



# TRIBUNALE DI AVELLINO

## SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

GIUDICE DELEGATO: [REDACTED]

CURATORE: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### RELAZIONE:

**OGGETTO:** Esame dello stato di fatto e delle condizioni giuridico-urbanistiche delle particelle catastali site nel Comune di Montoro (AV), Fg. 16, part. 2293, 2294 e 2095, nell'ambito di valutazione immobiliare e analisi tecnica peritale, successivo esame di 12 beni mobili registrati.

### PREMESSA

Su incarico conferito dal Curatore Dott. [REDACTED] lo scrivente Dott. Ing. [REDACTED] con consolidata esperienza in consulenze tecniche giudiziarie, ha esaminato l'intero complesso documentale relativo a un compendio immobiliare ubicato nel Comune di Montoro (AV), in zona a prevalente destinazione agricola secondo gli strumenti urbanistici vigenti, ma interessato da una serie di atti e interventi riconducibili a una funzione produttiva. Nella liquidazione Giudiziale in oggetto sono presenti anche alcuni beni mobili registrati che sono stati oggetto di una stima cautelativa.

L'attività si è svolta mediante l'analisi:

- Dei certificati di destinazione urbanistica (CDU);
- Della convenzione urbanistica e degli atti autorizzativi (permesso ex DPR 447/98);
- Delle pratiche urbanistiche presenti presso il Comune di Montoro;
- Delle planimetrie e rilievi redatti in sede di sopralluogo;
- Della documentazione fotografica;
- Delle visure catastali ed ipotecarie;
- Delle visure catastali aggiornate delle tre particelle;
- Della documentazione ricevuta la Curatore;
- Dei libretti di circolazione dei beni mobili;
- Delle visure PRA dei beni mobili;
- Dell' esame visivo dei beni mobili;

#### **OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali, si sono svolte in data 8 Maggio 2025 ed in data 28 Luglio 2025, durante il primo accesso è stato eseguito un rilievo delle consistenze oggetto di questa procedura, alla presenza dei Collaboratori del CTU Ing. [REDACTED] e Sig. [REDACTED], del Curatore Dott. [REDACTED] del Sig. [REDACTED] [REDACTED] che ha dato accesso ai cespiti. Il Secondo Accesso ha riguardato i beni mobili registrati.

#### **IN MERITO AI BENI IMMOBILI PRESENTI NELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:**

##### **INQUADRAMENTO CATASTALE E URBANISTICO**

**Particella 2293 - Ente urbano (mq 11.442 rilevati)** Trattasi della porzione di maggiore estensione, derivata da frazionamento dell'ex particella 1913. È attualmente censita come ente urbano. Su detta

particella doveva essere realizzato un insediamento produttivo, approvato con variante urbanistica ex art. 5 DPR 447/1998. Tuttavia, dalla documentazione fotografica e dal rilievo tecnico, l'intervento non è stato realizzato. Risultano solo opere di livellamento, brecciolino, impianto carburante, illuminazione e uso come deposito e parcheggio camion. È inoltre presente un'area chiusa adibita al lavaggio degli automezzi, che conferisce alla particella una funzionalità specifica legata al trasporto pesante.

**Particella 2294 - Agricola (seminativo arborato, mq 1.270 rilevati)** Questa porzione è rimasta catastalmente agricola e rappresentava, secondo la convenzione urbanistica sottoscritta, l'area da cedere gratuitamente al Comune come standard pubblico. Tuttavia:


- Non risulta trascrizione dell'atto di cessione;
- Il CDU attuale conferma la destinazione agricola;
- L'intervento produttivo che giustificava la cessione non è stato realizzato;
- L'obbligo di cessione potrebbe pertanto ritenersi non perfezionato.

**Particella 2095 - Ente urbano (mq 1.995 rilevati)** Questa particella ospita due ruderi in pietra (edifici rurali preesistenti) e un immobile indipendente utilizzato come ufficio oggetto di ordinanza di demolizione. È anch'essa derivata dal frazionamento della part. 1913 e risulta oggi classificata catastalmente come ente urbano. La presenza dei ruderi potrebbe giustificare una volumetria preesistente, potenzialmente recuperabile ai sensi delle norme sul recupero edilizio. L'immobile ad uso ufficio, essendo oggetto di ordinanza demolitoria, rappresenta un peso tecnico-giuridico e non un valore aggiunto. Sono presenti il Sub 1 Corte Comune, il Sub 2 Rudere ed il Sub 3 Rudere.

#### **DIVISIONE IN LOTTI**

In merito ai beni immobili oggetto di questa procedura, alla luce della documentazione acquisita, degli accertamenti diretti eseguiti in sede di sopralluogo e delle valutazioni tecnico-economiche complessivamente effettuate dallo scrivente, si ritiene congruo procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO**.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Alla data del sopralluogo i cespiti oggetto della presente procedura risultavano occupati dalla società  In particolare, con riferimento ai cespiti censiti al foglio 16, particelle

nn. 2293 e 2294, l'occupazione avveniva in forza di contratto di locazione ad uso commerciale (Cfr All. 12 – Contratto di Locazione), stipulato in data 01/12/2023 tra la [REDACTED] (locatore) e la [REDACTED] (conduttore), regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Avellino in data 14/12/2023. Il contratto ha decorrenza dal 01/12/2023, durata di anni sei, con scadenza al 30/11/2029, rinnovabile per ulteriori sei anni salvo disdetta nei termini di legge, e prevede un canone annuo pari a € 14.400,00, oltre IVA, corrispondente a un canone mensile di € 1.200,00, da corrispondersi in rate mensili anticipate, deposito cauzionale pari a € 2.400,00. Con riferimento, invece, ai cespiti censiti al foglio 16, particella n. 2095 (subalterni 1, 2 e 3), pur risultando anch'essi di fatto occupati dalla medesima società [REDACTED] allo scrivente C.T.U. non è stato fornito alcun titolo giuridico idoneo a legittimare tale occupazione, né risulta agli atti documentazione contrattuale o provvedimento riferibile ai predetti cespiti.

#### **VALUTAZIONE URBANISTICA**

La particella 2293, pur avendo acquisito formalmente la qualifica di ente urbano, non ospita alcuna edificazione industriale né opere edilizie rilevanti. Il titolo rilasciato in variante al PRG non è stato attuato, e la destinazione di fatto permane intermedia tra agricola e produttiva. La classificazione catastale non equivale a piena attuazione urbanistica. La potenzialità edificatoria attribuita alla particella è subordinata al rispetto della convenzione stipulata con il Comune, compresa la cessione allo stesso della particella 2294, come previsto dalla convenzione. In assenza di tale cessione, la capacità edificatoria non può considerarsi perfezionata. Il CTU ha incontrato i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montoro, i quali hanno comunicato che sono in attesa della cessione dell'area (part. 2294) e che di fatto la Convenzione stipulata con il Comune rimane valida.

La particella 2095, anch'essa ente urbano, ha un valore potenziale legato alla presenza dei ruderi, al suo interno, oltre a questi è presente un immobile ad uso ufficio, che da quanto riferito allo scrivente è oggetto di ordinanza di demolizione. Eventuali operazioni di ricostruzione o valorizzazione richiederanno progetti specifici. E' presente anche una piccola struttura metallica non assentita che andrà rimossa.

La particella 2294 è ancora agricola. Nonostante la previsione convenzionale di cessione gratuita al Comune, la mancata realizzazione del progetto produttivo e l'assenza di trascrizione dell'atto di trasferimento

comportano che la cessione non possa considerarsi perfezionata. Inoltre, la convenzione prevedeva che tale particella fosse anche oggetto di sistemazione e urbanizzazione a carico del soggetto attuatore.

Il CDU estratto inquadra le particelle oggetto di stima nel seguente modo:

Foglio 16 P.lla 2095 Zona Agricola, fasce di Rispetto (Corsi d'Acqua), Vincolo Cimiteriale.

Foglio 16 P.lla 2293 Zona Agricola, Vincolo Cimiteriale.

Foglio 16 P.lla 2294 Zona Agricola, Vincolo Cimiteriale.

Il Rilievo topografico è stato eseguito tramite tecnologia GPS-RTK ad alta precisione, inquadrato nella rete GNSS "HxGN SmartNet".

### **CONFINI LOTTO UNICO**

Il lotto unico oggetto di esame risulta delimitato come segue:

- a Nord con la particella 440;
- a Sud con Via Giovanni Vernucio;
- ad Est con le particelle 734 e 394;
- ad Ovest con le particelle 829, 828 e 827.

Tutte le particelle sopra richiamate risultano censite al Foglio 16

### **STIMA DEI VALORI IMMOBILIARI**

Per la stima dei beni immobili oggetto della presente procedura, è stato adottato il **sistema sintetico comparativo**, che si fonda sul raffronto con i valori di mercato di beni analoghi tratti da annunci e offerte reali nel Comune di Montoro (AV) e zone limitrofe, allegati alla presente relazione a supporto della trasparenza del metodo.

Nel processo valutativo sono stati considerati:

- lo stato di fatto dei cespiti (piazzi, terreni, ruderi, immobili);
  - la destinazione urbanistica risultante dai Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU);
  - le previsioni e gli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica stipulata ai sensi del DPR 447/1998;
  - la presenza di manufatti preesistenti (ruderi) suscettibili di eventuale recupero edilizio;
  - l'uso attuale delle aree (deposito, parcheggio automezzi, impianto carburante, area lavaggio).
- Terreni agricoli semplici: € 11-13/mq;

- Agricoli con potenzialità o vicinanza al centro: € 16-21/mq;
- Lotti con ruderi o sistemazioni parziali: € 25-30/mq;
- Lotti con per attività produttive ma senza fabbricati: € 35-45/mq.

Tuttavia, per maggiore prudenza e coerenza con lo stato attuale dei luoghi, i valori sono stati rimodulati come segue:

- **€ 25/mq** per la particella 2293: uso effettivo produttivo, piazzale in brecciolino, impianto carburante, area lavaggio mezzi, ma priva del capannone previsto e con potenzialità edificatoria non perfezionata (subordinata alla cessione della particella 2294);
- **€ 20/mq** per la particella 2095: ruderi potenzialmente recuperabili, ente urbano, presenza di immobile uso ufficio da demolire;
- **€ 10/mq** per la particella 2294: terreno agricolo senza sistemazioni né edifici, cessione necessaria per adempiere agli obblighi convenzionali.

Ai suddetti valori si è applicata una **riduzione prudenziale del 5%** per tenere conto di eventuali vizi occulti, problematiche tecnico-catastali o urbanistiche non immediatamente rilevabili.

#### Tabella riepilogativa valori stimati:

Particella	Superficie (mq)	Stato	Valore €/mq	Valore Totale (€)	Note principali
2293	11.442	Ente urbano - uso produttivo attuale	€ 23,75 (25 - 5%)	€ 271.747,50	Uso produttivo attivo, impianto carburante, brecciolino, area lavaggio mezzi
2294	1.270	Agricola (da € 9,50 (10 convenzione) - 5%)	(da € 9,50 (10 - 5%)	€ 12.065,00	Destinazione agricola, cessione mai perfezionata
2095	1.995	Ente urbano ruderi	- € 19,00 (20 - 5%)	€ 37.905,00	2 ruderi in pietra, immobile uso ufficio da demolire, struttura metallica non assentita.

I valori unitari adottati sono stati determinati in modo prudenziale, attraverso il confronto con dati di mercato effettivi, tenendo conto del potenziale edificatorio insito nei cespiti, quale elemento di valorizzazione, ma valutato con criteri cautelativi in relazione alle attuali condizioni urbanistiche e convenzionali.

La stima rappresenta pertanto lo stato di fatto, riconoscendo in misura equilibrata sia l'uso attuale che le potenzialità rilevate.

**Valore del Lotto Unico (intero compendio immobiliare) : € 321.717,00**

Le valutazioni sono state effettuate tenendo conto dello stato attuale, della destinazione urbanistica, della consistenza fisica e degli usi di fatto accertati.

La particella 2294, pur formalmente prevista in cessione, è tuttora di proprietà privata e deve ritenersi pienamente valutabile.

L'area nel suo complesso, sebbene non pienamente edificata come da progetto approvato, possiede una sua valorizzazione di mercato concreta e documentabile.

Ulteriori variazioni potranno derivare da cambi di destinazione urbanistica, sanatorie o realizzazione delle opere previste nel permesso ex DPR 447/98.

**IN MERITO ALLE VISURE IPOTECARIE (ALLEGATO N.7 DELLA RELAZIONE)**

Come richiesto dal Curatore **Dott. [REDACTED]** lo scrivente **Dott. Ing. [REDACTED]** redige la breve relazione relativa alle **visure ipotecarie** eseguite sui cespiti immobiliari di pertinenza della presente procedura concorsuale.

**Comune di MONTORO (AV)**

**Catasto Terreni - Foglio 16 Particella 2294**

**Elenco sintetico delle formalità e gravami:**

1. **Iscrizione del 09/02/2024** - Registro Particolare 149, Registro Generale 2545.

**Pubblico ufficiale:** Agenzia delle Entrate - Riscossione (Repertorio 2181/1224 del 05/02/2024).

**Titolo:** Ipoteca concorsuale amministrativa per riscossione derivante da ruoli ed avvisi di addebito esecutivi.

**A favore:** Agenzia delle Entrate - Riscossione, sede Roma (RM).

**Contro:** [REDACTED], sede Montoro (AV).

**Importo complessivo iscritto:** € 7.109.745,42 (di cui capitale € 3.554.872,71).

**Note:** L'ipoteca deriva da una pluralità di ruoli ed avvisi di addebito, con applicazione di interessi di mora ex art. 30 D.P.R. 602/1973; Trattasi di ipoteca unitaria che coinvolge le particelle 2293, 2294 e 2095.

#### **Comune di MONTORO (AV)**

#### **Catasto Terreni – Foglio 16 Particella 2293**

#### **Elenco sintetico delle formalità e gravami:**

1. **Iscrizione del 09/02/2024** – Registro Particolare 149, Registro Generale 2545.

**Pubblico ufficiale:** Agenzia delle Entrate – Riscossione (Repertorio 2181/1224 del 05/02/2024).

**Titolo:** Ipoteca concorsuale amministrativa derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

**A favore:** Agenzia delle Entrate – Riscossione, sede Roma (RM).

**Contro:** [REDACTED] sede Montoro (AV).

**Importo complessivo iscritto:** € 7.109.745,42 (di cui capitale € 3.554.872,71).

**Note:** L'ipoteca deriva da una pluralità di ruoli ed avvisi di addebito, con applicazione di interessi di mora ex art. 30 D.P.R. 602/1973; Trattasi di ipoteca unitaria che coinvolge le particelle 2293, 2294 e 2095.

#### **Comune di MONTORO (AV)**

#### **Catasto Fabbricati – Foglio 16 Particella 2095 (Sub 2 e Sub 3)**

#### **Elenco sintetico delle formalità e gravami:**

1. **Trascrizione del 22/05/2014** – Registro Particolare 7177, Registro Generale 8365.

**Pubblico ufficiale:** Notaio [REDACTED] (Repertorio 1058/590 del 13/05/2014).

**Titolo:** Atto tra vivi – Fusione di società per incorporazione.

**Contro:** [REDACTED]

**A favore:** [REDACTED]

**Oggetto:** Trasferimento per fusione di due porzioni di fabbricato in Montoro, località Volpari, ex rurali e oggi collabenti con corte esclusiva.

2. **Iscrizione del 09/02/2024** – Registro Particolare 149, Registro Generale 2545.

**Pubblico ufficiale:** Agenzia delle Entrate – Riscossione (Repertorio 2181/1224 del 05/02/2024).

**Titolo:** Ipoteca concorsuale amministrativa derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

**A favore:** Agenzia delle Entrate – Riscossione.

**Contro:** [REDACTED]

**Importo complessivo:** € 7.109.745,42 (capitale € 3.554.872,71).

**Note:** Gravame di natura erariale, in forza di numerosi ruoli notificati tra il 2017 e il 2023 (dettaglio riportato nella nota telematica), riguardante sia immobili fabbricati che terreni della società.

3. **Trascrizione del 11/09/2024** – Registro Particolare 13515, Registro Generale 15899.

**Pubblico ufficiale:** Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Avellino (Repertorio 2176 del 19/08/2024).

**Titolo:** Atto esecutivo – Verbale di pignoramento immobiliare.

**A favore:** [REDACTED] A., per il tramite della mandataria F [REDACTED] S.p.A., rappresentata dall'Avv. [REDACTED] (Foro di Napoli).

**Contro:** [REDACTED]

**Oggetto del pignoramento:** fabbricati censiti al Foglio 16, particella 2095, subalterni 2 e 3.

**Importo complessivo del credito garantito:** € 440.017,97 oltre interessi e accessori.

**Note:** Gravame giudiziario tuttora efficace, con pignoramento immobiliare a garanzia del credito bancario in favore di [REDACTED] e S.p.A. per conto di Banca [REDACTED] S.p.A.

La presente ha valore meramente riepilogativo delle risultanze ipotecarie acquisite; per ogni verifica puntuale o eventuale approfondimento interpretativo si dovrà fare riferimento all'Allegato n. 7 contenente le note telematiche integrali.

**IN MERITO AI BENI MOBILI PRESENTI NELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:**

Sono presenti 12 beni mobili registrati, si riporta successivamente una scheda sintetica di stima, dove vengono riportati i **gravami presenti**, oltre a dati tecnici, modello e stato d'uso.

Si precisa che i gravami vengono solo riportati, ma non sono considerati per le stime dei beni mobili registrati.

**1. AA03734 – Rimorchio Bartoletti 22RELA (1995)**

Gravami: nessuno (cancellazione 2022)

Stato: mediocre

Comparabili: Bartoletti anni '90 € 2.800–3.500

**Stima cautelativa: € 1.000**

**2. DB839CR – Volvo FH 42T 480 (2007)**

Gravami: nessuno

Stato: non funzionante

Comparabili: Volvo FH 480 2007 € 7.900–12.000

**Stima cautelativa: € 2.000**

**3. AR801XX – Renault Magnum 385 (1997)**

Gravami: nessuno

Stato: non funzionante

Comparabili: Renault Premium/Magnum € 6.900–9.200

**Stima cautelativa: € 1.000**

**4. CT435VE – Volvo FH 42T 480 (2007)**

Gravami: fermo Municipia € 17.599,07

Stato: non funzionante

Comparabili: Volvo FH 480 2007 € 7.900–12.000

**Stima cautelativa: € 2.000**

**5. AA03270 – Viberti 440 QT (1981)**

Gravami: pignoramento AER € 3.044.385,13

Stato: mediocre

Comparabili: rimorchi Viberti recenti > € 10.000;

**Stima cautelativa: € 1.000**

**6. FF335GP – Iveco Stralis AS440ST 480 (2017)**

Gravami: fermo Municipia € 17.599,07

Stato: non funzionante

Comparabili: Stralis 2016–17 € 8.450–26.000

**Stima cautelativa: € 3.000**

**7. ED150TD – Opel Zafira Van 1.9 (2006)**

Gravami: fermo Municipia € 17.599,07

Stato: non funzionante

Comparabili: Zafira 2006 € 1.490–3.100

**Stima cautelativa: € 1.000**

**8. N0014888 – Acerbi 125 PSA (1997)**

Gravami: nessuno

Stato: mediocre

Comparabili: Acerbi anni '90 € 1.500–3.000

**Stima cautelativa: € 1.000**

**9. DC609HS – BMW X3 2.0d (2006)**

Gravami: fermi Municipia € 17.599,07 + Abaco € 608,34

Stato: incidentata

Comparabili: BMW X3 2006 € 2.600–6.500

**Stima: € 1.000**

**10. DP539KV – Volvo FH 42T 480 (2009)**

Gravami: pignoramento AER € 3.044.385,13 + fermo Municipia € 17.599,07

Stato: incidentato/non funzionante (Solo Cabina)

Comparabili: Volvo FH 480 2009 € 10.000–15.000 funzionanti

**Stima cautelativa: € 500**

**Targhe non presenti al momento dell'ispezione, presenza solo di parte della cabina.**

**11. FC053NE – Iveco Stralis AS440S48 480 (2016)**

Gravami: fermo Municipia € 17.599,07

Stato: funzionante, km 1.633.815

Comparabili: Stralis 2016 € 8.450–18.900

**Stima cautelativa: € 8.000**

#### **12. CW418CC – Volvo FH12 T42 460 (2005)**

Gravami: fermi Municipia € 17.599,07 + Ge.Fil € 277

Stato: funzionante, km 1.900.029

Comparabili: FH12 2005 € 7.000–13.000

**Stima cautelativa: € 6.500**

### **3. RIEPILOGO GENERALE**

**Totale Lotto Unico beni immobili: € 321.717,50**

**Totale beni mobili registrati: € 28.000,00**

**Totale complessivo stimato: € 349.717,50**

### **OSSERVAZIONI FINALI**

La presente stima fotografa con fedeltà lo stato di fatto e di diritto del compendio patrimoniale di



- Gli immobili hanno mantenuto una vocazione agricola/produttiva incompiuta, con potenzialità urbanistiche sospese e condizionate alla cessione di aree ancora non perfezionata.
- I beni mobili, pur numerosi, sono in gran parte non funzionanti, con valore di realizzo cautelativamente ridotto rispetto alle quotazioni di mercato, il valore è stato assegnato non tenendo conto dei gravami presenti.
- Le fonti utilizzate per la comparazione degli immobili sono state selezionate tra i principali portali di vendita specializzati, a garanzia di trasparenza del metodo estimativo.

Nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente Relazione sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività e nell'augurarmi, che possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno, 02 Febbraio 2026

IL CTU

Dott. Ing. 

Elenco Allegati:

- 1 Nomina
- 2 Verbali Operazioni Peritali
- 3 CDU
- 4 Titoli Urbanistici
- 5 Elaborato Grafico
- 6 Elaborato Fotografico
- 7 Visure Ipotecarie
- 8 Doc. Catastale
- 9 Annunci
- 10 Formulario Rifiuti Piazzale
- 11 Visure PRA
- 12 Contratto di Locazione

.

.