila 40 ex p.Ila 29). L'anzidetta nota di trascrizione, alla "sezione D" di cui viene riportato di seguito breve stralcio, restituisce ulteriori informazioni sul contratto stipulato tra le parti. In particolare, specifica quanto segue: *"... il diritto di superficie è stato concesso sopra e sotto il suolo per fare e mantenere aero-generatori al di sopra di una superficie pari a mq 15.910 e per un'altezza di mt 150 circa. Il diritto di superficie consiste nel diritto di edificare e mantenere sopra e sotto il parco eolico, nonché le opere accessorie e di collegamento ai sensi e per gli effetti del primo comma dell'art. 952 del Codice Civile ... Il diritto di superficie è stato costituito per 29 anni a far data dal 20 aprile 2011. La società avrà il diritto di rinnovare a propria richiesta la durata del diritto di superficie per un ulteriore periodo di 29 anni, previo assenso del proprietario del terreno ed eventuale rinegoziazione del corrispettivo. Il corrispettivo per la concessione dei diritti reali di superficie e di servitù, anch'esso oggetto del trascrivendo atto è*

stato fissato in una somma da corrispondersi a titolo di importo una tantum, pari ad € 1.000,00 per ogni porzione di fondo su cui verranno costituite tali diritti reali e pertanto complessivamente € 3.000,00 ...". Nel suddetto contratto, inoltre, vengono specificate altre clausole relative all'accordo raggiunto tra le parti, quali: - l'autorizzazione concessa alla società di effettuare i rilievi necessari per la realizzazione del parco eolico, occupando, se del caso, altro terreno per il tempo strettamente necessario e alle medesime condizioni stabilite nel contratto; - la disponibilità del proprietario a concedere alla società eventuali diritti di servitù per la realizzazione del parco; - la condizione che tutti i manufatti e le costruzioni relative al parco eolico rimarranno di esclusiva proprietà della società, fatta eccezione per quanto non rimovibile, ovvero le opere interrato; - il diritto di prelazione dei terreni da parte della società; - la possibilità che la società sia sostituita da terzi attraverso la vendita di beni e rami di azienda.

- **Trascrizione contro del 16/05/2011**, Registro gen. n. 6915, Registro part. n. 4776, Rep. 144236/27150, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l.** con sede in Catanzaro (CZ), codice fiscale 02780610792, **per il diritto di servitù di elettrodotto per la quota di 1/1** sui beni immobili censiti in Catasto Terreni del **Comune di Amaroni**, **al foglio 16, particelle 6, 21** (oggi **p.IIa 33** censita in Catasto Fabbricati; nonché **p.IIe 43, 44**, già p.IIa 32), e 25 (oggi **p.IIe 30, 31** censite in Catasto Fabbricati; nonché **p.IIe 41, 42, 45, 46**, già p.IIa 40 ex p.IIa 29). L'anzidetta nota di trascrizione, alla "sezione D" di cui viene riportato di seguito breve stralcio, riporta ulteriori informazioni in merito al contratto stipulato tra le parti. In particolare, specifica quanto segue: *"... il proprietario ha costituito a favore della società che realizzerà il parco eolico la servitù prediale volontaria permanente di elettrodotto inamovibile del cui tracciato dichiara di aver preso conoscenza,*

nonché servitù e accesso e passaggio pedonale e carrabile come da planimetria allegata. La servitù verrà esercitata lungo il tracciato con uno scavo necessario per sistemare i cavi che avrà una profondità pari a 1,2 mt ed una larghezza di circa 2 mt. Le strade costruende saranno di 4 o 5 mt ... Il diritto di superficie è stato costituito per 29 anni a far data dal 20 aprile 2011. La società avrà il diritto di rinnovare a propria richiesta la durata del diritto di superficie per un ulteriore periodo di 29 anni, previo assenso del proprietario del terreno ed eventuale rinegoziazione del corrispettivo. Il corrispettivo per la concessione dei diritti reali di superficie, anch'esso oggetto del trascrivendo atto, e di servitù è stato fissato in una somma da corrispondersi a titolo di importo una tantum, pari ad € 1.000,00 per ogni porzione di fondo su cui verranno costituite tali diritti reali e pertanto complessivamente € 3.000,00 ...". Nel suddetto contratto vengono specificate anche altre clausole concernenti l'accordo raggiunto tra le parti, quali: - l'autorizzazione concessa alla società di effettuare tutti i rilievi necessari per la realizzazione del parco eolico, occupando, se del caso, ulteriori appezzamenti di terreno per il tempo strettamente necessario e alle medesime condizioni già stabilite dal contratto; - la disponibilità da parte del proprietario a concedere alla società eventuali diritti di servitù per la realizzazione del parco; - la condizione che tutte le costruzioni ed i manufatti relativi al parco eolico rimarranno di esclusiva proprietà della società, fatta eccezione per quanto non rimovibile, ovvero le opere interrato; - il diritto di prelazione dei terreni da parte della società; - la possibilità che la società sia sostituita da terzi attraverso la vendita di beni e rami di azienda.

- **Trascrizione contro del 5/08/2011**, Registro gen. n. 11418, Registro part. n. 8135, Rep. 144235/27149, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso stipulato in data 20.04.2011 a favore di ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l.** con sede in Catanzaro (CZ), codice fiscale 02852740923, per

il diritto di superficie per la quota di 1/1 sul bene immobile censito in Catasto Terreni del **Comune di Vallefiorita, al foglio 6, particella 23** (oggi **p.IIe 25, 28**; nonché **p.IIe 29, 30**, censite in Catasto Fabbricati). L'anzidetta nota di trascrizione, alla "sezione D" di cui viene riportato di seguito breve stralcio, riporta ulteriori informazioni relative al contratto stipulato tra le parti, specificando quanto segue: *"... la società Agrituristica Vallefiorita srl, con il trascrivendo atto ha costituito a favore della società Erg Eolica il diritto reale di superficie su parte del terreno meglio descritto nel quadro B), limitatamente alle porzioni dello stesso come indicato nelle planimetrie allegate, su cui dovranno realizzarsi la WTG 4, delle dimensioni indicative di mq 4.500 e la WTG 6 delle dimensioni indicative di mq 7.000. Il diritto di superficie su tale area consentirà alla società di costruire e mantenere al di sopra e al di sotto della stessa, le WTG, le piazzole di sosta, manovra e smontaggio, le opere viarie e le altre opere accessorie ed afferenti ...".* Inoltre, specifica che, in caso di necessità, possono essere occupate porzioni maggiori di suolo previo pagamento di un corrispettivo integrativo nella misura prestabilita dal contratto. Specifica, altresì, che: *"... il diritto di superficie avrà una durata di anni 29 a partire dal 20 aprile 2011. Tuttavia, nei 90 giorni antecedenti la scadenza del trascrivendo contratto, la società e/o suoi aventi causa, avranno facoltà di richiedere, mediante l'invio di apposita lettera raccomandata A/r e il concedente e/o suoi aventi causa saranno vincolati ad accettare la proroga del diritto reale di godimento, per un periodo di ulteriori 29 anni, alle condizioni economiche che saranno pattuite tra le parti in conformità agli importi per mq e ml previsti in contratto e debitamente rivalutati. La società si è impegnata a corrispondere al concedente: – per la WTG 4 a titolo di corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie l'importo stabilito di comune accordo tra le parti, una tantum, di € 140.000,00; – per la WTG 6 a titolo di corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie l'importo convenuto di comune accordo tra le parti in € 290.000,00, oltre la maggiorazione*

derivante dalla dilazione di cui appresso che sarà corrisposta in 29 rate annuali anticipate di € 10.000,00 ognuna alla scadenza del 30 aprile di ciascun anno ad eccezione della prima rata che viene corrisposta come meglio stabilito in contratto. Relativamente al corrispettivo di cui al WTG 6 per gli anni successivi al primo si è convenuto a maggiorazione del corrispettivo come sopra pattuito la rivalutazione monetaria dell'importo delle rate successive con un conseguente aumento per un ammontare corrispondente alle variazioni accertate dall'ISTAT, senza limitazione degli indici dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai ...". Infine, specifica i seguenti accordi: - l'impegno della società ad informare periodicamente il concedente sui programmi di costruzione dell'impianto eolico; - il consenso dato alla società di libero accesso in qualsiasi momento e con il personale ed i mezzi necessari sulle parti del terreno che si rendessero necessarie per tali fini; - il diritto di prelazione dei terreni da parte della società; - la possibilità che la società sia sostituita da terzi attraverso la vendita di beni e rami di azienda.

- **Iscrizione contro del 6/08/2012**, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l.** con sede in Gioiosa Marea (ME) codice fiscale 01543870834, **per il diritto di proprietà per la quota di 1/1** sul seguente compendio di beni immobili così censiti in catasto terreni: **Comune di Amaroni**, foglio 12, particelle 53, 54, 55 (oggi p.Ile 142, 143), 56, 57, 118 (oggi p.Ile 140, 141); **Comune di Amaroni**, foglio 16, particelle 6, 9, 10 (oggi p.Ile 47, 48), 11, 25 (oggi p.Ile 30, 31 censite in Catasto Fabbricati; nonché p.Ile 41, 42, 45, 46, già p.Ila 40 ex p.Ila 29), 19, 20, 21 (oggi p.Ila 33 censita in Catasto Fabbricati; nonché p.Ile 43, 44, già p.Ila 32); **Comune di Vallefiorita**, foglio 6, particelle 2, 3, 21 (oggi p.Ile 31, 32), 23 (oggi p.Ile 25, 28; nonché p.Ile 29, 30, censite in Catasto Fabbricati).

- **Trascrizione contro del 14/02/2014**, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento emessa in data 31.01.2014 a favore di Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola: - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1** sui seguenti beni immobili così censiti in catasto terreni: **Comune di Amaroni**, foglio 12, particelle 53, 54, 55 (oggi p.IIe 142, 143), 56, 57, 118 (oggi p.IIe 140, 141); **Comune di Amaroni**, foglio 16, particelle 9, 10 (oggi p.IIe 47, 48), 11, 19, 20; **Comune di Vallefiorita**, foglio 6, particelle 2, 3, 21 (oggi p.IIe 31, 32); - per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1 sui seguenti beni immobili così censiti in catasto terreni: **Comune di Amaroni**, foglio 16, particelle 6, 29 (oggi p.IIe 41, 42, 45, 46 già p.IIa 40 ex p.IIa 29), 32 (oggi 43, 44); **Comune di Vallefiorita**, foglio 6, particelle 25, 28; oltre ai seguenti immobili censiti in Catasto Fabbricati: **Comune di Amaroni**, foglio 16, particelle 30, 31, 33; **Comune di Vallefiorita**, foglio 6, particelle 29, 30. L'anzidetta nota di trascrizione, alla "sezione D" riporta, peraltro, i seguenti "Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare": "Con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso per notaio Guglielmo Rocco del 20/04/2011 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Ufficio del Territorio di Catanzaro il 16/05/2011 al n. 4772 di formalità, rettificata con trascrizione del 05/08/2011 n.8135 di formalità, la società Agrituristica Valle Fiorita S.r.l., già proprietaria della quota di 1/1 di piena proprietà, costituisce a favore della società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. il diritto reale di superficie su parte del terreno sito in Vallefiorita (CZ) e riportato in catasto al foglio 6 particella 23 di ha 25.96.09. Detta particella, successivamente frazionata, ha generato le particelle neoformate 25-28-29-30 indicate nella presente nota di trascrizione. Con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso per notaio Guglielmo Rocco del 20/04/2011 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -

Servizio di pubblicità immobiliare - Ufficio del Territorio di Catanzaro il 16/05/2011 al n. 4773 di formalità, la società Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. costituisce a favore della società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. una servitù per l'esercizio dei generatori eolici su parte dei terreni siti in Vallefiorita (CZ) e riportati in catasto al foglio 6 particelle 23 e 21. La particella 23, come detto sopra, è stata successivamente frazionata ed ha generato le particelle neoformate 25-28-29-30, indicate nella presente nota di trascrizione, mentre la particella 21 è rimasta invariata ed è così indicata nella presente nota di trascrizione. Con atto di locazione ultra novennale per notaio Guglielmo Rocco del 20/04/2011 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Ufficio del Territorio di Catanzaro il 16/05/2011 al n. 4774 di formalità, la società Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. concede a favore della società Amaroni Energia S.r.l. la locazione per 29 anni, a partire dal 20/04/2011, dei terreni siti in Amaroni (CZ) e riportati in catasto al foglio 16 particelle 6-21-25. La particella 21 è stata successivamente frazionata ed ha generato le particelle neoformate 32-33, indicate nella presente nota di trascrizione, la particella 25 è stata anch'essa successivamente frazionata ed ha generato le particelle neoformate 29-30-31, indicate nella presente nota di trascrizione, mentre la particella 6 è rimasta invariata ed è così indicata nella presente nota di trascrizione. con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso per notaio Guglielmo Rocco del 20/04/2011 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Ufficio del Territorio di Catanzaro il 16/05/2011 al n. 4775 di formalità, la società Agrituristica Valle Fiorita S.r.l., già proprietaria della quota di 1/1 di piena proprietà, costituisce a favore della società amaroni energia S.r.l. il diritto reale di superficie sui terreni siti in Amaroni (CZ) e riportati in catasto al foglio 16 particelle 6-21-25. la particella 21, come detto sopra, è stata successivamente frazionata ed ha generato le particelle neoformate 32-33, indicate nella presente nota di trascrizione, la particella 25, come detto sopra, è

stata anch'essa successivamente frazionata ed ha generato le particelle neoformate 29-30-31, indicate nella presente nota di trascrizione, mentre la particella 6, come detto sopra, è rimasta invariata ed è così indicata nella presente nota di trascrizione. con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso per notaio Guglielmo Rocco del 20/04/2011 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Ufficio del Territorio di Catanzaro il 16/05/2011 al n. 4776 di formalità, la società Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. costituisce a favore della società Amaroni Energia S.r.l. una servitù di elettrodotto sui terreni siti in Amaroni (CZ) e riportati in catasto al foglio 16 particelle 6-21-25. La particella 21, come detto sopra, è stata successivamente frazionata ed ha generato le particelle neoformate 32-33, indicate nella presente nota di trascrizione, la particella 25, come detto sopra, è stata anch'essa successivamente frazionata ed ha generato le particelle neoformate 29-30-31, indicate nella presente nota di trascrizione, mentre la particella 6, come detto sopra, è rimasta invariata ed è così indicata nella presente nota di trascrizione. Con decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Patti (ME) il 01/06/2012 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare - Ufficio del Territorio di Catanzaro il 06/08/2012 al n. 836 di formalità la società ALUA S.r.l. iscrive ipoteca giudiziale sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei seguenti immobili intestati alla società Agrituristica Valle Fiorita S.r.l.: terreni siti in Amaroni (CZ) e riportati in catasto al foglio 12 particelle 53-54-55-56-57-118; terreni siti in amaroni (CZ) e riportati in catasto al foglio 16 particelle 6-9-10-11 (fabbr. rurale) -25-19-20-21; terreni siti in Vallefiorita (CZ) e riportati in catasto al foglio 6 particelle 2 (fabbr. rurale) -3-21-23.”

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Catanzaro, ai numeri 1056 R.P. e 9040 R.G. del 10 luglio 2017, derivante da concessione a garanzia di finanziamento, giusta atto autentificato dal notaio <<...omissis...>>, di Milano, del 30 giugno 2017, repertorio n. 41611 a favore di Credit Agricol Corporate and

Investment Bank con sede in Francia, per la somma di Euro 18.852.078,02 capitale Euro 9.426.039,01, contro: Erg Eolica Amaroni Srl per 1/1 diritto di superficie (debitore non datore d'ipoteca: Erg Eolica Fossa Del Lupo s.r.l. con sede in Catanzaro; Erg Eolica Basilicata S.r.l. con sede in Genova, sui beni immobili, siti in Amaroni riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Amaroni al foglio 16, particelle 30, 31 e 33; a margine risulta: formalità n. 999 R.P. e n. 6459 R.G. del 6 luglio 2020 per annotazione a iscrizione atto ricognitivo e modificativo di ipoteca, in forza di atto autentificato dal notaio <<...omissis...>> del 30 giugno 2020, repertorio n. 44746.

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Catanzaro ai numeri 1057 R.P. e 9040 R.G. del 10 luglio 2017, derivante da concessione a garanzia di finanziamento, in forza di atto per notaio <<...omissis...>>, del 30 giugno 2017, repertorio n. 41611 a favore di Bnp Paribas con sede in Francia, per la somma di Euro 6.830.801,02 capitale Euro 3.415.400,51, contro: Erg Eolica Amaroni Srl per 1/1 diritto di superficie, debitore non datore d'ipoteca: Erg Eolica Fossa Del Lupo S.R.L. sede in Catanzaro; Erg Eolica Basilicata S.R.L. con sede in Genova, sui beni immobili siti in Amaroni riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Amaroni al foglio 16, particelle 30, 31 e 33; a margine risulta: formalità n. 1000 R.P. e n. 6460 R.G. del 6 luglio 2020 per annotazione a iscrizione atto ricognitivo e modificativo di ipoteca in forza di atto per notaio <<...omissis...>> del 30 giugno 2020, Rep n. 44746.
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Catanzaro al n. 1058 R.P. e n. 9040 R.G. del 10 luglio 2017, derivante da concessione a garanzia di finanziamento in forza di atto autentificato dal notaio <<...omissis...>>, di Milano, del 30 giugno 2017, repertorio n. 41611, debitamente registrato, a favore di Ing Bank N.V. con sede nei Paesi Bassi, per la somma di Euro 14.371.715,70 capitale Euro 7.185.857,85, contro: Erg Eolica Fossa Del Lupo Srl per 1/1

diritto di superficie, debitore non datore d'ipoteca: Erg Eolica Amaroni S.R.L. sede in Catanzaro; Erg Eolica Basilicata S.R.L. con sede in Genova, sui beni immobili riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Amaroni (CZ) al foglio 16, particelle 30,31, 33; a margine risulta: formalità n. 1001 R.P. e n. 6461 R.G. del 6 luglio 2020 per annotazione a iscrizione atto ricognitivo e modificativo di ipoteca in forza di atto per notaio <<...omissis...>> del 30 giugno 2020, Rep n. 44746.

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Catanzaro al n. 1059 RP e n. 9040 RG del 10 luglio 2017 derivante da concessione a garanzia di finanziamento in forza di atto autentificato dal notaio <<...omissis...>>, di Milano, del 30 giugno 2017, repertorio n. 41611, debitamente registrato a Milano, a favore di Unione Di Banche Italiane S.P.A. con sede in Bergamo, per la somma di Euro 7.004.389,52, capitale Euro 3.502.194,76, contro: Erg Eolica Fossa Del Lupo Srl per 1/1 diritto di superficie, debitore non datore d'ipoteca: Erg Eolica Amaroni S.R.L. sede in Catanzaro; Erg Eolica Basilicata S.R.L. con sede in Genova, sui beni immobili in Catasto Fabbricati del Comune di Amaroni (CZ) al foglio 16 particelle 30, 31 e 33; a margine risulta: formalità n. 1002 RP e n. 6462 RG del 6 luglio 2020 per annotazione a iscrizione in forza di atto ricognitivo e modificativo di ipoteca con atto autentificato dal notaio <<...omissis...>> del 30 giugno 2020, repertorio n. 44746, debitamente registrato a Milano.
- **Trascrizione contro del 05/10/2021**, Registro gen. n. 13800, Registro part. n. 11469, Pubblico ufficiale Notaio <<...omissis...>>, Rep. 18064/12196 del 22.09.2021 – **Atto di identificazione catastale** immobili siti in Vallefiorita (CZ).
- **Trascrizione contro del 05/10/2021**, Registro gen. n. 13801, Registro part. n. 11470, Pubblico ufficiale Notaio <<...omissis...>>, Rep. 18064/12196 del 22.09.2021 – **Atto di identificazione catastale** immobili siti in Vallefiorita

(CZ).

- **Trascrizione contro del 06/10/2021**, Registro gen. n. 13860, Registro part. n. 11523, Pubblico ufficiale Notaio <<...omissis...>>, Rep. 18063/12195 del 22.09.2021 – **Atto di identificazione catastale** immobili siti in Amaroni (CZ).

Negli uniti rilievi planimetrici (vedi allegati n° 47.a-b-c-d) il c.t.u. ha debitamente illustrato il compendio dei beni immobili di proprietà della società agricola fallita Agrituristica Vallefiorita S.r.l. (vedi allegato n° 47.a redatto in scala 1:6.500), nonché tutti i diritti costituiti in favore delle predette società del gruppo ERG (oggi incorporate nella società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l.) e le occupazioni sine titolo che gravano su ciascuna particella di terreno costituente il compendio dei beni in parola, opportunamente distinti per foglio di mappa catastale e Comune d'appartenenza (vedi allegati n° 47.b-c-d redatti in scala 1:5.000).

I sopraindicati rilievi tecnici fanno parte dell'unità documentazione illustrativa del compendio immobiliare di proprietà della società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l. fallita, appositamente redatta dallo scrivente c.t.u. e allegata a parte (vedi allegati: A1-A2-B1-B2-C1-C2-C3-C4-C5-C6-C7-D), allo scopo di fornire un valido supporto per la vendita dei beni medesimi.

**PARTE II - DESCRIZIONE ANALITICA DELLE CARATTERISTICHE DI
CIASCUNA PARTICELLA DI TERRENO COSTITUENTE IL
COMPENDIO DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA
SOCIETA' AGRICOLA FALLITA**

In questa sezione vengono analizzate e descritte in maniera più dettagliata le specifiche caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, delle singole particelle di terreno costituenti il compendio dei beni immobili oggetto della presente relazione peritale, opportunamente distinte per Comune di appartenenza.

Beni immobili siti nel Comune di Vallefiorita

Bene immobile n° 1

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|--------------|-----|-------|-------------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Vallefiorita | 6 | 2 | Fabbricato diruto | 00 | 11 | 20 | - | - |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Olivada, Chianti e Beneficio del Comune di Vallefiorita. Com'è possibile evincere dai documenti fotografici (vedi foto n° 1-2-3-4-5-6) e dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), è costituito da un piccolo appezzamento di terreno su cui è presente il rudere di un antico fabbricato rurale. L'intestazione che emerge dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è la seguente: Agrituristica Vallefiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per 1/1.

Detto appezzamento di terreno non gode di accesso alla pubblica via in quanto risulta intercluso dalla p.IIa 25 di proprietà della medesima società agricola fallita (proprietà per 1/1), e di ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. (superficie per 1/1; più esattamente, trattasi di una servitù che è stata costituita per lo spazio aereo su cui ruotano le pale degli aerogeneratori WTG 4 e WTG 6 impegnando con i propri assi orizzontale e verticale un'area di sorvolo pari a complessivi 6.000 mq, come risulta dall'unito rilievo planimetrico redatto dal c.t.u. in scala 1:5.000; vedi

allegato n° 47.b). Tuttavia, è facilmente accessibile da una strada interpoderale (vedi foto aeree; blocco allegati n° 44-45) che confluisce sulla vicina strada provinciale SP 58, a sua volta raggiungibile dalla Strada Provinciale 162/2 che si collega al Comune di Amaroni e ad altri Comuni limitrofi.

La particella di terreno in parola possiede un'estensione catastale pari a mq 1.120 e una conformazione irregolare simile ad un rettangolo. I confini nord, sud, est e ovest, trattandosi di particella interclusa, sono tutti con la predetta p.lla 25 di proprietà della stessa società agricola fallita e di ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. (per i diritti di superficie meglio specificati in precedenza). L'altezza media sul livello del mare è pari a circa 645 metri.

La qualità riportata nell'unità visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è conforme a quanto effettivamente rilevato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale.

L'unità certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Vallefiorita (vedi allegato n° 30) evidenzia che detta particella di terreno ricade in ***“Zona agricola – sottozona E4: Aree boscate o da rimboschire”***. Prescrizioni: *“Si applicano i criteri e gli indici di cui agli articoli 51 e 52 della L.R. n. 19 del 16.04.2002 e dell'art. 5 della L.R. n. 14 del 24.11.2006. Altezza massima 4,50 ml, piani fuori terra 1, distanza dai confini di proprietà 5 ml, distanza tra fabbricati 10 ml”*. Destinazioni d'uso: *“Sono ammesse: strutture per attività di produzione, trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli; strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo; costruzioni accessorie quali: fienili, depositi, ricoveri, porcilaie, ovili, stalle; le strutture a scopo residenziale anche al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale.”*

Il summenzionato certificato di destinazione urbanistica evidenzia, altresì, che la particella di terreno in oggetto *“rientra tra le aree percorse dal fuoco censite ai sensi dell'art. 10 comma 2 della Legge 353/2000: **Incendio del 27.08.2004 – ID***

incendio 5870.”

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della “Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola” per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 2

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|--------------|-----|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Vallefiorita | 6 | 3 | Vigneto/U | 00 | 05 | 80 | 7,79 | 2,70 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Olivada, Chianti e Beneficio del Comune di Vallefiorita, ed è costituito da un piccolo lotto di terreno che, al pari della particella descritta in precedenza, non gode di accesso diretto alla pubblica via poiché anch'esso intercluso dalla medesima p.IIa 25 di proprietà della stessa società agricola fallita. Tuttavia, com'è possibile evincere dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), lo stesso è accessibile percorrendo una delle diramazioni della predetta strada interpodereale che confluisce sia sulla strada comunale Verzunara, sia sulla vicina strada provinciale SP 58 che, a sua volta, è comodamente raggiungibile dalla Strada Provinciale 162/2 che ne assicura il collegamento con il Comune di Amaroni e gli altri Comuni limitrofi. L'intestazione che emerge dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è la seguente: Agrituristica Vallefiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per 1/1.

L'appezzamento di terreno in oggetto, com'è possibile evincere dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), possiede un'estensione catastale pari a mq 580 e una conformazione quadrangolare simile ad un trapezio rettangolo. I relativi confini nord, sud, est e ovest, trattandosi di particella interclusa, sono ovviamente con la predetta p.IIa 25 di proprietà della medesima società agricola fallita e di ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. (superficie per 1/1; più esattamente, trattasi di una servitù che è stata costituita per lo spazio aereo su cui ruotano le pale degli aerogeneratori WTG 4 e WTG 6 impegnando con i propri assi orizzontale e verticale un'area di sorvolo pari a complessivi 6.000 mq, come risulta dall'unito rilievo planimetrico redatto dal c.t.u. in scala 1:5.000; vedi allegato n° 47.b).

L'altezza media sul livello del mare è pari a circa 620 metri.

La qualità riportata nell'unità visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è pressoché conforme a quanto effettivamente riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale.

L'unità certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Vallefiorita (vedi allegato n° 30) evidenzia che detta particella di terreno ricade in "**Zona agricola – sottozona E4: Aree boscate o da rimboschire**". Prescrizioni: "Si applicano i criteri e gli indici di cui agli articoli 51 e 52 della L.R. n. 19 del 16.04.2002 e dell'art. 5 della L.R. n. 14 del 24.11.2006. Altezza massima 4,50 ml, piani fuori terra 1, distanza dai confini di proprietà 5 ml, distanza tra fabbricati 10 ml". Destinazioni d'uso: "Sono ammesse: strutture per attività di produzione, trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli; strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo; costruzioni accessorie quali: fienili, depositi, ricoveri, porcilaie, ovili, stalle; le strutture a scopo residenziale anche al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale."

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della "Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola" per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 3

| Comune | Fg. | P.IIa | Porz. | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|--------------|-----|-------|-------|-------------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Vallefiorita | 6 | 25 | AA | Pascolo/U | 12 | 00 | 00 | 43,38 | 24,79 |
| | | | AB | Seminativo irr./3 | 12 | 41 | 09 | 320,48 | 128,19 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Olivada, Chianti e Beneficio del Comune di Vallefiorita, ed è costituito da un esteso lotto di terreno di forma irregolare, assimilabile a quella di un triangolo isoscele, con il vertice formato dai due lati più lunghi rivolto verso est e la base esposta a sud-ovest. Com'è possibile evincere dai documenti fotografici (vedi foto n° 2-3-4-5-6-9-10-11-12-13-14) e dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), lo stesso beneficia di una ricca rete di strade interpoderali ed è quasi direttamente accessibile sia dalla vicina strada comunale Verzunara, sia dalla strada provinciale SP 58 che, a sua volta, attraverso la Strada Provinciale 162/2 ne assicura il collegamento con il vicino Comune di Amaroni ed altri Comuni limitrofi.

Dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) si evince la seguente intestazione: Agrituristica Vallefiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per 1/1; ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. con sede in Catanzaro, superficie per 1/1 (più esattamente, trattasi di una servitù che è stata costituita per lo spazio aereo su cui ruotano le pale degli aerogeneratori WTG 4 e WTG 6, impegnando con i propri assi orizzontale e verticale un'area di sorvolo pari a complessivi 6.000 mq, come risulta dall'unito rilievo planimetrico redatto dal c.t.u. in scala 1:5.000; vedi allegato n° 47.b).

L'altezza media sul livello del mare varia da circa 675 metri a circa 590 metri. Il lotto di terreno in oggetto possiede un'estensione catastale pari a mq 244.109.

I relativi confini sono i seguenti: a nord, est e sud con la p.IIa 31 di proprietà della stessa società agricola fallita; a sud-ovest ed ovest con le p.IIe 141 e 142 del

foglio 12 del Comune di Vallefiorita, di proprietà del Comune medesimo; ad ovest con le p.lle 28 e 30 anch'esse di proprietà della società agricola fallita.

La qualità catastale riportata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) è pressoché conforme a quanto effettivamente riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale.

L'unito certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Vallefiorita (vedi allegato n° 30) evidenzia che detta particella di terreno ricade:

- in parte (per circa 237.094 mq) in **“Zona agricola – sottozona E4: Aree boscate o da rimboschire”**. Prescrizioni: *“Si applicano i criteri e gli indici di cui agli articoli 51 e 52 della L.R. n. 19 del 16.04.2002 e dell'art. 5 della L.R. n. 14 del 24.11.2006. Altezza massima 4,50 ml, piani fuori terra 1, distanza dai confini di proprietà 5 ml, distanza tra fabbricati 10 ml”*. Destinazioni d'uso: *“Sono ammesse: strutture per attività di produzione, trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli; strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo; costruzioni accessorie quali: fienili, depositi, ricoveri, porcilaie, ovili, stalle; le strutture a scopo residenziale anche al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale.”*
- in parte (per circa 5.010 mq) in **“Zona Ct3: parti del territorio destinate ad attività turistico-ricettive, attrezzate anche per lo svago ed il tempo libero”**. Prescrizioni: *“L'attuazione del P.S.C. è subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi. It= 0,50 mc/mq, altezza massima 7,50 m, numero 2 piani fuori terra, superficie minima di intervento 10.000 mq. Per le strutture alberghiere è ammessa la realizzazione di n. 3 piani fuori terra ed un'altezza massima di 11,00 m. Distanza minima dai confini pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 5,00 m”*. Destinazioni d'uso: *“Le strutture ricettive comprendono:*

gli alberghi, i motels, i villaggi albergo, le residenze turistico-alberghiere, i campeggi, i villaggi turistici, gli alloggi agrituristici, gli esercizi di affittacamere, le case e gli appartamenti per le vacanze, le case per le ferie, gli ostelli della gioventù. Comprendono inoltre le strutture di servizio turistico a carattere ristorativo, ricreativo-culturale e sportivo di pertinenza delle precedenti strutture”.

- in parte (per circa 2.005 mq) in **“Zona Ct5: parti del territorio destinate ad attività turistico-ricettive, attrezzate anche per lo svago ed il tempo libero”**. Prescrizioni: *“L’attuazione del P.S.C. è subordinato all’approvazione di strumenti urbanistici attuativi. It= 0,50 mc/mq, altezza massima 7,50 m, numero 2 piani fuori terra, superficie minima di intervento 10.000 mq. Per le strutture alberghiere è ammessa la realizzazione di n. 3 piani fuori terra ed un’altezza massima di 11,00 m. Distanza minima dai confini pari alla metà dell’altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 5,00 m”*. Destinazioni d’uso: *“Le strutture ricettive comprendono: gli alberghi, i motels, i villaggi albergo, le residenze turistico-alberghiere, i campeggi, i villaggi turistici, gli alloggi agrituristici, gli esercizi di affittacamere, le case e gli appartamenti per le vacanze, le case per le ferie, gli ostelli della gioventù. Comprendono inoltre le strutture di servizio turistico a carattere ristorativo, ricreativo-culturale e sportivo di pertinenza delle precedenti strutture”*.

Il summenzionato certificato di destinazione urbanistica evidenzia, altresì, che la particella di terreno in oggetto *“rientra tra le aree percorse dal fuoco censite ai sensi dell’art. 10 comma 2 della Legge 353/2000: **Incendio del 24.08.2014** - in parte per circa 31.341 mq.”*

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Valle Fiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6911, Registro part. n. 4772, Rep. 144235/27149, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. per il diritto di superficie per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6912, Registro part. n. 4773, Rep. 144235/27149, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. per il diritto di servitù aerea per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 5/08/2011, Registro gen. n. 11418, Registro part. n. 8135, Rep. 144235/27149, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. per il diritto di superficie per la quota di 1/1.
- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della “Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola” per il diritto di proprietà per l’area per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 4

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|--------------|-----|-------|----------------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Vallefiorita | 6 | 28 | Seminativo irriguo/3 | 00 | 97 | 35 | 25,14 | 10,06 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Olivada, Chianti e Beneficio del Comune di Vallefiorita. Com'è possibile evincere dai documenti fotografici (vedi foto n° 7-9-10) e dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), è costituito da un lotto di terreno appositamente creato al fine di assicurare l'accesso diretto, dalla contigua strada provinciale SP 58, alle particelle di terreno su cui sono impiantati gli aerogeneratori WTG 4 e WTG 6. L'intestazione che emerge dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è la seguente: Agrituristica Vallefiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per 1/1; ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. con sede in Catanzaro, superficie per 1/1. L'appezzamento di terreno in oggetto possiede un'estensione catastale pari a mq 9.735, e una conformazione allungata chiaramente determinata dai bordi stradali che esso stesso identifica.

I relativi confini sono i seguenti: a nord con la suddetta strada provinciale SP 58, con la strada comunale Verzunara e con la p.IIa 25 di proprietà della stessa società agricola fallita e di ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. per i diritti di superficie (in catasto risulta così, anche se, più esattamente, trattasi di una servitù che è stata costituita per lo spazio aereo su cui ruotano le pale degli aerogeneratori WTG 4 e WTG 6, impegnando con i propri assi orizzontale e verticale un'area di sorvolo pari a complessivi 6.000 mq, come risulta dall'unito rilievo planimetrico redatto dal c.t.u. in scala 1:5.000; vedi allegato n° 47.b); ad est con la p.IIa 29 su cui sorge l'aerogeneratore WTG 4 (di cui è proprietaria, per l'area, la medesima società agricola fallita, e per la superficie la società ERG Eolica Fossa del Lupo); a sud con la predetta p.IIa 25, con la p.IIa 30 (di cui è

proprietaria, per l'area, la stessa società agricola fallita, e per la superficie la società ERG Eolica Fossa del Lupo), e con la p.lla 142 del foglio 12, di proprietà del Comune di Vallefiorita; ad ovest con la suddetta p.lla 142 del foglio 12, di proprietà del Comune di Vallefiorita.

L'altezza media sul livello del mare della particella in oggetto varia da circa 672 metri a circa 650 metri. La qualità riportata nella relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è pressoché conforme a quanto riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale.

L'unito certificato di destinazione urbanistica rilasciato allo scrivente dall'ufficio tecnico del Comune di Vallefiorita (vedi allegato n° 30) evidenzia che detta particella di terreno ricade:

- in parte (per circa 3.585 mq) in **“Zona agricola – sottozona E1: Aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate”**. Prescrizioni: “Si applicano i criteri e gli indici di cui agli articoli 51 e 52 della L.R. n. 19 del 16.04.2002 e dell'art. 5 della L.R. n. 14 del 24.11.2006. Altezza massima 7,50 ml, piani fuori terra 2, distanza dai confini di proprietà 5 ml, distanza tra fabbricati 10 ml”. Destinazioni d'uso: “Sono ammesse: strutture per attività di produzione, trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli; strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo; costruzioni accessorie quali: fienili, depositi, ricoveri, porcilaie, ovili, stalle; le strutture a scopo residenziale anche al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale.”
- in parte (per circa 6.150 mq) in **“Zona agricola – sottozona E4: Aree boscate o da rimboschire”**. Prescrizioni: “Si applicano i criteri e gli indici di cui agli articoli 51 e 52 della L.R. n. 19 del 16.04.2002 e dell'art. 5 della L.R. n. 14 del 24.11.2006. Altezza massima 4,50 ml, piani fuori terra 1, distanza dai confini di proprietà 5 ml, distanza tra fabbricati 10 ml”. Destinazioni d'uso: “Sono ammesse: strutture per attività di produzione,

trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli; strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo; costruzioni accessorie quali: fienili, depositi, ricoveri, porcilaie, ovili, stalle; le strutture a scopo residenziale anche al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale.”

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6911, Registro part. n. 4772, Rep. 144235/27149, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. per il diritto di superficie per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6912, Registro part. n. 4773, Rep. 144235/27149, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. per il diritto di servitù aerea per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 5/08/2011, Registro gen. n. 11418, Registro part. n. 8135, Rep. 144235/27149, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. per il diritto di superficie per la quota di 1/1.
- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della “Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola” per il diritto di

proprietà per l'area per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 5

| Comune | Fg. | P.IIIa | Sub | Cat. | Catasto terreni | | Catasto Fabbricati |
|--------------|-----|--------|-----|------|-----------------|-----------------|--------------------|
| | | | | | Qualità | Superficie (mq) | Rendita (€) |
| Vallefiorita | 6 | 29 | 1 | D/1 | Ente urbano | 3.065 | 8.070,00 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Piano degli Scavi del Comune di Vallefiorita. Com'è possibile evincere dalla documentazione fotografica (vedi foto n° 10-11-12) e dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), è costituito da un lotto di terreno appositamente creato al fine di impiantare l'aerogeneratore WTG 4, di proprietà della società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. in forza di regolare contratto di costituzione di diritti reali, debitamente allegato agli atti della procedura, stipulato con la società fallita in data 20.04.2011. Detta particella di terreno è comodamente accessibile percorrendo la strada interpoderale meglio identificata dalla p.IIIa 28, che a sua volta confluisce nella vicina strada provinciale SP 58. L'intestazione che si evince dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è la seguente: Agrituristica Vallefiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per l'area proprietà per 1/1; ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. con sede in Catanzaro, superficie. La particella di terreno in parola possiede una conformazione ad "S" molto allungata, che si sviluppa in direzione est-ovest, e un'estensione catastale pari a mq 3.065. I relativi confini sono i seguenti: a nord, sud, est e ovest con la p.IIIa 25 di proprietà della stessa società agricola fallita e di ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. per i diritti di superficie (in catasto risulta così, anche se, più esattamente, trattasi di una servitù che è stata costituita per lo spazio aereo su cui ruotano le pale degli aerogeneratori WTG 4 e WTG 6, impegnando con i propri assi orizzontale e verticale un'area di sorvolo pari a complessivi 6.000 mq, come risulta dall'unito rilievo planimetrico redatto dal c.t.u. in scala 1:5.000; vedi allegato n° 47.b); a sud-ovest con la p.IIIa 28 che

identifica la strada d'accesso all'aerogeneratore WTG 4.

L'altezza media sul livello del mare della particella in oggetto è di circa 650 metri. La qualità riportata nella relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è conforme a quanto riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale.

L'unito certificato di destinazione urbanistica rilasciato allo scrivente dall'ufficio tecnico del Comune di Vallefiorita (vedi allegato n° 30) evidenzia che detta particella di terreno ricade in **“Zona agricola – sottozona E4: Aree boscate o da rimboschire”**. Prescrizioni: *“Si applicano i criteri e gli indici di cui agli articoli 51 e 52 della L.R. n. 19 del 16.04.2002 e dell'art. 5 della L.R. n. 14 del 24.11.2006. Altezza massima 4,50 ml, piani fuori terra 1, distanza dai confini di proprietà 5 ml, distanza tra fabbricati 10 ml”*. Destinazioni d'uso: *“Sono ammesse: strutture per attività di produzione, trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli; strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo; costruzioni accessorie quali: fienili, depositi, ricoveri, porcilaie, ovili, stalle; le strutture a scopo residenziale anche al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale.”*

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6911, Registro part. n. 4772, Rep. 144235/27149, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. per il diritto di superficie per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6912, Registro part. n. 4773, Rep. 144235/27149, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. per il diritto di servitù aerea per la quota di 1/1.

- Trascrizione contro del 5/08/2011, Registro gen. n. 11418, Registro part. n. 8135, Rep. 144235/27149, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. per il diritto di superficie per la quota di 1/1.
- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della “Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola” per il diritto di proprietà per l’area per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 6

| Comune | Fg. | P.IIa | Sub | Cat. | Catasto terreni | | Catasto Fabbricati |
|--------------|-----|-------|-----|------|-----------------|-----------------|--------------------|
| | | | | | Qualità | Superficie (mq) | Rendita (€) |
| Vallefiorita | 6 | 30 | 1 | D/1 | Ente urbano | 2.700 | 8.340,00 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Piano degli Scavi del Comune di Vallefiorita. Com'è possibile evincere dai documenti fotografici (vedi foto n° 7-8) e dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), è costituito da un lotto di terreno appositamente creato al fine di impiantare l'aerogeneratore WTG 6, di proprietà della società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. in forza di regolare contratto di costituzione di diritti reali stipulato in data 20.04.2011 con la società fallita, debitamente allegato agli atti della procedura. Lo stesso è comodamente accessibile dall'adiacente strada provinciale SP 58, percorrendo l'ampio tratto iniziale della strada interpodereale meglio identificata dalla p.IIa 28, che a sua volta confluisce nella vicina strada comunale Verzunara. L'intestazione che emerge dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è la seguente: Agrituristica Vallefiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per l'area proprietà per 1/1; ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. con sede in Catanzaro, superficie. Detta particella di terreno possiede una conformazione pressoché rettangolare, e un'estensione catastale pari a mq 2.700.

I relativi confini sono i seguenti: a nord e ovest con la p.IIa 28 di proprietà della stessa società agricola fallita e di ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. (per i diritti di superficie); ad est e sud con la p.IIa 25 di proprietà della stessa società agricola fallita e di ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. per i diritti di superficie (in catasto risulta così, anche se, più esattamente, trattasi di una servitù che è stata costituita per lo spazio aereo su cui ruotano le pale degli aerogeneratori WTG 4 e WTG 6, impegnando con i propri assi orizzontale e verticale un'area di sorvolo pari a

complessivi 6.000 mq, come risulta dall'unito rilievo planimetrico redatto dal c.t.u. in scala 1:5.000; vedi allegato n° 47.b); a sud con la p.lla 142 del foglio 12 del Comune di Vallefiorita, di proprietà del Comune medesimo. L'altezza media sul livello del mare della particella in oggetto è di circa 675 metri.

La qualità riportata nell'unita visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è perfettamente conforme a quanto riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale.

L'unito certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Vallefiorita (vedi allegato n° 30) evidenzia che detta particella di terreno ricade:

- in parte (per circa 675 mq) in ***“Zona agricola – sottozona E1: Aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate”***. Prescrizioni: *“Si applicano i criteri e gli indici di cui agli articoli 51 e 52 della L.R. n. 19 del 16.04.2002 e dell’art. 5 della L.R. n. 14 del 24.11.2006. Altezza massima 7,50 ml, piani fuori terra 2, distanza dai confini di proprietà 5 ml, distanza tra fabbricati 10 ml”*. Destinazioni d’uso: *“Sono ammesse: strutture per attività di produzione, trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli; strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo; costruzioni accessorie quali: fienili, depositi, ricoveri, porcilaie, ovili, stalle; le strutture a scopo residenziale anche al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale.”*
- in parte (per circa 2.025 mq) in ***“Zona agricola – sottozona E4: Aree boscate o da rimboschire”***. Prescrizioni: *“Si applicano i criteri e gli indici di cui agli articoli 51 e 52 della L.R. n. 19 del 16.04.2002 e dell’art. 5 della L.R. n. 14 del 24.11.2006. Altezza massima 4,50 ml, piani fuori terra 1, distanza dai confini di proprietà 5 ml, distanza tra fabbricati 10 ml”*. Destinazioni d’uso: *“Sono ammesse: strutture per attività di produzione, trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli; strutture*

connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo; costruzioni accessorie quali: fienili, depositi, ricoveri, porcilaie, ovili, stalle; le strutture a scopo residenziale anche al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale.”

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6911, Registro part. n. 4772, Rep. 144235/27149, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. per il diritto di superficie per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6912, Registro part. n. 4773, Rep. 144235/27149, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. per il diritto di servitù aerea per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 5/08/2011, Registro gen. n. 11418, Registro part. n. 8135, Rep. 144235/27149, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. per il diritto di superficie per la quota di 1/1.
- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della “Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola” per il diritto di proprietà per l’area per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 7

| Comune | Fg. | P.IIa | Porz. | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|--------------|-----|-------|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Vallefiorita | 6 | 31 | AA | Seminativo/3 | 02 | 00 | 00 | 30,99 | 13,43 |
| | | | AB | Pascolo/U | 01 | 00 | 00 | 3,62 | 2,07 |
| | | | AC | Bosco ceduo/U | 59 | 72 | 93 | 586,10 | 185,09 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Olivada, Chianti e Beneficio del Comune di Vallefiorita, ed è costituito da un estesissimo appezzamento di terreno avente una conformazione talmente irregolare da non poter essere associata ad alcuna figura geometrica. La documentazione fotografica allegata dallo scrivente (vedi foto n° 25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39) e le unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), oltre a evidenziare tale singolarità, mostrano che lo stesso è percorso da numerose strade interpoderali che confluiscono in più punti sia sulle vicine strade comunali Verzunara e Cannavina, sia sulla strada provinciale SP 58. Dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) si evince la seguente intestazione: Agrituristica Vallefiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per 1/1. La relativa altezza media sul livello del mare varia da circa 650 metri a circa 410 metri.

Il lotto di terreno in oggetto possiede un'estensione catastale pari a mq 627.293. I relativi confini sono i seguenti: a nord con la strada provinciale SP 58 e con la riferita strada comunale Verzunara (che si frappone, in più punti, con le contigue p.IIe 19 e 20 del foglio 16 del Comune di Amaroni, di proprietà della medesima società agricola fallita), e con la p.IIa 43 del foglio 16 del Comune di Amaroni (anch'essa di proprietà della società agricola fallita, per l'area, e della società ERG Eolica Amaroni S.r.l. per i diritti di superficie); ad ovest con la p.IIa 141 del foglio 12 del Comune di Vallefiorita, di proprietà del Comune medesimo, e con la p.IIa 25 di proprietà della stessa società agricola fallita e di ERG Eolica Fossa del

Lupo S.r.l. per i diritti di superficie (in catasto risulta così, anche se, per la precisione, trattasi di una servitù che è stata costituita per lo spazio aereo su cui ruotano le pale degli aerogeneratori WTG 4 e WTG 6, impegnando con i propri assi orizzontale e verticale un'area di sorvolo pari a complessivi 6.000 mq, come risulta dall'unito rilievo planimetrico redatto dal c.t.u. in scala 1:5.000; vedi allegato n° 47.b); a sud con fosso Santa Marina e fiume Grande; ad est con la p.lla 32 di proprietà della società agricola fallita, ma oggetto di occupazione sine titulo da parte dei fratelli <<...omissis...>>, con la p.lla 15 intestata a vari comproprietari (<<...omissis...>>), con la p.lla 9 intestata a vari comproprietari <<...omissis...>>, con la p.lla 8 intestata alla ditta <<...omissis...>>, e con la p.lla 4 intestata alla ditta <<...omissis...>>. Dai numerosi rilievi cartografici allegati si evince, altresì, che in prossimità della porzione centrale posta a sud della particella di terreno oggetto di stima, si trova interclusa la p.lla 13 di cui sono comproprietari numerosi dividendi (<<...omissis...>>).

La qualità riportata nell'unita visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è pressoché conforme a quanto effettivamente riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale.

L'unito certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Vallefiorita (vedi allegato n° 30) evidenzia che detta particella di terreno ricade:

- in parte (per circa 12.000 mq) in ***“Zona agricola – sottozona E3: Aree che, caratterizzate da preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali o per sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola”***. Prescrizioni: *“Si applicano i criteri e gli indici di cui agli articoli 51 e 52 della L.R. n. 19 del 16.04.2002 e dell'art. 5 della L.R. n. 14 del 24.11.2006. Altezza massima 7,50 ml, piani fuori terra 2, distanza dai confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo assoluto di 5 ml; distanza minima tra pareti*

finestate: 10 ml". Destinazioni d'uso: "Sono ammesse: strutture per attività di produzione, trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli; strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo; costruzioni accessorie quali: fienili, depositi, ricoveri, porcilaie, ovili, stalle; le strutture a scopo residenziale anche al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale."

- in parte (per circa 494.958 mq) in "**Zona agricola – sottozona E4: Aree boscate o da rimboschire**". Prescrizioni: "Si applicano i criteri e gli indici di cui agli articoli 51 e 52 della L.R. n. 19 del 16.04.2002 e dell'art. 5 della L.R. n. 14 del 24.11.2006. Altezza massima 4,50 ml, piani fuori terra 1, distanza dai confini di proprietà 5 ml, distanza tra fabbricati 10 ml". Destinazioni d'uso: "Sono ammesse: strutture per attività di produzione, trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli; strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo; costruzioni accessorie quali: fienili, depositi, ricoveri, porcilaie, ovili, stalle; le strutture a scopo residenziale anche al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale."
- in parte (per circa 97.040 mq) in "**Zona Ct3: parti del territorio destinate ad attività turistico-ricettive, attrezzate anche per lo svago ed il tempo libero**". Prescrizioni: "L'attuazione del P.S.C. è subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi. It= 0,50 mc/mq, altezza massima 7,50 m, numero 2 piani fuori terra, superficie minima di intervento 10.000 mq. Per le strutture alberghiere è ammessa la realizzazione di n. 3 piani fuori terra ed un'altezza massima di 11,00 m. Distanza minima dai confini pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 5,00 m". Destinazioni d'uso: "Le strutture ricettive comprendono: gli alberghi, i motels, i villaggi albergo, le residenze turistico-alberghiere, i campeggi, i villaggi turistici, gli alloggi agrituristici, gli esercizi di

affittacamere, le case e gli appartamenti per le vacanze, le case per le ferie, gli ostelli della gioventù. Comprendono inoltre le strutture di servizio turistico a carattere ristorativo, ricreativo-culturale e sportivo di pertinenza delle precedenti strutture”.

- in parte (per circa 11.000 mq) in **“Zona Ct4: parti del territorio destinate ad attività turistico-ricettive, attrezzate anche per lo svago ed il tempo libero”**. Prescrizioni: *“L’attuazione del P.S.C. è subordinato all’approvazione di strumenti urbanistici attuativi. It= 0,50 mc/mq, altezza massima 7,50 m, numero 2 piani fuori terra, superficie minima di intervento 10.000 mq. Per le strutture alberghiere è ammessa la realizzazione di n. 3 piani fuori terra ed un’altezza massima di 11,00 m. Distanza minima dai confini pari alla metà dell’altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 5,00 m”*. Destinazioni d’uso: *“Le strutture ricettive comprendono: gli alberghi, i motels, i villaggi albergo, le residenze turistico-alberghiere, i campeggi, i villaggi turistici, gli alloggi agrituristici, gli esercizi di affittacamere, le case e gli appartamenti per le vacanze, le case per le ferie, gli ostelli della gioventù. Comprendono inoltre le strutture di servizio turistico a carattere ristorativo, ricreativo-culturale e sportivo di pertinenza delle precedenti strutture”*.
- in parte (per circa 12.295 mq) in **“Zona Ct5: parti del territorio destinate ad attività turistico-ricettive, attrezzate anche per lo svago ed il tempo libero”**. Prescrizioni: *“L’attuazione del P.S.C. è subordinato all’approvazione di strumenti urbanistici attuativi. It= 0,50 mc/mq, altezza massima 7,50 m, numero 2 piani fuori terra, superficie minima di intervento 10.000 mq. Per le strutture alberghiere è ammessa la realizzazione di n. 3 piani fuori terra ed un’altezza massima di 11,00 m. Distanza minima dai confini pari alla metà dell’altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 5,00 m”*. Destinazioni d’uso: *“Le strutture ricettive comprendono:*

gli alberghi, i motels, i villaggi albergo, le residenze turistico-alberghiere, i campeggi, i villaggi turistici, gli alloggi agrituristici, gli esercizi di affittacamere, le case e gli appartamenti per le vacanze, le case per le ferie, gli ostelli della gioventù. Comprendono inoltre le strutture di servizio turistico a carattere ristorativo, ricreativo-culturale e sportivo di pertinenza delle precedenti strutture”.

Il summenzionato certificato di destinazione urbanistica evidenzia, altresì, che la particella di terreno in oggetto *“rientra tra le aree percorse dal fuoco censite ai sensi dell’art. 10 comma 2 della Legge 353/2000: **Incendio del 27.08.2004 – ID incendio 5870**, in parte per circa 108.320 mq di cui ricadenti nella sottozona E4 circa 98.980 mq e nella zona Ct4 circa 9.340 mq; **Incendio del 2.04.2006 – ID incendio 2491**, per circa 38.294 mq ricadenti nella sottozona E4; **Incendio del 4.08.2006 – ID incendio 2593**, per circa 11.296 mq ricadenti nella sottozona E4; **Incendio del 24.08.2014** - particella n° ... ex 21 in parte per circa 307 mq; **Incendio del 23.08.2017** - particella n° ... ex 21 in parte per circa 1.005 mq”.*

Con particolare riferimento a questi ultimi due eventi calamitosi, tuttavia, si evince che il tecnico comunale che ha sottoscritto il suddetto certificato di destinazione urbanistica non indica quale sia la particella effettivamente percorsa da incendio fra le attuali n° 31 e 32 (derivanti dal frazionamento della particella originaria fin troppo genericamente indicata nell’atto in oggetto quale: “ex 21”). In seguito, lo scrivente c.t.u. ha contattato per via telefonica il predetto tecnico comunale al fine di chiedere i dovuti chiarimenti in proposito, ma lo stesso ha dichiarato di non avere gli strumenti per fornire ulteriori indicazioni. Ad ogni modo, nel corso dei sopralluoghi d’accertamento peritale il c.t.u. ha verificato che i suddetti incendi non hanno causato danni permanenti e significativi, e che il primo ha interessato solo una porzione marginale dell’odierna particella n° 31; mentre il secondo ha riguardato solo una porzione della particella n° 32 che, peraltro, è oggetto di occupazione sine titulo da parte dei fratelli <<...omissis...>>.

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6911, Registro part. n. 4772, Rep. 144235/27149, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. per il diritto di superficie per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6912, Registro part. n. 4773, Rep. 144235/27149, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. per il diritto di servitù aerea per la quota di 1/1.
- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della "Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola" per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 8

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|--------------|-----|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Vallefiorita | 6 | 32 | Bosco ceduo/U | 05 | 56 | 09 | 54,57 | 17,23 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Olivada, Chianti e Beneficio del Comune di Vallefiorita, ed è costituito da un esteso lotto di terreno avente una conformazione talmente irregolare da non poter essere associata ad alcuna figura geometrica. I documenti fotografici (vedi foto n° 31-33-35-36-39-40-41-42-43) e le unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), oltre a evidenziare questo requisito, mostrano che lo stesso è attraversato da diverse strade interpoderali, che seguendo le curve di livello ne riducono le rilevanti pendenze rendendolo più accessibile e assicurando i collegamenti con le vicine strade comunali Cannavina e Verzunara e con la strada provinciale SP 58. La relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) evidenzia la seguente intestazione: Agrituristica Vallefiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per 1/1. L'altezza media sul livello del mare varia da circa 460 metri a circa 370 metri. Il lotto di terreno in oggetto possiede un'estensione catastale pari a mq 55.609. I relativi confini sono i seguenti: a nord con la p.IIa 10 intestata a vari comproprietari <<...omissis...>>, con la p.IIa 51 del foglio 8 del Comune di Vallefiorita, di proprietà della ditta <<...omissis...>> e con la strada comunale Cannavina; ad ovest con la p.IIa 31 di proprietà della stessa società agricola fallita e con una strada interpoderale che contrassegna per un lungo tratto il confine con detta particella; a sud con fiume Grande e con le p.IIe 15 e 16 intestate a vari comproprietari (<<...omissis...>>); ad est con le p.IIe 11 e 17 anch'esse intestate a vari comproprietari (<<...omissis...>>) e con il predetto fiume Grande.

La qualità riportata nella relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è pressoché conforme a quanto effettivamente riscontrato dal c.t.u. nel corso dei

sopralluoghi d'accertamento peritale, fatta eccezione per una striscia di terreno terrazzato ubicata a nord-est (vedi foto n° 43 e relative foto aeree: blocco allegati n° 44-45), su cui risultano impiantati circa venti alberi di ulivo di età media stimata pari a circa 15-20 anni. L'appezzamento di terreno in oggetto, come peraltro già anticipato in precedenza, da diversi decenni è oggetto di occupazione sine titolo da parte dei fratelli <<...omissis...>>.

L'unito certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Vallefiorita (vedi allegato n° 30) evidenzia che detta particella di terreno ricade:

- in parte (per circa 45.145 mq) in **“Zona agricola – sottozona E2: Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni”**. Prescrizioni: *“Si applicano i criteri e gli indici di cui agli articoli 51 e 52 della L.R. n. 19 del 16.04.2002 e dell'art. 5 della L.R. n. 14 del 24.11.2006. Altezza massima 7,50 ml, piani fuori terra 2, distanza dai confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo assoluto di 5 ml; distanza minima tra pareti finestrate: 10 ml”*. Destinazioni d'uso: *“Sono ammesse: strutture per attività di produzione, trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli; strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo; costruzioni accessorie quali: fienili, depositi, ricoveri, porcilaie, ovili, stalle; le strutture a scopo residenziale anche al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale.”*
- in parte (per circa 10.464 mq) in **“Zona agricola – sottozona E4: Aree boscate o da rimboschire”**. Prescrizioni: *“Si applicano i criteri e gli indici di cui agli articoli 51 e 52 della L.R. n. 19 del 16.04.2002 e dell'art. 5 della L.R. n. 14 del 24.11.2006. Altezza massima 4,50 ml, piani fuori terra 1, distanza dai confini di proprietà 5 ml, distanza tra fabbricati 10 ml”*. Destinazioni d'uso: *“Sono ammesse: strutture per attività di produzione,*

trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli; strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo; costruzioni accessorie quali: fienili, depositi, ricoveri, porcilaie, ovili, stalle; le strutture a scopo residenziale anche al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale.”

Il summenzionato certificato di destinazione urbanistica evidenzia, altresì, che la particella di terreno in oggetto *“rientra tra le aree percorse dal fuoco censite ai sensi dell’art. 10 comma 2 della Legge 353/2000: **Incendio del 23.08.2017** - in parte per circa 1.005 mq.”* Tuttavia, come già precisato in fase di descrizione del bene immobile n° 7 che precede, durante i sopralluoghi d’accertamento peritale il c.t.u. ha verificato che il predetto incendio non ha causato danni permanenti e significativi.

Al termine di attente valutazioni analitiche di carattere tecnico-economico ed estimativo, tuttavia, il c.t.u. ha avuto modo di verificare che il deprezzamento causato dall’incendio in parola è ampiamente compensato dall’incremento di valore prodotto dalla realizzazione di un piccolo terrazzamento sulla porzione di terreno posizionata a nord-est dell’appezzamento medesimo, sul quale vegetano rigogliosamente circa 12 piante di ulivo di età media pari a circa 15-20 anni. Detta miglioria è stata apportata dai summenzionati occupanti sine titolo, nonché fratelli <<...omissis...>>.

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Valle Fiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6911, Registro part. n. 4772, Rep. 144235/27149, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. per il diritto di superficie per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6912, Registro part.

n. 4773, Rep. 144235/27149, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. per il diritto di servitù aerea per la quota di 1/1.

- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della “Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. società agricola” per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Beni immobili siti nel Comune di Amaroni

Bene immobile n° 9

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|---------------------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 12 | 53 | Seminativo irriguo arb./3 | 00 | 06 | 30 | 2,93 | 0,98 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Prezzamara-Cozzardoni del Comune di Amaroni, ed è costituito da un piccolo lotto di terreno coltivato a seminativo irriguo arborato, sito a poca distanza dal centro abitato del Comune medesimo, in prossimità della frazione San Luca. Le unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), evidenziano che lo stesso è accessibile percorrendo la strada comunale Prezzamara, che poi confluisce sulla vicina strada provinciale SP 58. L'intestazione che emerge dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è la seguente: Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per 1/1.

La particella di terreno in oggetto possiede un'estensione catastale pari a mq 630 e una conformazione irregolare simile ad un triangolo isoscele, con la base orientata verso nord-est ed il vertice formato dai lati più lunghi orientato verso sud-ovest. I relativi confini sono i seguenti: a nord ed est con il fiume Ferrera; ad ovest e sud con la p.IIa 140 di proprietà della medesima società agricola fallita. La sua altezza media sul livello del mare è pari a circa 470 metri. La qualità riportata nell'unità visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è pressoché conforme a quanto effettivamente riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale.

L'unito certificato di destinazione urbanistica rilasciato allo scrivente dall'ufficio tecnico del Comune di Amaroni (vedi allegato n° 31) evidenzia che detta particella di terreno ricade in "**Zona E – Specificazione: Zona agricola; con le condizioni di cui all'art. 65 comma 2, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i.,**

per quanto riguarda i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato".
Evidenza, altresì, che per detta zona esistono le seguenti prescrizioni: *"Vi sono consentite solo residenze rurali e costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle, laboratori uso agricolo, scuola agraria e industriale agricola ed impianto compatibili con le attività agricole. Indice di fabbricabilità: valgono le previsioni agli articoli 50 - 51 e 52 della Legge Regionale 16.4.2002, n. 19 - Altezza massima Mt 7,50 – Numero dei piani 2 – Distanze: dai confini Mt 9,00 tra i fabbricati mt 16,00."*

Destinazione urbanistica:

- 1) Programma di fabbricazione
 - ✓ Interamente in zona agricola
- 2) Art. 142 C.1 L.c – Tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua
 - ✓ Interamente in zona Vincoli fiumi
- 3) Art. 142 C.1 L.g – Territori coperti da boschi e foreste
 - ✓ Interamente in zona Vincolo boschi

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della "Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola" per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 10

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|---------------------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 12 | 54 | Seminativo irriguo arb./2 | 00 | 05 | 00 | 3,10 | 0,90 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Prezzamara e Cozzardoni del Comune di Amaroni. Com'è possibile evincere dai documenti fotografici (vedi foto n° 68) e dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), è costituito da un piccolo lotto di terreno coltivato a seminativo irriguo arborato su cui vegetano soprattutto alberi di ulivo. Dette illustrazioni evidenziano che esso è accessibile dall'attigua strada comunale Prezzamara, che poi confluisce sulla vicina strada provinciale SP 58.

L'intestazione che si evince dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è la seguente: Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per 1/1. La particella di terreno in oggetto possiede un'estensione catastale pari a mq 500 e una conformazione quadrangolare simile a quella di un rettangolo. I relativi confini sono i seguenti: a nord e nord-est con la p.IIa 141 di proprietà della stessa società agricola fallita; a sud-est con la p.IIa 142, anch'essa di proprietà della società agricola fallita; a sud-ovest con la riferita strada comunale Prezzamara.

L'altezza media sul livello del mare è pari a circa 390 metri. Sull'appezzamento di terreno in oggetto risultano coltivati alberi di ulivo aventi la medesima età di quelli osservati sulle contigue particelle 141 e 142. Pertanto, la qualità riportata nella relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33), non è del tutto conforme a quanto rilevato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale. Per cui si terrà debitamente conto al momento della stima, e ovviamente, sarà attribuito il giusto peso economico a tale significativa variazione colturale. Detto appezzamento, peraltro, è parte integrante di un maggior lotto di terreno già da

diversi decenni oggetto di occupazione sine titolo da parte della signora <<...omissis...>>, unitamente alle particelle 141 e 142 del medesimo foglio di mappa, e alle particelle 9, 11, 46 e 47 del contiguo foglio 16 del Comune di Amaroni.

L'unito certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Amaroni (vedi allegato n° 31) evidenzia che detta particella di terreno ricade in "**Zona E – Specificazione: Zona agricola**; con le condizioni di cui all'art. 65 comma 2, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i., per quanto riguarda i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato". Evidenzia, altresì, che per detta zona esistono le seguenti prescrizioni: "Vi sono consentite solo residenze rurali e costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle, laboratori uso agricolo, scuola agraria e industriale agricola ed impianto compatibili con le attività agricole. Indice di fabbricabilità: valgono le previsioni agli articoli 50 - 51 e 52 della Legge Regionale 16.4.2002, n. 19 - Altezza massima Mt 7,50 – Numero dei piani 2 – Distanze: dai confini Mt 9,00 tra i fabbricati mt 16,00."

Destinazione urbanistica:

- 1) Programma di fabbricazione
 - ✓ Interamente in zona agricola

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento**

emessa in data 31.01.2014 a favore della “Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. società agricola” per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 11

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|----------------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 12 | 56 | Seminativo irriguo/3 | 00 | 43 | 50 | 11,23 | 4,49 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Prezzamara e Cozzardoni del Comune di Amaroni. Com'è possibile evincere dai documenti fotografici allegati (vedi foto n° 72) e dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), è costituito da un lotto di terreno coltivato a seminativo irriguo, ubicato all'interno della p.IIa 140 che lo interclude unitamente alla contigua p.IIa 57, entrambe di proprietà della medesima società fallita. Lo stesso è raggiungibile percorrendo la vicina strada comunale Prezzamara e un breve tratto di strada che, diramandosi in più punti, consente di raggiungere la maggior parte delle altre particelle di terreno ricadenti nel Comune di Amaroni di proprietà della società agricola fallita.

L'intestazione che emerge dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è la seguente: Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per 1/1. L'appezzamento di terreno in parola possiede un'estensione catastale pari a mq 4.350 ed una conformazione irregolare molto stretta e allungata che si protende a forma di "S" sull'asse nord-est/sud-ovest. I relativi confini sono i seguenti: a nord, est, sud ed ovest con la p.IIa 140 di proprietà della medesima società agricola fallita; ad est con la p.IIa 57, anch'essa di proprietà della società agricola fallita.

L'altezza media sul livello del mare è pari a circa 390 metri. La qualità riportata nell'unità visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è pressoché conforme a quanto riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale.

L'unito certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Amaroni (vedi allegato n° 31) evidenzia che detta particella di terreno ricade in "**Zona E – Specificazione: Zona agricola; con le condizioni di cui all'art.**

65 comma 2, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i., per quanto riguarda i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato". Evidenzia, altresì, che per detta zona esistono le seguenti prescrizioni: "Vi sono consentite solo residenze rurali e costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle, laboratori uso agricolo, scuola agraria e industriale agricola ed impianto compatibili con le attività agricole. Indice di fabbricabilità: valgono le previsioni agli articoli 50 - 51 e 52 della Legge Regionale 16.4.2002, n. 19 - Altezza massima Mt 7,50 – Numero dei piani 2 – Distanze: dai confini Mt 9,00 tra i fabbricati mt 16,00."

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della "Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola" per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 12

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|----------------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 12 | 57 | Seminativo irriguo/3 | 00 | 06 | 30 | 1,63 | 0,65 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Prezzamara e Cozzardoni del Comune di Amaroni. Com'è possibile evincere dai documenti fotografici allegati (vedi foto n° 72) e dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), è costituito da un lotto di terreno coltivato a seminativo irriguo, ubicato all'interno della p.IIa 140 che lo interclude unitamente alla contigua p.IIa 56, entrambe di proprietà della società fallita. Lo stesso è raggiungibile percorrendo la vicina strada comunale Prezzamara e un breve tratto di strada che, diramandosi in più punti, consente di raggiungere la maggior parte delle altre particelle di terreno ricadenti nel Comune di Amaroni di proprietà della società agricola fallita.

L'intestazione che si evince dall'unità visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è la seguente: Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per 1/1. Il lotto di terreno in parola possiede un'estensione catastale pari a mq 630 ed una conformazione piuttosto irregolare, molto stretta e lunga, che si sviluppa sull'asse nord-est/sud-ovest. I relativi confini sono i seguenti: a nord, est e sud con la p.IIa 140 di proprietà della medesima società agricola fallita; ad ovest con la p.IIa 56, anch'essa di proprietà della società agricola fallita.

L'altezza media sul livello del mare è pari a circa 390 metri. La qualità riportata nell'unità visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è pressoché conforme a quanto riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale.

L'unità certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Amaroni (vedi allegato n° 31) evidenzia che detta particella di terreno ricade in "**Zona E – Specificazione: Zona agricola; con le condizioni di cui all'art.**

65 comma 2, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i., per quanto riguarda i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato". Evidenzia, altresì, che per detta zona esistono le seguenti prescrizioni: "Vi sono consentite solo residenze rurali e costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle, laboratori uso agricolo, scuola agraria e industriale agricola ed impianto compatibili con le attività agricole. Indice di fabbricabilità: valgono le previsioni agli articoli 50 - 51 e 52 della Legge Regionale 16.4.2002, n. 19 - Altezza massima Mt 7,50 – Numero dei piani 2 – Distanze: dai confini Mt 9,00 tra i fabbricati mt 16,00."

Destinazione urbanistica:

- 1) Programma di fabbricazione
 - ✓ Interamente in zona agricola
- 2) Art. 142 C.1 L.c – Tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua
 - ✓ Parte in zona Vincoli fiumi
- 3) Art. 142 C.1 L.g – Territori coperti da boschi e foreste
 - ✓ Interamente in zona Vincolo boschi

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della "Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola" per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 13

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 12 | 140 | Bosco ceduo/1 | 25 | 73 | 16 | 225,92 | 79,74 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Prezzamara e Cozzardoni del Comune di Amaroni. Com'è possibile evincere dalla documentazione fotografica (vedi foto n° 47-52-53-71-72-73-74-75-76) e dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), è costituito da un estesissimo lotto di terreno governato a bosco ceduo, sito nelle immediate adiacenze del centro abitato del Comune di Amaroni. La porzione sud dello stesso è comodamente raggiungibile percorrendo la vicina strada provinciale SP 58 e imboccando la strada comunale Prezzamara che ne identifica quasi interamente i confini sud e sud-ovest. La porzione nord, invece, è raggiungibile percorrendo le numerose diramazioni che formano la ricca rete di strade comunali, vicinali e interpoderali atte ad assicurare i collegamenti con la maggior parte delle particelle di terreno di proprietà della società agricola fallita ricadenti nel Comune di Amaroni.

All'interno della particella in oggetto è presente un piccolo deposito di materiali e attrezzi agricoli realizzato in muratura, legname e lamiera zincata che versa in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Dagli accertamenti e dalle informazioni acquisite è emerso, peraltro, che lo stesso è stato realizzato in assenza di titoli abilitativi, ma che è purtuttavia suscettibile di sanatoria edilizia previo deposito presso il Comune di Amaroni di apposita istanza volta ad ottenere il rilascio di permesso di costruire in sanatoria; corredata, ovviamente, di tutta la documentazione tecnico-urbanistica all'uopo richiesta (debitamente redatta da un tecnico abilitato) nonché delle ricevute di pagamento degli oneri concessori e di urbanizzazione.

L'intestazione che si evince dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n°

33) è la seguente: Agrituristica Vallefiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per 1/1.

Il lotto di terreno in parola possiede un'estensione catastale pari a mq 257.316 ed una forma irregolare che si sviluppa sull'asse est-ovest. I relativi confini sono i seguenti: a nord ed ovest con il fiume Ferrera; ad est con la strada comunale Vallefiorita-Amaroni, con la p.lla 62 di proprietà della ditta <<...omissis...>>, con le p.lle 219-220 di proprietà delle ditte <<...omissis...>>; a sud-est con la p.lla 119 di proprietà della Provincia di Catanzaro; a sud e sud-ovest con la strada comunale Prezzamara; ad ovest con la p.lla 5 del foglio 16 del Comune di Amaroni di proprietà del Comune medesimo.

L'altezza media sul livello del mare varia da circa 360 metri a circa 420 metri.

La qualità riportata nell'unità visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è pressoché conforme a quanto effettivamente riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale.

L'unità certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Amaroni (vedi allegato n° 31) evidenzia che detta particella di terreno ricade in ***“Zona E – Specificazione: Zona agricola; con le condizioni di cui all'art. 65 comma 2, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i., per quanto riguarda i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato”***. Evidenzia, altresì, che per detta zona esistono le seguenti prescrizioni: *“Vi sono consentite solo residenze rurali e costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle, laboratori uso agricolo, scuola agraria e industriale agricola ed impianto compatibili con le attività agricole. Indice di fabbricabilità: valgono le previsioni agli articoli 50 - 51 e 52 della Legge Regionale 16.4.2002, n. 19 - Altezza massima Mt 7,50 – Numero dei piani 2 – Distanze: dai confini Mt 9,00 tra i fabbricati mt 16,00.”*

Destinazione urbanistica:

- 1) Programma di fabbricazione

- ✓ Interamente in zona agricola
- 2) Art. 142 C.1 L.g – Territori coperti da boschi e foreste
 - ✓ Parte in zona Vincolo boschi

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della “Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola” per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 14

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 12 | 141 | Bosco ceduo/1 | 00 | 11 | 07 | 0,97 | 0,34 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Prezzamara e Cozzardoni del Comune di Amaroni, ed è costituito da un lotto di terreno censito in catasto quale bosco ceduo. Tuttavia, com'è possibile evincere dalla documentazione fotografica (vedi foto n° 66-67) e dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), ciò corrisponde al vero solo in parte, poiché lo stesso è coltivato a seminativo irriguo arborato con una rilevante presenza di alberi di ulivo.

La qualità riportata nella relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33), dunque, non è conforme a quanto riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali. Per cui si terrà debitamente conto al momento della stima, e ovviamente, sarà attribuito il giusto peso economico a tale significativa variazione colturale. Come già riferito in precedenza, peraltro, l'appezzamento di terreno in oggetto è parte integrante di un maggior lotto già da diversi decenni oggetto di occupazione sine titolo da parte della signora <<...omissis...>>, unitamente alle particelle 54 e 142 del medesimo foglio di mappa, e alle particelle 9, 11, 46 e 47 del contiguo foglio 16 del Comune di Amaroni. Trattasi di una porzione della ex p.IIa 118 sulla quale la predetta occupante ha impiantato e coltiva alberi di ulivo che adesso possiedono la stessa età di quelli impiantati sulle contigue particelle 54 e 142.

La particella di terreno in parola è accessibile dall'attigua strada comunale Prezzamara, che ne identifica il confine sud-ovest e che, a sua volta, sbocca sulla vicina strada provinciale SP 58. L'intestazione che si evince dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è la seguente: Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per 1/1.

Il lotto di terreno in parola possiede un'estensione catastale pari a mq 1.107 ed

una forma irregolare, assimilabile a quella di una mano chiusa con l'indice puntato in direzione sud-est. I relativi confini sono i seguenti: a nord-ovest, nord, sud, est e sud-est con la p.lla 140 di proprietà della stessa società agricola fallita; a sud e sud-ovest con le p.lle 54 e 142 di proprietà della medesima società agricola fallita; a sud-ovest con la strada interpodereale anch'essa di proprietà della società agricola fallita.

L'altezza media sul livello del mare è di circa 460 metri.

L'unito certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Amaroni (vedi allegato n° 31) evidenzia che detta particella di terreno ricade in "**Zona E – Specificazione: Zona agricola**; con le condizioni di cui all'art. 65 comma 2, della Legge Urbanistica Regionale n.19/2002 e s.m.i., per quanto riguarda i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato". Evidenzia, altresì, che per detta zona esistono le seguenti prescrizioni: "Vi sono consentite solo residenze rurali e costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle, laboratori uso agricolo, scuola agraria e industriale agricola ed impianto compatibili con le attività agricole. Indice di fabbricabilità: valgono le previsioni agli articoli 50 - 51 e 52 della Legge Regionale 16.4.2002, n. 19 - Altezza massima Mt 7,50 – Numero dei piani 2 – Distanze: dai confini Mt 9,00 tra i fabbricati mt 16,00."

Destinazione urbanistica:

- 1) Programma di fabbricazione
 - ✓ Interamente in zona agricola
- 2) Art. 142 C.1 L.g – Territori coperti da boschi e foreste
 - ✓ Parte in zona Vincolo boschi

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Valle Fiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n.

836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della “Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola” per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 15

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|--------------------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 12 | 142 | Area fabbricato demolito | 00 | 01 | 41 | - | - |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Prezzamara e Cozzardoni del Comune di Amaroni, ed è costituito da un piccolo lotto di terreno censito in catasto quale “area fabbricato demolito”. Tuttavia, com’è possibile evincere dai documenti fotografici allegati (vedi foto n° 69) e dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), lo stesso è coltivato a seminativo irriguo arborato, con una significativa preponderanza di alberi di ulivo. Detto terreno è accessibile dalla vicina strada comunale Prezzamara che ne identifica il confine ovest e che, a sua volta, sbocca sulla vicina strada provinciale SP 58.

L’intestazione che si evince dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è la seguente: Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per 1/1.

Il lotto di terreno in parola possiede un’estensione catastale pari a mq 141 ed una forma trapezoidale. I relativi confini, tutti con particelle di terreno di proprietà della medesima società agricola fallita, sono i seguenti: a nord-est con la p.IIa 141; a sud-est con la p.IIa 143; a sud-ovest con la predetta strada comunale Prezzamara; a nord-ovest con la p.IIa 54. L’altezza media sul livello del mare è di circa 460 metri.

La qualità riportata nell’unita visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è pressoché conforme a quanto effettivamente riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d’accertamento peritale. Trattasi di una porzione della ex p.IIa 55 che fungeva da corte del fabbricato rurale originariamente insistente sulla stessa, oggi demolito, sulla quale risultano coltivati alberi di ulivo della medesima età di quelli impiantati sulle contigue particelle 54 e 141.

La qualità riportata nell'unità visura catastale (vedi blocco allegati n° 33), dunque, non è affatto conforme a quanto riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale. Per cui si terrà debitamente conto al momento della stima, e ovviamente, sarà attribuito il giusto peso economico a tale significativa variazione colturale. Peraltro, come già riferito in precedenza, detto appezzamento di terreno è parte integrante di un maggior lotto che è da diversi decenni oggetto di occupazione sine titolo da parte della signora <<...omissis...>>, unitamente alle particelle 54 e 141 del medesimo foglio di mappa, e alle particelle 9, 11, 46 e 47 del contiguo foglio 16 del Comune di Amaroni.

L'unito certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Amaroni (vedi allegato n° 31) evidenzia che detta particella di terreno ricade in "**Zona E – Specificazione: Zona agricola**; con le condizioni di cui all'art. 65 comma 2, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i., per quanto riguarda i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato". Evidenzia, altresì, che per detta zona esistono le seguenti prescrizioni: "Vi sono consentite solo residenze rurali e costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle, laboratori uso agricolo, scuola agraria e industriale agricola ed impianto compatibili con le attività agricole. Indice di fabbricabilità: valgono le previsioni agli articoli 50 - 51 e 52 della Legge Regionale 16.4.2002, n. 19 - Altezza massima Mt 7,50 – Numero dei piani 2 – Distanze: dai confini Mt 9,00 tra i fabbricati mt 16,00."

Destinazione urbanistica:

- 1) Programma di fabbricazione
 - ✓ Interamente in zona agricola
- 2) Art. 142 C.1 L.g – Territori coperti da boschi e foreste
 - ✓ Parte in zona Vincolo boschi

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita

società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della “Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola” per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 16

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|--------------------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 12 | 143 | Area fabbricato demolito | 00 | 03 | 19 | - | - |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Prezzamara e Cozzardoni del Comune di Amaroni. Com'è possibile evincere dalla documentazione fotografica (vedi foto n° 70) e dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), è costituito da un piccolo lotto di terreno incolto censito in catasto quale "area fabbricato demolito". Lo stesso è accessibile percorrendo un breve tratto dell'attigua strada comunale Prezzamara che ne identifica il confine sud-ovest e che, a sua volta, sbocca sulla vicina strada provinciale SP 58.

L'intestazione che si evince dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è la seguente: Agrituristica Vallefiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per 1/1. Il lotto di terreno in parola possiede un'estensione catastale pari a mq 319 ed una forma regolare assimilabile a quella di un quadrato.

I relativi confini, tutti con particelle di terreno di proprietà della medesima società agricola fallita, sono i seguenti: a nord con la p.IIa 142; a nord-est e sud-est con la p.IIa 140; a sud-ovest con la predetta strada interpodereale. L'altezza media sul livello del mare è di circa 460 metri.

Trattasi della porzione della ex p.IIa 55 sulla quale insisteva il predetto fabbricato rurale, oggi demolito, che oggi risulta occupata prevalentemente da vegetazione spontanea.

La qualità riportata nell'unita visura catastale (vedi blocco allegati n° 33), dunque, è pressoché conforme a quanto effettivamente riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale.

L'unito certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del

Comune di Amaroni (vedi allegato n° 31) evidenzia che detta particella di terreno ricade in “**Zona E – Specificazione: Zona agricola**; con le condizioni di cui all’art. 65 comma 2, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i., per quanto riguarda i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato”. Evidenzia, altresì, che per detta zona esistono le seguenti prescrizioni: “Vi sono consentite solo residenze rurali e costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle, laboratori uso agricolo, scuola agraria e industriale agricola ed impianto compatibili con le attività agricole. Indice di fabbricabilità: valgono le previsioni agli articoli 50 - 51 e 52 della Legge Regionale 16.4.2002, n. 19 - Altezza massima Mt 7,50 – Numero dei piani 2 – Distanze: dai confini Mt 9,00 tra i fabbricati mt 16,00.”

Destinazione urbanistica:

- 1) Programma di fabbricazione
 - ✓ Interamente in zona agricola
- 2) Art. 142 C.1 L.g – Territori coperti da boschi e foreste
 - ✓ Parte in zona Vincolo boschi

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della “Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola” per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 17

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 16 | 6 | Bosco ceduo/1 | 00 | 04 | 90 | 0,43 | 0,15 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Prezzamara e Cozzardoni del Comune di Amaroni. Com'è possibile evincere dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), è costituito da un piccolo lotto di terreno governato a bosco ceduo. Lo stesso è accessibile percorrendo un breve tratto della contigua strada vicinale Prezzamara, che ne identifica i confini est e sud-est, per poi immettersi nel piazzale di proprietà del Comune di Amaroni su cui sorge l'aerogeneratore WTG 11 che, a sua volta, attraverso la p.IIa 42 si connette alla vicina strada provinciale SP 58.

L'intestazione che si evince dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è la seguente: Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per l'area; ERG Eolica Amaroni S.r.l. con sede in Catanzaro, superficie.

Il lotto di terreno in oggetto possiede un'estensione catastale pari a mq 490 ed una forma irregolare assimilabile ad un boomerang con la parte concava orientata in direzione nord-ovest.

I relativi confini sono i seguenti: a nord-ovest con la p.IIa 34 di proprietà del Comune di Amaroni, per l'area, e della ERG Eolica Amaroni S.r.l. per la superficie; a sud e ad est con la p.IIa 45 di proprietà della stessa società agricola fallita; a sud con la p.IIa 31, anch'essa di proprietà della società agricola fallita. L'altezza media sul livello del mare è di circa 600 metri.

La qualità riportata nell'unita visura catastale (vedi blocco allegati n° 33), è pressoché conforme a quanto effettivamente riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale.

L'unito certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Amaroni (vedi allegato n° 31) evidenzia che detta particella di terreno ricade in "**Zona E – Specificazione: Zona agricola**; con le condizioni di cui all'art. 65 comma 2, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i., per quanto riguarda i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato". Evidenzia, altresì, che per detta zona esistono le seguenti prescrizioni: "Vi sono consentite solo residenze rurali e costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle, laboratori uso agricolo, scuola agraria e industriale agricola ed impianto compatibili con le attività agricole. Indice di fabbricabilità: valgono le previsioni agli articoli 50 - 51 e 52 della Legge Regionale 16.4.2002, n. 19 - Altezza massima Mt 7,50 – Numero dei piani 2 – Distanze: dai confini Mt 9,00 tra i fabbricati mt 16,00."

Destinazione urbanistica:

- 1) Programma di fabbricazione
 - ✓ Interamente in zona agricola
- 2) Art. 142 C.1 L.g – Territori coperti da boschi e foreste
 - ✓ Parte in zona Vincolo boschi

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Valle Fiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6913, Registro part. n. 4774, Rep. 144236/27150, **atto di locazione ultra novennale** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6914, Registro part. n. 4775, Rep. 144236/27150, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di superficie per la quota di 1/1.

- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6915, Registro part. n. 4776, Rep. 144236/27150, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di servitù di elettrodotto per la quota di 1/1.
- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della “Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. società agricola” per il diritto di proprietà per l’area per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 18

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|---------------------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 16 | 9 | Seminativo irriguo arb./3 | 00 | 10 | 90 | 5,07 | 1,69 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Prezzamara e Cozzardoni del Comune di Amaroni. Com'è possibile evincere dai documenti fotografici allegati (vedi foto n° 54-55) e dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), è costituito da un lotto di terreno coltivato a seminativo irriguo arborato. Lo stesso è accessibile sia da est che da ovest, percorrendo un breve tratto di strada interpodereale che sbocca dapprima nella vicina strada comunale Verzunara, e successivamente nella strada provinciale SP 58.

L'intestazione che si evince dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è la seguente: Agrituristica Vallefiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per 1/1.

Il lotto di terreno in parola possiede un'estensione catastale pari a mq 1.090 e una conformazione regolare pressoché quadrangolare.

I relativi confini sono i seguenti: a nord, ovest e sud con la p.IIa 45 di proprietà della stessa società agricola fallita; ad est con la p.IIa 46, anch'essa di proprietà della società agricola fallita, per l'area, e di ERG Eolica Amaroni S.r.l. per la superficie. L'altezza media sul livello del mare è di circa 490 metri.

La qualità riportata nell'unita visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è pressoché conforme a quanto effettivamente riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale.

L'unito certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Amaroni (vedi allegato n° 31) evidenzia che detta particella di terreno ricade in "**Zona E – Specificazione: Zona agricola; con le condizioni di cui all'art. 65 comma 2, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i., per quanto**

riguarda i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato". Evidenzia, altresì, che per detta zona esistono le seguenti prescrizioni: "Vi sono consentite solo residenze rurali e costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle, laboratori uso agricolo, scuola agraria e industriale agricola ed impianto compatibili con le attività agricole. Indice di fabbricabilità: valgono le previsioni agli articoli 50 - 51 e 52 della Legge Regionale 16.4.2002, n. 19 - Altezza massima Mt 7,50 – Numero dei piani 2 – Distanze: dai confini Mt 9,00 tra i fabbricati mt 16,00."

Destinazione urbanistica:

1) Programma di fabbricazione

- ✓ Interamente in zona agricola

2) Art. 142 C.1 L.g – Territori coperti da boschi e foreste

- ✓ Parte in zona Vincolo boschi

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della "Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola" per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 19

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|-------------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 16 | 11 | Fabbricato diruto | 00 | 04 | 30 | - | - |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Prezzamara e Cozzardoni del Comune di Amaroni. Com'è possibile evincere dalla documentazione fotografica (vedi foto n° 61-62) e dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), è costituito da un piccolo lotto di terreno su cui sorge un antico fabbricato rurale che evidenzia di essere completamente inagibile già da tantissimi anni. La qualità riportata nell'unità visura catastale (vedi blocco allegati n° 33), dunque, è del tutto conforme a quanto riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale.

Detto fabbricato diruto è accessibile dall'attigua strada comunale Prezzamara che, a sua volta, sbocca nella vicina strada provinciale SP 58. L'intestazione che si evince dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è la seguente: Agrituristica Vallefiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per 1/1.

Il lotto di terreno in parola possiede un'estensione catastale pari a mq 430 e una conformazione regolare assimilabile a quella di un triangolo equilatero. I relativi confini sono i seguenti: a nord-est con la predetta strada interpoderale di proprietà della stessa società agricola fallita; a sud con la p.IIa 47 e ad ovest con la p.IIa 46 anch'esse di proprietà della società agricola fallita. L'altezza media sul livello del mare è di circa 460 metri.

Come già riferito in precedenza, l'appezzamento di terreno in oggetto è parte integrante di un maggior lotto già da diversi decenni oggetto di occupazione sine titolo da parte della signora <<...omissis...>>, unitamente alle particelle 9, 46 e 47 del medesimo foglio di mappa, e alle particelle 54, 141 e 142 del contiguo

foglio 12 del Comune di Amaroni.

L'unito certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Amaroni (vedi allegato n° 31) evidenzia che detta particella di terreno ricade in "**Zona E – Specificazione: Zona agricola**; con le condizioni di cui all'art. 65 comma 2, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i., per quanto riguarda i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato". Evidenzia, altresì, che per detta zona esistono le seguenti prescrizioni: "Vi sono consentite solo residenze rurali e costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle, laboratori uso agricolo, scuola agraria e industriale agricola ed impianto compatibili con le attività agricole. Indice di fabbricabilità: valgono le previsioni agli articoli 50 - 51 e 52 della Legge Regionale 16.4.2002, n. 19 - Altezza massima Mt 7,50 – Numero dei piani 2 – Distanze: dai confini Mt 9,00 tra i fabbricati mt 16,00."

Destinazione urbanistica:

- 1) Programma di fabbricazione
 - ✓ Interamente in zona agricola
- 2) Art. 142 C.1 L.g – Territori coperti da boschi e foreste
 - ✓ Parte in zona Vincolo boschi

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della "Massa dei creditori fallimento

società Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. società agricola” per il diritto di proprietà per l’area per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 20

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 16 | 19 | Bosco ceduo/1 | 00 | 27 | 77 | 2,44 | 0,86 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Prezzamara e Cozzardoni del Comune di Amaroni. Com'è possibile evincere dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), è costituito da un lotto di terreno governato a bosco ceduo, accessibile su tutti i fronti poiché delimitato: a nord e nord-ovest dalla strada provinciale SP 58; ad est e sud dalla strada comunale Verzunara.

L'intestazione che si evince dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è la seguente: Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per 1/1.

Il lotto di terreno in oggetto possiede un'estensione catastale pari a mq 2.777 e una conformazione pressoché regolare assimilabile ad un triangolo equilatero.

I relativi confini, come già riferito in precedenza, sono i seguenti: a nord-ovest e nord con la strada provinciale SP 58; a est e sud con la strada comunale Verzunara. L'altezza media sul livello del mare è di circa 480 metri.

La qualità riportata nell'unita visura catastale (vedi blocco allegati n° 33), è pressoché conforme a quanto riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale.

L'unito certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Amaroni (vedi allegato n° 31) evidenzia che detta particella di terreno ricade in "**Zona E – Specificazione: Zona agricola; con le condizioni di cui all'art. 65 comma 2, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i., per quanto riguarda i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato**". Evidenzia, altresì, che per detta zona esistono le seguenti prescrizioni: "*Vi sono consentite solo residenze rurali e costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle,*

laboratori uso agricolo, scuola agraria e industriale agricola ed impianto compatibili con le attività agricole. Indice di fabbricabilità: valgono le previsioni agli articoli 50 - 51 e 52 della Legge Regionale 16.4.2002, n. 19 - Altezza massima Mt 7,50 – Numero dei piani 2 – Distanze: dai confini Mt 9,00 tra i fabbricati mt 16,00.”

Destinazione urbanistica:

- 1) Programma di fabbricazione
 - ✓ Interamente in zona agricola
- 2) Art. 142 C.1 L.c – Tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua
 - ✓ Parte in zona Vincoli fiumi
- 3) Art. 142 C.1 L.g – Territori coperti da boschi e foreste
 - ✓ Parte in zona Vincolo boschi

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della “Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola” per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 21

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 16 | 20 | Bosco ceduo/1 | 00 | 23 | 58 | 2,07 | 0,73 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Prezzamara e Cozzardoni del Comune di Amaroni. Com'è possibile evincere dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), è costituito da un lotto di terreno governato a bosco ceduo, accessibile su tutti i fronti poiché delimitato: a nord-ovest dalla strada provinciale SP 58; a sud e sud-est dalla strada comunale Verzunara.

L'intestazione che si evince dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è la seguente: Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per 1/1.

Il lotto di terreno in oggetto possiede un'estensione catastale pari a mq 2.358 ed una conformazione irregolare, molto stretta e lunga, che si sviluppa sull'asse nord-est/sud-ovest. I relativi confini, come già anticipato in precedenza, sono i seguenti: a nord-ovest con la strada provinciale SP 58; a sud e sud-est con la strada interpodereale di proprietà della stessa società agricola fallita.

L'altezza media sul livello del mare varia da circa 530 metri a circa 560 metri. La qualità riportata nell'unità visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è pressoché conforme a quanto riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale.

L'unità certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Amaroni (vedi allegato n° 31) evidenzia che detta particella di terreno ricade in "**Zona E – Specificazione: Zona agricola; con le condizioni di cui all'art. 65 comma 2, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i., per quanto riguarda i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato**". Evidenzia, altresì, che per detta zona esistono le seguenti prescrizioni: "**Vi sono consentite**

solo residenze rurali e costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle, laboratori uso agricolo, scuola agraria e industriale agricola ed impianto compatibili con le attività agricole. Indice di fabbricabilità: valgono le previsioni agli articoli 50 - 51 e 52 della Legge Regionale 16.4.2002, n. 19 - Altezza massima Mt 7,50 – Numero dei piani 2 – Distanze: dai confini Mt 9,00 tra i fabbricati mt 16,00.”

Destinazione urbanistica:

- 1) Programma di fabbricazione
 - ✓ Interamente in zona agricola
- 2) Art. 142 C.1 L.c – Tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua
 - ✓ Parte in zona Vincoli fiumi
- 3) Art. 142 C.1 L.g – Territori coperti da boschi e foreste
 - ✓ Parte in zona Vincolo boschi

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della “Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola” per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 22

| Comune | Fg. | P.IIa | Sub | Cat. | Catasto terreni | | Catasto Fabbricati |
|---------|-----|-------|-----|------|-----------------|-----------------|--------------------|
| | | | | | Qualità | Superficie (mq) | Rendita (€) |
| Amaroni | 16 | 30 | - | D/1 | Ente urbano | 2.466 | 7.930,00 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Manca del Bosco del Comune di Amaroni. Com'è possibile evincere dai documenti fotografici (vedi foto n° 23) e dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), è costituito da un lotto di terreno appositamente creato al fine di impiantare l'aerogeneratore WTG 13, di proprietà della società ERG Eolica Amaroni S.r.l., in forza di regolare contratto di locazione e costituzione di diritti reali stipulato in data 20.04.2011 con la società fallita, debitamente allegato agli atti della procedura.

L'appezzamento di terreno in oggetto è comodamente accessibile dalla strada meglio identificata dalla p.IIa 41, che a sua volta confluisce nell'attigua strada provinciale SP 58.

L'intestazione che si evince dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è la seguente: Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per l'area; ERG Eolica Amaroni S.r.l. con sede in Catanzaro, proprietà superficiaria per 1/1.

Il lotto di terreno in oggetto possiede un'estensione catastale pari a mq 2.466 e una conformazione rettangolare. I relativi confini sono i seguenti: a nord-ovest, nord, nord-est e sud-est con la p.IIa 45, ed a sud-ovest con la p.IIa 4, entrambe di proprietà della stessa società agricola fallita, per l'area, e della ERG Eolica Amaroni S.r.l., per la superficie.

L'altezza media sul livello del mare è di circa 590 metri. La qualità riportata nell'unità visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è pienamente conforme a quanto riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale.

L'unito certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Amaroni (vedi allegato n° 31) evidenzia che detta particella di terreno ricade in "**Zona E – Specificazione: Zona agricola**; con le condizioni di cui all'art. 65 comma 2, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i., per quanto riguarda i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato". Evidenzia, altresì, che per detta zona esistono le seguenti prescrizioni: "Vi sono consentite solo residenze rurali e costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle, laboratori uso agricolo, scuola agraria e industriale agricola ed impianto compatibili con le attività agricole. Indice di fabbricabilità: valgono le previsioni agli articoli 50 - 51 e 52 della Legge Regionale 16.4.2002, n. 19 - Altezza massima Mt 7,50 – Numero dei piani 2 – Distanze: dai confini Mt 9,00 tra i fabbricati mt 16,00."

Destinazione urbanistica:

- 1) Programma di fabbricazione
 - ✓ Interamente in zona agricola
- 2) Art. 142 C.1 L.c – Tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua
 - ✓ Parte in zona Vincoli fiumi
- 3) Art. 142 C.1 L.g – Territori coperti da boschi e foreste
 - ✓ Parte in zona Vincolo boschi

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6913, Registro part. n. 4774, Rep. 144236/27150, **atto di locazione ultra novennale** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6914, Registro part. n. 4775, Rep. 144236/27150, **atto di costituzione di diritti reali a titolo**

oneroso stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di superficie per la quota di 1/1.

- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6915, Registro part. n. 4776, Rep. 144236/27150, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di servitù di elettrodotto per la quota di 1/1.
- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della “Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola” per il diritto di proprietà per l’area per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 23

| Comune | Fg. | P.IIa | Sub | Cat. | Catasto terreni | | Catasto Fabbricati |
|---------|-----|-------|-----|------|-----------------|-----------------|--------------------|
| | | | | | Qualità | Superficie (mq) | Rendita (€) |
| Amaroni | 16 | 31 | - | D/1 | Piazzale | 929 | 74,00 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Manca del Bosco del Comune di Amaroni. Com'è possibile evincere dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), è costituito da una porzione del maggior lotto di terreno appositamente creato per impiantare l'aerogeneratore WTG 11, di proprietà della società ERG Eolica Amaroni S.r.l. in forza di regolare contratto di locazione e costituzione di diritti reali stipulato in data 20.04.2011 con la società fallita, debitamente allegato agli atti della procedura. Lo stesso è comodamente accessibile percorrendo la contigua strada, meglio identificata dalla particella 42, che si immette nella vicina strada provinciale SP 58.

L'intestazione che si evince dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è la seguente: Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per l'area; ERG Eolica Amaroni S.r.l. con sede in Catanzaro, proprietà superficiaria per 1/1.

Il lotto di terreno in oggetto possiede un'estensione catastale pari a mq 929 e una conformazione pseudo-rettangolare. I relativi confini sono i seguenti: a nord con la strada vicinale Prezzamara; ad ovest con la p.IIa 36 di proprietà del Comune di Amaroni, per l'area, e della ERG Eolica Amaroni S.r.l., per la superficie; a sud con la p.IIa 42, ad est e sud-est con la p.IIa 45, entrambe di proprietà della stessa società agricola fallita, per l'area, e della ERG Eolica Amaroni S.r.l. per la superficie. L'altezza media sul livello del mare è di circa 600 metri. La qualità riportata nell'unità visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è perfettamente conforme a quanto riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento

peritale.

L'unito certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Amaroni (vedi allegato n° 31) evidenzia che detta particella di terreno ricade in "**Zona E – Specificazione: Zona agricola**; con le condizioni di cui all'art. 65 comma 2, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i., per quanto riguarda i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato". Evidenzia, altresì, che per detta zona esistono le seguenti prescrizioni: "Vi sono consentite solo residenze rurali e costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle, laboratori uso agricolo, scuola agraria e industriale agricola ed impianto compatibili con le attività agricole. Indice di fabbricabilità: valgono le previsioni agli articoli 50 - 51 e 52 della Legge Regionale 16.4.2002, n. 19 - Altezza massima Mt 7,50 – Numero dei piani 2 – Distanze: dai confini Mt 9,00 tra i fabbricati mt 16,00."

Destinazione urbanistica:

- 1) Programma di fabbricazione
 - ✓ Interamente in zona agricola
- 2) Art. 142 C.1 L.c – Tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua
 - ✓ Parte in zona Vincoli fiumi
- 3) Art. 142 C.1 L.g – Territori coperti da boschi e foreste
 - ✓ Parte in zona Vincolo boschi

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6913, Registro part. n. 4774, Rep. 144236/27150, **atto di locazione ultra novennale** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6914, Registro part.

- n. 4775, Rep. 144236/27150, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di superficie per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6915, Registro part. n. 4776, Rep. 144236/27150, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di servitù di elettrodotto per la quota di 1/1.
- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della "Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola" per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 24

| Comune | Fg. | P.IIIa | Sub | Cat. | Catasto terreni | | Catasto Fabbricati |
|---------|-----|--------|-----|------|-----------------|-----------------|--------------------|
| | | | | | Qualità | Superficie (mq) | Rendita (€) |
| Amaroni | 16 | 33 | - | D/1 | Ente urbano | 2.363 | 7.910,00 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Manca del Bosco del Comune di Amaroni. Com'è possibile evincere dai documenti fotografici (vedi foto n° 16-19) e dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), è costituito da un lotto di terreno appositamente creato al fine di impiantare l'aerogeneratore WTG 12, di proprietà della società ERG Eolica Amaroni S.r.l., in forza di regolare contratto di locazione e costituzione di diritti reali stipulato in data 20.04.2011 con la società fallita, debitamente allegato agli atti della procedura.

Lo stesso è comodamente accessibile dalla strada interpodereale che è in parte identificata dalla p.IIIa 44 e che, a sua volta, confluisce nella vicina strada provinciale SP 58.

L'intestazione che si evince dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è la seguente: Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per l'area; ERG Eolica Amaroni S.r.l. con sede in Catanzaro, proprietà superficiaria per 1/1.

Il lotto di terreno in oggetto possiede un'estensione catastale pari a mq 2.363 e una conformazione rettangolare.

I relativi confini sono i seguenti: a nord, est, sud e, in parte, anche ovest, con la p.IIIa 43 di proprietà della stessa società agricola fallita, per l'area, e della ERG Eolica Amaroni S.r.l., per la superficie; ad ovest con la predetta p.IIIa 44, anch'essa di proprietà della medesima società agricola fallita, per l'area, e della ERG Eolica Amaroni S.r.l. per la superficie. L'altezza media sul livello del mare è di circa 620 metri.

La qualità riportata nell'unità visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è perfettamente conforme a quanto riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale.

L'unità certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Amaroni (vedi allegato n° 31) evidenzia che detta particella di terreno ricade in "**Zona E – Specificazione: Zona agricola**; con le condizioni di cui all'art. 65 comma 2, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i., per quanto riguarda i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato". Evidenzia, altresì, che per detta zona esistono le seguenti prescrizioni: "Vi sono consentite solo residenze rurali e costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle, laboratori uso agricolo, scuola agraria e industriale agricola ed impianto compatibili con le attività agricole. Indice di fabbricabilità: valgono le previsioni agli articoli 50 - 51 e 52 della Legge Regionale 16.4.2002, n. 19 - Altezza massima Mt 7,50 – Numero dei piani 2 – Distanze: dai confini Mt 9,00 tra i fabbricati mt 16,00."

Destinazione urbanistica:

- 1) Programma di fabbricazione
 - ✓ Interamente in zona agricola
- 2) Art. 142 C.1 L.c – Tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua
 - ✓ Parte in zona Vincoli fiumi
- 3) Art. 142 C.1 L.g – Territori coperti da boschi e foreste
 - ✓ Parte in zona Vincolo boschi

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Valle Fiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6913, Registro part. n. 4774, Rep. 144236/27150, **atto di locazione ultra novennale** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1.

- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6914, Registro part. n. 4775, Rep. 144236/27150, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di superficie per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6915, Registro part. n. 4776, Rep. 144236/27150, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di servitù di elettrodotto per la quota di 1/1.
- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della "Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola" per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 25

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 16 | 41 | Bosco ceduo/1 | 00 | 39 | 00 | 3,42 | 1,21 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Prezzamara e Cozzardoni del Comune di Amaroni. Com'è possibile evincere dalla documentazione fotografica (vedi foto n° 21-22-23) e dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), è costituito da un lotto di terreno appositamente "tracciato" al fine di realizzare un comodo accesso dall'attigua strada provinciale SP 58 per i mezzi meccanici usati per espletare gli ordinari interventi di manutenzione sull'aerogeneratore WTG 13, sito sulla contigua particella n° 30.

La qualità riportata nell'unità visura catastale (vedi blocco allegati n° 33), dunque, non è conforme a quanto in effetti rilevato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale. Per cui si terrà debitamente conto al momento della stima, e ovviamente, sarà attribuito il giusto peso economico a tale significativa variazione colturale.

L'intestazione che si evince dalla sopraindicata visura catastale è la seguente: Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per l'area; ERG Eolica Amaroni S.r.l. con sede in Catanzaro, superficie. Il lotto di terreno in oggetto possiede un'estensione catastale pari a mq 3.900 e una conformazione irregolare a forma di "L" determinata, evidentemente, dai requisiti di cui deve essere dotata la carreggiata stradale che esso stesso identifica. I relativi confini sono i seguenti: a nord, nord-est e, in parte, anche a sud-est, con la p.IIa 45 di proprietà della stessa società agricola fallita, per l'area, e della ERG Eolica Amaroni S.r.l., per la superficie; a nord-est con la predetta p.IIa 30 su cui sorge l'aerogeneratore WTG 13, anch'essa di proprietà della società agricola fallita, per l'area, e della ERG Eolica Amaroni S.r.l. per la

superficie.

La sua altezza media sul livello del mare varia da circa 580 metri a circa 600 metri.

L'unito certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Amaroni (vedi allegato n° 31) evidenzia che detta particella di terreno ricade in "**Zona E – Specificazione: Zona agricola**; con le condizioni di cui all'art. 65 comma 2, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i., per quanto riguarda i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato". Evidenzia, altresì, che per detta zona esistono le seguenti prescrizioni: "Vi sono consentite solo residenze rurali e costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle, laboratori uso agricolo, scuola agraria e industriale agricola ed impianto compatibili con le attività agricole. Indice di fabbricabilità: valgono le previsioni agli articoli 50 - 51 e 52 della Legge Regionale 16.4.2002, n. 19 - Altezza massima Mt 7,50 – Numero dei piani 2 – Distanze: dai confini Mt 9,00 tra i fabbricati mt 16,00."

Destinazione urbanistica:

- 1) Programma di fabbricazione
 - ✓ Interamente in zona agricola
- 2) Art. 142 C.1 L.c – Tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua
 - ✓ Parte in zona Vincoli fiumi
- 3) Art. 142 C.1 L.g – Territori coperti da boschi e foreste
 - ✓ Parte in zona Vincolo boschi

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Valle Fiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6913, Registro part. n. 4774, Rep. 144236/27150, **atto di locazione ultra novennale** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1.

- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6914, Registro part. n. 4775, Rep. 144236/27150, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di superficie per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6915, Registro part. n. 4776, Rep. 144236/27150, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di servitù di elettrodotto per la quota di 1/1.
- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della "Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola" per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 26

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | Ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 16 | 42 | Bosco ceduo/1 | 00 | 10 | 80 | 0,95 | 0,33 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Prezzamara e Cozzardoni del Comune di Amaroni. Com'è possibile evincere dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), è costituito da un lotto di terreno appositamente "tracciato" al fine di realizzare un comodo accesso dall'attigua strada provinciale SP 58 per i mezzi meccanici impiegati per espletare gli ordinari interventi di manutenzione sull'aerogeneratore WTG 11; quest'ultimo, ubicato sulla vicina particella 35 di proprietà del Comune di Amaroni, di cui la contigua p.IIa 31 concorre a formare il relativo piazzale.

La qualità riportata nell'unità visura catastale (vedi blocco allegati n° 33), dunque, non è affatto conforme a quanto riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale. Per cui si terrà debitamente conto al momento della stima, e ovviamente, sarà attribuito il giusto peso economico a tale significativa variazione colturale.

L'intestazione che si evince dalla relativa visura catastale è la seguente: Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per l'area; ERG Eolica Amaroni S.r.l. con sede in Catanzaro, superficie. L'appezzamento di terreno in oggetto possiede un'estensione catastale pari a mq 1.080 e una configurazione trapezoidale dettata dal profilo stradale che esso stesso identifica.

I relativi confini sono i seguenti: a nord-est con la predetta p.IIa 31, di proprietà della medesima società agricola fallita, per l'area, e della ERG Eolica Amaroni S.r.l., per la superficie; ad est con la p.IIa 45, anch'essa di proprietà della società agricola fallita, per l'area, e della ERG Eolica Amaroni S.r.l. per la superficie; a

sud con la summenzionata strada provinciale SP 58; a nord-ovest con la p.lla 15 del foglio 20 del Comune di Amaroni, di proprietà di numerose ditte condidenti, per l'area, e di ERG Eolica Amaroni S.r.l. per la superficie.

La sua altezza media sul livello del mare è di circa 625 metri.

L'unito certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Amaroni (vedi allegato n° 31) evidenzia che detta particella di terreno ricade in "**Zona E – Specificazione: Zona agricola**; con le condizioni di cui all'art. 65 comma 2, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i., per quanto riguarda i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato". Evidenzia, altresì, che per detta zona esistono le seguenti prescrizioni: "Vi sono consentite solo residenze rurali e costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle, laboratori uso agricolo, scuola agraria e industriale agricola ed impianto compatibili con le attività agricole. Indice di fabbricabilità: valgono le previsioni agli articoli 50 - 51 e 52 della Legge Regionale 16.4.2002, n. 19 - Altezza massima Mt 7,50 – Numero dei piani 2 – Distanze: dai confini Mt 9,00 tra i fabbricati mt 16,00."

Destinazione urbanistica:

- 1) Programma di fabbricazione
 - ✓ Interamente in zona agricola
- 2) Art. 142 C.1 L.c – Tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua
 - ✓ Parte in zona Vincoli fiumi
- 3) Art. 142 C.1 L.g – Territori coperti da boschi e foreste
 - ✓ Parte in zona Vincolo boschi

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Valle Fiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6913, Registro part. n. 4774, Rep. 144236/27150, **atto di locazione ultra novennale** stipulato

in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6914, Registro part. n. 4775, Rep. 144236/27150, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di superficie per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6915, Registro part. n. 4776, Rep. 144236/27150, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di servitù di elettrodotto per la quota di 1/1.
- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della "Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola" per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 27

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 16 | 43 | Bosco ceduo/1 | 05 | 67 | 67 | 49,84 | 17,59 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Prezzamara e Cozzardoni del Comune di Amaroni. Com'è possibile evincere dalla documentazione fotografica (vedi foto n° 15-18-19-20) e dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), è costituito da un ampio lotto di terreno governato a bosco ceduo, comodamente accessibile su più fronti poiché delimitato: a nord e nord-est dall'attigua strada provinciale SP 58; a sud e sud-est dalla strada comunale Verzunara; ad ovest e nord-ovest dalla strada vicinale Prezzamara.

L'intestazione che si evince dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è la seguente: Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per l'area; ERG Eolica Amaroni S.r.l. con sede in Catanzaro, superficie.

Detto appezzamento di terreno possiede un'estensione catastale pari a mq 56.767 e una conformazione irregolare pressoché triangolare. I relativi confini, come già riferito in precedenza, sono i seguenti: a nord-est e nord con la strada provinciale SP 58; a sud e sud-est con strada comunale Verzunara; ad ovest con strada vicinale Prezzamara.

L'altezza media sul livello del mare varia da circa 600 metri a circa 660 metri.

La qualità riportata nella suddetta visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è perfettamente conforme a quanto riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale.

L'unito certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Amaroni (vedi allegato n° 31) evidenzia che detta particella di terreno ricade in "**Zona E – Specificazione: Zona agricola; con le condizioni di cui all'art.**

65 comma 2, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i., per quanto riguarda i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato". Evidenzia, altresì, che per detta zona esistono le seguenti prescrizioni: "Vi sono consentite solo residenze rurali e costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle, laboratori uso agricolo, scuola agraria e industriale agricola ed impianto compatibili con le attività agricole. Indice di fabbricabilità: valgono le previsioni agli articoli 50 - 51 e 52 della Legge Regionale 16.4.2002, n. 19 - Altezza massima Mt 7,50 – Numero dei piani 2 – Distanze: dai confini Mt 9,00 tra i fabbricati mt 16,00."

Destinazione urbanistica:

- 1) Programma di fabbricazione
 - ✓ Interamente in zona agricola
- 2) Art. 142 C.1 L.c – Tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua
 - ✓ Parte in zona Vincoli fiumi
- 3) Art. 142 C.1 L.g – Territori coperti da boschi e foreste
 - ✓ Parte in zona Vincolo boschi

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6913, Registro part. n. 4774, Rep. 144236/27150, **atto di locazione ultra novennale** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6914, Registro part. n. 4775, Rep. 144236/27150, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di superficie per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6915, Registro part.

n. 4776, Rep. 144236/27150, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di servitù di elettrodotto per la quota di 1/1.

- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della “Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola” per il diritto di proprietà per l’area per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 28

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 16 | 44 | Bosco ceduo/1 | 00 | 33 | 36 | 2,93 | 1,03 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Prezzamara e Cozzardoni del Comune di Amaroni. Com'è possibile evincere dalla documentazione fotografica (vedi foto n° 17-18) e dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), è costituito da un lotto di terreno che è parte del "tracciato" stradale interpoderale appositamente creato al fine di assicurare il collegamento con la vicina strada provinciale SP 58 e consentire l'accesso ai mezzi meccanici utilizzati per eseguire gli ordinari interventi di manutenzione sull'aerogeneratore WTG 12 impiantato sulla contigua particella n° 33.

La qualità bosco ceduo riportata nella relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33), dunque, non è conforme a quanto rilevato dal c.t.u. nel corso delle operazioni d'accertamento peritale. Per cui si terrà debitamente conto al momento della stima, e ovviamente, sarà attribuito il giusto peso economico a tale significativa variazione colturale.

L'intestazione che si evince dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è la seguente: Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per l'area; ERG Eolica Amaroni S.r.l. con sede in Catanzaro, superficie.

Il lotto di terreno in oggetto possiede un'estensione catastale pari a mq 3.336 e conformazione regolare, pressoché simile ad un lungo rettangolo. I relativi confini sono i seguenti: a nord e sud con la p.IIa 43 di proprietà della stessa società agricola fallita, per l'area, e della ERG Eolica Amaroni S.r.l. per la superficie; ad est con la p.IIa 33 su cui sorge l'aerogeneratore WTG 12, anch'essa di proprietà della società agricola fallita, per l'area, e della ERG Eolica Amaroni S.r.l. per la

superficie; ad ovest con strada vicinale.

L'altezza media sul livello del mare è pari a circa 620 metri.

L'unito certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Amaroni (vedi allegato n° 31) evidenzia che detta particella di terreno ricade in "**Zona E – Specificazione: Zona agricola**; con le condizioni di cui all'art. 65 comma 2, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i., per quanto riguarda i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato". Evidenzia, altresì, che per detta zona esistono le seguenti prescrizioni: "Vi sono consentite solo residenze rurali e costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle, laboratori uso agricolo, scuola agraria e industriale agricola ed impianto compatibili con le attività agricole. Indice di fabbricabilità: valgono le previsioni agli articoli 50 - 51 e 52 della Legge Regionale 16.4.2002, n. 19 - Altezza massima Mt 7,50 – Numero dei piani 2 – Distanze: dai confini Mt 9,00 tra i fabbricati mt 16,00."

Destinazione urbanistica:

- 1) Programma di fabbricazione
 - ✓ Interamente in zona agricola
- 2) Art. 142 C.1 L.c – Tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua
 - ✓ Parte in zona Vincoli fiumi
- 3) Art. 142 C.1 L.g – Territori coperti da boschi e foreste
 - ✓ Parte in zona Vincolo boschi

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6913, Registro part. n. 4774, Rep. 144236/27150, **atto di locazione ultra novennale** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6914, Registro part. n. 4775, Rep. 144236/27150, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di superficie per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6915, Registro part. n. 4776, Rep. 144236/27150, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di servitù di elettrodotto per la quota di 1/1.
- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della "Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola" per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 29

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 16 | 45 | Bosco ceduo/1 | 23 | 53 | 11 | 206,60 | 72,92 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Prezzamara e Cozzardoni del Comune di Amaroni. Com'è possibile evincere dalla documentazione fotografica (vedi foto n° 24-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-59-65-75) e dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), è costituito da un estesissimo lotto di terreno governato a bosco ceduo, accessibile percorrendo la contigua strada provinciale SP 58 e imboccando uno dei numerosi accessi alla ricca rete di strade comunali, vicinali e interpoderali che lo attraversano in lungo e in largo, identificandone per ampi tratti i relativi confini nord, est e ovest, ed assicurando i collegamenti con le vicine particelle di terreno di proprietà della società agricola fallita.

L'intestazione che si evince dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è la seguente: Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per l'area; ERG Eolica Amaroni S.r.l. con sede in Catanzaro, superficie.

Il lotto di terreno in oggetto possiede un'estensione catastale pari a mq 235.311 e una conformazione irregolare che è praticamente impossibile da associare ad una figura geometrica.

I relativi confini sono i seguenti: a nord e nord-est con strada interpoderale, con le p.lle 9 e 48 di proprietà della stessa società agricola fallita, e con la p.IIa 46, anch'essa di proprietà della società agricola fallita, per l'area, e della ERG Eolica Amaroni S.r.l. per la superficie; a nord, in posizione centrale, con la p.IIa 24 di proprietà di vari condidenti Dal Verme e Giofrè; a sud con la predetta strada Provinciale SP 58 e con le p.lle 30 e 41 di proprietà della società agricola fallita, per l'area, e della ERG Eolica Amaroni S.r.l. per la superficie; ad ovest, nord e

nord-ovest con la strada vicinale Prezzamara; ad ovest con le p.lle 31 e 42, anch'esse di proprietà della società agricola fallita, per l'area, e della ERG Eolica Amaroni S.r.l. per la superficie.

L'altezza media sul livello del mare varia da circa 460 metri a circa 600 metri. Come già riferito in precedenza, la qualità di coltura riportata nella suddetta visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è perfettamente conforme a quanto in effetti riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale.

L'unito certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Amaroni (vedi allegato n° 31) evidenzia che detta particella di terreno ricade in "**Zona E – Specificazione: Zona agricola**; con le condizioni di cui all'art. 65 comma 2, della Legge Urbanistica Regionale n.19/2002 e s.m.i., per quanto riguarda i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato". Evidenzia, altresì, che per detta zona esistono le seguenti prescrizioni: "Vi sono consentite solo residenze rurali e costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle, laboratori uso agricolo, scuola agraria e industriale agricola ed impianto compatibili con le attività agricole. Indice di fabbricabilità: valgono le previsioni agli articoli 50 - 51 e 52 della Legge Regionale 16.4.2002, n. 19 - Altezza massima Mt 7,50 – Numero dei piani 2 – Distanze: dai confini Mt 9,00 tra i fabbricati mt 16,00."

Destinazione urbanistica:

- 1) Programma di fabbricazione
 - ✓ Interamente in zona agricola
- 2) Art. 142 C.1 L.c – Tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua
 - ✓ Parte in zona Vincoli fiumi
- 3) Art. 142 C.1 L.g – Territori coperti da boschi e foreste
 - ✓ Parte in zona Vincolo boschi

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Valle Fiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti

iscrizioni e trascrizioni:

- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6913, Registro part. n. 4774, Rep. 144236/27150, **atto di locazione ultra novennale** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6914, Registro part. n. 4775, Rep. 144236/27150, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di superficie per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6915, Registro part. n. 4776, Rep. 144236/27150, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di servitù di elettrodotto per la quota di 1/1.
- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della “Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola” per il diritto di proprietà per l’area per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 30

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 16 | 46 | Bosco ceduo/1 | 00 | 25 | 65 | 2,25 | 0,79 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Prezzamara e Cozzardoni del Comune di Amaroni. Com'è possibile evincere dalla documentazione fotografica (vedi foto n° 56-57-63-64-65) e dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), è costituito da un lotto di terreno agricolo prevalentemente di natura boschiva (circa il 75% della superficie complessiva è governata a ceduo di castagno), e per la rimanente parte (circa il 25%) coltivato ad uliveto. Lo stesso è accessibile sia da est che da ovest, percorrendo l'attigua strada comunale Prezzamara che poi sbocca nella poco distante strada provinciale SP 58.

L'intestazione che si evince dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è la seguente: Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per l'area; ERG Eolica Amaroni S.r.l. con sede in Catanzaro, superficie.

La particella di terreno in oggetto possiede un'estensione catastale pari a mq 2.565 e una conformazione irregolare pseudo-rettangolare, caratterizzata dalla presenza di una piccola coda posizionata a sud-est della stessa.

I relativi confini sono i seguenti: a nord-est con un tratto di strada interpodereale; ad est con le p.lle 11 e 47 di proprietà della stessa società agricola fallita; a sud e ovest con la p.la 45, di proprietà della società agricola fallita, per l'area, e di ERG Eolica Amaroni S.r.l. per la superficie; ad ovest con la p.la 9, anch'essa di proprietà della stessa società agricola fallita.

L'altezza media sul livello del mare è di circa 490 metri. Trattasi di una piccola porzione della ex p.la 40 (già p.la 40) la cui parte nord (circa il 27% della superficie totale, confinante ad est con la p.la 11, ed a nord-est con la strada

comunale Prezzamara) ospita una ventina di piante di ulivo aventi pressoché la stessa età di quelle accertate sulle vicine particelle 54, 141 e 142 del foglio 12 del medesimo Comune di Amaroni. Infatti, come più volte precisato nei precedenti paragrafi, l'appezzamento di terreno in oggetto è parte integrante di un maggior lotto già da diversi decenni oggetto di occupazione sine titolo da parte della signora <<...omissis...>>, unitamente alle particelle 9, 11 e 47 del medesimo foglio di mappa, e alle particelle 54, 141 e 142 del contiguo foglio 12 del Comune di Amaroni.

La qualità riportata nella suddetta visura catastale (vedi blocco allegati n° 33), dunque, non è conforme a quanto riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale. Per cui si terrà debitamente conto al momento della stima, e ovviamente, sarà attribuito il giusto peso economico alla parziale variazione colturale osservata.

L'unito certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Amaroni (vedi allegato n° 31) evidenzia che detta particella di terreno ricade in "**Zona E – Specificazione: Zona agricola**; con le condizioni di cui all'art. 65 comma 2, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i., per quanto riguarda i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato". Evidenzia, altresì, che per detta zona esistono le seguenti prescrizioni: "*Vi sono consentite solo residenze rurali e costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle, laboratori uso agricolo, scuola agraria e industriale agricola ed impianto compatibili con le attività agricole. Indice di fabbricabilità: valgono le previsioni agli articoli 50 - 51 e 52 della Legge Regionale 16.4.2002, n. 19 - Altezza massima Mt 7,50 – Numero dei piani 2 – Distanze: dai confini Mt 9,00 tra i fabbricati mt 16,00.*"

Destinazione urbanistica:

1) Programma di fabbricazione

- ✓ Interamente in zona agricola

2) Art. 142 C.1 L.g – Territori coperti da boschi e foreste

- ✓ Parte in zona Vincolo boschi

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6913, Registro part. n. 4774, Rep. 144236/27150, **atto di locazione ultra novennale** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6914, Registro part. n. 4775, Rep. 144236/27150, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di superficie per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 16/05/2011, Registro gen. n. 6915, Registro part. n. 4776, Rep. 144236/27150, **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** stipulato in data 20.04.2011 a favore di Amaroni Energia S.r.l. per il diritto di servitù di elettrodotto per la quota di 1/1.
- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della “Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola” per il diritto di proprietà per l’area per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 31

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|---------------------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 16 | 47 | Seminativo irriguo arb./3 | 00 | 25 | 85 | 12,02 | 4,01 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Prezzamara e Cozzardoni del Comune di Amaroni. Com'è possibile evincere dai documenti fotografici (vedi foto n° 56-57-58-59-60) e dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), detta unità immobiliare è costituita da un lotto di terreno coltivato a seminativo irriguo arborato, ed è facilmente accessibile percorrendo un breve tratto dell'adiacente strada comunale Prezzamara che poi confluisce nella vicina strada provinciale SP 58. L'intestazione che si evince dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è la seguente: Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per 1/1.

Il lotto di terreno in parola possiede un'estensione catastale pari a mq 2.585 e una conformazione irregolare pseudo-rettangolare, caratterizzata dalla presenza di una coda posizionata a sud-ovest della stessa.

I relativi confini sono i seguenti: a nord con la p.IIa 11, di proprietà della medesima società agricola fallita; a nord-est con un breve tratto della strada comunale Prezzamara; a sud con la p.IIa 48, anch'essa di proprietà della società agricola fallita; ad ovest con la p.IIa 46, di proprietà della società agricola fallita, per l'area, e di ERG Eolica Amaroni S.r.l. per la superficie.

L'altezza media sul livello del mare è di circa 470 metri.

La qualità riportata nella suddetta visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è pressoché conforme a quanto riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale. Peraltro, come già riferito nei precedenti paragrafi, tale appezzamento di terreno è parte integrante di un maggior lotto già da diversi decenni oggetto di occupazione sine titolo da parte della sig.ra <<...omissis...>>.

unitamente alle particelle 9, 11 e 46 del medesimo foglio di mappa, e alle particelle 54, 141 e 142 del contiguo foglio 12 del Comune di Amaroni.

L'unito certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Amaroni (vedi allegato n° 31) evidenzia che detta particella di terreno ricade in "**Zona E – Specificazione: Zona agricola**; con le condizioni di cui all'art. 65 comma 2, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i., per quanto riguarda i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato". Evidenzia, altresì, che per detta zona esistono le seguenti prescrizioni: "Vi sono consentite solo residenze rurali e costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle, laboratori uso agricolo, scuola agraria e industriale agricola ed impianto compatibili con le attività agricole. Indice di fabbricabilità: valgono le previsioni agli articoli 50 - 51 e 52 della Legge Regionale 16.4.2002, n. 19 - Altezza massima Mt 7,50 – Numero dei piani 2 – Distanze: dai confini Mt 9,00 tra i fabbricati mt 16,00."

Destinazione urbanistica:

- 1) Programma di fabbricazione
 - ✓ Interamente in zona agricola
- 2) Art. 142 C.1 L.g – Territori coperti da boschi e foreste
 - ✓ Parte in zona Vincolo boschi

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento**

emessa in data 31.01.2014 a favore della “Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. società agricola” per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Bene immobile n° 32

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|---------------------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 16 | 48 | Seminativo irriguo arb./3 | 00 | 07 | 95 | 3,70 | 1,23 |

Il bene immobile in oggetto è ubicato in località Prezzamara e Cozzardoni del Comune di Amaroni. Com'è possibile evincere dai documenti fotografici allegati (vedi foto n° 58-59) e dalle unite foto aeree (vedi blocco allegati n° 44-45), è costituito da un lotto di terreno coltivato a seminativo irriguo arborato, accessibile percorrendo un breve tratto dell'adiacente strada comunale Prezzamara che poi confluisce nella poco distante strada provinciale SP 58.

L'intestazione che si evince dalla relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è la seguente: Agrituristica Vallefiorita S.r.l. – Società Agricola con sede in Reggio Calabria, proprietà per 1/1.

Il lotto di terreno in parola possiede un'estensione catastale pari a mq 795 e una conformazione irregolare pseudo-trapezoidale. I relativi confini sono i seguenti: a nord e ad ovest con la p.IIa 47 di proprietà della stessa società agricola fallita; ad ovest, a sud ed a sud-est con la p.IIa 45 di proprietà della stessa società agricola fallita, per l'area, e di ERG Eolica Amaroni S.r.l. per la superficie.

L'altezza media sul livello del mare è di circa 490 metri.

La qualità riportata nella relativa visura catastale (vedi blocco allegati n° 33) è perfettamente conforme a quanto riscontrato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi d'accertamento peritale.

L'unito certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Amaroni (vedi allegato n° 31) evidenzia che detta particella di terreno ricade in "**Zona E – Specificazione: Zona agricola; con le condizioni di cui all'art. 65 comma 2, della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e s.m.i., per quanto riguarda i suoli ricadenti al di fuori del perimetro del centro abitato**". Evidenzia,

altresì, che per detta zona esistono le seguenti prescrizioni: “Vi sono consentite solo residenze rurali e costruzioni ad uso agricolo, destinate a magazzini, stalle, laboratori uso agricolo, scuola agraria e industriale agricola ed impianto compatibili con le attività agricole. Indice di fabbricabilità: valgono le previsioni agli articoli 50 - 51 e 52 della Legge Regionale 16.4.2002, n. 19 - Altezza massima Mt 7,50 – Numero dei piani 2 – Distanze: dai confini Mt 9,00 tra i fabbricati mt 16,00.”

Destinazione urbanistica:

1) Programma di fabbricazione

- ✓ Interamente in zona agricola

2) Art. 142 C.1 L.g – Territori coperti da boschi e foreste

- ✓ Parte in zona Vincolo boschi

Successivamente alla data in cui il descritto bene immobile è pervenuto alla fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., è stato oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione contro del 6/08/2012, Registro gen. n. 10773, Registro part. n. 836, Rep. 430/12, **ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo** emesso in data 1.06.2012 a favore di ALUA S.r.l. con sede in Gioiosa Marea (ME), codice fiscale 01543870834, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione contro del 14/02/2014, Registro gen. n. 1865, Registro part. n. 1581, Rep. 35, **atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento** emessa in data 31.01.2014 a favore della “Massa dei creditori fallimento società Agrituristica Vallefiorita S.r.l. società agricola” per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

PARTE III - PROCESSO DI VALUTAZIONE

Descrizione generale dei criteri e delle metodologie estimative

In questa sezione vengono individuati e descritti il criterio di stima, ossia le norme metodologiche su cui si fonda la scelta dell'aspetto economico più confacente in relazione allo scopo pratico della stima, e le metodologie di valutazione adottate per determinare il più probabile valore venale in comune commercio dei singoli beni costituenti il compendio immobiliare di proprietà della società agricola fallita. Nelle procedure esecutive immobiliari e fallimentari è noto che il criterio di stima tende a far convergere la scelta verso l'aspetto economico del valore di mercato. Nel caso in esame, peraltro, al termine di approfondite analisi tecnico-economiche lo scrivente c.t.u. ha reputato opportuno che, per gli appezzamenti di terreno a destinazione agricolo/boschiva o mista, la metodologia più idonea a soddisfare le esigenze pratiche della valutazione fosse necessariamente quella fondata sul criterio di stima diretto sintetico-comparativo. Un procedimento che, nella sua formulazione classica, prevede dapprima la formazione di una serie di dati storici noti riferiti a beni analoghi a quello da stimare, verificatisi sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato in epoca prossima a quella di riferimento della stima (la famosa scala dei prezzi); e in seguito, l'inserimento del bene oggetto di stima nella posizione della serie che con esso presenta le maggiori analogie, in modo da poter determinare direttamente il valore di stima incognito di ogni singolo bene. Tuttavia, non essendo riuscito a reperire sul posto una congrua quantità di dati di mercato sufficientemente attendibili, lo scrivente c.t.u. ha esteso la propria ricerca ai distretti limitrofi. Oltre a ciò, ha reputato opportuno eseguire anche una sorta di confronto di massima tra i suddetti valori e quelli calcolati sulla base dei V.A.M. (Valori Agricoli Medi stabiliti annualmente dalle commissioni provinciali espropri all'uopo preposte; vedi allegati n° 34.a-b-c-d), e del valore catastale, meglio noto come valore automatico o legale poiché viene utilizzato ai fini fiscali per calcolare la base imponibile su cui applicare le imposte di registro, ipotecaria e catastale,

nonché l'imposta di successione e l'IMU. Quest'ultimo valore si ottiene moltiplicando la rendita catastale per un coefficiente stabilito per legge, definito "*moltiplicatore catastale*", ma com'è possibile immaginare, il risultato ottenuto non potrà mai avere la medesima attendibilità dei valori stimati con le classiche e consolidate metodologie estimative. Fino al 2011 i moltiplicatori da utilizzare per le diverse tipologie di beni immobili sono rimasti invariati per tutte le imposte principali. In seguito, però, sono stati modificati al rialzo quelli relativi all'IMU (l'imposta comunale sugli immobili che ha sostituito l'ICI), mentre non hanno subito alcuna variazione quelli utilizzati nelle compravendite immobiliari, per il pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, e nei casi di successione ereditaria, per il pagamento dell'omonima imposta.

Com'è noto, ai beni immobili censiti in Catasto Fabbricati è attribuita la cosiddetta rendita catastale, mentre a quelli censiti in catasto terreni, siano essi edificabili o no, sono attribuiti il reddito dominicale e il reddito agrario.

Per i terreni non edificabili, ivi compresi i terreni agricoli, il valore catastale da utilizzare in caso di compravendita immobiliare o successione ereditaria viene calcolato rivalutando il reddito dominicale del 25% e moltiplicando il risultato ottenuto per il coefficiente moltiplicatore 90; oppure moltiplicando direttamente il reddito dominicale per il moltiplicatore 112,5, che identifica il valore del succitato coefficiente moltiplicatore già rivalutato del 25%. Ai fini IMU, invece, il coefficiente moltiplicatore da utilizzare è 135, che rivalutato del 25% porta il moltiplicatore a 168,75.

Per gli immobili a destinazione speciale, quali sono le particelle di terreno su cui risultano installati gli aerogeneratori (categoria catastale D/1), il valore catastale da utilizzare in caso di compravendita immobiliare, o successione ereditaria, viene calcolato rivalutando la rendita catastale del 5% e moltiplicando il valore ottenuto per il coefficiente moltiplicatore 60; oppure moltiplicando la rendita catastale direttamente per il moltiplicatore 63, che identifica il valore del succitato

coefficiente moltiplicatore già rivalutato del 5%. Ai fini IMU, invece, il coefficiente moltiplicatore da utilizzare è 65, ma è possibile moltiplicare la rendita catastale direttamente per il moltiplicatore 68,25, che identifica il valore del succitato coefficiente moltiplicatore già rivalutato del 5%.

Vale comunque la pena di ribadire che i valori ottenuti adottando il procedimento diretto sintetico-comparativo sono sicuramente molto più attendibili rispetto ai succitati valori catastali, o automatici, e agli stessi VAM (Valori Agricoli Medi) che pure rappresentano una valida e autorevole base di riferimento. Il metodo fondato sulla comparazione, infatti, prevede che le specifiche caratteristiche di ciascun bene immobile oggetto di stima siano opportunamente valorizzate in modo molto più coerente e oggettivo, applicando degli appropriati coefficienti di adeguamento che tengono conto dei cosiddetti comodi (aggiunte) e scomodi (detrazioni); ossia di tutti quei requisiti che sono in grado di incrementare o ridurre il relativo valore rispetto alla media rilevata per i beni simili presi a confronto.

Oltre a quanto sopra, considerato che per alcune particelle di terreno la società agricola fallita ha stipulato dei contratti di locazione e/o costituzione di diritti reali (superficie, servitù di passaggio, cavidotto e aerea), che oltre a prevedere dei versamenti *una tantum* (già corrisposti alla data di stipula per l'intera durata del contratto, pari a 29 anni), prevedono anche il pagamento di due canoni annui fino al 19.4.2040, con possibilità di proroga per ulteriori 29 anni, lo scrivente c.t.u. ha reputato opportuno, in questi casi, procedere alla stima dei relativi valori attuali di mercato optando per il procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi. Attraverso una semplice operazione matematico-finanziaria detta, appunto, di capitalizzazione dei redditi, è possibile, infatti, procedere alla stima del **valore di mercato** (V_m) dei suddetti beni dividendo il **reddito netto** (R_n) che ciascuno di essi è in grado di produrre annualmente, riferito all'attualità, per un appropriato **saggio di capitalizzazione** (r), secondo la formula:

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

Ovviamente, per ciascuno di essi si dovrà adottare uno specifico procedimento che tenga conto sia della redditività residua, sia di quella già prodotta e incassata alla data di stipula del contratto.

Da un attento esame dei contratti in parola, tuttavia, si evince che per determinare i corrispettivi da erogare annualmente alla società agricola fallita, per la cessione degli anzidetti diritti reali, sono stati utilizzati due criteri disomogenei, talmente contrapposti da risultare addirittura contraddittori: uno per le particelle di terreno ricadenti nel Comune di Vallefiorita, e un altro per le particelle omologhe censite nel Comune di Amaroni. Il primo si fonda su una logica coerente e perfettamente rispettosa della produttività dei beni oggetto di stima, mentre il secondo sembra fondato su parametri assolutamente contrari alle più comuni leggi dell'economia. Questa singolare anomalia, che per certi versi risulta addirittura paradossale, o quantomeno sospetta, ha indotto lo scrivente c.t.u. a svolgere un'approfondita analisi dei dati tecnico-economico-finanziari effettivamente desumibili dai predetti contratti, allo scopo di chiarire quale fra i due criteri pattuiti dai contraenti potesse essere correttamente impiegato per la stima dei beni in oggetto, e quale, invece, dovesse essere necessariamente scartato perché assolutamente inadeguato o addirittura fuorviante.

Le sopraindicate asimmetrie valoriali, dunque, sono state attentamente analizzate e approfondite dal c.t.u. nel paragrafo che segue, al fine di evitare sperequazioni e ricavare dati economici il più possibile attendibili ed esenti da logiche di mercato ambigue e transitorie, che nulla hanno a che vedere con le normali e ordinarie dinamiche finanziarie e contrattuali. Accordi economici assolutamente antitetici e incomprensibili che, con particolare riferimento alle particelle di terreno site nel Comune di Amaroni, risultano palesemente inadeguati alla modesta natura rurale, tipicamente agro-silvo-pastorale, dell'intero comprensorio oggetto di stima. Una incredibile anomalia contrattuale le cui derive, se non adeguatamente contenute e attenzionate, potrebbero compromettere la corretta formulazione di un coerente

e attendibile giudizio estimativo.

Approfondimento e analisi delle risultanze tecnico-economiche emergenti dai contratti di locazione e/o costituzione di diritti reali stipulati dalla società agricola fallita con la ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l.

Premesso che l'obiettivo primario degli argomenti trattati nel presente paragrafo non è quello di sindacare su temi che, almeno in apparenza, potrebbero sembrare fuorvianti e non in linea con il mandato conferito dal Giudice, lo scrivente c.t.u. ci tiene a precisare che l'oggetto delle analisi e di tutti gli approfondimenti tecnici e finanziari che seguiranno, punterà esclusivamente a chiarire i ragionevoli dubbi emergenti dallo studio di alcuni dati economici che, se non correttamente valutati, potrebbero rivelarsi controproducenti ai fini della soluzione dei quesiti estimativi. Da un attento esame degli atti allegati al fascicolo della procedura e dalla ulteriore documentazione tecnico-contabile trasmessa al c.t.u. dal delegato del gruppo ERG dott. <<...omissis...>> (vedi allegati n° 35.a-b), si evince che la società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. (che alla data odierna risulta l'unica intestataria dei contratti di locazione e/o cessione dei diritti reali indicati in precedenza, in forza di atto di fusione per incorporazione della società ERG Eolica Amaroni S.r.l. stipulato in data 16.12.2019), ha versato alla società agricola fallita Agrituristica Valle Fiorita S.r.l. e/o continua a versare alla curatela della società in parola, per i diritti di seguito meglio riepilogati, i seguenti corrispettivi o canoni annui, comprensivi dei rispettivi adeguamenti ISTAT:

- ✓ **Per la cessione del diritto di superficie e servitù necessari per poter eseguire l'impianto dell'aerogeneratore WTG 4 sulla p.lla 29 del foglio di mappa 6 del Comune di Valle Fiorita, alla data di stipula del relativo contratto (20.04.2011) la società concessionaria del gruppo ERG ha già versato il corrispettivo di € 140.000,00 una tantum, relativo all'intera durata del contratto, stabilita pari a 29 anni.** L'importo sopraindicato è stato ripartito dal c.t.u. per il corrispondente numero di rate (29), applicando il saggio di capitalizzazione del 3%, risultando alla suddetta data di stipula

pari a 7.296,05 euro/anno. Quindi, è stato rivalutato all'attualità e calcolato pari a 8.105,91 euro/anno.

- ✓ **Per la cessione del diritto di superficie e servitù necessari per poter eseguire l'impianto dell'aerogeneratore WTG 6 sulla p.lla 30 del foglio di mappa 6 del Comune di Vallefiorita, alla data di stipula del relativo contratto (20.04.2011) è stato pattuito un ammontare complessivo di euro 290.000,00 da versare in 29 rate annuali, al netto del corrispettivo di € 10.000,00 già versato alla stipula, oltre alla maggiorazione derivante dalla summenzionata rateizzazione. Il suddetto canone annuo, riferito all'attualità, è stato calcolato pari a € 11.110,00.**

- ✓ **Per la locazione e la cessione dei diritti di superficie e servitù necessari per poter eseguire l'impianto degli aerogeneratori WTG 11 (che però è ubicato sulla particella contigua n° 35 di proprietà del Comune di Amaroni, anche se il relativo piazzale è, in parte, costituito dalla particella n° 31 di proprietà della società agricola fallita), WTG 12 e WTG 13, questi ultimi due, rispettivamente, sulla p.lla 33 e sulla p.lla 30 del foglio di mappa 16 del Comune di Amaroni; e per costruire le relative strade d'accesso sulle particelle contigue n° 41-42-44, come effettivamente concordato alla data di stipula del relativo contratto (20.4.2011), è stato corrisposto l'importo di € 57.000,00 a titolo di anticipo sui canoni di locazione dovuti dalla data di inizio lavori (ottobre 2011), di cui: € 4.375 per il periodo ottobre-dicembre 2011; € 17.500,00 per ciascuno degli anni 2012, 2013 e 2014; € 125,00 a titolo di acconto sull'annualità 2015; € 3.000 a titolo di anticipo per la concessione dei diritti reali di superficie e servitù. In seguito si è convenuto di versare i rispettivi canoni annui, debitamente maggiorati in relazione alla predetta rateizzazione, in rate posticipate da corrispondersi nel mese di dicembre, l'ultima delle quali è stata corrisposta il 14.12.2021 scorso per l'importo complessivo di € 17.906,63.**

Le unite tabelle riepilogative redatte dal c.t.u. al fine di illustrare quali siano le risultanze delle sopraindicate metodologie di calcolo dei corrispettivi in parola (vedi allegati n° 48.a-b), che in data 01.06.2020 sono state trasmesse anche al curatore avv. Maria Concetta Lo Iacono, evidenziano, con riferimento al contratto inerente alle particelle di terreno ricadenti nel Comune di Valle Fiorita, che i relativi importi sono stati quantificati in misura inferiore rispetto agli accordi sottoscritti nell'atto medesimo; di cui, per comodità di lettura, è riportato di seguito un breve stralcio: *“...le maggiorazioni di Corrispettivo eventualmente dovute, saranno calcolate secondo i medesimi criteri e valori per mq (metro quadrato) e ml (metri lineari) applicati nel presente contratto: - 1,5 (uno virgola cinque) mq, occupati per il diritto di superficie, 0,75 (zero virgola settantacinque) mq occupati per il diritto di servitù, 0,75 (zero virgola settantacinque) ml di cavidotto. ...”*.

Diversamente da quanto pattuito per le particelle di terreno site nel Comune di Valle Fiorita, il contratto stipulato per gli appezzamenti di terreno siti nel Comune di Amaroni prevede, invece, per la costituzione dei medesimi diritti di superficie e servitù, il pagamento di una somma irrisoria pari a 1.000,00 euro una tantum per ciascuna particella oggetto del contratto (quindi, ogni 29 anni, essendo questa la durata prevista per la relativa scadenza). Tuttavia, perfino uno sprovveduto riuscirebbe a capire che detto corrispettivo risulta assolutamente inadeguato in confronto alla produttività dei suddetti beni, soprattutto se si considera che il medesimo contratto prevede, per la cessione del diritto di locazione, il pagamento di un corrispettivo molto più redditizio; peraltro, inspiegabilmente commisurato alla potenza degli aerogeneratori, espressa in megawatt (MW) di energia, che di lì a poco sarebbero stati installati proprio sulle anzidette particelle di terreno gravate da diritto di superficie, per le quali è stato poco coerentemente pattuito il pagamento dell'anzidetta somma irrisoria pari a 1.000,00 euro una tantum.

Tale corrispettivo è stato quantificato pari a 3.500,00 €/MW, pertanto, considerato che gli aerogeneratori oggetto del succitato contratto sono due (WTG 12 e WTG

13), e che ciascuno di essi sviluppa una potenza pari a 2,5 MW, ne consegue che l'ammontare complessivo del canone originariamente pattuito per la locazione delle anzidette particelle di terreno, risultava pari a: $(€ 3.500,00 \times 2,5 \times 2) = € 17.500,00$. Tale importo, opportunamente aggiornato nella misura prevista dal contratto in parola, alla data del 14.12.2021 ammontava a € 17.906,63.

Tutto ciò premesso e considerato, appare evidente la paradossale sperequazione determinata dall'irrisorio corrispettivo riconosciuto alle particelle di terreno su cui risultano installati gli aerogeneratori, i cavidotti, le cabine di trasformazione, ossia quegli impianti che materialmente producono l'energia elettrica e permettono di trasferirla alla rete di distribuzione, generando considerevoli profitti soprattutto per la società concessionaria, ma anche per la concedente società agricola fallita. Tale disparità, peraltro, è resa ancora più inaccettabile dall'ingente rendita che viene contestualmente riconosciuta alle particelle di terreno di natura boschiva su cui è stato costituito il diritto di locazione, poiché è risaputo che le stesse sono molto meno redditizie di quelle su cui risultano installati gli aerogeneratori; e non contribuiscono affatto ad incrementare la produttività del parco eolico, anche se sono sicuramente molto più estese in quanto a superficie.

Questa assurda e, per certi versi, incomprensibile anomalia, non trova però alcun riscontro in catasto, dal momento che l'Agenzia delle Entrate ha automaticamente ovviato al problema attribuendo una rendita sicuramente più equa alle particelle di terreno che identificano le piazzole su cui risultano installati gli aerogeneratori, e su cui gravano i riferiti diritti di superficie e servitù; e facendo altrettanto per le anzidette particelle di terreno di natura boschiva che hanno mantenuto tal quali i propri requisiti rurali.

Com'è possibile evincere dalle unite visure (vedi blocco allegati n° 33), infatti, la rendita catastale delle particelle che identificano le piazzole su cui risultano installati gli aerogeneratori WTG 12 e WTG 13 (rispettivamente, le p.lle 33 e 30 del foglio 16 del Comune di Amaroni), e la rendita catastale della particella 31 del

medesimo foglio di mappa, che identifica circa la metà del piazzale su cui ruotano le pale dell'aerogeneratore WTG 11 (che però risulta impiantato sulla contigua particella 35, di proprietà del Comune di Amaroni), evidenziano chiaramente quale sia il peso economico che l'Agenzia delle Entrate ha inteso attribuire a tali tipologie di impianti, rilevando i seguenti importi: € 7.910,00 per la particella 33 su cui risulta installato l'aerogeneratore WTG 12; € 7.930,00 per la particella 30 su cui risulta installato l'aerogeneratore WTG 13; € 74,00 per la particella 31 che concorre a formare parte del piazzale asservito all'aerogeneratore WTG 11 (che come già specificato in precedenza, è ubicato sull'attigua particella 35 di proprietà del Comune di Amaroni).

Al fine di ovviare alle suddette problematiche, in fase di stima lo scrivente c.t.u. si preoccuperà di adottare i necessari accorgimenti meglio descritti nel paragrafo che segue.

Scopo della stima - Criteri e metodologie estimative adottati

Come già anticipato in precedenza, fra i principali scopi della presente relazione peritale vi è quello di valutare il compendio immobiliare di proprietà della società agricola fallita identificando, per ciascun bene, il più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, al fine di una vendita. Una significativa porzione di questa perizia, dunque, è istruita al fine di determinare il più probabile prezzo da porre a base di gara nell'asta che sarà esperita per l'alienazione dei riferiti beni immobili. Per individuare il più probabile valore venale in comune commercio delle singole unità immobiliari costituenti il compendio dei beni di proprietà della fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., dunque, occorre identificare quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta.

Com'è noto, i diversi aspetti economici che consentono di stimare un determinato bene immobile sono intimamente connessi con lo scopo pratico per il quale viene eseguita la valutazione, e nel presente caso è evidente che questo è individuato nel più probabile valore di mercato riferito all'attualità.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, la dottrina estimale indica due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico. Pertanto, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- ✓ La metodologia diretta, che viene attuata mediante procedimenti sintetici, si fonda sulla comparazione e si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono essere ricondotti (monoparametrici e pluriparametrici);
- ✓ La metodologia indiretta, che viene attuata mediante procedimenti analitici e che, in genere, viene utilizzata quando mancano le condizioni necessarie

per poter usare la metodologia diretta, si fonda, invece, sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali, anche se, quello più comunemente impiegato si fonda quasi sempre sul confronto con prezzi unitari di beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, al bene oggetto di stima. Per poter adottare questo procedimento è necessario che sussistano i seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- ✓ che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (come già anticipato in precedenza, l'analogia si può accertare esaminando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- ✓ che i prezzi degli immobili presi a riferimento per la comparazione siano recenti; vale a dire, siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili siano gli stessi di quelli attuali;
- ✓ che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- ✓ che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano necessariamente ordinari, e non viziati da fattori contingenti e/o vincolanti per almeno uno dei contraenti; ossia, che le loro scelte economiche non siano state influenzate da particolari condizioni soggettive, e che i prezzi si siano concretizzati al termine di normali contrattazioni di compravendita;
- ✓ che i parametri tecnici (superficie) siano uniformi sia per l'immobile da stimare, sia per quelli assunti per la comparazione.

Il procedimento indiretto, invece, può trovare pratica e razionale applicazione nella determinazione del valore di mercato per capitalizzazione dei redditi, oppure in base al costo di produzione, di trasformazione e surrogazione.

Sulla base di quanto esposto, e in considerazione delle differenti caratteristiche dei beni costituenti il compendio immobiliare oggetto di stima e dello scopo pratico della valutazione (che come già ampiamente chiarito in precedenza, è quello della determinazione del valore di mercato ai fini di un'alienazione), lo scrivente c.t.u. ribadisce che provvederà a stimare i relativi valori di mercato adottando:

- ✓ la metodologia diretta monoparametrica per i terreni agricoli e per quelli che, ai sensi della vigente normativa urbanistica, sono suscettibili di utilizzazione edificatoria;
- ✓ la metodologia indiretta per capitalizzazione dei redditi per i terreni concessi in locazione o sui quali siano stati costituiti diritti reali a favore delle predette società del gruppo ERG, affinché vi potessero impiantare gli aerogeneratori WTG 4, WTG 6, WTG 12, WTG 13, e realizzare le relative opere accessorie e di servizio quali: piazzali, strade d'accesso, centrali e cabine elettriche di trasformazione, linee di collegamento alla rete di distribuzione, pozzetti, cavidotti, aree di costruzione e manutenzione, ecc.

Al fine di incrementare a sufficienza il numero di dati di mercato da utilizzare per l'espletamento delle operazioni estimative, il c.t.u. ha ampliato il raggio d'azione delle proprie indagini, inizialmente rigorosamente circoscritto al ristretto ambito locale, estendendolo proficuamente anche ai diversi comprensori limitrofi aventi caratteristiche analoghe. Per i terreni a destinazione boschiva, agricola o vocati allo svolgimento di attività miste (agro-silvo-pastorali), e per quelli suscettibili di utilizzazione edificatoria, dunque, considerato che il sopraccennato mercato ha permesso di rilevare un congruo numero di beni immobili simili da usare per una comparazione diretta, lo scrivente c.t.u. ha reputato opportuno procedere alla loro valutazione utilizzando il metodo diretto sintetico-comparativo. Questa procedura, come già riferito in precedenza, nella sua formulazione classica prevede in una prima fase la formazione di una serie di dati storici noti (la famosa scala dei prezzi), riferiti a beni analoghi a quello da stimare, verificatisi sulla stessa piazza

ed in regime di libero mercato in epoca prossima a quella di riferimento della stima. Successivamente, prevede l'inserimento del bene oggetto di stima nella posizione della serie che, con lo stesso, presenta le maggiori analogie, in modo da poter calcolare direttamente il valore di stima incognito. Ciò si concretizza con il reperimento di prezzi o valori noti ascrivibili ad appezzamenti di terreno simili, o perlomeno assimilabili, al bene da valutare, mediante l'individuazione, l'analisi e l'omogeneizzazione di tutte le caratteristiche che li contraddistinguono ai fini di una appropriata comparazione, sia qualitativa che quantitativa. Di norma, per la stima di un terreno, sia esso agricolo o edificabile, si tiene conto delle condizioni morfologiche del territorio, dei servizi e delle infrastrutture presenti nella zona (reti stradali e ferroviarie, aeroporti, ecc.), della caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, industriali o artigianali), ma soprattutto, della sua destinazione urbanistica, che rappresenta senz'altro la caratteristica più rilevante ai fini della relativa valorizzazione e appetibilità commerciale.

Nel presente caso specifico, tuttavia, in fase di applicazione della metodologia indiretta per capitalizzazione dei redditi, lo scrivente c.t.u. ha dovuto affrontare e risolvere una complessa serie di problematiche inerenti alla stima dei terreni siti nel Comune di Amaroni, oggetto di locazione e/o costituzione dei summenzionati diritti reali. Come già precisato nel paragrafo che precede, infatti, a differenza di quanto pattuito nel contratto relativo alle particelle di terreno censite nel Comune di Vallefiorita, il contratto stipulato per le particelle omologhe censite nel Comune di Amaroni prevedeva, per la costituzione dei medesimi diritti di superficie e di servitù, un corrispettivo irrisorio pari a 1.000,00 euro una tantum; mentre, per la cessione del diritto di locazione un canone annuo molto più rilevante, peraltro, inspiegabilmente commisurato alla potenza degli aerogeneratori, espressa in megawatt (MW) di energia prodotta, quantificato pari a 3.500,00 €/MW. Quegli stessi aerogeneratori che, di lì a poco, sarebbero stati installati proprio sulle citate particelle di terreno pesantemente gravate da diritto di superficie per l'anzidetto

corrispettivo irrisorio di 1.000,00 euro, da corrispondere una tantum.

Come già riferito in precedenza, dunque, considerato che gli aerogeneratori oggetto del contratto sono due (WTG 12 e WTG 13), e che ciascuno di essi sviluppa una potenza pari a 2,5 MW, ne consegue che l'ammontare totale del corrispettivo originariamente pattuito per la locazione delle anzidette particelle di terreno era pari a: (€ 3.500,00 x 2,5 x 2) = € 17.500,00. Tale importo, a seguito degli opportuni aggiornamenti computati nella misura prevista dal contratto, alla data del 14.12.2021 ammontava a € 17.906,63.

Tutto ciò premesso e considerato, appare evidente la paradossale sperequazione causata dall'irrisorio corrispettivo riconosciuto alle particelle di terreno su cui risultano installati gli aerogeneratori, i cavidotti e le cabine di trasformazione; ovvero, gli impianti che materialmente producono l'energia elettrica e permettono di trasferirla alla rete di distribuzione, generando rilevanti profitti per la società concessionaria, ma anche per la società agricola concedente oggi fallita. Questa disparità di giudizio, peraltro, è resa ancor più inaccettabile dall'ingente rendita contestualmente riconosciuta alle particelle di terreno di natura boschiva su cui è stato costituito il diritto di locazione; poiché, se è vero che queste ultime sono sicuramente molto più estese, in quanto a superficie, è altrettanto vero e risaputo che, per loro natura e oggettiva destinazione, sono anche molto meno redditizie di quelle su cui risultano installati gli aerogeneratori.

Questa assurda e, per certi versi, incomprensibile anomalia non trova però alcun riscontro presso il servizio catastale dell'Agenzia delle Entrate, poiché una volta censite in Catasto Fabbricati, le particelle di terreno che identificano i piazzali (o porzioni di essi) su cui risultano installati gli aerogeneratori, e su cui gravano i precitati diritti di superficie e servitù, non sono più soggette al reddito dominicale e tantomeno al reddito agrario. Come già riferito in precedenza, infatti, l'Agenzia delle Entrate ha attribuito loro in maniera automatica una rendita catastale molto più congrua, e al contempo, ha lasciato inalterati il reddito dominicale e il reddito

agrario delle summenzionate particelle di terreno di natura boschiva oggetto di locazione che, peraltro, hanno mantenuto invariata la propria ordinaria vocazione rurale, a dispetto della considerevole redditività riconosciutale dal contratto in parola.

Oltre a quanto sopra, vale la pena di evidenziare, altresì, che in caso di risoluzione anticipata del contratto, o di mancato rinnovo alla naturale scadenza, le società del gruppo ERG dovranno procedere, a loro spese, alla rimozione di tutte le opere di loro proprietà impiantate fuori terra (torri, aerogeneratori e quant'altro), ad eccezione delle opere interraste, quali: cavidotti e fondazioni di tipo profondo delle torri, costituite da platea in calcestruzzo armato su pali. Queste ultime, il cui attuale costo totale a nuovo è pari a circa 110.000,00 euro, a differenza delle torri e, soprattutto, degli aerogeneratori (rotore e navicella) che hanno una durata tecnico-economica (meglio definita "obsolescenza") pari a circa 25 anni, hanno una durata indeterminata pari, invece, ad almeno 100 anni. Per cui non è difficile ipotizzare che le uniche particelle in grado di poter comunque beneficiare del consolidamento di tale valore intrinseco, sono proprio quelle su cui le stesse risultano stabilmente impiantate. Ciò contrasta enormemente con l'irrisorio corrispettivo di 1.000,00 euro "una tantum" previsto dal sopraindicato contratto e corrisposto per le particelle censite nel Comune di Amaroni su cui sono ubicati gli aerogeneratori WTG 12 e WTG 13.

Analisi del mercato immobiliare e relative risultanze

Prima di procedere al giudizio di stima dei beni immobili di proprietà della società agricola fallita, è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare locale, riferito sia all'epoca che alla tipologia dei beni immobili oggetto di perizia. Un'attenta analisi del mercato locale, infatti, integrata da una scrupolosa indagine riferita al medesimo segmento di mercato, costituisce un importante fondamento nella scelta della metodologia di stima da adottare al fine di determinare il più probabile valore dei beni in parola.

I dati generali riguardanti i volumi di compravendita segnano ormai da tempo un trend in continua discesa, evidenziando segni di cronica e consolidata sofferenza in quasi tutti i segmenti di mercato. La crisi finanziaria e quella legata al credito che si sono manifestate in tutta la loro gravità soprattutto negli ultimi due lustri, permangono tuttora, e sono state ulteriormente inasprite dal più recente blackout economico-finanziario causato dall'emergenza covid 19, che si è abbattuto come una mannaia proprio nel momento in cui cominciava a registrarsi qualche timido segnale di ripresa del numero di compravendite. D'altra parte, la disponibilità sul mercato di un'abbondante offerta di beni immobili, e la contemporanea carenza di richieste, hanno contribuito a prolungare questa delicata fase di stagnazione, e a rinviare ulteriormente l'agognata ripresa dei mercati attesa ormai da fin troppo tempo. In questo particolare contesto, anche la durata media delle contrattazioni di compravendita si è sensibilmente allungata, provocando un ulteriore calo dei prezzi soprattutto nei casi in cui il venditore si trova costretto a cedere i propri beni per motivi di necessità.

I segmenti di mercato che interessano il compendio immobiliare oggetto di stima, come già riferito in precedenza, sono quelli relativi ad aree ricadenti perlopiù in zone agricole, boschive o miste, ed in misura minore in zone o parti del territorio destinate ad attività turistico-ricettive, attrezzate anche per lo svago ed il tempo libero. Trattasi di aree caratterizzate da un discreto dinamismo, la cui appetibilità

commerciale è, di fatto, guidata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun cespite, dal contesto urbanistico nel quale sono ubicate, e dalle effettive esigenze di infrastrutture ed impianti nel tempo. Quanto sopra è confermato dagli strumenti urbanistici vigenti nei Comuni di Amaroni e Vallefiorita, che evidenziano una prevalente destinazione legata all'agricoltura, ai boschi, ai seminativi e al pascolo, ovvero, ad attività miste agro-silvo-pastorali.

Alcuni appezzamenti di terreno siti nel Comune di Vallefiorita, peraltro, ricadono in zone Ct3, Ct4 e Ct5 aventi la seguente destinazione urbanistica: *“parti del territorio destinate ad attività turistico-ricettive, attrezzate anche per lo svago ed il tempo libero”*.

Lo specifico segmento di mercato nel quale si può collocare il compendio dei beni immobili di proprietà della società agricola fallita, dunque, allo stato attuale, è principalmente quello dei terreni a destinazione agro-silvo-pastorale, anche se non mancano concrete possibilità di investimento in ambito turistico-ricettivo.

Come già riferito in precedenza, nel corso degli ultimi anni i Comuni di Amaroni e Vallefiorita hanno evidenziato un discreto dinamismo riguardo al numero di beni immobili scambiati. Fra le principali cause di ciò non può passare inosservata l'apprrezzabile spinta propulsiva prodotta dall'installazione degli aerogeneratori e dalla contestuale realizzazione delle connesse opere accessorie. Prime fra tutte, quelle che hanno contribuito a migliorare la percorribilità della viabilità esistente e ad estenderla mediante la realizzazione di nuove arterie di collegamento tra i Comuni limitrofi. Interventi che hanno contribuito ad incrementare la redditività, e ovviamente, il valore degli appezzamenti di terreno sui quali le predette società del gruppo ERG hanno installato gli aerogeneratori; ma che hanno dato un nuovo impulso anche alle molteplici attività produttive locali, incrementando l'appetibilità commerciale dell'intero areale.

La storia economica troppo recente degli impianti eolici, però, proprio per questo motivo, non consente di utilizzare una metodologia di stima di tipo comparativo,

ma esclusivamente di tipo analitico.

Nel primo caso, come peraltro già anticipato nei precedenti paragrafi, al fine di raccogliere un numero congruo e sufficientemente attendibile di dati di mercato, il c.t.u. ha esteso le proprie indagini ai comprensori agricoli limitrofi ai Comuni di Vallefiorita e Amaroni, facendo riferimento ad atti di compravendita di immobili siti in contesti analoghi a quelli in esame, e con equivalente grado di appetibilità. Tutti i dati rilevati sono stati ampiamente confermati dalle ulteriori informazioni assunte in loco presso professionisti e operatori del settore, ovvero, presso le agenzie immobiliari della zona.

Nel secondo caso, invece, il c.t.u. ha preso a riferimento i dati oggettivi emergenti dai rispettivi contratti di locazione e concessione di diritti reali depositati agli atti della procedura, ed il saggio di capitalizzazione convenzionalmente assegnato a tale tipologia di beni immobili. Ciò nonostante, come già anticipato in precedenza, lo scrivente c.t.u. ha dovuto necessariamente operare un'attenta valutazione dei contraddittori valori emergenti dal "*Contratto di locazione e cessione di diritti reali*" stipulato per le particelle di terreno site nel Comune di Amaroni; per i motivi meglio analizzati e discussi nel relativo paragrafo, al quale rimanda, che ha inteso dedicare proprio all'approfondimento di tale complessa e articolata tematica.

Nel caso dei fondi rustici di notevole estensione (superiore a un ettaro), è noto che il parametro di valutazione cui il mercato immobiliare fa esplicito riferimento è l'ettaro di superficie; mentre, nel caso di piccoli appezzamenti contigui di terreno agricolo, forestale o misto, aventi la medesima natura e destinazione colturale, oppure suscettibili di utilizzazione edificatoria, è ovvio, invece, che risulta molto più comodo rapportare il tutto al metro quadrato.

Partendo da tali presupposti, lo scrivente c.t.u. ha eseguito una diligente indagine di mercato, al termine della quale ha avuto modo di verificare che il prezzo medio unitario pattuito in recenti contrattazioni di compravendita di beni immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di stima, oscilla:

- da un minimo di circa 5.500,00 €/Ha, a un massimo di circa 9.400,00 €/Ha per i terreni agricoli di natura boschiva prevalentemente governati a ceduo di castagno, e per le pinete artificiali di Pino d'Aleppo vegetanti sia allo stato puro che frammiste a latifoglie tipiche dell'areale in oggetto (lentisco, mirto, frassino, corbezzolo, ecc.).
- da un minimo di circa 6.000,00 €/Ha, a un massimo di circa 14.400,00 €/Ha per i terreni agricoli coltivati a seminativo.
- da un minimo di circa 13.700,00 €/Ha, a un massimo di circa 28.500,00 €/Ha per i terreni agricoli coltivati a seminativo irriguo.
- da un minimo di circa 16.600,00 €/Ha, a un massimo di circa 31.400,00 €/Ha per i terreni agricoli coltivati a seminativo irriguo arborato.
- da un minimo di circa 2.600,00 €/Ha, a un massimo di circa 4.000,00 €/Ha per i terreni agricoli adibiti a pascolo.
- da un minimo di circa 17.000,00 €/Ha, a un massimo di circa 26.500,00 €/Ha per i terreni agricoli coltivati a vigneto.
- da un minimo di circa 14.500,00 €/Ha, a un massimo di circa 24.500,00 €/Ha per i terreni agricoli coltivati a uliveto.
- da un minimo di circa 3,40 €/mq, a un massimo di circa 11,30 €/mq per i terreni agricoli censiti in catasto con la qualità "fabbricato diruto" o "area fabbricato demolito"; con una significativa prevalenza dei valori più elevati rilevata per beni immobili simili a quelli siti nel Comune di Vallefiorita.
- da un minimo di circa 5,47 €/mq, a un massimo di circa 25,50 €/mq per i terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria simili a quelli censiti nel Comune di Vallefiorita, ricadenti in "Zona Ct3, Ct4, Ct5: parti del territorio destinate ad attività turistico-ricettive, attrezzate anche per lo svago ed il tempo libero".

I suddetti valori unitari provengono da specifiche indagini di mercato esperite in loco nel corso delle operazioni d'accertamento peritale, nonché dai dati oggettivi di mercato rilevati presso un congruo numero di agenzie immobiliari operanti nel territorio in esame.

Da un'attenta analisi si evince che i valori minimi sopraelencati non si discostano parecchio da quelli riportati nel succitato prospetto dei Valori Agricoli Medi (VAM) deliberati annualmente dalla Commissione Provinciale Espropri di Catanzaro, che costituiscono pur sempre una valida e autorevole base di riferimento, nonostante si riferiscano all'annualità 2013 e siano stati solo di recente aggiornati, peraltro molto sommariamente, accorpendo i valori relativi alle annualità comprese tra il 2014 e il 2019, come risulta dall'unita pubblicazione sul relativo bollettino ufficiale regionale (vedi allegati n° 34.a-b-c).

Come già riferito in precedenza, il c.t.u. ha provveduto a calcolare anche i valori catastali dei beni in parola, meglio noti come valori automatici o fiscali perché vengono utilizzati per calcolare la base imponibile da cui partire per determinare le imposte di successione, donazione, registro, ipotecaria, catastale, illustrandoli nell'unita tabella unitamente a quelli da utilizzare ai fini IMU e/o di esproprio, su base V.A.M. (vedi allegato n° 49). Vale la pena di rammentare ancora una volta che, in linea generale, i valori rilevati presso le agenzie immobiliari del luogo sono molto più attendibili rispetto ai valori catastali, e persino rispetto ai VAM. Questi ultimi, infatti, anche se costituiscono pur sempre una valida e autorevole base di riferimento, in molte circostanze potrebbero rivelarsi eccessivamente generici e necessitare, dunque, di opportuni adeguamenti alle oggettive peculiarità del bene immobile oggetto di stima.

Come già ampiamente riferito e discusso in precedenza, tuttavia, i corrispettivi pattuiti per la locazione e la costituzione dei diritti reali sulle particelle di terreno interessate dai lavori di realizzazione del parco eolico, ad opera delle società del gruppo ERG, non sono stati quantificati in maniera omogenea, ma evidenziano

una netta e ingiustificata sperequazione. Per gli aerogeneratori installati sulle particelle censite nel Comune di Vallefiorita, infatti, è stata stabilita una redditività media pari a circa 1,65 €/mq all'anno, mentre, per quelli installati sulle particelle omologhe censite nel Comune di Amaroni, detta redditività è stata praticamente azzerata risultando pari a circa 0,018 €/mq all'anno. I sopraindicati valori sono stati opportunamente calcolati e illustrati dal c.t.u. nell'unità tabella riepilogativa (vedi allegato n° 60).

Partendo da tali valori e operando la relativa capitalizzazione al saggio del 3% è possibile calcolare i corrispondenti prezzi medi unitari delle particelle di terreno su cui risultano installati i quattro aerogeneratori in oggetto.

Oltre ai valori elencati in precedenza, quindi, vale la pena di riportare di seguito anche i risultati emergenti dall'analisi dei contratti di costituzione dei diritti reali di superficie e servitù stipulati per i terreni censiti nel Comune di Vallefiorita, da cui si evince che i relativi prezzi medi unitari oscillano:

- da un minimo di circa 41,78 €/mq, a un massimo di circa 70,02 €/mq per terreni agricoli simili a quelli adibiti a piazzali su cui risultano installati gli aerogeneratori eolici.
- da un minimo di circa 14,79 €/mq, a un massimo di circa 29,16 €/mq per terreni agricoli adibiti a strade d'accesso ad aree o piazzali su cui risultano installati aerogeneratori eolici.

I suddetti valori sono stati opportunamente riportati dal c.t.u. nella sunnominata tabella riepilogativa (allegato n° 60), unitamente a quelli rilevati per le particelle di terreno omologhe censite nel Comune di Amaroni, al fine di mettere in evidenza la notevole divergenza sopraccennata, non riuscendo ancora a comprendere come sia stato possibile, per i contraenti, stabilire delle condizioni contrattuali tali da determinare una sperequazione così evidente. Si passa, infatti, da un valore medio pari a circa 55,01 €/mq per le particelle site nel Comune di Vallefiorita, su

cui sorgono gli aerogeneratori WTG 4 e WTG 6, a un valore medio pari a circa 0,41 €/mq per le particelle site nel Comune di Amaroni, su cui sono impiantati gli aerogeneratori WTG 12 e WTG 13 che, oltre ad essere assolutamente identici ai primi poiché possiedono le medesime caratteristiche tecnico-dimensionali, sono in grado di sviluppare la medesima potenza; ovviamente, gli unici requisiti che li differenziano sono: il codice identificativo, e il numero progressivo di riferimento. Di contro, gli appezzamenti di terreno di natura agricola censiti in Catasto Terreni al foglio 16 del Comune di Amaroni, particelle 6, 43 e 45, aventi una estensione catastale complessiva pari a 29 ettari, 25 are e 68 centiare, essendo stati ceduti in locazione al gruppo ERG, rendono un corrispettivo annuo che, alla data del 14.12.2021, ammontava a € 17.906,63. La redditività di questi terreni, dunque, com'è possibile evincere dalla predetta tabella (vedi allegato n° 60), ammonta a circa 0,061 €/mq all'anno. Trattasi di un valore che, opportunamente capitalizzato al saggio del 3% come già fatto in precedenza per gli altri valori oggetto di studio, restituisce un prezzo medio unitario pari a circa 2,03 €/mq che, in ogni caso, supera di ben oltre 4 volte quello calcolato per le particelle di terreno afferenti al medesimo Comune di Amaroni, su cui risultano installati i suddetti aerogeneratori WTG 12 e WTG 13.

Analizzando il relativo contratto di costituzione di diritti reali allegato agli atti della procedura, peraltro, si evince che il tracciato stradale identificato dalla particella 28 censita al foglio 6 del Comune di Valle Fiorita, è asservito: in parte alla p.lla 29 su cui è installato l'aerogeneratore WTG 4 (per 5.435 mq dei relativi 9.735 mq di superficie totale); e in parte alla p.lla 30 su cui è installato l'aerogeneratore WTG 6 (per i rimanenti 4.300 mq di superficie). Ai fini estimativi, pertanto, lo scrivente c.t.u. ha reputato opportuno suddividere in due porzioni omogenee la redditività della particella in oggetto, capitalizzando i relativi valori e ripartendoli: per il 50% in capo alla particella 28, e per il rimanente 50% alle anzidette particelle su cui risultano installati i citati aerogeneratori WTG 4 e WTG 6, in misura direttamente

proporzionale alle rispettive quote di superficie asservita.

Il sopraccitato contratto evidenzia, altresì, che una parte dei predetti corrispettivi riguarda le servitù aeree che gravano su alcuni appezzamenti di terreno censiti al foglio di mappa 6 del Comune di Vallefiorita, ed esattamente: sulla particella 25 (per complessivi mq 6.000), e sulla particella 31 (per complessivi mq 200), che vengono sorvolate dalle pale degli aerogeneratori WTG 4 e WTG 6 allorché ruotano sui propri assi orizzontale e verticale (vedi rilievo planimetrico redatto dal c.t.u. in scala 1:5.000; allegato n° 47.b).

Ovviamente, come già riferito in precedenza, la redditività delle predette particelle è strettamente connessa all'importo dei corrispettivi pattuiti per ciascuna di esse, in relazione alla propria superficie (con riferimento alle particelle su cui risultano installati gli aerogeneratori WTG 4 e WTG 6), ovvero alle superfici direttamente e/o indirettamente asservite (particelle 25, 28 e 31); siano essi già stati versati in unica soluzione alla data di stipula del contratto (euro 140.000,00 per la particella 29 su cui risulta installato l'aerogeneratore WTG 4), o frazionati in 29 rate annuali da euro 10.000,00 ciascuna, da rivalutare annualmente (euro 290.000,00 per la particella 30 su cui risulta installato l'aerogeneratore WTG 6).

Pertanto, considerato che i sopraindicati fattori sono strettamente dipendenti e correlati tra loro, per cui possono indurre facilmente in errore il perito portandolo a sovrastimare o sottostimare questa particolare tipologia di beni immobili, lo scrivente c.t.u. ha reputato opportuno vincolare la stima dei corrispondenti valori alla creazione di un lotto di vendita unico composto, appunto, da tutte le particelle interessate dalle succitate operazioni di capitalizzazione, il cui valore globale sarà calcolato operando la sommatoria dei rispettivi importi stimati. L'unica a rimanere esclusa dalla formazione del suddetto lotto di vendita sarà la particella 31 oggetto di servitù aerea, considerata la trascurabile estensione della superficie asservita (mq 200) rispetto a quella totale (pari a complessivi mq 627.293) e la quota parte assolutamente marginale di corrispettivo ad essa spettante.

Operando nella maniera anzi descritta, il prezzo medio complessivo osservato sulla base delle superfici direttamente e indirettamente asservite ai sopraindicati aerogeneratori WTG 4 e WTG 6, è risultato pari a **29,52 €/mq**, specificatamente suddiviso così come segue:

Comune di Vallefiorita, fg. 6, p.lla 29 – Sede impianto aerogeneratore WTG 4

- ✓ Superficie particella direttamente asservita: mq 3.065.
- ✓ Quota di superficie indirettamente asservita (afferente alla p.lla 28):
= (mq 5.435 ÷ 2) = mq 2.717,50.
- ✓ Valore medio rilevato: €/mq 41,78.

Comune di Vallefiorita, fg. 6, p.lla 30 – Sede impianto aerogeneratore WTG 6

- ✓ Superficie particella direttamente asservita: mq 2.700.
- ✓ Quota di superficie indirettamente asservita (afferente alla p.lla 28):
= (mq 4.300 ÷ 2) = mq 2.150,00.
- ✓ Valore medio rilevato: €/mq 70,02.

Comune di Vallefiorita, fg. 6, p.lla 28 – Strada asservita agli aerogeneratori WTG 4 e WTG 6

- ✓ Superficie asservita: (mq 9.735 ÷ 2) = mq 4.867,50.
- ✓ Valore medio rilevato: €/mq 14,79.

Comune di Vallefiorita, fg. 6, p.lla 25 – Superficie oggetto di servitù aerea

- ✓ Superficie asservita all'aerogeneratore WTG 4: mq 3.500 ca.
- ✓ Superficie asservita all'aerogeneratore WTG 6: mq 2.500 ca.
- ✓ Valore medio rilevato: €/mq 29,16.

Comune di Vallefiorita, fg. 6, p.lla 31 – Superficie oggetto di servitù aerea

- ✓ Superficie asservita all'aerogeneratore WTG 4: mq 200.
- ✓ Valore medio rilevato: €/mq 22,15.

Determinazione dei prezzi unitari di mercato

Al termine di attente valutazioni analitiche sui dati di mercato sopraelencati, il c.t.u. ha accuratamente valutato la congruità di alcuni valori che si discostavano eccessivamente dalla media (molto probabilmente, perché maturati in circostanze non ordinarie, ossia in condizioni di mercato influenzate da particolari obblighi e/o impellenze da parte di almeno uno dei contraenti), reputando opportuno in alcuni casi scartarli al fine di non pregiudicare l'attendibilità della stima. Ha accertato, altresì, che i citati valori limite riguardavano solo un esiguo numero di transazioni, e che la maggior parte dei compromessi di vendita venivano stipulati sulla base di prezzi unitari molto più stabili e convergenti, che si attestavano con maggior frequenza intorno ai seguenti valori medi:

- circa 7.125,00 €/Ha per i terreni agricoli di natura boschiva prevalentemente governati a ceduo di castagno, e per le pinete artificiali di Pino d'Aleppo vegetanti sia allo stato puro che frammiste a latifoglie tipiche dell'areale in oggetto (lentisco, mirto, frassino, corbezzolo, ecc.).
- circa 8.450,00 €/Ha per i terreni agricoli coltivati a seminativo.
- circa 21.181,00 €/Ha per i terreni agricoli coltivati a seminativo irriguo.
- circa 21.855,00 €/Ha per i terreni agricoli coltivati a seminativo irriguo arborato.
- circa 2.980,00 €/Ha per i terreni agricoli adibiti a pascolo.
- circa 2,41 €/mq per i terreni agricoli coltivati a vigneto.
- circa 19.260,00 €/Ha per i terreni agricoli coltivati a uliveto.
- circa 4,71 €/mq per i terreni agricoli simili a quelli censiti in catasto con qualità "area fabbricato demolito" siti nel Comune di Amaroni.
- Circa 6,86 €/mq per i terreni agricoli simili a quelli censiti in catasto con qualità "fabbricato diruto" siti nei Comuni di Vallefiorita e Amaroni.

- circa 7,80 €/mq per i terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria simili a quelli censiti nel Comune di Vallefiorita, ricadenti in “Zona Ct3, Ct4, Ct5: parti del territorio destinate ad attività turistico-ricettive, attrezzate anche per lo svago ed il tempo libero”.
- Circa 55,01 €/mq per i terreni agricoli adibiti a piazzali su cui risultano installati aerogeneratori eolici.
- Circa 14,79 €/mq per i terreni agricoli adibiti a strade d’accesso ai piazzali su cui risultano installati aerogeneratori eolici.

Nel caso di alcuni beni immobili oggetto di stima, peraltro, il c.t.u. ha preferito valutare attentamente la specificità di alcune caratteristiche esclusive in grado di determinare importanti apprezzamenti, ma anche significativi deprezzamenti; per cui ha reputato opportuno moltiplicare il corrispondente prezzo medio unitario di mercato per un appropriato coefficiente di adeguamento, appositamente calcolato allo scopo di garantire una stima sufficientemente attendibile e oggettiva dei rispettivi valori attuali. L’attività in parola ha riguardato anche i summenzionati appezzamenti di terreno edificabili ricadenti in alcune aree del Comune di Vallefiorita, meglio identificate nel relativo P.R.G. quali Zone Ct3, Ct4, Ct5, e così definite: “parti del territorio destinate ad attività turistico-ricettive, attrezzate anche per lo svago ed il tempo libero”.

Oltre alle indagini ed attività di cui sopra, nel caso dei terreni oggetto di contratto di locazione e/o costituzione di diritti reali indispensabili per potere installare gli aerogeneratori (WTG 4, WTG 6, WTG 12, WTG 13) e realizzare i relativi piazzali, le strade e ogni altra opera accessoria, il c.t.u. ha perfezionato, altresì, una serie di operazioni analitico-estimative indispensabili per calcolare il loro più probabile valore di mercato; essendo questi beni dotati di requisiti di assoluta esclusività, talmente innovativi da risultare difficilmente reperibili sul mercato immobiliare ai fini di un proficuo confronto estimativo.

Come già ampiamente chiarito nei paragrafi precedenti, per determinare il valore di ciascuna unità immobiliare costituente il compendio dei beni di proprietà della società agricola fallita il c.t.u. ha applicato in larga misura i due procedimenti di stima più usuali, ovvero: la metodologia di valutazione del valore di mercato per confronto diretto, e quella per capitalizzazione dei redditi; disponendo sia di un congruo numero di informazioni relative a compravendite di terreni simili avvenute nel territorio oggetto di studio, sia dei valori oggettivi relativi ai canoni pattuiti per la locazione e la concessione di diritti reali riguardanti alcune porzioni del maggior fondo rustico in oggetto.

Come già riferito in precedenza, oltre alle anzidette metodologie di valutazione del valore di mercato, per confronto diretto e per capitalizzazione dei redditi, esistono anche altri procedimenti di stima, oggettivamente molto più generici e approssimativi, che ciononostante consentono di operare un valido confronto ai fini estimativi. Tra i più significativi, con riferimento alla relativa affidabilità, vi sono i seguenti:

- 1) Il valore di esproprio, che può essere calcolato partendo dai Valori Agricoli Medi (V.A.M.) che vengono stabiliti e pubblicati annualmente sul B.U.R. di ciascuna regione d'Italia dalle commissioni provinciali all'uopo preposte; anche se, forse, sarebbe più corretto dire "dovrebbero", considerato che l'ultima pubblicazione dei dati relativi alla Provincia di Catanzaro, fino a poco tempo addietro si riferiva all'annualità 2013 (vedi allegato n° 34.a-b), essendo stata aggiornata solo nel 2020, peraltro molto sommariamente, accorpendo i valori relativi alle annualità comprese tra gli anni 2014 e 2019, come risulta dall'ultima pubblicazione rilevata (vedi allegati n° 34.c).
- 2) Il valore catastale, automatico o fiscale, così definito perché costituisce la base di calcolo per il pagamento di numerose imposte, quali: successione, donazione, registro, ipotecaria, catastale e IMU; anche se, in quest'ultimo caso, i moltiplicatori da adoperare sono differenti.

Per determinare il più probabile valore da utilizzare quale indice di riferimento per quantificare il prezzo da porre a base di gara nell'asta che verrà esperita per l'alienazione dei beni immobili di proprietà della società agricola fallita, dunque, lo scrivente c.t.u. prenderà in considerazione le anzidette procedure di stima dei rispettivi valori di mercato, ed utilizzerà il valore di esproprio e quello catastale o fiscale, nonché le connesse varianti di cui sopra, solo per evidenziare le eventuali corrispondenze, ovvero le oggettive criticità derivanti da un utilizzo improprio del calcolo automatico standardizzato. Così facendo potranno essere individuate e analizzate in dettaglio tutte le prevedibili correlazioni esistenti tra alcune delle anzidette procedure di stima e/o tecniche calcolo, ed ulteriormente valutati in maniera più approfondita i motivi delle possibili, e per certi versi assai probabili, divergenze e incongruenze.

Illustrazione delle differenti procedure di calcolo correntemente utilizzate in ambito immobiliare, fiscale o espropriativo, per la determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima

Per eseguire in maniera corretta la stima di ciascuna tipologia di beni costituenti il compendio immobiliare di proprietà della società agricola fallita, dunque, è necessario operare una netta distinzione tra le seguenti procedure di calcolo:

- 1) Valutazione dei terreni a destinazione agricola, boschiva o mista, e di quelli suscettibili di utilizzazione edificatoria, mediante procedimento sintetico di tipo comparativo.
- 2) Valutazione dei terreni a destinazione speciale (ovvero, nel presente caso, le centrali eoliche, che sono censite con la categoria catastale D/1 – Opifici) mediante procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi.
- 3) Determinazione del cosiddetto valore di esproprio di ogni particella, o unità immobiliare, mediante applicazione dei V.A.M. (Valori agricoli medi stabiliti annualmente dalle commissioni provinciali espropri; vedi allegato n° 34).
- 4) Determinazione del valore catastale di ogni particella, o unità immobiliare, mediante calcolo del valore automatico, o legale, da utilizzare ai fini fiscali.

Al fine di automatizzare le operazioni di calcolo, il c.t.u. ha caricato su un foglio elettronico tutti i dati tecnico-economici relativi alle unità immobiliari costituenti il compendio dei beni di proprietà della società agricola fallita, programmando in dettaglio tutte le elaborazioni necessarie per eseguire le rispettive operazioni di stima. In seguito, i valori approssimativi emergenti dai suddetti fogli di calcolo, relativi a ciascuna tipologia di valore per cui sono state predisposte (catastale, automatico o fiscale per calcolare la base imponibile ai fini IMU, o per determinare l'indennità di esproprio mediante l'uso dei V.A.M.), sono stati opportunamente riassunti nelle tabelle che seguono:

| CATASTO TERRENI – Comune di Valle Fiorita | | | | | | | |
|--|--------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--|---|-------------------------|
| Fg. | P.IIa | Superficie catastale (mq) | Reddito dominicale (€) | Valore catastale (€) | Valore imponibile ai fini IMU (€) | Valore di esproprio su base V.A.M. (€) | Valore medio (€) |
| 6 | 2 | 1.120 | - | - | - | - | - |
| 6 | 3 | 580 | 7,79 | 876,38 | 1.314,56 | 1.031,18 | 1.074,04 |
| 6 | 25 AA | 120.000 | 43,38 | 4.880,25 | 7.320,38 | 31.688,00 | 14.629,54 |
| 6 | 25 AB | 124.109 | 320,48 | 36.054,00 | 54.081,00 | 170.972,56 | 87.035,85 |
| 6 | 25 | 244.109 | 363,86 | 40.934,25 | 61.401,38 | 202.640,56 | 101.658,73 |
| 6 | 28 | 9.735 | 25,14 | 2.828,25 | 4.242,38 | 13.410,94 | 6.827,19 |
| 6 | 31 AA | 20.000 | 30,99 | 3.486,38 | 5.229,56 | 12.200,00 | 6.971,98 |
| 6 | 31 AB | 10.000 | 3,62 | 407,25 | 610,88 | 2.639,00 | 1.219,04 |
| 6 | 31 AC | 597.293 | 586,10 | 65.936,25 | 98.904,38 | 412.371,09 | 192.403,91 |
| 6 | 31 | 627.293 | 620,71 | 69.829,88 | 104.744,81 | 427.210,09 | 200.594,93 |
| 6 | 32 | 55.609 | 54,57 | 6.139,13 | 9.208,69 | 38.392,45 | 17.913,42 |
| TOTALE | | 938.446 | 1.072,07 | 120.607,89 | 180.911,82 | 682.685,22 | 328.074,97 |

| CATASTO TERRENI – Comune di Amaroni | | | | | | | |
|--|--------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--|---|-------------------------|
| Fg. | P.IIa | Superficie catastale (mq) | Reddito dominicale (€) | Valore catastale (€) | Valore imponibile ai fini IMU (€) | Valore di esproprio su base V.A.M. (€) | Valore medio (€) |
| 12 | 53 | 630 | 2,93 | 329,63 | 494,44 | 1.049,71 | 624,59 |
| 12 | 54 | 500 | 3,10 | 348,75 | 523,13 | 833,10 | 568,33 |
| 12 | 56 | 4.350 | 11,23 | 1.263,38 | 1.895,06 | 5.992,56 | 3.050,33 |
| 12 | 57 | 630 | 1,63 | 183,38 | 275,06 | 867,89 | 442,11 |
| 12 | 140 | 257.316 | 225,92 | 25.416,00 | 38.124,00 | 177.650,97 | 80.396,99 |
| 12 | 141 | 1.107 | 0,97 | 109,13 | 163,69 | 764,27 | 345,69 |
| 12 | 142 | 141 | - | - | - | - | - |
| 12 | 143 | 319 | - | - | - | - | - |
| 16 | 6 | 490 | 0,43 | 48,38 | 72,56 | 338,30 | 153,08 |
| 16 | 9 | 1.090 | 5,07 | 570,38 | 855,56 | 1.816,16 | 1.080,70 |
| 16 | 11 | 430 | - | - | - | - | - |
| 16 | 19 | 2.777 | 2,44 | 274,50 | 411,75 | 1.917,24 | 867,83 |
| 16 | 20 | 2.358 | 2,07 | 232,88 | 349,31 | 1.627,96 | 736,72 |
| 16 | 41 | 3.900 | 3,42 | 384,75 | 577,13 | 2.692,56 | 1.218,15 |
| 16 | 42 | 1.080 | 0,95 | 106,88 | 160,31 | 745,63 | 337,61 |
| 16 | 43 | 56.767 | 49,84 | 5.607,00 | 8.410,50 | 39.191,94 | 17.736,48 |
| 16 | 44 | 3.336 | 2,93 | 329,63 | 494,44 | 2.303,17 | 1.042,41 |
| 16 | 45 | 235.311 | 206,60 | 23.242,50 | 34.863,75 | 162.458,71 | 73.521,65 |
| 16 | 46 | 2.565 | 2,25 | 253,13 | 379,69 | 1.770,88 | 801,23 |
| 16 | 47 | 2.585 | 12,02 | 1.352,25 | 2.028,38 | 4.307,13 | 2.562,59 |
| 16 | 48 | 795 | 3,70 | 416,25 | 624,38 | 1.324,63 | 788,42 |
| TOTALE | | 578.477 | 537,50 | 60.468,80 | 90.703,14 | 407.652,81 | 186.274,90 |

| CATASTO FABBRICATI – Comune di Valle Fiorita | | | | | | | |
|---|--------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--|---|-------------------------|
| Fg. | P.IIa | Superficie catastale (mq) | Reddito dominicale (€) | Valore catastale (€) | Valore imponibile ai fini IMU (€) | Valore di esproprio su base V.A.M. (€) | Valore medio (€) |
| 6 | 29 | 3.065 | 8.070,00 | 508.410,00 | 550.777,50 | - | 529.593,75 |
| 6 | 30 | 2.700 | 8.340,00 | 525.420,00 | 569.205,00 | - | 547.312,50 |
| TOTALE | | 5.765 | 16.410,00 | 1.033.830,00 | 1.119.982,50 | - | 1.076.906,25 |

| CATASTO FABBRICATI – Comune di Amaroni | | | | | | | |
|---|--------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--|---|-------------------------|
| Fg. | P.IIa | Superficie catastale (mq) | Reddito dominicale (€) | Valore catastale (€) | Valore imponibile ai fini IMU (€) | Valore di esproprio su base V.A.M. (€) | Valore medio (€) |
| 16 | 30 | 2.466 | 7.930,00 | 499.590,00 | 541.222,50 | - | 520.406,25 |
| 16 | 31 | 929 | 74,00 | 4.662,00 | 5.050,50 | - | 4.856,25 |
| 16 | 33 | 2.363 | 7.910,00 | 498.330,00 | 539.857,50 | - | 519.093,75 |
| TOTALE | | 5.758 | 15.914,00 | 1.002.582,00 | 1.086.130,50 | - | 1.044.356,25 |

Al termine degli accertamenti e dei rilievi tecnici espletati sugli appezzamenti di terreno costituenti il compendio immobiliare oggetto di stima, il c.t.u. ha svolto una scrupolosa e attenta valutazione delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che li contraddistinguono. Quindi ha eseguito la stima dei rispettivi valori di mercato adottando il procedimento sintetico di tipo comparativo, per le particelle di terreno agricolo e/o forestale che hanno mantenuto tal quali i propri requisiti originari, e il procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi, per le particelle di terreno concesse in locazione, o su cui siano stati costituiti diritti reali a favore delle summenzionate società del gruppo ERG (oggi rappresentate

esclusivamente dalla società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. in forza di atto di fusione per incorporamento della società appartenente al medesimo gruppo ERG Eolica Amaroni S.r.l. del 16.12.2019); reputando i suddetti procedimenti estimativi sicuramente i più idonei per soddisfare le esigenze pratiche dell'attività peritale richiesta dal giudice.

Come già ampiamente riferito e discusso in precedenza, tuttavia, i corrispettivi concordati per la locazione e per la costituzione dei diritti reali sulle particelle interessate dai lavori di realizzazione del parco eolico, ad opera delle predette società del gruppo ERG, non sono stati quantificati in maniera omogenea, ma rilevano una netta e ingiustificata sperequazione tra i rendimenti delle diverse particelle di terreno su cui risultano installati gli aerogeneratori. Infatti, com'è possibile evincere dall'unità tabella esplicativa redatta dallo scrivente c.t.u. (vedi allegato n° 60), a seconda che queste siano censite nel Comune di Vallefiorita, o di Amaroni, la rispettiva redditività media viene praticamente azzerata, passando da 1,650 €/mq all'anno, a 0,018 €/mq all'anno. Di conseguenza, operando la capitalizzazione dei suddetti valori al saggio del 3%, i corrispondenti prezzi unitari delle particelle di terreno su cui risultano installati gli anzidetti aerogeneratori passano, in maniera assolutamente incomprensibile (oltre che inaccettabile sotto l'aspetto puramente etico-estimativo), da circa 55,01 €/mq per le particelle di terreno censite nel Comune di Vallefiorita su cui sono impiantati gli aerogeneratori WTG 4 e WTG 6, a circa 0,41 €/mq per le particelle di terreno omologhe censite nel Comune di Amaroni su cui sono impiantati gli aerogeneratori WTG 12 e WTG 13.

Fatta questa doverosa premessa, tuttavia, è comunque possibile sostenere che eseguendo una semplice operazione matematico-finanziaria definita, appunto, di capitalizzazione dei redditi, sarà in ogni caso possibile procedere alla stima del **valore di mercato** (V_m) dei beni in parola, dividendo il **reddito netto** (R_n) che ciascuno di essi è in grado di produrre, riferito all'attualità, per un opportuno

saggio di capitalizzazione (r), secondo la formula:

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

Ovviamente, per ciascuno dei beni oggetto di stima dovrà adottarsi uno specifico procedimento di calcolo che, oltre a ridurre la possibilità di incorrere in errori fin troppo evidentemente indotti dalla sopraccennata sperequazione contrattuale, tenga conto anche della redditività residua e di quella già prodotta e incassata alla data di stipula dei rispettivi contratti in oggetto (20.04.2011).

Della sopraccennata problematica, e di tutte le altre questioni conseguenti e consequenziali che hanno certamente contribuito a rendere sempre più articolato e complesso lo svolgimento delle operazioni d'accertamento e la ricerca delle soluzioni tecnico-economico-finanziarie più opportune e confacenti ai fini di una razionale e completa definizione delle tematiche in oggetto, lo scrivente c.t.u. riferirà ampiamente nel prosieguo della presente relazione peritale.

Illustrazione delle procedure di calcolo utilizzate dal c.t.u. per determinare il valore di mercato delle particelle di terreno su cui sono stati costituiti i diritti di superficie, servitù o locazione, mediante la capitalizzazione dei corrispettivi annui all'uopo pattuiti tra le società del gruppo ERG e la società agricola fallita

Per la cessione dei diritti di superficie sulla particella 29 su cui risulta installato l'aerogeneratore WTG 4 e sulla porzione di strada ad essa asservita (costituita da 5.435 mq dei complessivi 9.735 mq della particella 28), nonché per la cessione del diritto di servitù aerea, la società del gruppo ERG ha già versato alla data di stipula del relativo contratto (20.4.2011), l'importo di € 140.000,00 una tantum (vale a dire: per l'intera durata del contratto, pari a 29 anni). Per determinare il valore attuale della predetta particella, pertanto, è chiaro che occorre dapprima convertire il suddetto ammontare in 29 annualità, calcolare il corrispondente valore attuale (o rendita annua), ed eseguire quindi la relativa capitalizzazione. Quest'ultima operazione consentirà di quantificare il valore attuale dei beni immobili oggetto di stima, al lordo dei corrispettivi inerenti alle 18 rate residue in realtà già incassate alla sopraindicata data di stipula del contratto. Per calcolare il relativo valore netto, dunque, sarà necessario riportare all'attualità l'importo complessivo delle anzidette 18 ipotetiche rate residue già incassate, e scorporare il loro ammontare dal valore attuale lordo stimato in precedenza. Ovviamente, dato che la redditività della particella 29 su cui risulta installato l'aerogeneratore WTG 4 è strettamente interdipendente dalla quota parte dei corrispettivi inerenti alla porzione di strada ad essa asservita (costituita dai predetti 5.435 mq dei complessivi 9.735 mq della particella 28), e alla porzione soggetta a servitù aerea (circa 3.500 mq afferenti alla particella 25, e 200 mq afferenti alla particella 31), lo scrivente c.t.u. ha reputato opportuno ripartire i corrispondenti importi annuali in proporzione alle rispettive quote di superficie direttamente e/o indirettamente asservite a quello che, indubbiamente, è l'oggetto principale della rendita, ovvero:

l'aerogeneratore WTG 4.

Per la cessione dei diritti di superficie sulla particella 30 su cui risulta installato l'aerogeneratore WTG 6 e sulla porzione di strada ad essa asservita (costituita dai rimanenti 4.300 mq dei complessivi 9.735 mq della suddetta particella 28), nonché per la cessione del diritto di servitù aerea, si evince dagli atti che l'altra società del gruppo ERG, alla data di stipula del relativo contratto (20.04.2011), ha pattuito di versare l'importo complessivo di 290.000,00 euro in 29 rate annue di € 10.000,00 cadauna, da aggiornare annualmente. L'ultimo versamento è stato eseguito nel mese di aprile 2021, e l'importo aggiornato della rata ammontava a € 10.930,64. Per determinare il valore attuale della particella 30 in oggetto, però, è chiaro che non sarà sufficiente eseguire la capitalizzazione del succitato valore, considerato che la relativa redditività è strettamente interdipendente dalla quota parte di corrispettivo inerente alla porzione di strada ad essa asservita (costituita dai predetti 4.300 mq dei complessivi 9.735 mq della particella 28), e alla porzione soggetta a servitù aerea (circa 2.500 mq afferenti alla particella 25). Pertanto, come già precisato in precedenza per la particella 29, anche per la particella 30 lo scrivente c.t.u. ha reputato opportuno ripartire i corrispondenti importi annuali in proporzione alle rispettive quote di superficie direttamente e/o indirettamente asservite a quello che, indubbiamente, è l'oggetto principale della rendita, ovvero: l'aerogeneratore WTG 6.

Per quanto riguarda la particella 28 che è adibita a strada ed è direttamente e/o indirettamente asservita alle predette particelle 29 e 30 su cui risultano installati, rispettivamente, i sopraindicati aerogeneratori WTG 4 e WTG 6, considerato che la relativa redditività è strettamente interdipendente sia dalla quota parte di corrispettivo già erogato alla stipula (€ 140.000,00 una tantum, per i 29 anni di durata del contratto), sia dalla quota parte di corrispettivo che i contraenti hanno pattuito di suddividere in 29 rate annuali di € 10.000,00 cadauna, da aggiornare con la medesima cadenza, lo scrivente c.t.u. ha reputato opportuno operare così

come già riferito in precedenza per la particelle 29 e 30, quantificando il valore attuale del bene oggetto di stima al lordo dei corrispettivi inerenti sia alle rate ancora da incassare (relative alla redditività dell'aerogeneratore WTG 6), sia alle ipotetiche 18 rate residue effettivamente già incassate (relative alla redditività dell'aerogeneratore WTG 4).

Per quantificare il valore netto della particella 28 adibita a strada, dunque, sarà necessario scorporare dal valore attuale lordo stimato in precedenza l'ammontare complessivo, anch'esso riferito all'attualità, delle sunnominate ipotetiche 18 rate residue già incassate.

I risultati di tutte le operazioni sopraindicate, come già anticipato in precedenza, sono stati calcolati con l'ausilio di un foglio elettronico appositamente predisposto e programmato dallo scrivente c.t.u. allo scopo di automatizzare le operazioni di stima, e sono stati opportunamente illustrati nell'unita tabella esemplificativa e riepilogativa (vedi allegato n° 60).

Applicazione della metodologia di calcolo reputata più confacente per la stima dei beni immobili costituenti il compendio di proprietà della società agricola fallita

Dopo avere illustrato le differenti metodologie di stima del valore di mercato dei beni immobili comunemente utilizzate dai professionisti dell'estimo, e le molto più approssimative tecniche di calcolo abitualmente utilizzate nei casi di esproprio (Valori Agricoli Medi - VAM), o ai fini fiscali per calcolare le imposte con il metodo stabilito dall'Agenzia delle Entrate, lo scrivente c.t.u. riporta di seguito, per ciascuno dei beni costituenti il compendio immobiliare di proprietà della società agricola fallita, le rispettive risultanze, al fine di rilevare le eventuali correlazioni tra le sopraindicate procedure di stima e/o tecniche di calcolo, ma anche per approfondire ulteriormente i motivi delle possibili, e per certi versi, assai probabili, divergenze e incongruenze. Tutto ciò viene di seguito approfondito e analizzato dallo scrivente c.t.u. proprio in conseguenza dell'evidente incertezza indotta dagli irrisori corrispettivi concordati per la cessione dei summenzionati diritti reali di superficie e servitù inerenti alle particelle di terreno censite nel Comune di Amaroni, che identificano i piazzali su cui risultano installati gli aerogeneratori WTG 12 e WTG 13. Detti corrispettivi, come già più volte riferito in precedenza, sono stati quantificati pari a 1.000,00 euro una tantum (vale a dire per tutti i 29 anni di durata del contratto), e rappresentano senza ombra di dubbio una incredibile e inaccettabile anomalia contrattuale, soprattutto se si considera l'importo molto più congruo che, in pari data, è stato pattuito per la cessione dei medesimi diritti reali relativi alle particelle omologhe censite nel Comune di Valle Fiorita. Una immotivata sperequazione da cui trae origine uno stato di indeterminazione che, peraltro, viene ulteriormente amplificato dal considerevole canone annuo contestualmente concordato per la locazione di altre particelle contigue di terreno che, invece, hanno visto lievitare a dismisura la propria redditività pur mantenendo tal quali le loro originarie destinazioni colturali

preminentemente agricole e/o forestali.

Pertanto, lo scrivente c.t.u. ha reputato che l'unica via possibile per tentare di risolvere questo increscioso problema fosse quella di inserire in un unico lotto di vendita tutte le particelle ricadenti nel Comune di Amaroni oggetto del medesimo contratto, e condizionando la stima dei rispettivi valori, contestualmente, sia alle effettive condizioni contrattuali sottoscritte dalle parti (il gruppo ERG e l'odierna società agricola fallita), sia agli effettivi valori di mercato rilevati nel corso delle indagini esperite in loco; valori che, peraltro, sono ampiamente confermati perfino dai più congrui corrispettivi pattuiti dagli stessi contraenti, per la costituzione dei medesimi diritti reali, nell'altro contratto stipulato in pari data (20.04.2011) per le particelle di terreno omologhe censite nell'adiacente Comune di Valle Fiorita.

In altre parole, lo scrivente c.t.u. eseguirà la stima per capitalizzazione dei redditi in entrambi i casi, riconoscendo l'oggettiva congruità dei corrispettivi pattuiti nel contratto concernente le particelle di terreno censite nel Comune di Valle Fiorita, e vincolando ai suddetti valori la stima delle particelle di terreno omologhe censite nel Comune di Amaroni, senza modificare in alcun modo l'importo complessivo calcolato utilizzando la sopraindicata metodologia, così com'è possibile evincere dall'unita tabella riepilogativa (vedi allegato n° 60). Analizzando quest'ultima, infatti, si evince chiaramente che gli importi totali stimati con le due metodologie sopraccennate sono perfettamente corrispondenti, proprio in virtù delle anzidette condizioni prestabilite dallo scrivente. La stima dei sopraindicati valori, invero, è stata eseguita operando la capitalizzazione dei redditi effettivamente concordati e corrisposti per la locazione e la cessione dei diritti di superficie e servitù delle particelle di terreno censite nel Comune di Amaroni. Tuttavia, dopo aver eseguito le succitate operazioni di capitalizzazione ed aver calcolato il valore globale delle particelle di terreno in oggetto, il c.t.u. ha eseguito, altresì, la stima delle sole particelle di terreno su cui è stato costituito il diritto di superficie e di servitù di passaggio e cavidotto, utilizzando i valori rilevati per la cessione dei medesimi

diritti relativi alle particelle omologhe censite nel Comune di Vallefiorita. Poi ha sottratto quest'ultimo valore dall'ammontare complessivo stimato in precedenza con il procedimento di capitalizzazione dei redditi, e ha ripartito l'importo ottenuto tra le varie particelle oggetto di locazione redistribuendolo in misura direttamente proporzionale alle rispettive superfici. Così facendo, lo scrivente c.t.u. ha operato in piena sintonia con i valori di mercato oggettivamente attribuibili ai beni immobili oggetto di stima (peraltro, ampiamente confermati e desumibili dal sopraindicato contratto stipulato per le particelle di terreno ricadenti nel Comune di Vallefiorita), e li ha utilizzati per la stima delle particelle omologhe censite nel Comune di Amaroni attribuendo loro il giusto valore a prescindere dall'incongrua redditività incomprensibilmente pattuita nel relativo contratto. Una redditività che, in verità, è stata comunque devoluta a favore di altre particelle di terreno oggetto del medesimo contratto, anch'esse di proprietà della stessa società agricola fallita, ma che certamente non possiedono requisiti tecnico-economici tali da giustificare una remuneratività così rilevante.

Fatta questa articolata ma doverosa premessa, lo scrivente c.t.u. provvederà di seguito a illustrare l'esito delle operazioni di stima relative a ciascuna delle 32 unità immobiliari costituenti il compendio dei beni di proprietà della fallita società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l., operando una breve descrizione delle varie attività eseguite, e al contempo, un utile confronto tra i valori osservati utilizzando le differenti procedure di calcolo impiegate.

Bene immobile n° 1

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|--------------|-----|-------|-------------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Vallefiorita | 6 | 2 | Fabbricato diruto | 00 | 11 | 20 | - | - |

Quota di proprietà pari a 1/1 di un piccolo appezzamento di terreno agricolo su cui insiste un “*fabbricato diruto*”. Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) è conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, e che il prezzo unitario rilevato in recenti compravendite di beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all’unità immobiliare oggetto di stima, è risultato pari a 6,86 €/mq, avremo: (6,86 €/mq x 1.120 mq) = € 7.683,20, cifra arrotondabile in **€ 7.683,00 (diconsi euro settemilaseicentoottantatre/00)**.

Il sopraindicato valore non può essere confrontato con nessun altro a causa dei requisiti di particolare esclusività posseduti dal bene immobile oggetto di stima che, com’è possibile evincere dalla totale assenza dei corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono, lo rendono del tutto inidoneo all’attribuzione sia della rendita catastale che del reddito dominicale.

Bene immobile n° 2

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|--------------|-----|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Vallefiorita | 6 | 3 | Vigneto/U | 00 | 05 | 80 | 7,79 | 2,70 |

Quota di proprietà pari a 1/1 di un piccolo appezzamento di terreno agricolo coltivato a vigneto. Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) è conforme a quella accertata dallo scrivente c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, e che il prezzo unitario rilevato in recenti compravendite di beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'unità immobiliare oggetto di stima, è pari a 2,41 €/mq, avremo: $(2,41 \text{ €/mq} \times 580 \text{ mq}) = \text{€ } 1.397,80$, cifra arrotondabile in **€ 1.398,00 (diconsi euro mille-trecentonovantotto/00)**.

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 876,38; € 1.314,56; € 1.031,18; da cui si desume un valore medio pari a € 1.074,04), evidenzia un lievissimo scarto rispetto ad uno dei tre suddetti (€ 1.314,56), ma anche un divario più marcato rispetto agli altri due. Tuttavia, poiché la differenza riscontrata è abbastanza netta persino tra gli stessi tre valori summenzionati e il relativo valore medio, il loro confronto non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

Bene immobile n° 3

| Comune | Fg. | P.IIa | Porz. | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|--------------|-----|-------|-------|-------------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Vallefiorita | 6 | 25 | AA | Pascolo/U | 12 | 00 | 00 | 43,38 | 24,79 |
| | | | AB | Seminativo irr./3 | 12 | 41 | 09 | 320,48 | 128,19 |

Quota di proprietà pari a 1/1 di un esteso appezzamento di terreno di natura prevalentemente agricola (per ettari 23, are 70, centiare 94), ma in parte di natura edificabile (per mq 7.015) gravato da diritto di servitù aerea (per una superficie di mq 6.000; anche se, in catasto, non risulta alcun diritto) in favore della società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. per la durata di 29 anni, a partire dal 20.4.2011; dunque, con scadenza 19.04.2040.

Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) è conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, e che il prezzo unitario rilevato in recenti compravendite di beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'unità immobiliare oggetto di stima, è pari a 2.980,00 €/Ha per i terreni adibiti a pascolo, 21.181,00 €/Ha per i terreni coltivati a seminativo irriguo, e 7,80 €/mq per le porzioni aventi natura edificabile; considerato, inoltre, che occorre scorporare dalla superficie totale la quota di terreno edificabile pari a mq 7.015, e che le valorizzazioni relative alla predetta servitù aerea sono già state efficacemente contabilizzate dallo scrivente c.t.u. nell'unità tabella illustrativa riepilogativa (vedi allegato n° 60), avremo: $\{[2.980,00 \text{ €/Ha} \times (12,0000 \text{ Ha} - 0,3500 \text{ Ha})] + [21.181,00 \text{ €/Ha} \times (12,4109 \text{ Ha} - 0,3515 \text{ Ha})] + (7,80 \text{ €/mq} \times 7.015 \text{ mq}) + (174.971,67 - 31.983,33)\} = [(2.980,00 \text{ €/Ha} \times 11,6500 \text{ Ha}) + (21.181,00 \text{ €/Ha} \times 12,0594 \text{ Ha}) + € 54.717,00 + € 142.988,35] = (€ 34.717,00 + € 255.430,15 + € 54.717,00 + € 142.988,35) = € 487.852,50$, cifra arrotondabile in **€ 487.853,00 (diconsi euro quattrocentoottantasettemilaottocentocinquantatre/00)**.

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 40.934,25; € 61.401,38; € 202.640,56; da cui si desume un valore medio pari a € 101.658,73), evidenzia un notevole scarto rispetto ai tre suddetti. Tuttavia, poiché la differenza riscontrata è dovuta al fatto che detti valori non tengono conto della parziale natura edificatoria del terreno in oggetto, il loro confronto non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

Bene immobile n° 4

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|--------------|-----|-------|----------------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Vallefiorita | 6 | 28 | Seminativo irriguo/3 | 00 | 97 | 35 | 25,14 | 10,06 |

Quota di proprietà pari a 1/1 di un appezzamento di terreno adibito a strada d'accesso agli aerogeneratori WTG 4 e WTG 6, gravato da diritto di superficie in favore della società ERG Eolica "Fossa del Lupo" S.r.l. per la durata di 29 anni a partire dal 20.04.2011 (dunque, con scadenza 19.4.2040). Dal relativo contratto di costituzione di diritti reali allegato agli atti della procedura, si evince che detta particella di terreno è asservita: in parte alla particella 29, su cui risulta installato l'aerogeneratore WTG 4 (per 5.435 mq dei suoi 9.735 mq di superficie totale); e in parte alla particella 30, su cui risulta installato l'aerogeneratore WTG 6 (per i rimanenti 4.300 mq di superficie). Ai fini estimativi, pertanto, come già riferito nei precedenti paragrafi, lo scrivente c.t.u. ha opportunamente suddiviso le rispettive redditività in parti omogenee, capitalizzando i relativi valori e ripartendoli per il 50% in capo alla presente particella oggetto di stima, e per il rimanente 50% in capo alle particelle su cui risultano installati gli anzidetti aerogeneratori WTG 4 e WTG 6, in misura direttamente proporzionale alle rispettive quote di superfici asservite. Ovviamente, considerato che:

- la redditività delle particelle di terreno in oggetto è intrinsecamente connessa all'importo dei corrispettivi pattuiti per ciascuna di esse, in relazione alla propria estensione (per quanto riguarda le particelle di terreno su cui risultano installati gli aerogeneratori WTG 4 e WTG 6), ovvero all'estensione delle aree direttamente e/o indirettamente asservite (per quanto riguarda la presente particella oggetto di stima); siano essi già stati versati in unica soluzione alla data di stipula del relativo contratto (euro 140.000,00 relativamente alla particella 29 su cui risulta installato l'aerogeneratore WTG 4), ovvero da versare in 29 rate annue da euro

10.000,00 ciascuna, da rivalutare annualmente (euro 290.000,00 relativamente alla particella 30 su cui risulta installato l'aerogeneratore WTG 6);

- i suddetti fattori sono strettamente interdipendenti e correlati tra loro, per cui possono indurre facilmente in errore il consulente tecnico nominato dal giudice, portandolo involontariamente a sovrastimare o sottostimare i beni in oggetto;

lo scrivente c.t.u. ha reputato opportuno vincolare la stima dei rispettivi valori alla formazione di un unico lotto di vendita composto, appunto, da tutte le particelle coinvolte nelle predette operazioni di capitalizzazione, il cui valore sarà calcolato operando la sommatoria dei rispettivi importi stimati. Del lotto in oggetto, inoltre,

faranno parte anche: la confinante particella 25, su cui grava il diritto di servitù aerea (dato che alcune porzioni della stessa vengono sorvolate dalle pale degli aerogeneratori WTG 4 e WTG 6 allorquando ruotano sui propri assi verticale e orizzontale); e le particelle 2 e 3 che, invece, sono intercluse da quest'ultima.

Pertanto, considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) non è conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, e che il prezzo unitario rilevato in recenti compravendite di beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'unità immobiliare oggetto di stima, è pari a circa 14,792 €/mq, avremo: $(14,79 \text{ €/mq} \times 9.735 \text{ mq}) = \text{€ } 143.997,56$.

Considerato, altresì, che per la cessione dei diritti di superficie sulla particella di terreno oggetto di stima la società del gruppo ERG ha già versato alla data di stipula del relativo contratto (20.04.2011), l'importo di € 140.000,00 una tantum, è evidente che occorre convertire il suddetto ammontare in 29 annualità (pari al numero di anni previsti per la scadenza del contratto), riportare all'attualità la somma delle 18 ipotetiche rate residue, effettivamente già corrisposte, e calcolare il relativo valore complessivo al fine di poterlo scorporare dal valore stimato in precedenza; determinando, quindi, il valore attuale della stessa. Al termine delle articolate elaborazioni eseguite con l'ausilio di un appropriato foglio elettronico

opportunamente predisposto e programmato dallo scrivente c.t.u. (vedi allegato n° 60), è emerso che l'ammontare complessivo della quota suddetta è pari a € 24.832,77. Il valore della particella oggetto di stima, dunque, può essere calcolato come segue: (€ 143.997,56 - € 24.832,77) = € 119.164,79, cifra arrotondabile in **€ 119.165,00 (diconsi euro centodiciannovemilacentosessantacinque/00)**.

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 2.828,25; € 4.242,38; € 13.410,94; da cui si desume un valore medio pari a € 6.827,19), evidenzia un notevole scarto rispetto ai tre suddetti. Tuttavia, poiché la differenza riscontrata è dovuta al fatto che detti valori non tengono conto delle rilevanti e sostanziali modifiche apportate al terreno in oggetto (si rammenta che lo stesso è adibito a strada d'accesso agli aerogeneratori WTG 4 e WTG 6), il loro confronto non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

Bene immobile n° 5

| Comune | Fg. | P.IIa | Sub | Cat. | Catasto terreni | | Catasto Fabbricati |
|--------------|-----|-------|-----|------|-----------------|-----------------|--------------------|
| | | | | | Qualità | Superficie (mq) | Rendita (€) |
| Vallefiorita | 6 | 29 | 1 | D/1 | Ente urbano | 3.065 | 8.070,00 |

Proprietà per l'area di un appezzamento di terreno su cui risulta installato l'aerogeneratore WTG 4, gravato da diritto di superficie in favore della società ERG Eolica "Fossa del Lupo" S.r.l. per la durata di 29 anni, a partire dal 20.4.2011 (dunque, con scadenza 19.04.2040). Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) è conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, per procedere alla stima del più probabile valore corrente di mercato del bene immobile in oggetto è necessario operare la stima per capitalizzazione dei redditi netti da esso ritraibili, riferita all'attualità, opportunamente ridotta dell'ammontare residuo, fino alla suddetta scadenza, delle ipotetiche quote in effetti già corrisposte alla sopraindicata data di stipula del contratto in parola, anch'esso, ovviamente, riferito all'attualità. Considerato, altresì, che i summenzionati valori sono già stati calcolati dal c.t.u. mediante la programmazione di un apposito foglio elettronico, e che in seguito sono stati debitamente illustrati nell'unità tabella riepilogativa (vedi allegato n° 60), avremo: $[(€ 3.842,00 \div 0,03) - (€ 3.842,00 \times 13,7535)] = (€ 128.066,73 - 52.841,02) = € 75.225,71$, cifra arrotondabile in **€ 75.226,00 (dicomi euro settantacinquemila-duecentoventisei/00)**.

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 508.410,00; € 550.777,50; da cui si desume un valore medio pari a € 529.593,75), evidenzia un notevole scarto rispetto ai tre suddetti. Tuttavia, poiché la differenza riscontrata è dovuta al fatto che detti valori non tengono conto dei canoni di locazione già fruiti, e neanche

della valorizzazione contestualmente operata in favore della particella 28, che è stata appositamente creata per essere adibita a strada d'accesso agli aerogeneratori WTG 4 e WTG 6, il loro confronto non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

Bene immobile n° 6

| Comune | Fg. | P.IIa | Sub | Cat. | Catasto terreni | | Catasto Fabbricati |
|--------------|-----|-------|-----|------|-----------------|-----------------|--------------------|
| | | | | | Qualità | Superficie (mq) | Rendita (€) |
| Vallefiorita | 6 | 30 | 1 | D/1 | Ente urbano | 2.700 | 8.340,00 |

Proprietà per l'area di un appezzamento di terreno su cui risulta installato l'aerogeneratore WTG 6, gravato da diritto di superficie in favore della società ERG Eolica "Fossa del Lupo" S.r.l. per la durata di 29 anni, a partire dal 20.4.2011 (dunque, con scadenza 19.04.2040). Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) è conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, per procedere alla stima del più probabile valore corrente di mercato del bene immobile in oggetto è necessario operare la stima per capitalizzazione dei redditi netti da esso ritraibili, riferita all'attualità. Considerato, altresì, che detti valori sono già stati calcolati dal c.t.u. mediante la programmazione di un apposito foglio elettronico, e che in seguito sono stati opportunamente illustrati nell'unità tabella riepilogativa (vedi allegato n° 60), avremo: $(€ 5.671,95 \div 0,03) = € 189.064,91$ cifra arrotondabile in **€ 189.065,00 (dicansi euro centoottantanovemilasessantacinque/00)**.

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 525.420,00; € 569.205,00; da cui si desume un valore medio pari a € 547.312,50), evidenzia un notevole scarto rispetto ai tre suddetti. Tuttavia, poiché la differenza riscontrata è dovuta al fatto che gli anzidetti valori non tengono conto della consistente valorizzazione contestualmente operata in favore della particella 28, che è stata appositamente creata per essere adibita a strada d'accesso agli aerogeneratori WTG 4 e WTG 6, il loro confronto non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

Bene immobile n° 7

| Comune | Fg. | P.IIa | Porz. | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|--------------|-----|-------|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Vallefiorita | 6 | 31 | AA | Seminativo/3 | 02 | 00 | 00 | 30,99 | 13,43 |
| | | | AB | Pascolo/U | 01 | 00 | 00 | 3,62 | 2,07 |
| | | | AC | Bosco ceduo/U | 59 | 72 | 93 | 586,10 | 185,09 |

Quota di proprietà pari a 1/1 di un esteso appezzamento di terreno di natura prevalentemente agricola (ettari 50, are 69, centiare 58) e in parte (mq 120.335) di natura edificabile gravato da diritto di servitù aerea (per una superficie di mq 200; anche se, in catasto, non risulta alcun gravame) in favore della società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. per la durata di 29 anni, a partire dal 20.4.2011; dunque, con scadenza 19.04.2040. Il valore del corrispettivo annuo pattuito per la cessione del sopraindicato diritto di servitù aerea, com'è possibile evincere dall'unità tabella riepilogativa (vedi allegato n° 60), è pari a 132,88 €/anno; per cui, al netto delle quote inerenti alla maggior somma (€ 140.000,00) già riscossa dalla società agricola fallita alla stipula del contratto, ammonta a € 2.601,84 e andrà a incrementare il valore complessivo del bene in parola. Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) è pressoché conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, e che il prezzo unitario rilevato in recenti compravendite di beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'immobile oggetto di stima, è pari a 8.450,00 €/Ha per i terreni coltivati a seminativo, 2.980,00 €/Ha per i terreni adibiti a pascolo, 7.125,00 €/Ha per i terreni agricoli di natura boschiva governati a ceduo di castagno, e 7,80 €/mq per le porzioni aventi natura edificabile, avremo: [(8.450,00 €/Ha x 2,0000 Ha) + (2.980,00 €/Ha x 1,0000 Ha) + (7.125,00 €/Ha x 47,6958 Ha) + (7,80 €/mq x 120.335 mq) + € 2.601,84] = (€ 16.900,00 + € 2.980,00 + € 339.832,57 + € 938.613,00 + € 2.601,84) = € 1.300.927,41, cifra arrotondabile

in **€ 1.300.927,00 (diconsi euro unmilionetrecentomilanovecentoventisette/00).**

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 69.829,88; € 104.744,81; € 427.210,09; da cui si desume un valore medio pari a € 200.594,93), evidenzia un notevole scarto rispetto ai tre suddetti. Tuttavia, poiché la differenza riscontrata è dovuta al fatto che detti valori non tengono conto della parziale natura edificatoria del terreno in oggetto, il loro confronto non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

Bene immobile n° 8

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|--------------|-----|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Vallefiorita | 6 | 32 | Bosco ceduo/U | 05 | 56 | 09 | 54,57 | 17,23 |

Quota di proprietà pari a 1/1 di un appezzamento di terreno agricolo di natura boschiva, governato a ceduo di castagno, che da diversi decenni risulta occupato sine titolo dai fratelli <<...omissis...>>. Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) è pressoché conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, e che il prezzo unitario rilevato in recenti compravendite di beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'unità immobiliare oggetto di stima, è pari a 7.125,00 €/Ha, avremo: $(7.125,00 \text{ €/Ha} \times 5,5609 \text{ Ha}) = \text{€ } 39.621,41$, cifra arrotondabile in **€ 39.621,00 (diconsi euro trentanovemilaseicentoventuno/00)**.

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 6.139,13; € 9.208,69; € 38.392,45; da cui si desume un valore medio pari a € 17.913,42), evidenzia un lievissimo scarto rispetto ad uno dei tre suddetti (€ 38.392,45), ma anche un notevole divario rispetto agli altri due. Tuttavia, poiché la differenza riscontrata è abbastanza netta persino tra gli stessi tre valori summenzionati e il relativo valore medio, il loro confronto non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

Bene immobile n° 9

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|---------------------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 12 | 53 | Seminativo irriguo arb./3 | 00 | 06 | 30 | 2,93 | 0,98 |

Quota di proprietà pari a 1/1 di un appezzamento di terreno agricolo coltivato a seminativo irriguo arborato. Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) è conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, e che il prezzo unitario rilevato in recenti compravendite di beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'unità immobiliare oggetto di stima, è pari a 21.855,00 €/Ha, avremo: $(21.855,00 \text{ €/Ha} \times 0,0630 \text{ Ha}) = \text{€ } 1.376,87$, cifra arrotondabile in **€ 1.377,00 (diconsi euro milletrecentosettantasette/00)**.

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 329,63; € 494,44; € 1.049,71; da cui si desume un valore medio pari a € 624,59), evidenzia uno scarto non eccessivo rispetto ad uno dei tre suddetti (€ 1.049,71), ma anche un notevole divario rispetto agli altri due. Tuttavia, poiché la differenza riscontrata è molto netta persino tra gli stessi tre valori summenzionati e il relativo valore medio, il loro confronto non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

Bene immobile n° 10

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|---------------------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 12 | 54 | Seminativo irriguo arb./2 | 00 | 05 | 00 | 3,10 | 0,90 |

Quota di proprietà pari a 1/1 di un appezzamento di terreno agricolo coltivato a uliveto, che da diversi decenni risulta occupato sine titolo dalla sig.ra <<...omissis...>>. Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (seminativo irriguo arborato; vedi blocco allegati n° 33) non è conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali (uliveto), e che il prezzo unitario rilevato in recenti compravendite di beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'unità immobiliare oggetto di stima, è pari a 19.260,00 €/Ha, avremo: $(19.260,00 \text{ €/Ha} \times 0,0500 \text{ Ha}) = \text{€ } 963,00$ (**diconsi euro novecentosessantatre/00**).

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 348,75; € 523,13; € 833,10; da cui si desume un valore medio pari a € 568,33), evidenzia un lieve scarto rispetto ad uno dei tre suddetti (€ 833,10), ma anche un notevole divario rispetto agli altri due. Tuttavia, poiché la differenza riscontrata è molto netta persino tra gli stessi tre valori summenzionati e il relativo valore medio, il loro confronto non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

Bene immobile n° 11

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|----------------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 12 | 56 | Seminativo irriguo/3 | 00 | 43 | 50 | 11,23 | 4,49 |

Quota di proprietà pari a 1/1 di un appezzamento di terreno agricolo coltivato a seminativo irriguo. Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) è conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, e che il prezzo unitario rilevato in recenti compravendite di beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'unità immobiliare oggetto di stima, è pari a 21.181,00 €/Ha, avremo: $(21.181,00 \text{ €/Ha} \times 0,4350 \text{ Ha}) = \text{€ } 9.213,74$, cifra arrotondabile in **€ 9.214,00 (diconsi euro novemiladuecentoquattordici/00)**.

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 1.263,38; € 1.895,06; € 5.992,56; da cui si desume un valore medio pari a € 3.050,33), evidenzia un considerevole scarto rispetto ad uno dei tre suddetti (€ 5.992,56), e un divario ancora più rilevante rispetto agli altri due. Tuttavia, poiché la differenza riscontrata è molto netta persino tra gli stessi tre valori summenzionati e il relativo valore medio, il loro confronto non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

Bene immobile n° 12

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|----------------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 12 | 57 | Seminativo irriguo/3 | 00 | 06 | 30 | 1,63 | 0,65 |

Quota di proprietà pari a 1/1 di un appezzamento di terreno agricolo coltivato a seminativo irriguo. Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) è conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, e che il prezzo unitario rilevato in recenti compravendite di beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'unità immobiliare oggetto di stima, è pari a 21.181,00 €/Ha, avremo: $(21.181,00 \text{ €/Ha} \times 0,0630 \text{ Ha}) = \text{€ } 1.334,40$, cifra arrotondabile in **€ 1.334,00 (diconsi euro milletrecentotrentaquattro/00)**.

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 183,38; € 275,06; € 867,89; da cui si desume un valore medio pari a € 442,11), evidenzia uno scarto abbastanza significativo rispetto ad uno dei tre suddetti (€ 867,89), e un divario ancora più rilevante rispetto agli altri due. Tuttavia, poiché la differenza riscontrata è molto netta persino tra gli stessi tre valori summenzionati e il relativo valore medio, il loro confronto non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

Bene immobile n° 13

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 12 | 140 | Bosco ceduo/1 | 25 | 73 | 16 | 225,92 | 79,74 |

Quota di proprietà pari a 1/1 di un ampio appezzamento di terreno agricolo di natura boschiva governato a ceduo di castagno. Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) è conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, e che il prezzo unitario rilevato in recenti compravendite di beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'unità immobiliare oggetto di stima, è pari a 7.125,00 €/Ha, avremo: $(7.125,00 \text{ €/Ha} \times 25,7316 \text{ Ha}) = \text{€ } 183.337,65$, cifra arrotondabile in **€ 183.338,00 (diconsi euro centoottantatremilatrecentotrentotto/00)**.

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 25.416,00; € 38.124,00; € 177.650,97; da cui si desume un valore medio pari a € 80.396,99), evidenzia un lieve scarto rispetto ad uno dei tre suddetti (€ 177.650,97), ma anche un notevole divario rispetto agli altri due. Tuttavia, poiché la differenza riscontrata è abbastanza netta persino tra gli stessi tre valori summenzionati e il relativo valore medio, il loro confronto non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

Bene immobile n° 14

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 12 | 141 | Bosco ceduo/1 | 00 | 11 | 07 | 0,97 | 0,34 |

Quota di proprietà pari a 1/1 di un appezzamento di terreno agricolo coltivato a uliveto, che da diversi decenni risulta occupato sine titolo dalla sig.ra <<...omissis...>>. Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (bosco ceduo; vedi blocco allegati n° 33) non è conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali (uliveto), e che il prezzo unitario rilevato in recenti compravendite di beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'unità immobiliare oggetto di stima, è pari a 19.260,00 €/Ha, avremo: $(19.260,00 \text{ €/Ha} \times 0,1107 \text{ Ha}) = \text{€ } 2.132,08$, cifra arrotondabile in **€ 2.132,00 (diconsi euro duemilacentotrentadue/00)**.

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 109,13; € 163,69; € 764,27; da cui si desume un valore medio pari a € 345,69), evidenzia uno scarto abbastanza significativo rispetto ad uno dei tre suddetti (€ 764,27), e un divario ancora più rilevante rispetto agli altri due. Tuttavia, considerato che la notevole differenza riscontrata è molto netta persino tra gli stessi tre valori summenzionati e il relativo valore medio, e che la stessa è dovuta principalmente alla differente qualità di coltura effettivamente praticata dalla suddetta occupante sine titolo, il confronto tra i predetti valori non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

Bene immobile n° 15

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|--------------------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 12 | 142 | Area fabbricato demolito | 00 | 01 | 41 | - | - |

Quota di proprietà pari a 1/1 di un piccolo appezzamento di terreno agricolo coltivato a uliveto, che in origine costituiva la corte di un piccolo fabbricato rurale oggi demolito (ex p.IIa 55). La particella di terreno in oggetto, da diversi decenni risulta occupata sine titolo dalla sig.ra <<...omissis...>>. Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) non è conforme a quella accertata dal c.t.u. (uliveto) nel corso dei sopralluoghi peritali, e che il prezzo unitario rilevato in recenti compravendite di beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'unità immobiliare oggetto di stima, è pari a 19.260,00 €/Ha, avremo: $(19.260,00 \text{ €/Ha} \times 0,0141 \text{ Ha}) = \text{€ } 271,57$, cifra arrotondabile in **€ 272,00 (diconsi euro duecentosettantadue/00)**.

Il sopraindicato valore non può essere confrontato con nessun altro a causa dei requisiti di particolare esclusività posseduti dal bene immobile oggetto di stima che, com'è possibile evincere dalla totale assenza dei corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono, lo rendono temporaneamente inidoneo all'attribuzione sia della rendita catastale che del reddito dominicale; almeno fino a quando non sarà aggiornata la qualità di coltura praticata.

Bene immobile n° 16

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|--------------------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 12 | 143 | Area fabbricato demolito | 00 | 03 | 19 | - | - |

Quota di proprietà pari a 1/1 di un piccolo appezzamento di terreno agricolo su cui insisteva un fabbricato rurale oggi demolito (ex p.IIa 55). Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) è conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, e che il prezzo unitario rilevato in recenti compravendite di beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'unità immobiliare oggetto di stima, è pari a 4,71 €/mq, avremo: $(4,71 \text{ €/mq} \times 319 \text{ mq}) = \text{€ } 1.502,49$, cifra arrotondabile in **€ 1.502,00 (diconsi euro millecinquecentodue/00)**.

Il sopraindicato valore non può essere confrontato con nessun altro a causa dei requisiti di particolare esclusività posseduti dal bene immobile oggetto di stima che, com'è possibile evincere dalla totale assenza dei corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono, lo rendono del tutto inidoneo all'attribuzione sia della rendita catastale che del reddito dominicale.

Bene immobile n° 17

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 16 | 6 | Bosco ceduo/1 | 00 | 04 | 90 | 0,43 | 0,15 |

Proprietà per l'area di un piccolo appezzamento di terreno agricolo di natura boschiva governato a ceduo di castagno, concesso in locazione in favore della società ERG Eolica "Fossa del Lupo" S.r.l. (a seguito di atto di fusione per incorporamento della società ERG Eolica "Amaroni" S.r.l. in data 16.12.2019; anche se, in catasto, risulta gravato da diritto di superficie per 1/1) per la durata di 29 anni a partire dal 20.4.2011; dunque, con scadenza 19.4.2040. Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) è conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, per procedere alla stima del più probabile valore corrente di mercato del bene immobile in oggetto sarebbe sufficiente operare la stima per capitalizzazione dei redditi netti da esso ritraibili, riferita all'attualità. Tuttavia, considerata l'evidente sperequazione emergente dai contratti di locazione e/o costituzione di diritti reali rispettivamente stipulati per le particelle di terreno censite nei due Comuni di Vallefiorita e Amaroni (di cui, peraltro, si è ampiamente riferito nei paragrafi che precedono), lo scrivente ha provveduto comunque ad operare la capitalizzazione di tutti i redditi netti ritraibili dalle riferite particelle censite nel Comune di Amaroni, ma ha contestualmente redistribuito l'importo del relativo ammontare complessivo assegnando alle particelle su cui risultano installati gli aerogeneratori WTG 12 e WTG 13, nonché alle relative strade d'accesso, i valori sicuramente più congrui rilevati per le particelle di terreno omologhe censite nel Comune di Vallefiorita. I suddetti valori sono stati elaborati dal c.t.u. con l'ausilio di un appropriato foglio elettronico, e debitamente illustrati nell'unità tabella riepilogativa (vedi allegato n° 60); per cui, nel presente caso specifico, avremo: (mq 490 x 0,561 €/mq) = €

274,72, cifra arrotondabile in **€ 275,00 (diconsi euro duecentosettanta-cinque/00)**.

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 48,38; € 72,56; € 338,30; da cui si desume un valore medio pari a € 153,08), è pressoché identico ad uno dei tre suddetti (€ 338,30), ma presenta anche un notevole divario rispetto agli altri due. Tuttavia, poiché la differenza riscontrata è abbastanza netta persino tra gli stessi tre valori summenzionati e il relativo valore medio, il loro confronto non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

Bene immobile n° 18

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|---------------------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 16 | 9 | Seminativo irriguo arb./3 | 00 | 10 | 90 | 5,07 | 1,69 |

Quota di proprietà pari a 1/1 di un appezzamento di terreno agricolo coltivato a seminativo irriguo arborato, che da diversi decenni risulta occupato sine titolo dalla sig.ra <<...omissis...>>. Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) è conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, e che il prezzo unitario rilevato in recenti compravendite di beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'unità immobiliare oggetto di stima, è pari a 21.855,00 €/Ha, avremo: $(21.855,00 \text{ €/Ha} \times 0,1090 \text{ Ha}) = \text{€ } 2.382,20$, cifra arrotondabile in **€ 2.382,00 (diconsi euro duemilatrecentoottantadue/00)**.

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 570,38; € 855,56; € 1.816,16; da cui si desume un valore medio pari a € 1.080,70), evidenzia un apprezzabile scarto rispetto ad uno dei tre suddetti (€ 1.816,16), e un divario ancora più significativo rispetto agli altri due. Tuttavia, poiché la differenza riscontrata è abbastanza netta persino tra gli stessi tre valori summenzionati e il relativo valore medio, il loro confronto non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

Bene immobile n° 19

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|-------------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 16 | 11 | Fabbricato diruto | 00 | 04 | 30 | - | - |

Quota di proprietà pari a 1/1 di un piccolo appezzamento di terreno agricolo su cui insiste un “*fabbricato diruto*” che da diversi decenni risulta occupato sine titulo dalla sig.ra <<...omissis...>>. Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) è conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, e che il prezzo unitario rilevato in recenti compravendite di beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all’unità immobiliare oggetto di stima, è risultato pari a 6,86 €/mq, avremo: (6,86 €/mq x 430 mq) = € 2.949,80, cifra arrotondabile in **€ 2.950,00 (diconsi euro duemilanovecentocinquanta/00)**.

Il sopraindicato valore non può essere confrontato con nessun altro a causa dei requisiti di particolare esclusività posseduti dal bene immobile oggetto di stima che, com’è possibile evincere dalla totale assenza dei corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono, lo rendono del tutto inidoneo all’attribuzione sia della rendita catastale che del reddito dominicale.

Bene immobile n° 20

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 16 | 19 | Bosco ceduo/1 | 00 | 27 | 77 | 2,44 | 0,86 |

Quota di proprietà pari a 1/1 di un appezzamento di terreno agricolo di natura boschiva, composto in prevalenza da popolamenti artificiali di Pino d'Aleppo (*Pinus halepensis*). Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) è conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, e che il prezzo unitario rilevato in recenti compravendite di beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'unità immobiliare oggetto di stima, è pari a 7.125,00 €/Ha, avremo: (7.125,00 €/Ha x 0,2777 Ha) = € 1.978,61, cifra arrotondabile in **€ 1.979,00 (diconsi euro millenovecentosettantanove/00)**.

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 274,50; € 411,75; € 1.917,24; da cui si desume un valore medio pari a € 867,83), evidenzia un lievissimo scarto rispetto ad uno dei tre suddetti (€ 1.917,24), ma anche un notevole divario rispetto agli altri due. Tuttavia, poiché la differenza riscontrata è abbastanza netta persino tra gli stessi tre valori summenzionati e il relativo valore medio, il loro confronto non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

Bene immobile n° 21

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 16 | 20 | Bosco ceduo/1 | 00 | 23 | 58 | 2,07 | 0,73 |

Quota di proprietà pari a 1/1 di un appezzamento di terreno agricolo di natura boschiva, composto in prevalenza da popolamenti artificiali di Pino d'Aleppo (*Pinus halepensis*). Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) è conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, e che il prezzo unitario rilevato in recenti compravendite di beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'unità immobiliare oggetto di stima, è pari a 7.125,00 €/Ha, avremo: (7.125,00 €/Ha x 0,2358 Ha) = € 1.680,08, cifra arrotondabile in **€ 1.680,00 (diconsi euro milleseicentoottanta/00)**.

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 232,88; € 349,31; € 1.627,96; da cui si desume un valore medio pari a € 736,72), evidenzia un lievissimo scarto rispetto ad uno dei tre suddetti (€ 1.627,96), ma anche un notevole divario rispetto agli altri due. Tuttavia, poiché la differenza riscontrata è abbastanza netta persino tra gli stessi tre valori summenzionati e il relativo valore medio, il loro confronto non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

Bene immobile n° 22

| Comune | Fg. | P.IIa | Sub | Cat. | Catasto terreni | | Catasto Fabbricati |
|---------|-----|-------|-----|------|-----------------|-----------------|--------------------|
| | | | | | Qualità | Superficie (mq) | Rendita (€) |
| Amaroni | 16 | 30 | - | D/1 | Ente urbano | 2.466 | 7.930,00 |

Proprietà per l'area di un appezzamento di terreno su cui risulta installato l'aerogeneratore WTG 13, gravato da diritto di superficie in favore della società ERG Eolica "Fossa del Lupo" S.r.l. (a seguito di atto di fusione per incorporamento della società ERG Eolica "Amaroni" S.r.l. in data 16.12.2019), per la durata di 29 anni a partire dal 20.04.2011 (dunque, con scadenza 19.04.2040). Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) è conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, per procedere alla stima del più probabile valore corrente di mercato del bene immobile in oggetto sarebbe sufficiente operare la stima per capitalizzazione dei redditi netti da esso ritraibili, riferita all'attualità. Tuttavia, considerata l'evidente sperequazione emergente dai contratti di locazione e/o costituzione di diritti reali rispettivamente stipulati per le particelle di terreno censite nei due Comuni di Vallefiorita e Amaroni (di cui, peraltro, si è ampiamente riferito nei paragrafi che precedono), lo scrivente ha provveduto comunque ad operare la capitalizzazione di tutti i redditi netti ritraibili dalle riferite particelle censite nel Comune di Amaroni, ma ha contestualmente redistribuito l'importo del relativo ammontare complessivo assegnando alle particelle su cui risultano installati gli aerogeneratori WTG 12 e WTG 13, nonché alle relative strade d'accesso, i valori sicuramente molto più congrui rilevati per le particelle di terreno omologhe censite nel Comune di Vallefiorita. Detti valori sono stati efficacemente elaborati dal c.t.u. con l'ausilio di un appropriato foglio elettronico, e opportunamente illustrati nell'unità tabella riepilogativa (vedi allegato n° 60); per cui, nel presente caso specifico, avremo:

(mq 2.466 x 55,01 €/mq) = € 135.654,23, cifra arrotondabile in **€ 135.654,00 (dicomi euro centotrentacinquemilaseicentocinquantaquattro/00)**.

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 499.590,00; € 541.222,50; da cui si desume un valore medio pari a € 520.406,25), evidenzia un notevole scarto rispetto ai tre suddetti. Tuttavia, poiché la differenza riscontrata è dovuta al fatto che detti valori non tengono conto della consistente valorizzazione relativa alle particelle adibite a strade d'accesso agli aerogeneratori WTG 12 e WTG 13, il loro confronto non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

Bene immobile n° 23

| Comune | Fg. | P.IIa | Sub | Cat. | Catasto terreni | | Catasto Fabbricati |
|---------|-----|-------|-----|------|-----------------|-----------------|--------------------|
| | | | | | Qualità | Superficie (mq) | Rendita (€) |
| Amaroni | 16 | 31 | - | D/1 | Piazzale | 929 | 74,00 |

Proprietà per l'area di un appezzamento di terreno che è parte integrante del piazzale su cui è impiantato l'aerogeneratore WTG 11, gravato da diritto di superficie in favore della società ERG Eolica "Fossa del Lupo" S.r.l. (a seguito di atto di fusione per incorporamento della società ERG Eolica "Amaroni" S.r.l. in data 16.12.2019), per la durata di 29 anni a partire dal 20.04.2011 (dunque, con scadenza 19.04.2040). Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) è conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, per procedere alla stima del più probabile valore corrente di mercato del bene immobile in oggetto sarebbe sufficiente operare la stima per capitalizzazione dei redditi netti da esso ritraibili, riferita all'attualità. Tuttavia, considerata l'evidente sperequazione accertata riguardo ai contratti di locazione e/o costituzione di diritti reali rispettivamente stipulati per le particelle di terreno censite nei due Comuni di Vallefiorita e Amaroni (di cui, peraltro, si è ampiamente riferito nei paragrafi che precedono), lo scrivente ha provveduto comunque ad operare la capitalizzazione di tutti i redditi netti ritraibili dalle riferite particelle censite nel Comune di Amaroni, ma ha contestualmente redistribuito l'importo del relativo ammontare complessivo assegnando alle particelle su cui risultano installati gli aerogeneratori WTG 12 e WTG 13, nonché alle relative strade d'accesso, i valori sicuramente molto più congrui rilevati per le particelle di terreno omologhe censite nel Comune di Vallefiorita. Detti valori sono stati efficacemente elaborati dal c.t.u. con l'ausilio di un appropriato foglio elettronico, e debitamente illustrati nell'unità tabella riepilogativa (vedi allegato n° 60); per

cui, nel presente caso specifico, avremo: (mq 929 x 55,01 €/mq) = € 51.104,13
cifra arrotondabile in **€ 51.104,00 (diconsi euro cinquantunomilacento-
quattro/00).**

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 4.662,00; € 5.050,50; da cui si desume un valore medio pari a € 4.856,25), evidenzia un notevole scarto rispetto ai tre suddetti. Tuttavia, poiché la differenza riscontrata è dovuta al fatto che detti valori non tengono conto della consistente valorizzazione relativa alle particelle adibite a strade d'accesso agli aerogeneratori WTG 12 e WTG 13, il loro confronto non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

Bene immobile n° 24

| Comune | Fg. | P.IIa | Sub | Cat. | Catasto terreni | | Catasto Fabbricati |
|---------|-----|-------|-----|------|-----------------|-----------------|--------------------|
| | | | | | Qualità | Superficie (mq) | Rendita (€) |
| Amaroni | 16 | 33 | - | D/1 | Ente urbano | 2.363 | 7.910,00 |

Proprietà per l'area di un appezzamento di terreno su cui è impiantato l'aerogeneratore WTG 12, gravato da diritto di superficie in favore della società ERG Eolica "Fossa del Lupo" S.r.l. (a seguito di atto di fusione per incorporamento della società ERG Eolica "Amaroni" S.r.l. in data 16.12.2019), per la durata di 29 anni a partire dal 20.04.2011 (dunque, con scadenza 19.04.2040). Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) è conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, per procedere alla stima del più probabile valore corrente di mercato del bene immobile in oggetto sarebbe sufficiente operare la stima per capitalizzazione dei redditi netti da esso ritraibili, riferita all'attualità. Tuttavia, considerata l'evidente sperequazione emergente dai contratti di locazione e/o costituzione di diritti reali rispettivamente stipulati per le particelle di terreno censite nei due Comuni di Vallefiorita e Amaroni (di cui, peraltro, si è ampiamente riferito nei precedenti paragrafi), lo scrivente ha provveduto comunque ad operare la capitalizzazione di tutti i redditi netti ritraibili dalle riferite particelle censite nel Comune di Amaroni, ma ha contestualmente redistribuito l'importo del relativo ammontare complessivo assegnando alle particelle su cui risultano installati gli aerogeneratori WTG 12 e WTG 13, nonché alle relative strade d'accesso, i valori sicuramente molto più congrui rilevati per le particelle di terreno omologhe censite nel Comune di Vallefiorita. Detti valori sono stati opportunamente elaborati dal c.t.u. con l'ausilio di un appropriato foglio elettronico, e debitamente illustrati nell'unita tabella riepilogativa (vedi allegato n° 60); per cui, nel presente caso specifico, avremo:

(mq 2.363 x 55,01 €/mq) = € 129.988,22 cifra arrotondabile in **€ 129.988,00 (dicomi euro centoventinovemilanovecentoottantotto/00)**.

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 498.330,00; € 539.857,50; da cui si desume un valore medio pari a € 519.093,75), evidenzia un notevole scarto rispetto ai tre suddetti. Tuttavia, poiché la differenza riscontrata è dovuta al fatto che detti valori non tengono conto della consistente valorizzazione relativa alle particelle adibite a strade d'accesso agli aerogeneratori WTG 12 e WTG 13, il loro confronto non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

Bene immobile n° 25

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 16 | 41 | Bosco ceduo/1 | 00 | 39 | 00 | 3,42 | 1,21 |

Proprietà per l'area di un appezzamento di terreno adibito a strada d'accesso all'aerogeneratore WTG 13, gravato da diritto di servitù di passaggio e cavidotto in favore della società ERG Eolica "Fossa del Lupo" S.r.l. (a seguito di atto di fusione per incorporamento della società ERG Eolica "Amaroni" S.r.l. in data 16.12.2019; anche se, in catasto, risulta gravato da diritto di superficie), per la durata di 29 anni, a partire dal 20.04.2011; dunque, con scadenza 19.04.2040. Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) non è conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, per procedere alla stima del più probabile valore corrente di mercato del bene immobile in oggetto sarebbe sufficiente operare la stima per capitalizzazione dei redditi netti da esso ritraibili, riferita all'attualità. Tuttavia, considerata l'evidente sperequazione emergente dai contratti di locazione e/o costituzione di diritti reali rispettivamente stipulati per le particelle di terreno censite nei due Comuni di Vallefiorita e Amaroni (di cui, peraltro, si è ampiamente riferito nei precedenti paragrafi), lo scrivente ha provveduto comunque ad operare la capitalizzazione di tutti i redditi netti ritraibili dalle riferite particelle censite nel Comune di Amaroni, ma ha contestualmente redistribuito l'importo del relativo ammontare complessivo assegnando alle particelle su cui risultano installati gli aerogeneratori WTG 12 e WTG 13, nonché alle relative strade d'accesso, i valori certamente molto più congrui rilevati per le particelle di terreno omologhe censite nel Comune di Vallefiorita. Detti valori sono stati efficacemente elaborati dal c.t.u. con l'ausilio di un appropriato foglio elettronico, e debitamente illustrati nell'unita tabella riepilogativa (vedi allegato n° 60); per cui, nel presente caso specifico,

avremo: (mq 3.900 x 14,79 €/mq) = € 57.687,77 cifra arrotondabile in **€ 57.688,00 (diconsi euro cinquantasettemilaseicentoottantotto/00).**

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 384,75; € 577,13; € 2.692,56; da cui si desume un valore medio pari a € 1.218,15), evidenzia un notevole scarto rispetto ai tre suddetti. Tuttavia, poiché la differenza riscontrata è dovuta al fatto che detti valori non tengono conto delle sostanziali modifiche apportate al terreno in oggetto e della consistente valorizzazione che ne è conseguita, il loro confronto non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

Bene immobile n° 26

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 16 | 42 | Bosco ceduo/1 | 00 | 10 | 80 | 0,95 | 0,33 |

Proprietà per l'area di un appezzamento di terreno adibito a strada d'accesso all'aerogeneratore WTG 11, gravato da diritto di servitù di passaggio e cavidotto in favore della società ERG Eolica "Fossa del Lupo" S.r.l. (a seguito di atto di fusione per incorporamento della società ERG Eolica "Amaroni" S.r.l. in data 16.12.2019; anche se, in catasto, risulta gravato da diritto di superficie), per la durata di 29 anni, a partire dal 20.04.2011; dunque, con scadenza 19.04.2040. Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) non è conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, per procedere alla stima del più probabile valore corrente di mercato del bene immobile in oggetto sarebbe sufficiente operare la stima per capitalizzazione dei redditi netti da esso ritraibili, riferita all'attualità. Tuttavia, considerata l'evidente sperequazione emergente dai contratti di locazione e/o costituzione di diritti reali rispettivamente stipulati per le particelle di terreno censite nei due Comuni di Vallefiorita e Amaroni (di cui, peraltro, si è ampiamente riferito nei precedenti paragrafi), lo scrivente ha provveduto comunque ad operare la capitalizzazione di tutti i redditi netti ritraibili dalle riferite particelle censite nel Comune di Amaroni, ma ha contestualmente redistribuito l'importo del relativo ammontare complessivo assegnando alle particelle su cui risultano installati gli aerogeneratori WTG 12 e WTG 13, nonché alle relative strade d'accesso, i valori sicuramente molto più congrui rilevati per le particelle di terreno omologhe censite nel Comune di Vallefiorita. Detti valori sono stati opportunamente elaborati dal c.t.u. con l'ausilio di un appropriato foglio elettronico, e debitamente illustrati nell'unità tabella riepilogativa (vedi allegato n° 60); per cui, nel presente caso

specifico, avremo: $(mq\ 1.080 \times 14,79\ \text{€}/mq) = \text{€}\ 15.975,08$, cifra arrotondabile in **€ 15.975,00 (diconsi euro quindicimilanovecentosettantacinque/00)**.

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 106,88; € 160,31; € 745,63; da cui si desume un valore medio pari a € 337,61), evidenzia un notevole scarto rispetto ai tre suddetti. Tuttavia, poiché la differenza riscontrata è dovuta al fatto che detti valori non tengono conto delle sostanziali modifiche apportate al terreno in oggetto e della consistente valorizzazione che ne è conseguita, il loro confronto non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

Bene immobile n° 27

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 16 | 43 | Bosco ceduo/1 | 05 | 67 | 67 | 49,84 | 17,59 |

Proprietà per l'area di un appezzamento di terreno di natura boschiva, concesso in locazione in favore della società ERG Eolica "Fossa del Lupo" S.r.l. (a seguito di atto di fusione per incorporamento della società ERG Eolica "Amaroni" S.r.l. in data 16.12.2019; anche se, in catasto, risulta gravato da diritto di superficie), per la durata di 29 anni a partire dal 20.04.2011; dunque, con scadenza 19.04.2040. Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) è perfettamente conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, per procedere alla stima del più probabile valore corrente di mercato del bene immobile in oggetto sarebbe sufficiente operare la stima per capitalizzazione dei redditi netti da esso ritraibili, riferita all'attualità. Tuttavia, considerata l'evidente sperequazione emergente dai contratti di locazione e/o costituzione di diritti reali rispettivamente stipulati per le particelle di terreno censite nei due Comuni di Vallefiorita e Amaroni (di cui, peraltro, si è ampiamente riferito nei precedenti paragrafi), lo scrivente ha provveduto comunque ad operare la capitalizzazione di tutti i redditi netti ritraibili dalle riferite particelle censite nel Comune di Amaroni, ma ha contestualmente redistribuito l'importo del relativo ammontare complessivo assegnando alle particelle su cui risultano installati gli aerogeneratori WTG 12 e WTG 13, nonché alle relative strade d'accesso, i valori sicuramente molto più congrui rilevati per le particelle di terreno omologhe censite nel Comune di Vallefiorita. Detti valori sono stati opportunamente elaborati dal c.t.u. con l'ausilio di un appropriato foglio elettronico, e debitamente illustrati nell'unita tabella riepilogativa (vedi allegato n° 60); per cui, nel presente caso specifico, avremo: (mq 56.767 x 0,561 €/mq) = € 31.826,67, cifra arrotondabile in

€ 31.827,00 (diconsi euro trentunomilaottocentoventisette/00).

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 5.607,00; € 8.410,50; € 39.191,94; da cui si desume un valore medio pari a € 17.736,48), evidenzia uno scarto irrisorio rispetto ad uno dei tre suddetti (€ 39.191,94), ma anche un notevole divario rispetto agli altri due. Tuttavia, poiché la differenza riscontrata è abbastanza netta persino tra gli stessi tre valori summenzionati e il relativo valore medio, il loro confronto non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

Bene immobile n° 28

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 16 | 44 | Bosco ceduo/1 | 00 | 33 | 36 | 2,93 | 1,03 |

Proprietà per l'area di un appezzamento di terreno adibito a strada d'accesso all'aerogeneratore WTG 12, gravato da diritto di servitù di passaggio e cavidotto in favore della società ERG Eolica "Fossa del Lupo" S.r.l. (a seguito di atto di fusione per incorporamento della società ERG Eolica "Amaroni" S.r.l. in data 16.12.2019; anche se, in catasto, risulta gravato da diritto di superficie), per la durata di 29 anni a partire dal 20.04.2011; dunque, con scadenza 19.04.2040. Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) non è conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, per procedere alla stima del più probabile valore corrente di mercato del bene immobile in oggetto sarebbe sufficiente operare la stima per capitalizzazione dei redditi netti da esso ritraibili, riferita all'attualità. Tuttavia, considerata l'evidente sperequazione emergente dai contratti di locazione e/o costituzione di diritti reali rispettivamente stipulati per le particelle di terreno censite nei due Comuni di Vallefiorita e Amaroni (di cui, peraltro, si è ampiamente riferito nei precedenti paragrafi), lo scrivente ha provveduto comunque ad operare la capitalizzazione di tutti i redditi netti ritraibili dalle riferite particelle censite nel Comune di Amaroni, ma ha contestualmente redistribuito l'importo del relativo ammontare complessivo assegnando alle particelle su cui risultano installati gli aerogeneratori WTG 12 e WTG 13, nonché alle relative strade d'accesso, i valori sicuramente molto più congrui rilevati per le particelle di terreno omologhe censite nel Comune di Vallefiorita. Detti valori sono stati efficacemente elaborati dal c.t.u. con l'ausilio di un appropriato foglio elettronico, e debitamente illustrati nell'unita tabella riepilogativa (vedi allegato n° 60); per cui, nel presente caso specifico,

avremo: (mq 3.336 x 14,79 €/mq) = € 49.345,23, cifra arrotondabile in **€ 49.345,00 (diconsi euro quarantanovemilatrecentoquarantacinque/00)**.

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 329,63; € 494,44; € 2.303,17; da cui si desume un valore medio pari a € 1.042,41), evidenzia un notevole scarto rispetto ai tre suddetti. Tuttavia, poiché la differenza riscontrata è dovuta al fatto che detti valori non tengono conto delle sostanziali modifiche apportate al terreno in oggetto e della consistente valorizzazione che ne è conseguita, il loro confronto non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

Bene immobile n° 29

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 16 | 45 | Bosco ceduo/1 | 23 | 53 | 11 | 206,60 | 72,92 |

Proprietà per l'area di un esteso appezzamento di terreno di natura boschiva, concesso in locazione in favore della società ERG Eolica "Fossa del Lupo" S.r.l. (dal 16.12.2019 a seguito di atto di fusione per incorporamento della società ERG Eolica "Amaroni" S.r.l.; anche se, in catasto è riportato che la particella in parola è oggetto di diritto di superficie), per la durata di 29 anni a partire dal 20.04.2011; dunque, con scadenza 19.04.2040. Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) è conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, per procedere alla stima del più probabile valore corrente di mercato del bene immobile in oggetto sarebbe sufficiente operare la stima per capitalizzazione dei redditi netti da esso ritraibili, riferita all'attualità. Tuttavia, considerata l'evidente sperequazione che si evince dai contratti di locazione e/o costituzione di diritti reali rispettivamente stipulati per le particelle di terreno censite nei due Comuni di Vallefiorita e Amaroni (di cui, peraltro, si è ampiamente riferito nei paragrafi che precedono), lo scrivente ha provveduto comunque ad operare la capitalizzazione di tutti i redditi netti ritraibili dalle riferite particelle censite nel Comune di Amaroni, ma ha contestualmente redistribuito l'importo del relativo ammontare complessivo assegnando alle particelle su cui risultano installati gli aerogeneratori WTG 12 e WTG 13, nonché alle relative strade d'accesso, i valori sicuramente molto più congrui rilevati per le particelle di terreno omologhe censite nel Comune di Vallefiorita. Detti valori sono stati efficacemente elaborati dal c.t.u. con l'ausilio di un appropriato foglio elettronico, e debitamente illustrati nell'unita tabella riepilogativa (vedi allegato n° 60); per cui, nel presente caso specifico, avremo: (mq 235.311 x 0,561 €/mq)

= € 131.928,17, cifra arrotondabile in **€ 131.928,00 (diconsi euro centotrentuno-milanovecentoventotto/00)**.

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 23.242,50; € 34.863,75; € 162.458,71; da cui si desume un valore medio pari a € 73.521,65), evidenzia una differenza irrisoria rispetto a uno dei tre suddetti (€ 162.458,71), ma anche un considerevole divario rispetto agli altri due. Tuttavia, poiché lo scarto riscontrato è abbastanza netto persino tra gli stessi tre valori summenzionati e il relativo valore medio, il loro confronto non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

Bene immobile n° 30

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|----------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 16 | 46 | Bosco ceduo/1 | 00 | 25 | 65 | 2,25 | 0,79 |

Proprietà per l'area di un appezzamento di terreno agricolo prevalentemente di natura boschiva (circa il 75% della superficie è governata a ceduo di castagno), e in parte coltivato ad uliveto (circa il 25% della rimanente superficie). Il terreno in oggetto già da diversi decenni risulta occupato sine titolo dalla sig.ra <<...omissis...>>, per tale motivo è stato oggetto di frazionamento, e successivamente, di scioglimento del contratto di locazione che inizialmente gravava sulla superficie della particella originaria numero 29 (già p.IIa 40), in favore della società ERG Eolica "Fossa del Lupo" S.r.l. (a seguito di atto di fusione per incorporamento della società ERG Eolica "Amaroni" S.r.l. in data 16.12.2019). Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) è solo in parte conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, e che il prezzo unitario rilevato in recenti compravendite di beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'unità immobiliare oggetto di stima, è pari a 7.125,00 €/Ha per la quota di terreno di natura boschiva governata a ceduo di castagno, e 19.260,00 €/Ha per la porzione coltivata a uliveto, avremo: $[7.125,00 \text{ €/Ha} \times (0,2565 \text{ Ha} \times 0,75) + 19.260,00 \text{ €/Ha} \times (0,2565 \text{ Ha} \times 0,25)] = (\text{€ } 1.370,67 + \text{€ } 1.235,05) = \text{€ } 2.605,72$, cifra arrotondabile in **€ 2.606,00 (diconsi euro duemilaseicentosei/00)**.

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 253,13; € 379,69; € 1.770,88; da cui si desume un valore medio pari a € 801,23), evidenzia un apprezzabile scarto rispetto ad uno dei tre suddetti (€ 1.770,88), oltre che un notevole divario rispetto agli altri due. Tuttavia, poiché la differenza riscontrata è abbastanza netta persino

tra gli stessi tre valori summenzionati e il relativo valore medio, il loro confronto non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

Bene immobile n° 31

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|---------------------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 16 | 47 | Seminativo irriguo arb./3 | 00 | 25 | 85 | 12,02 | 4,01 |

Quota di proprietà pari a 1/1 di un appezzamento di terreno agricolo coltivato a seminativo irriguo arborato, che da diversi decenni risulta occupato sine titolo dalla sig.ra <<...omissis...>>. Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) è conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, e che il prezzo unitario rilevato in recenti compravendite di beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'unità immobiliare oggetto di stima, è pari a 21.855,00 €/Ha, avremo: $(21.855,00 \text{ €/Ha} \times 0,2585 \text{ Ha}) = \text{€ } 5.649,52$, cifra arrotondabile in **€ 5.650,00 (diconsi euro cinquemilaseicentocinquanta/00)**.

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 1.352,25; € 2.028,38; € 4.307,13; da cui si desume un valore medio pari a € 2.562,59), evidenzia un apprezzabile scarto rispetto ad uno dei tre suddetti (€ 4.307,13), oltre che un notevole divario rispetto agli altri due. Tuttavia, poiché la differenza riscontrata è abbastanza netta persino tra gli stessi tre valori summenzionati e il relativo valore medio, il loro confronto non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

Bene immobile n° 32

| Comune | Fg. | P.IIa | Qualità/Classe | Superficie | | | Reddito (€) | |
|---------|-----|-------|---------------------------|------------|-----|----|-------------|---------|
| | | | | Ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| Amaroni | 16 | 48 | Seminativo irriguo arb./3 | 00 | 07 | 95 | 3,70 | 1,23 |

Quota di proprietà pari a 1/1 di un appezzamento di terreno agricolo coltivato a seminativo irriguo arborato, attualmente occupato "sine titolo" dalla sig.ra <<...omissis...>>. Considerato che la qualità catastale indicata nella relativa visura (vedi blocco allegati n° 33) è conforme a quella accertata dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali, e che il prezzo unitario rilevato in recenti compravendite di beni simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, all'unità immobiliare oggetto di stima, è pari a 21.855,00 €/Ha, avremo: $(21.855,00 \text{ €/Ha} \times 0,0795 \text{ Ha}) = \text{€ } 1.737,47$, cifra arrotondabile in **€ 1.737,00 (diconsi euro millesettecento-trentasette/00)**.

Il sopraindicato valore, com'è possibile evincere dai corrispondenti valori riportati nelle tabelle di confronto che precedono (€ 416,25; € 624,38; € 1.324,63; da cui si desume un valore medio pari a € 788,42), evidenzia un apprezzabile scarto rispetto ad uno dei tre suddetti (€ 1.324,63), oltre che un notevole divario rispetto agli altri due. Tuttavia, poiché la differenza riscontrata è abbastanza netta persino tra gli stessi tre valori summenzionati e il relativo valore medio, il loro confronto non inficia assolutamente l'attendibilità della stima.

**PARTE IV - ATTIVITA' PERITALI PROPEDEUTICHE PER LA FORMAZIONE
DEI LOTTI DI VENDITA E STIMA DEI RISPETTIVI VALORI DI
MERCATO**

**Illustrazione delle attività di mediazione e confronto avviate dal c.t.u. con i
rappresentanti del gruppo ERG e gli occupanti sine titolo, al fine di operare
la più razionale ed economicamente conveniente composizione dei lotti di
vendita**

Le operazioni in oggetto, come già riferito in precedenza, sono state condotte dal c.t.u. nel pieno rispetto dell'articolato mandato conferitogli dal Giudice delegato, ovvero: *“relazionandosi preliminarmente con il gruppo ERG e gli occupanti sine titolo”*; peraltro, tenendo costantemente aggiornato il curatore della procedura avv. Maria Concetta Lo Iacono in merito alla soluzione delle problematiche che si sono succedute durante il relativo espletamento. Come già riferito in precedenza, però, l'approccio e le successive relazioni intercorse con gli occupanti sine titolo (la sig.ra <<...omissis...>> e i fratelli <<...omissis...>>) si sono rivelati sin dall'inizio molto difficili a causa della comprensibile diffidenza che gli stessi hanno evidenziato nei confronti dello scrivente, in quanto c.t.u. nominato dal giudice al fine di eseguire gli accertamenti del caso sui terreni in parola. Ciò ha contribuito a ritardare di parecchio la data d'inizio delle operazioni peritali, ma non è stato il solo problema a dover essere affrontato prima di trovare la soluzione più opportuna, poiché sui predetti terreni occupati sine titolo sono tuttora vertenti altrettante cause di usucapione. Inoltre, **lo stato di fatto accertato dal c.t.u. nel corso dei sopralluoghi peritali e contestualmente dichiarato da uno degli occupanti (la sig.ra <<...omissis...>>), non è risultato perfettamente in linea con la documentazione tecnica allegata agli atti dell'anzidetta procedura di usucapione; apparsa, peraltro, molto approssimativa, confusa e addirittura contraddittoria.** Pertanto, come risulta dalla corposa corrispondenza scambiata a mezzo PEC con il consulente legale degli occupanti sine titolo avv.

<<...omissis...>> (vedi allegati n° 13.a-b-c; 14.a-b-c), lo scrivente c.t.u. ha dovuto faticare non poco per chiarire ogni ragionevole dubbio e ricomporre i tasselli di questo intricato mosaico. Nel corso dei numerosi sopralluoghi peritali eseguiti sui terreni in oggetto, infatti, la sig.ra <<...omissis...>> ha inequivocabilmente ribadito più volte che gli appezzamenti di terreno da ella occupati già da diversi decenni sono quelli attualmente censiti in Catasto Terreni del Comune di Amaroni: al foglio 12, particelle 54, 141 e 142, e al foglio 16 particelle 11, 46 e 47. In seguito, il relativo consulente legale avv. <<...omissis...>>, pur confermando in pieno le circostanze di cui sopra, ha precisato che la propria assistita occupa da diversi decenni anche la particella 9 dell'anzidetto foglio 16. Pertanto, si è convenuto di non accorpare tale particella ad alcuno dei lotti contigui, al fine di non condizionare in maniera negativa le rispettive appetibilità e opportunità di vendita. Non meno articolata e complessa è risultata anche la situazione relativa agli appezzamenti di terreno occupati in forza di regolari contratti di locazione e/o costituzione di diritti reali dalle originarie due distinte società del gruppo ERG (che dal 16.12.2019 sono state fuse e incorporate alla società del medesimo gruppo ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l.), a causa di numerose problematiche riguardanti: sia l'eccessiva e immotivata differenza di redditività emergente tra i due contratti stipulati, rispettivamente, per i vari appezzamenti di terreno censiti nei due Comuni limitrofi di Vallefiorita e Amaroni; sia l'opportunità di sciogliere il contratto di locazione avente ad oggetto l'appezzamento di terreno occupato dalla sig.ra <<...omissis...>> (censito in Catasto Terreni al foglio 16 del Comune di Amaroni, particella 46) allo scopo di non condizionare negativamente le relative opportunità di vendita; come pure la necessità di redigere gli atti di ricognizione. In seguito ai numerosissimi colloqui telefonici intercorsi tra lo scrivente c.t.u. e il delegato del gruppo ERG dott. <<...omissis...>>, intercalati da una altrettanto corposo scambio di corrispondenza via e-mail (ordinaria e certificata, come risulta dalla documentazione allegata), di concerto con il curatore della procedura avv.

Maria Concetta Lo Iacono e con i tre Giudici delegati che si sono avvicinati durante l'espletamento del presente mandato peritale, in data 22.09.2021 si è finalmente proceduto alla sottoscrizione, presso il Notaio <<...omissis...>> di Catanzaro, del sopraindicato atto di *“Scioglimento parziale di locazione e atto di identificazione catastale di precostituiti diritti reali e di godimento”* (vedi allegato n° 57.a).

Le summenzionate operazioni tecniche e di mediazione avviate dallo scrivente c.t.u. con i delegati del gruppo ERG e con gli occupanti sine titolo nel pieno rispetto del mandato conferito dal Giudice delegato, quindi, hanno permesso di operare la più razionale ed economicamente conveniente formazione dei lotti di vendita che si potesse predisporre per il buon esito della procedura; i cui dettagli sono meglio descritti nei paragrafi che seguono.

Progetti divisionali proposti dal c.t.u. in accordo con le parti, formazione dei lotti di vendita e stima dei rispettivi valori attuali di mercato

Dopo aver completato le predette operazioni analitico-estimative ed essersi confrontato più volte con le parti interessate (ovvero, con i rappresentanti del gruppo ERG e con gli occupanti sine titolo), il c.t.u. ha reputato opportuno, in alcuni casi, accorpate due o più particelle contigue in lotti omogenei, al fine di renderle nel complesso molto più appetibili per i potenziali acquirenti. In altri casi, invece, ha preferito mantenere inalterata l'originaria suddivisione catastale. A tale composizione, comunque, è pervenuto dopo varie formulazioni e proposte, frutto di uno scrupoloso e attento lavoro di approfondimento e analisi di una serie di ipotesi che ha provveduto a formalizzare in un progetto divisionale di massima (vedi allegati n° 32.a-b-c-d), che dopo vari esami preliminari e fruttuosi confronti con le parti interessate, è confluito in maniera unanimemente condivisa nell'unito secondo progetto divisionale (vedi allegato n° 41.a-b-c-d), divenuto poi definitivo, che prevede la formazione dei seguenti lotti omogenei di vendita:

LOTTO N° 1

Il presente lotto, com'è possibile evincere dall'unita documentazione tecnica e fotografica realizzata dallo scrivente c.t.u. allo scopo di fornire un valido supporto alla vendita (vedi rilievo planimetrico illustrativo e stralcio dell'elaborato tecnico eseguito geo-referenziando sulla foto aerea il corrispondente foglio di mappa catastale; allegati n° 41.c; n° 44.a), è così composto:

- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un piccolo appezzamento di terreno agricolo su cui insiste un "fabbricato diruto"** censito in Catasto Terreni del **Comune di Vallefiorita** al **foglio 6, p.lla 2, qualità fabbricato diruto**, superficie catastale **mq 1.120** (vedi foto n° 1-2-3-4-5-6). Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 7.683,00**.

- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un piccolo appezzamento di terreno agricolo**, censito in Catasto Terreni del **Comune di Vallefiorita** al **foglio 6, p.IIa 3, qualità vigneto**, superficie catastale **mq 580**. Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 1.398,00**.
- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un esteso appezzamento di terreno di natura prevalentemente agricola** (per ettari 23, are 70, centiare 94), **ma in parte di natura edificabile** (per mq 7.015), **gravato da diritto di servitù aerea** (per una superficie di mq 6.000 che viene sorvolata dalle pale eoliche degli aerogeneratori WTG 4 e WTG 6; anche se, in catasto, non risulta alcun gravame) **in favore della società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l.** per la durata di 29 anni a partire dal 20.04.2011 (dunque, con scadenza 19.4.2040), censito in Catasto Terreni del **Comune di Vallefiorita** al **foglio 6, p.IIa 25, qualità porzionate (AA) pascolo** (12 ettari, 0 are e 0 centiare), **(AB) seminativo irriguo** (12 ettari, 41 are e 9 centiare), superficie catastale complessiva **Ha 24.41.09** (vedi foto n° 2-3-4-5-6-9-10-11-12-13-14). Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 487.853,00**.
- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un appezzamento di terreno adibito a strada d'accesso agli aerogeneratori WTG 4 e WTG 6, gravato da diritto di superficie in favore della società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l.** per la durata di 29 anni a partire dal 20.04.2011 (dunque, con scadenza 19.04.2040), censito in Catasto Terreni del **Comune di Vallefiorita** al **foglio 6, p.IIa 28, qualità seminativo irriguo**, superficie catastale **mq 9.735** (vedi foto n° 7-9-10). Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 119.165,00**.

- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un appezzamento di terreno su cui è impiantato l'aerogeneratore WTG 4, gravato da diritto di superficie in favore della società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l.** per la durata di 29 anni a partire dal 20.04.2011 (dunque, con scadenza 19.04.2040), censito in Catasto Fabbricati del **Comune di Vallefiorita** al **foglio 6, p.IIa 29, cat. D/1**, superficie catastale **mq 3.065** (vedi foto n° 10-11-12). Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 75.226,00**.
- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un appezzamento di terreno su cui è impiantato l'aerogeneratore WTG 6, gravato da diritto di superficie in favore della società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l.** per la durata di 29 anni a partire dal 20.04.2011 (dunque, con scadenza 19.04.2040), censito in Catasto Fabbricati del **Comune di Vallefiorita** al **foglio 6, p.IIa 30, cat. D/1**, superficie catastale **mq 2.700** (vedi foto n° 7-8). Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 189.065,00**.

Sulla base delle precedenti considerazioni tecnico-economiche, dunque, **il valore attuale di mercato del presente lotto n° 1, avente un'estensione complessiva pari a 26 ettari, 13 are e 9 centiare**, può essere opportunamente calcolato risolvendo la seguente espressione: (€ 7.683,00 + € 1.398,00 + € 487.853,00 + € 119.165,00 + € 75.226,00 + € 189.065,00) = **€ 880.390,00 (diconsi euro ottocentoottantamilatrecentonovanta/00)**.

LOTTO N° 2

Il presente lotto, com'è possibile evincere dall'unita documentazione tecnica e fotografica realizzata dallo scrivente c.t.u. allo scopo di fornire un valido supporto alla vendita (vedi rilievo planimetrico illustrativo e stralcio dell'elaborato tecnico eseguito geo-referenziando sulla foto aerea il corrispondente foglio di mappa catastale; allegati n° 41.c; n° 44.b), è così composto:

- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un piccolo appezzamento di terreno agricolo di natura boschiva composto in prevalenza da ampi popolamenti artificiali di imponenti alberi di Pino**, censito in Catasto Terreni del **Comune di Amaroni al foglio 16, p.IIa 19, qualità bosco ceduo**, superficie catastale **mq 2.777**. Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a € 1.979,00.
- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un piccolo appezzamento di terreno agricolo di natura boschiva composto in prevalenza da ampi popolamenti artificiali di imponenti alberi di Pino**, censito in Catasto Terreni del **Comune di Amaroni al foglio 16, p.IIa 20, qualità bosco ceduo**, superficie catastale **mq 2.358**. Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a € 1.680,00.
- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un esteso appezzamento di terreno di natura prevalentemente agricola** (ettari 50, are 69, centiare 58) **e in parte di natura edificabile** (mq 120.335), **gravato da diritto di servitù aerea per una superficie di mq 200** (poiché la stessa viene sorvolata dalle pale eoliche dell'aerogeneratore WTG 4; anche se, in catasto, non risulta alcun gravame) **in favore della società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l.** per la durata di 29

anni a partire dal 20.04.2011 (dunque, con scadenza 19.04.2040), censito in Catasto Terreni del **Comune di Vallefiorita** al **foglio 6, p.lla 31, qualità porzionate**: **(AA) seminativo** (2 ettari, 0 are e 0 centiare), **(AB) pascolo** (1 ettaro, 0 are e 0 centiare), **(AC) bosco ceduo** (59 ettari, 72 are e 93 centiare); superficie catastale complessiva **Ha 62.72.93** (vedi foto n° 25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39). Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 1.300.927,00**.

Sulla base delle precedenti considerazioni tecnico-economiche, dunque, **il valore attuale di mercato del presente lotto n° 2, avente un'estensione complessiva pari a 63 ettari, 24 are e 28 centiare**, può essere opportunamente calcolato risolvendo la seguente espressione: (€ 1.979,00 + € 1.680,00 + € 1.300.927,00) = **€ 1.304.586,00 (diconsi euro unmilionetrecentoquattromilacinquecentoottantasei/00)**.

LOTTO N° 3

Il presente lotto, com'è possibile evincere dall'unita documentazione tecnica e fotografica realizzata dallo scrivente c.t.u. allo scopo di fornire un valido supporto alla vendita (vedi rilievo planimetrico illustrativo e stralcio dell'elaborato tecnico eseguito geo-referenziando sulla foto aerea il corrispondente foglio di mappa catastale; allegati n° 41.c; n° 44.c), è così composto:

- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un ampio appezzamento di terreno agricolo di natura boschiva governato a ceduo di castagno**, al momento occupato sine titolo dai fratelli <<...omissis...>> (i quali hanno avviato una procedura di usucapione per cui è tuttora in corso un tentativo di mediazione), censito in Catasto Terreni del **Comune di Vallefiorita** al **foglio 6, p.IIa 32, qualità bosco ceduo**, superficie catastale **Ha 05.56.09** (vedi foto n° 31-33-35-36-39-40-41-42-43). Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 39.621,00**.

Sulla base delle precedenti considerazioni tecnico-economiche, dunque, **il valore attuale di mercato del presente lotto n° 3, avente un'estensione complessiva pari a 5 ettari, 56 are e 9 centiare**, è confermato pari a **€ 39.621,00 (diconsi euro trentanovemilaseicentoventuno/00)**.

LOTTO N° 4

Il presente lotto, com'è possibile evincere dall'unita documentazione tecnica e fotografica realizzata dallo scrivente c.t.u. allo scopo di fornire un valido supporto alla vendita (vedi rilievo planimetrico illustrativo e stralcio dell'elaborato tecnico eseguito geo-referenziando sulla foto aerea il corrispondente foglio di mappa catastale; allegati n° 41.c; n° 44.d), è così composto:

- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un appezzamento di terreno su cui è impiantato l'aerogeneratore WTG 12, gravato da diritto di superficie in favore della società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l.** (a seguito di atto di fusione per incorporamento della società ERG Eolica "Amaroni" S.r.l. in data 16.12.2019) per la durata di 29 anni a partire dal 20.04.2011 (dunque, con scadenza 19.04.2040), censito in Catasto Fabbricati del **Comune di Amaroni** al **foglio 16, p.IIa 33, cat. D/1**, superficie catastale **mq 2.363** (vedi foto n° 16-19). Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 129.988,00**.
- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un esteso appezzamento di terreno agricolo di natura boschiva, concesso in locazione alla società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l.** (a seguito di atto di fusione per incorporamento della società ERG Eolica "Amaroni" S.r.l. in data 16.12.2019; anche se, in catasto, non risulta alcun gravame), per la durata di 29 anni a partire dal 20.04.2011 (dunque, con scadenza 19.4.2040), censito in Catasto Terreni del **Comune di Amaroni al foglio 16, p.IIa 43, qualità bosco ceduo**, superficie catastale **Ha 05.67.67** (vedi foto n° 15-18-19-20). Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 31.827,00**.

- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un piccolo appezzamento di terreno adibito a strada d'accesso all'aerogeneratore WTG 12, gravato da diritto di servitù di passaggio e cavidotto in favore della società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l.** (a seguito di atto di fusione per incorporamento della società ERG Eolica "Amaroni" S.r.l. in data 16.12.2019; anche se, in catasto, non risulta alcun gravame), per la durata di 29 anni a partire dal 20.04.2011 (dunque, con scadenza 19.4.2040), censito in Catasto Terreni del **Comune di Amaroni al foglio 16, p.lla 44, qualità bosco ceduo**, superficie catastale **mq 3.336** (vedi foto n° 17-18). Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 49.345,00**.

Sulla base delle precedenti considerazioni tecnico-economiche, dunque, **il valore attuale di mercato del presente lotto n° 4, avente un'estensione complessiva pari a 6 ettari, 24 are e 66 centiare**, può essere opportunamente calcolato risolvendo la seguente espressione: (€ 129.988,00 + € 31.827,00 + € 49.345,00) = **€ 211.160,00 (diconsi euro duecentoundicimilacentosessanta/00)**.

LOTTO N° 5

Il presente lotto, com'è possibile evincere dall'unita documentazione tecnica e fotografica realizzata dallo scrivente c.t.u. allo scopo di fornire un valido supporto alla vendita (vedi rilievo planimetrico illustrativo e stralcio dell'elaborato tecnico eseguito geo-referenziando sulla foto aerea il corrispondente foglio di mappa catastale; allegati n° 41.d; n° 44.e), è così composto:

- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un piccolo appezzamento di terreno agricolo** al momento occupato sine titolo dalla sig.ra <<...omissis...>> (la quale ha avviato una procedura di usucapione per cui è tuttora in corso un tentativo di mediazione), censito in Catasto Terreni del **Comune di Amaroni** al **foglio 16, p.IIa 9, qualità seminativo irriguo arborato**, superficie catastale **mq 1.090** (vedi foto n° 54-55). Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 2.382,00**.

Sulla base delle precedenti considerazioni tecnico-economiche, dunque, **il valore attuale di mercato del presente lotto n° 5, avente un'estensione complessiva pari a 10 are e 90 centiare**, è confermato pari a **€ 2.382,00 (diconsi euro due-milatrecentoottantadue/00)**.

LOTTO N° 6

Il presente lotto, com'è possibile evincere dall'unita documentazione tecnica e fotografica realizzata dallo scrivente c.t.u. allo scopo di fornire un valido supporto alla vendita (vedi rilievo planimetrico illustrativo e stralcio dell'elaborato tecnico eseguito geo-referenziando sulla foto aerea il corrispondente foglio di mappa catastale; allegati n° 41.d; n° 44.e), è così composto:

- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un piccolo appezzamento di terreno agricolo**, censito in Catasto Terreni del **Comune di Amaroni** al **foglio 16, p.IIa 48, qualità seminativo irriguo arborato**, superficie catastale **mq 795** (vedi foto n° 58-59). Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 1.737,00**.

Sulla base delle precedenti considerazioni tecnico-economiche, dunque, **il valore attuale di mercato del presente lotto n° 6, avente un'estensione complessiva pari a 7 are e 95 centiare**, è confermato pari a **€ 1.737,00 (dicomi euro mille-settecentotrentasette/00)**.

LOTTO N° 7

Il presente lotto, com'è possibile evincere dall'unita documentazione tecnica e fotografica realizzata dallo scrivente c.t.u. allo scopo di fornire un valido supporto alla vendita (vedi rilievo planimetrico illustrativo e stralcio dell'elaborato tecnico eseguito geo-referenziando sulla foto aerea il corrispondente foglio di mappa catastale; allegati n° 41.d; n° 44.f), è così composto:

- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un piccolo appezzamento di terreno agricolo di natura boschiva governato a ceduo di castagno, concesso in locazione in favore della società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l.** (a seguito di atto di fusione per incorporamento della società ERG Eolica "Amaroni" S.r.l. in data 16.12.2019; anche se, in catasto, non risulta alcun gravame) per la durata di 29 anni a partire dal 20.04.2011 (dunque, con scadenza 19.04.2040), censito in Catasto Terreni del **Comune di Amaroni al foglio 16, p.lla 6, qualità bosco ceduo**, superficie catastale **mq 490**. Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 275,00**.
- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un appezzamento di terreno su cui è impiantato l'aerogeneratore WTG 13, gravato da diritto di superficie in favore della società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l.** (a seguito di atto di fusione per incorporamento della società ERG Eolica "Amaroni" S.r.l. in data 16.12.2019; anche se, in catasto, non risulta tale diritto di proprietà per l'area, ma la duplice attribuzione del diritto di superficie e della proprietà superficaria a favore della suddetta società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. per la quota di 1/1), per la durata di 29 anni a partire dal 20.04.2011 (dunque, con scadenza 19.04.2040), censito in Catasto Fabbricati del **Comune di Amaroni al foglio**

16, p.IIa 30, cat. D/1, superficie catastale **mq 2.466** (vedi foto n° 23). Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 135.654,00**.

- **Proprietà per l'area di un piccolo appezzamento di terreno che è parte integrante del piazzale su cui è impiantato l'aerogeneratore WTG 11, gravato da diritto di superficie in favore della società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l.** (a seguito di atto di fusione per incorporamento della società ERG Eolica "Amaroni" S.r.l. in data 16.12.2019; anche se, in catasto, non risulta tale diritto di proprietà per l'area, ma la duplice attribuzione del diritto di superficie e della proprietà superficaria a favore della suddetta società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. per la quota di 1/1), per la durata di 29 anni a partire dal 20.04.2011 (dunque, con scadenza 19.4.2040), censito in Catasto Fabbricati del **Comune di Amaroni al foglio 16, p.IIa 31, cat. D/1**, superficie catastale **mq 929**. Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 51.104,00**.
- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un appezzamento di terreno agricolo adibito a strada d'accesso all'aerogeneratore WTG 13, gravato da diritto di servitù di passaggio e cavidotto in favore della società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l.** (a seguito di atto di fusione per incorporamento della società ERG Eolica "Amaroni" S.r.l. in data 16.12.2019; anche se, in catasto, non risulta alcun gravame), per la durata di 29 anni, a partire dal 20.04.2011 (e dunque, con scadenza 19.04.2040), censito in Catasto Terreni del **Comune di Amaroni al foglio 16, p.IIa 41, qualità bosco ceduo**, superficie catastale **mq 3.900** (vedi foto n° 21-22-23). Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 57.688,00**.

- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un piccolo appezzamento di terreno agricolo adibito a strada d'accesso all'aerogeneratore WTG 11, gravato da diritto di servitù di passaggio e cavidotto in favore della società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l.** (a seguito di atto di fusione per incorporamento della società ERG Eolica "Amaroni" S.r.l. in data 16.12.2019; anche se, in catasto, non risulta alcun gravame), per la durata di 29 anni, a partire dal 20.04.2011 (dunque, con scadenza 19.04.2040), censito in Catasto Terreni del **Comune di Amaroni al foglio 16, p.lla 42, qualità bosco ceduo,** superficie catastale **mq 1.080**. Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 15.975,00**.
- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un esteso appezzamento di terreno agricolo di natura boschiva, concesso in locazione in favore della società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l.** (dal 16.12.2019 a seguito di atto di fusione per incorporamento della società ERG Eolica "Amaroni" S.r.l.; anche se, in catasto, non risulta alcun gravame), per la durata di 29 anni a partire dal 20.04.2011 (dunque, con scadenza 19.04.2040), censito in Catasto Terreni del **Comune di Amaroni al foglio 16, p.lla 45, qualità bosco ceduo,** superficie catastale **Ha 23.53.11** (vedi foto n° 24-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-59-65-75). Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 131.928,00**.

Sulla base delle precedenti considerazioni tecnico-economiche, dunque, **il valore attuale di mercato del presente lotto n° 7, avente un'estensione complessiva pari a 24 ettari, 41 are e 76 centiare,** può essere opportunamente calcolato risolvendo la seguente espressione: (€ 275,00 + € 135.654,00 + € 51.104,00 + €

**57.688,00 + € 15.975,00 + € 131.928,00) = € 392.624,00 (diconsi euro trecento-
novantaduemilaseicentoventiquattro/00).**

LOTTO N° 8

Il presente lotto, com'è possibile evincere dall'unita documentazione tecnica e fotografica realizzata dallo scrivente c.t.u. allo scopo di fornire un valido supporto alla vendita (vedi rilievo planimetrico illustrativo e stralcio dell'elaborato tecnico eseguito geo-referenziando sulla foto aerea il corrispondente foglio di mappa catastale; allegati n° 41.d; n° 44.e), è così composto:

- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un piccolo appezzamento di terreno agricolo su cui insiste un "fabbricato diruto"**, al momento occupato sine titulo dalla sig.ra <<...omissis...>> (la quale ha avviato una procedura di usucapione per cui è tuttora in corso un tentativo di mediazione), censito in Catasto Terreni del **Comune di Amaroni** al **foglio 16, p.lla 11, qualità fabbricato diruto**, superficie catastale **mq 430** (vedi foto n° 61-62). Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 2.950,00**.
- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un appezzamento di terreno agricolo in prevalenza di natura boschiva** (circa il 75% della superficie è governata a ceduo di castagno), **e in minor misura coltivato a uliveto** (circa il 25% della rimanente superficie), al momento occupato sine titulo dalla sig.ra <<...omissis...>> (la quale ha avviato una procedura di usucapione per cui è tuttora in corso un tentativo di mediazione) - per tale motivo oggetto di frazionamento e successivo scioglimento del contratto di locazione che inizialmente gravava sulla maggior superficie della particella originaria numero 29 (già p.lla 40, oggi p.lla 45) in favore della società ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. (a seguito di atto di fusione per incorporamento della società ERG Eolica "Amaroni" S.r.l. in data 16.12.2019), per la durata di 29 anni a

partire dal 20.04.2011 (e dunque, con scadenza 19.04.2040) - censito in Catasto Terreni del **Comune di Amaroni al foglio 16, p.IIa 46, qualità bosco ceduo**, superficie catastale **mq 2.565** (vedi foto n° 56-57-63-64-65). Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 2.606,00**.

- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un appezzamento di terreno agricolo** al momento occupato sine titolo dalla sig.ra <<...omissis...>> (la quale ha avviato una procedura di usucapione per cui è tuttora in corso un tentativo di mediazione), censito in Catasto Terreni del **Comune di Amaroni al foglio 16, p.IIa 47, qualità seminativo irriguo arborato**, superficie catastale **mq 2.585** (vedi foto n° 56-57-58-59-60). Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 5.650,00**.

Sulla base delle precedenti considerazioni tecnico-economiche, dunque, **il valore attuale di mercato del presente lotto n° 8, avente un'estensione complessiva pari a 55 are e 80 centiare**, può essere opportunamente calcolato risolvendo la seguente espressione: (€ 2.950,00 + € 2.606,00 + € 5.650,00) = **€ 11.206,00** (diconsi euro undicimiladuecentosei/00).

LOTTO N° 9

Il presente lotto, com'è possibile evincere dall'unita documentazione tecnica e fotografica realizzata dallo scrivente c.t.u. allo scopo di fornire un valido supporto alla vendita (vedi rilievo planimetrico illustrativo e stralcio dell'elaborato tecnico eseguito geo-referenziando sulla foto aerea il corrispondente foglio di mappa catastale; allegati n° 41.d; n° 44.e), è così composto:

- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un piccolo appezzamento di terreno agricolo**, al momento occupato sine titolo dalla sig.ra <<...omissis...>> (la quale ha avviato una procedura di usucapione per cui è tuttora in corso un tentativo di mediazione), censito in Catasto Terreni del **Comune di Amaroni** al **foglio 12, p.IIa 54, qualità seminativo irriguo arborato**, superficie catastale **mq 500** (vedi foto n° 68). Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 963,00**.
- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un piccolo appezzamento di terreno agricolo**, al momento occupato sine titolo dalla sig.ra <<...omissis...>> (la quale ha avviato una procedura di usucapione per cui è tuttora in corso un tentativo di mediazione), censito in Catasto Terreni del **Comune di Amaroni** al **foglio 12, p.IIa 141, qualità bosco ceduo**, superficie catastale **mq 1.107** (vedi foto n° 66-67). Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 2.132,00**.
- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un piccolo appezzamento di terreno agricolo su cui insisteva un fabbricato rurale oggi demolito**, al momento occupato sine titolo dalla sig.ra <<...omissis...>> (la quale ha avviato una procedura di usucapione per cui è tuttora in corso un tentativo di mediazione),

censito in Catasto Terreni del **Comune di Amaroni** al **foglio 12, p.lla 142,**
qualità area fabbricato demolito, superficie catastale **mq 141** (vedi foto n°
69). Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a €
272,00.

Sulla base delle precedenti considerazioni tecnico-economiche, dunque, **il valore**
attuale di mercato del presente lotto n° 9, avente un'estensione complessiva
pari a 17 are e 48 centiare, può essere opportunamente calcolato risolvendo la
seguente espressione: (€ 963,00 + € 2.132,00 + € 272,00) = **€ 3.367,00 (diconsi**
euro tremilatrecentosessantasette/00).

LOTTO N° 10

Il presente lotto, com'è possibile evincere dall'unita documentazione tecnica e fotografica realizzata dallo scrivente c.t.u. allo scopo di fornire un valido supporto alla vendita (vedi rilievo planimetrico illustrativo e stralcio dell'elaborato tecnico eseguito geo-referenziando sulla foto aerea il corrispondente foglio di mappa catastale; allegati n° 41.d; n° 44.e), è così composto:

- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un piccolo appezzamento di terreno agricolo su cui insisteva un fabbricato rurale oggi demolito**, censito in Catasto Terreni del **Comune di Amaroni** al **foglio 12, p.lla 143, qualità area fabbricato demolito**, superficie catastale **mq 319** (vedi foto n° 70). Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 1.502,00**.

Sulla base delle precedenti considerazioni tecnico-economiche, dunque, **il valore attuale di mercato del presente lotto n° 10, avente estensione complessiva pari a 3 are e 19 centiare**, è confermato pari a **€ 1.502,00** (diconsi euro mille-cinquecentodue/00).

LOTTO N° 11

Il presente lotto, com'è possibile evincere dall'unita documentazione tecnica e fotografica realizzata dallo scrivente c.t.u. allo scopo di fornire un valido supporto alla vendita (vedi rilievo planimetrico illustrativo e stralcio dell'elaborato tecnico eseguito geo-referenziando sulla foto aerea il corrispondente foglio di mappa catastale; allegati n° 41.d; n° 44.g), è così composto:

- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un piccolo appezzamento di terreno agricolo** censito in Catasto Terreni del **Comune di Amaroni** al **foglio 12, p.IIa 53, qualità seminativo irriguo arborato**, superficie catastale **mq 630**. Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 1.377,00**.
- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un piccolo appezzamento di terreno agricolo** censito in Catasto Terreni del **Comune di Amaroni** al **foglio 12, p.IIa 56, qualità seminativo irriguo**, superficie catastale **mq 4.350** (vedi foto n° 72). Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 9.214,00**.
- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un piccolo appezzamento di terreno agricolo** censito in Catasto Terreni del **Comune di Amaroni** al **foglio 12, p.IIa 57, qualità seminativo irriguo**, superficie catastale **mq 630** (vedi foto n° 72). Il suo più probabile valore di mercato è stato stimato dal c.t.u. pari a **€ 1.334,00**.
- **Quota di proprietà pari a 1/1 di un esteso appezzamento di terreno agricolo** censito in Catasto Terreni del **Comune di Amaroni** al **foglio 12, p.IIa 140, qualità bosco ceduo**, superficie catastale **Ha 25.73.16** (vedi foto n° 47-52-53-71-72-73-74-75-76). Il suo più probabile valore di mercato è stato

stimato dal c.t.u. pari a € 183.338,00.

Sulla base delle precedenti considerazioni tecnico-economiche, dunque, **il valore attuale di mercato del presente lotto n° 11, avente estensione complessiva pari a 26 ettari, 29 are e 26 centiare**, può essere opportunamente calcolato risolvendo la seguente espressione: (€ 1.377,00 + € 9.214,00 + € 1.334,00 + € 183.338,00) = € 195.263,00 (diconsi euro centonovantacinquemiladuecentosessantatre/00).

Documentazione illustrativa dei lotti di vendita proposti, tabelle esplicative della loro composizione e dei rispettivi valori attuali di mercato

Come già riferito nei paragrafi che precedono, il quadro generale dei beni immobili costituenti il compendio immobiliare di proprietà della società agricola fallita Agrituristica Vallefiorita S.r.l. è stato debitamente illustrato dallo scrivente c.t.u. nell'unità documentazione tecnica di supporto alla vendita dei lotti, composta da una probante quantità di rilievi fotografici, planimetrici, plano-ortofotografici, che evidenziano in dettaglio di quali particelle di terreno si compongono gli undici lotti di vendita proposti.

La composizione dei summenzionati lotti di vendita è stata elaborata dal c.t.u. in perfetto accordo con le parti e nel rigoroso rispetto delle disposizioni impartite dal Giudice delegato, come risulta dall'unità documentazione tecnica illustrativa (vedi blocco allegati: "A1" - Rilievi planimetrici illustrativi delle particelle di terreno di proprietà della società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l. fallita, dei diritti costituiti in favore della ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. e delle ulteriori porzioni occupate sine titolo; "A2" - Documentazione fotografica; "B" - Rilievi planimetrici dei lotti di vendita; "C" - Rilievi planimetrici e ortofotografici dei lotti di vendita; "D" - Tabelle esplicative dei lotti di vendita, che riportano i dati di identificazione catastale delle particelle che li costituiscono, e i rispettivi valori attuali di mercato stimati.

CONCLUSIONI

Al termine degli accertamenti tecnici, delle operazioni di rilevamento topografico e frazionamento degli appezzamenti di terreno di proprietà della società agricola fallita risultati occupati a vario titolo, delle indagini economiche e delle operazioni analitico-estimative che hanno permesso di redigere la predetta documentazione tecnica allegata a supporto delle operazioni di vendita dei lotti proposti dallo scrivente c.t.u. in accordo con le parti, il sottoscritto ritiene di avere evaso in maniera esauriente il proprio mandato. Pertanto, conclude la presente relazione peritale ringraziando vivamente per la fiducia accordata i Giudici delegati che si sono avvicendati nel corso della procedura, confermando la propria disponibilità qualora sia rilevata la necessità di fornire ulteriori chiarimenti.

----- ✧ -----

Allegati alla presente perizia vi sono:

- 1) Il blocco di tutti gli allegati relativi alla corrispondenza intercorsa a mezzo mail tra il c.t.u. e le parti coinvolte nella procedura: il curatore avv. Maria concetta Lo Iacono, i referenti delle società ERG, il legale degli occupanti "sine titolo" avv. <<...omissis...>>; nonché con i funzionari degli uffici tecnici interpellati per il rilascio delle certificazioni occorrenti per la redazione della presente perizia di stima.
- 2) Visure storiche ed estratti di mappa catastale delle particelle di terreno che costituiscono il maggior fondo rustico oggetto di stima (ante e post esecuzione delle operazioni di frazionamento relative alle porzioni di terreno occupate sine titolo, o in forza di regolare contratto).
- 3) Documentazione relativa alle operazioni di frazionamento eseguite dal c.t.u. e dal tecnico della ERG al fine di identificare catastalmente le summenzionate porzioni di terreno occupate.
- 4) N° 3 relazioni preliminari di supporto per l'attività svolta dal curatore e per la

redazione della perizia, e istanze di proroga per il deposito della stessa.

- 5) Documentazione tecnico-urbanistica (CDU) rilasciata dai responsabili dei rispettivi uffici dei Comuni di Amaroni e Vallefiorita in merito alle particelle di terreno costituenti il maggior fondo rustico oggetto di stima.
- 6) Tabelle dei valori agricoli medi (VAM) relative agli anni 2010, 2011, 2012, 2013 e 2014-2019.
- 7) Documentazione tecnica di supporto alla vendita dei lotti, redatta dallo scrivente c.t.u. e composta da:
 - A1 - Rilievi planimetrici illustrativi delle particelle di terreno di proprietà della società agricola Agrituristica Vallefiorita S.r.l. fallita, dei diritti costituiti in favore della ERG Eolica Fossa del Lupo S.r.l. e delle ulteriori porzioni occupate sine titulo.
 - A2 - Documentazione fotografica composta da n° 76 foto a colori.
 - B1 - Rilievo planimetrico dei lotti di vendita n° 1-2-3-4.
 - B2 - Rilievo planimetrico dei lotti di vendita n° 5-6-7-8-9-10-11.
 - C1 - Ortofoto lotto di vendita n° 1.
 - C2 - Ortofoto lotto di vendita n° 2.
 - C3 - Ortofoto lotto di vendita n° 3.
 - C4 - Ortofoto lotto di vendita n° 4.
 - C5 - Ortofoto lotto di vendita n° 5-6-8-9-10.
 - C6 - Ortofoto lotto di vendita n° 7.
 - C7 - Ortofoto lotto di vendita n° 11.
 - D - Tabelle esplicative dei lotti di vendita.

Reggio Calabria, li 03.03.2022.

Il C.T.U.

Dott. Agronomo Francesco Melasi