

Pasquale Vitulano
ingegnere

TRIBUNALE DI AVELLINO

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. Dott. GAETANO GUGLIELMO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NEL FALLIMENTO

**V.EA. di Elio Ingino & Fratelli S.n.c. e del socio Ingino
Vincenzo**

N.R.F. 44/2020

Mercogliano 13/04/2021

**Il tecnico Estimatore:
ING. PASQUALE VITULANO**



TRIBUNALE DI AVELLINO

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. Dott. Gaetano Guglielmo

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NEL FALLIMENTO

**V.EA. di Elio Ingino & Fratelli S.n.c. e del socio Ingino
Vincenzo**

N.R.F. 44/2020

C.T.U.: ing. Pasquale Vitulano con studio in Mercogliano (AV).

Il G.D., con proprio provvedimento del 28/01/2021, autorizzava il Curatore del fallimento, Avv. Vincenzo De Nisco alla nomina di un tecnico stimatore dei beni; successivamente il sottoscritto accettava la nomina di "Stimatore dei beni del fallimento" con la sottoscrizione del verbale del 5/01/2021.

A) OPERAZIONI SUI LUOGHI

Nel rispetto del mandato ricevuto lo scrivente, acquisita la documentazione necessaria, partecipava alle operazioni sui luoghi disposte dal Curatore allo scopo di formare l'inventario dei beni da stimare, nonché alla ispezione degli immobili appartenenti alla procedura.

Le operazioni ebbero inizio, previo regolare avviso, il giorno 05/02/2021 alle ore 10.00 in Serino (AV), presso l'abitazione del Dott. Vincenzo Ingino, in Via Cupa Scura n. 5.

Le operazioni ebbero lo scopo di procedere alla formazione dell'inventario dei beni della Società e del fallito.

L'immobile attualmente occupato, e destinato ad abitazione propria

dal Dott. Ingino, non fa parte dei beni del fallimento ma appartiene alla società SGIN S.r.l., la quale lo ha acquistato a seguito di procedura esecutiva nei confronti del medesimo Ingino Vincenzo. Il dott. Ingino dichiara a verbale, che tale immobile è stato acquistato all'asta nel 2018 presso il Tribunale di Avellino, con tutti i mobili in esso presenti, compresi gli arredi ed le suppellettili, dalla anzidetta società SGIN S.r.l., di cui il figlio (Sabato Ingino) ne detiene il 51% di proprietà: in virtù di tale circostanza gli è stato concesso di abitarci a titolo gratuito; a tal proposito il Dott. Vincenzo Ingino si riservava di fornire la relativa scrittura privata. Dichiarava, inoltre, il Dott. Ingino Vincenzo che gli altri immobili del fallimento siti in Serino alla Via Torre n n. 2, sono abitati dai figli del defunto fratello e che, probabilmente, sono stati già oggetto di esecuzione immobiliare per quanto riguarda la quota di proprietà del fratello Elio Ingino. Lo stesso Dott. Ingino affermava che non esistono altri beni intestati e di proprietà della società fallita e/o personali in Via Cupa Scura, riservandosi di fornire scrittura privata riguardante il mobilio interno. Per quanto riguarda gli autoveicoli, si rileva dalle dichiarazioni rese dal Dott. Ingino:

MERCEDES

- Che l'autoveicolo iscritto ancora al P.R.A. (targa BV338AH), è stato venduto tramite un'agenzia di Atripalda (AV) all'estero (Albania);
- Che l'autoveicolo targa DY037FY, dovrebbe essere un camioncino immatricolato nell'anno 1978, che non vede da almeno 5 anni, avendolo parcheggiato in Via Pescatori di Serino (AV);
- Che l'autoveicolo targato BP 725 NL, intestato ad esso Ingino è parcheggiato nel giardino della casa in Via Cupa Scura n. 5 di Serino, è

fermo perché senza freni e privo di assicurazione, quindi inutilizzabile.

Tenuto conto della pandemia da COVID-19 in atto e della circostanza che la Campania è stata dichiarata dal Governo inizialmente “Zona Arancione” e successivamente “Zona Rossa” con l’inasprimento delle restrizioni in relazione all’aumentato numero di contagi da coronavirus, nonché delle ulteriori condizioni anticontagio introdotte dal Governatore della Regione Campania, le operazioni ripresero in data 29/03/2021 alle ore 14.30, con un nuovo sopralluogo in Serino (AV) con inizio delle operazioni presso l’immobile in Torre n. 2, nel rispetto e nell’osservanza delle norme di prevenzione del contagio da COVID-19. Presso tale immobile nulla si rinviene della società fallita “VEA di Elio Ingino e Fratelli s.n.c.”, anzi al civico n. 2/C, risulta una sede delle società “AGEM Frutta S.r.l.”.

Alle ore 15:00 le operazioni ripresero presso l’immobile in Via Cupa Scura n. 5, al domicilio del Dott. Ingino, il quale confermava che in via Torre n. 2 vi è solo una cassetta postale per le notifiche alla società fallita e che detto immobile è in comproprietà con i parenti, con i quali non ha rapporti. Il Curatore rappresentava al Dott. Ingino che si procedeva con l’inventario del mobilio presente nell’immobile; a questo punto il Dott. Ingino dichiarava che il mobilio presente è di proprietà della moglie da circa 40 anni ed il Curatore rappresentava che lo stesso mobilio non risulta nel decreto di trasferimento alla società SGIM S.r.l., che ha acquistato l’intero immobile.

Al piano terra dell’immobile veniva rinvenuto il seguente mobilio, del quale si effettuava rilievo fotografico:

- N. 1 Madia classica in legno massello da soggiorno;
- N. 1 mobile in legno massello con grammofono incorporato stile anni '30;
- N. 1 vetrina in legno anni '60, con porcellane ed oggetti in vetro;
- N. 1 vetrinetta con piccola argenteria;
- N. 1 vetrina anni '90 in legno con argenteria;
- N. 1 televisore marca LG 65" LED;
- N. 1 quadro a firma Giuseppe Pelosi, paesaggio centro storico, <0.50mq;
- N. 3 quadri a firma Domenico Ingino, natura morta, <0.50mq;
- N. 1 quadro a firma Domenico Ingino, paesaggio, <0.50mq.

Al piano seminterrato, adibito a deposito prodotti della ditta SGIM S.r.l., non si rinviava alcun tipo di mobilio se non i prodotti destinati all'esportazione, il tutto di proprietà della società anzidetta, come da foto allegate al n. 2 della presente relazione.

A questo punto interveniva la sig.ra Maria Cremona, la quale identificata dal Curatore dichiarava, sottoscrivendo il verbale, di essere la moglie del Dott. Ingino Vincenzo, di abitare nell'immobile di Via Cupa Scura n. 5 in Serino (AV) e che tutto il mobilio inventariato è di sua esclusiva proprietà avendolo apportato nel matrimonio del 1978, acquistandolo con i regali del matrimonio per arredare la casa; dichiarava ancora la sig.ra Cremona che i divani presenti sono di proprietà del figlio Sabato Ingino.

Dichiarava, infine il dott. Vincenzo Ingino che nulla è di sua

proprietà all'interno dell'immobile nel quale risiede e di non poter accedere ai beni in via Torre in quanto non è in buoni rapporti con i parenti che li occupano.

Il Curatore, Avv. Vincenzo De Nisco, nel chiudere le operazioni di inventario, nominava custode dei beni inventariati il presente Dott. Vincenzo Ingino.

B) INDIVIDUAZIONE BENI

In ordine al mandato ricevuto lo scrivente Ing. Pasquale Vitulano sulla base della documentazione fornita dal Curatore del fallimento (visure catastali ed ispezioni ipotecarie), ha dedotto la consistenza immobiliare del fallimento, si premette che in capo alla società fallita non si rivengono beni, tutti i beni di seguito elencati sono intestati – *per quote di proprietà variabili*- ad Ingino Vincenzo; tali immobili ricadono tutti nel comune di Serino (AV). Allo scopo di completare la individuazione degli immobili del fallimento sono state estratte le mappe per l'inquadrimento su scala catastale, unitamente alle planimetrie scala 1:100 e 1:200 come risultanti dagli atti catastali.

La tabella che segue riporta tutti beni catastalmente rinvenuti in capo al fallito, con l'indicazione del foglio, particella, subalterno, classe, categoria e rendite per ogni singolo cespite.

TABELLA INDIVIDUAZIONE BENI DEL FALLIMENTO										
N.	CAT AST O	TITOLARITA'	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTIC ELLA	SUB	CLASSAMEN TO	CLASSE	CONSIST ENZA mq	RENDITA
1	F	Proprieta' per 333/1000 bene personale	SERINO (AV) VIA FERROVIA, 7 Piano T	3	576	33	cat. C/2	7	41	Euro:38,11
2	F	Proprieta' per 333/1000 bene personale	SERINO (AV) VIA FERROVIA, 7 Piano 1	3	576	37	cat. C/2	7	36	Euro:33,47
3	F	Enfiteusi per 222/1000	SERINO (AV) VIA TORRE, Piano T	25	814	25	cat. C/2	9	146	Euro:196,05
4	F	Enfiteusi per 222/1000	SERINO (AV) VIA TORRE, Piano T	25	814	30	cat. C/2	9	21	Euro:28,20
5	F	Proprieta' per 55/1000	SERINO (AV) VIA TORRE, Piano T	25	814	9	cat. C/2	5	14	Euro:8,68
6	F	Enfiteusi per 222/1000	SERINO (AV) VIA TORRE, Piano 1-2	25	814	26	cat. A/2	5	11 vani	Euro:795,34
7	F	Enfiteusi per 222/1000	SERINO (AV) VIA TORRE, 4 Piano T	25	814	2	cat. C/6	7	46	Euro:52,27
8	T	Proprieta' per 333/1000 bene personale	SERINO (AV)	25	109		SEMIN ARBOR	1	633	R.D.Euro:7,52
										R.A. Euro: 4,58
9	T	Proprieta' per 333/1000 bene personale	SERINO (AV)	25	478		SEMIN ARBOR	1	365	R.D.Euro:4,34
										R.A. Euro: 2,64
10*	T	Proprieta' per 333/1000 bene personale	SERINO (AV)	25	10		MODELLO 26			R.A. Euro:
										R.A. Euro:
11	T	Proprieta' per 333/1000	SERINO (AV)	25	35		CAST FRUTTO	4	1220	R.D.Euro:1,89
										R.A. Euro: 2,52
12	T	Proprieta' per 333/1000	SERINO (AV)	26	36		CAST FRUTTO	5	7830	R.D.Euro:6,87
										R.A. Euro: 14,15
13	T	Proprieta' per 333/1000	SERINO (AV)	26	37		CAST FRUTTO	4	7270	R.D.Euro:11,25
										R.A. Euro: 15,02
14	T	Proprieta' per 333/1000 bene personale	SERINO (AV)	26	4		CAST FRUTTO	5	11443	R.D.Euro:10,05
										R.A. Euro: 20,68
15	T	Proprieta' per 333/1000 bene personale	SERINO (AV)	26	9		BOSCO CEDUO	4	2733	R.D.Euro:0,42
										R.A. Euro: 0,85
16	T	Enfiteusi per 333/1000 bene personale	SERINO (AV)	31	275		BOSCO CEDUO	4	18970	R.D.Euro:2,94
										R.A. Euro: 5,88
17	T	Proprieta' per 333/1000 bene personale	SERINO (AV)	33	231		CAST FRUTTO	4	8610	R.D.Euro:13,34
										R.A. Euro: 17,79
18**	T	Enfiteusi per 333/1000	SERINO (AV)	33	63		MODELLO 26			*
19	T	Proprieta' per 333/1000 bene personale	SERINO (AV)	5	1158		SEMIN ARBOR	1	161	R.D.Euro:1,91
										R.A. Euro: 1,16
20	T	Proprieta' per 333/1000 bene personale	SERINO (AV)	5	1160		SEMIN ARBOR	1	10	R.D.Euro:0,12
										R.A. Euro: 0,07
21	T	Proprieta' per 333/1000 bene personale	SERINO (AV)	5	1277		SEMIN ARBOR	1	5189	R.D.Euro:61,64
										R.A. Euro: 37,52

* VARIAZIONE QUALITA' TERRENI F.26 P.LLA 10										
Fogli o	Parti cella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominica le	Reddito agrario
26	10		AA	CAST FRUTTO	5	3	28	91	Euro:28,88	Euro: 59,45
26	10		AB	PASCOL O	1		15	93	Euro:0,58	Euro: 0,33

** VARIAZIONE QUALITA' TERRENI F.33 P.LLA 63										
Fogli o	Parti cella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominica le	Reddito agrario
33	63		AA	NOCCIO LETO	U	1	3	7	Euro:45,25	Euro: 15,97
33	63		AB	PASCOLO	1		2	73	Euro:0,10	Euro: 0,06

C) VALUTAZIONE BENI

In relazione alla dichiarata pandemia ed alla conseguente emergenza COVID-19 che, con le varie disposizioni governative, ha di fatto imposto il lock-down per le “Zone Rosse”, tra le quali rientra da tempo la Regione Campania, in uno alla limitazione degli spostamenti ed alla contingente ulteriore grave situazione di contagi nel Comune di Serino (AV), ove il Sindaco ha addirittura disposto la chiusura degli Uffici Comunali, si è ritenuto opportuno al momento, per la salvaguardia della salute in generale, non eseguire gli accessi agli immobili occupati; pertanto, sulla scorta della documentazione reperita, si è proceduto ad una prima valutazione dei beni del fallimento, facendo riferimento ai prezzi medi di mercato forniti dalla banca dati OMI dell’Agenzia delle Entrate per i fabbricati, mentre per i terreni sono stati considerati i valori emergenti dalle Tabelle dei Valori Fondiari Medi forniti dalla Giunta Regione Campania anno 2020 (Decreto n. 20 del 3/3/2020) e distinti per Zone. Successivamente, al termine delle restrizioni pandemiche, saranno comunque effettuati i necessari sopralluoghi ed ispezione degli immobili, oggetto della attuale prima valutazione.

Allo stato si procede, ai fini della valutazione, con la formazione di lotti, costituiti da beni omogenei e raggruppabili per ubicazione; la tabella che segue riporta i singoli lotti con l’individuazione catastale degli stessi, l’ubicazione e la loro consistenza. Gli stessi lotti, così come formati in tabella, sono stati individuati su distinte mappe catastali ed relativi accorpamenti sono evidenziati graficamente.

TABELLA INDIVIDUAZIONE LOTTI								
LOTTO N.	CAT AST O	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTIC ELLA	SUB	CONSIST ENZA mq	TITOLARITA'
1	F	Deposito Via Ferrovia n. 7 Piano T	SERINO (AV) VIA FERROVIA, 7 Piano T	3	576	33	41	Proprieta' per 333/1000 bene personale
	F	Deposito Via Ferrovia n. 7 Piano 1	SERINO (AV) VIA FERROVIA, 7 Piano 1	3	576	37	36	Proprieta' per 333/1000 bene personale
2	F	Deposito Via Torre Piano T	SERINO (AV) VIA TORRE, Piano T	25	814	25	146	Enfiteusi per 222/1000
3	F	Deposito Via Torre Piano T	SERINO (AV) VIA TORRE, Piano T	25	814	30	21	Enfiteusi per 222/1000
	F	Deposito Via Torre Piano T	SERINO (AV) VIA TORRE, Piano T	25	814	9	14	Proprieta' per 55/1000
4	F	Appartamento Via Torre Piani 1-2	SERINO (AV) VIA TORRE, Piano 1-2	25	814	26	11 vani	Enfiteusi per 222/1000
5	F	Garage Via Torre n. 4 Piano T	SERINO (AV) VIA TORRE, 4 Piano T	25	814	2	46	Enfiteusi per 222/1000
6	T	Vi è fabbricato p.lla 109 edificato i cui subalterni sono intestati ad altre DITTE	SERINO (AV)	25	109		633	Proprieta' per 333/1000 bene personale
7	T	Seminativo Arborato	SERINO (AV)	25	478		365	Proprieta' per 333/1000 bene personale
8	T	Castagneto da frutto	SERINO (AV)	26	35		1220	Proprieta' per 333/1000
	T	Castagneto da frutto	SERINO (AV)	26	36		7830	Proprieta' per 333/1000
	T	Castagneto da frutto	SERINO (AV)	26	37		7270	Proprieta' per 333/1000
9	T	Castagneto da frutto	SERINO (AV)	26	4		11443	Proprieta' per 333/1000 bene personale
	T	Bosco Ceduo	SERINO (AV)	26	9		2733	Proprieta' per 333/1000 bene personale
	T	*Castagneto da frutto	SERINO (AV)	26	10		2891	Proprieta' per 333/1000 bene personale
		*Pascolo					1593	
10	T	Bosco Ceduo	SERINO (AV)	31	275		18970	Enfiteusi per 333/1000 bene personale
11	T	Castagneto da frutto	SERINO (AV)	33	231		8610	Proprieta' per 333/1000 bene personale
12	T	**Nocciolo	SERINO (AV)	33	63		10307	Enfiteusi per 333/1000
		**Pascolo					273	
13	T	Seminativo Arborato	SERINO (AV)	5	1158		161	Proprieta' per 333/1000 bene personale
	T	Seminativo Arborato	SERINO (AV)	5	1160		10	Proprieta' per 333/1000 bene personale
	T	Seminativo Arborato	SERINO (AV)	5	1277		5189	Proprieta' per 333/1000 bene personale

Ai fini della determinazione della prima valutazione dei beni del fallimento, per le motivazioni innanzi evidenziate, si procede, per il momento, alla stima utilizzando per i fabbricati i valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e per i terreni agricoli i valori tabellari medi forniti dalla Regione Campania.

Per quanto riguarda i fabbricati sono stati assunti i seguenti valori di mercato:

- Abitazioni € 750,00/mq;
- Depositi € 350,00/mq;
- Box € 600,00/mq.

Detti valori sono stati corretti per tener conto della posizione e dello stato in cui si trovano.

Per quanto riguarda i terreni sono stati stimati, al momento, solo per la loro destinazione agraria e non per la loro eventuale vocazione edificatoria.

Di seguito si riporta in tabella la distinta dei valori di mercato di ogni singolo cespite abbinato al lotto di appartenenza, nonché il valore stimato dei singoli lotti e della quota di diritto.

TABELLA PRIMA VALUTAZIONE LOTTI												
LOTTO N.	CAT AST O	DESCRIZIONE	FOGLI O	PARTICE LLA	SUB	CONSISTE NZA mq	QUOTA DI DIRITTO	VALORE AGRICOLO MEDIO UNITARIO €/MQ	VALORI O.M.I. €/MQ	VALORE €	VALORE QUOTA €	VALORE LOTTO €
1	F	Deposito Via Ferrovia n. 7 Piano T	3	576	33	41	Proprieta' per 333/1000 bene personale		300	12300,00	4095,90	7692,30
	F	Deposito Via Ferrovia n. 7 Piano 1	3	576	37	36	Proprieta' per 333/1000 bene personale		300	10800,00	3596,40	
2	F	Deposito Via Torre Piano T	25	814	25	146	Enfiteusi per 222/1000		350	51100,00	11344,20	11344,20
3	F	Deposito Via Torre Piano T	25	814	30	21	Enfiteusi per 222/1000		350	7350,00	1631,70	1631,70
	F	Deposito Via Torre Piano T	25	814	9	14	Proprieta' per 55/1000		350	4900,00	269,50	269,50
4	F	Appartamento via torre Piani 1-2 (sup. ragguagliata compreso	25	814	25	270	Enfiteusi per 222/1000		750	202500	44955,00	44955,00
5	F	Garage Via Torre n. 4 Piano T	25	814	2	46	Enfiteusi per 222/1000		600	27600,00	6127,20	6127,20
6	T	Vire raddoppiato piano 109 edificato i cui subalterni sono intestati ad altre	25	109		633	Proprieta' per 333/1000 bene personale	1,90		1202,70	400,50	400,50
7	T	Seminativo Arborato	25	478		365	Proprieta' per 333/1000 bene	1,90		693,50	230,94	230,94
8	T	Castagneto da frutto	26	35		1220	Proprieta' per 333/1000	1,70		2074,00	690,64	9238,75
	T	Castagneto da frutto	26	36		7830	Proprieta' per 333/1000	1,7		13311,00	4432,56	
	T	Castagneto da frutto	26	37		7270	Proprieta' per 333/1000	1,7		12359,00	4115,55	
9	T	Castagneto da frutto	26	4		11443	Proprieta' per 333/1000 bene	1,7		19453,10	6477,88	8728,66
	T	Bosco Ceduo	26	9		2733	Proprieta' per 333/1000 bene	0,5		1366,50	455,04	
	T	*Castagneto da frutto	26	10		2891	Proprieta' per 333/1000 bene	1,7		4914,70	1636,60	
		*Pascolo				1593	Proprieta' per 333/1000 bene personale	0,30		477,90	159,14	
10	T	Bosco Ceduo	31	275		18970	Enfiteusi per 333/1000 bene	0,5		9485,00	3158,51	3158,51
11	T	Castagneto da frutto	33	231		8610	Proprieta' per 333/1000 bene	1,7		14637,00	4874,12	4874,12
12	T	**Nocchieleto	33	63		10307	Enfiteusi per 333/1000	3,00		30921,00	10296,69	10323,97
		**Pascolo				273	Enfiteusi per 333/1000	0,30		81,90	27,27	
13	T	Seminativo Arborato	5	1158		161	Proprieta' per 333/1000 bene	1,90		305,90	101,86	3391,27
	T	Seminativo Arborato	5	1160		10	Proprieta' per 333/1000 bene	1,90		19,00	6,33	
	T	Seminativo Arborato	5	1277		5189	Proprieta' per 333/1000 bene	1,90		9859,10	3283,08	
										437711,30	TOTALE	112366,61

Per quanto riguarda i beni mobili inventariati nella casa di abitazione del Dott. Ingino Vincenzo, fermo restando la dichiarazione resa dallo stesso, nonché quella concorde fornita dalla moglie, in base alla quale i mobili e gli arredi ivi riscontrati non appartengono al fallimento, ma sono di proprietà della moglie, si procede ad una valutazione preliminare degli stessi comprendendoli in un unico lotto, come di seguito composto, del valore stimato di €. 5.000,00:

Lotto n. 14- Beni mobili

- N. 1 Madia classica in legno massello da soggiorno;
- N. 1 mobile in legno massello con grammofono incorporato stile anni '30;
- N. 1 vetrina in legno anni '60, con porcellane ed oggetti in vetro;
- N. 1 vetrinetta con piccola argenteria;
- N. 1 vetrina anni '90 in legno con argenteria;
- N. 1 televisore marca LG 65" LED;
- N. 1 quadro a firma Giuseppe Pelosi, paesaggio centro storico, <0.50mq;
- N. 3 quadri a firma Domenico Ingino, natura morta, <0.50mq;
- N. 1 quadro a firma Domenico Ingino, paesaggio, <0.50mq.

Per quanto riguarda gli autoveicoli in testa al Dott. Ingino ed alla Società VEA, individuati nei verbali di inventario, si rappresenta che trattasi di autoveicoli vecchi il cui costo per il trasferimento di proprietà, per alcuni, è pari quasi al valore degli stessi; pertanto, trovando difficile collocazione ed appetibilità sul mercato si propone di valutare a corpo il neo formato **Lotto n. 15 in €. 4.000,00 così composto:**

LOTTO N. 15

DESCRIZIONE	TIPO	IDENTIFICAZIONE/TARGA
Autoveicolo (2001)	Mercedes Classe S 320CDI	BV338AH
Autocarro trasporto merci (1978)	Ford Transit 78 130 1.4	DY037FY (ritargato)
Autoveicolo (2001)	Golf 1.9TDI	BP725NL

D) SEZIONE CONCLUSIVA

Il valore pieno dei lotti come formati ed individuati ammonta ad €437.711,30, mentre la quota di diritto del Dott. Ingino Vincenzo, che fa capo ai beni del fallimento (dal lotto n. 1 al lotto n. 15), è pari ad €. 121.366,61 (euro centoventunomilatrecentosessantasei/61), salvo a dedurre i gravami risultanti dalle ispezioni ipotecarie allegate alla presente relazione; analoga considerazione va fatta per i beni gravati dal diritto di enfiteusi, in questo caso essendo tali beni cointestati con altri soggetti, pur potendo determinare il valore dell'affrancazione, non è possibile procedere alla domanda di affrancazione limitata a quote ideali. Si evidenzia, altresì, che il valore dei beni innanzi stimato dovrà essere ulteriormente abbattuto, per tener conto della circostanza che si tratta di diritti vantati in comproprietà con altri soggetti (per una quota massima di 1/3 su ogni singolo cespite), per cui la collocazione sul mercato per la vendita non risconterà una forte domanda.

La presente relazione rappresenta una prima valutazione dei beni del

fallimento sulla base documentale non essendo stato possibile, per le evidenziate motivazioni, procedere alla ispezione diretta degli immobili

Lo scrivente ringrazia per la fiducia ricevuta ed è disponibile per eventuali chiarimenti in merito alla presente prima relazione di stima dei beni.

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- All. n.1 : *Verbali di inventario;*
- All. n. 2: *Ispezioni ipotecarie;*
- All. n. 3: *Visure Catastali;*
- All. n. 4: *LOTTO N. 1- Inquadrimento su estratto di mappa;*
- All. n. 5: *LOTTI N. 2-3-4-5-6-7- Inquadrimento su estratto di mappa e planimetrie catastali;*
- All. n. 6: *LOTTO N. 8- Inquadrimento su estratto di mappa;*
- All. n. 7: *LOTTO N. 9- Inquadrimento su estratto di mappa;*
- All. n. 8: *LOTTO N. 10- Inquadrimento su estratto di mappa;*
- All. n. 9: *LOTTO N. 11- Inquadrimento su estratto di mappa;*
- All. n. 10: *LOTTO N. 12- Inquadrimento su estratto di mappa;*
- All. n. 11: *LOTTO N. 13- Inquadrimento su estratto di mappa;*
- All. n. 12: *LOTTO N. 14- Fotografie mobili ed arredi;*
- All. n. 13: *LOTTO N. 15- Visure PRA autoveicoli.*

Mercogliano 13/04/2021

In fede:

Il tecnico stimatore

ing. Pasquale Vitulano

