

C O P I A

ESPEDITO IN CANCELLERIA

13.03.2013

TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato preventivo n. 4/2012

Promosso da

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.D.:

[REDACTED]

Commissari giudiziali:

[REDACTED]

[REDACTED]

Custode giudiziario:

dott. Alessandra BASILE

Perito del Giudice:

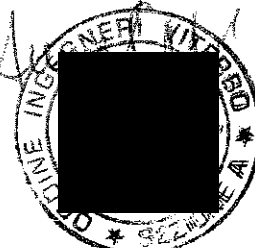
dott. ing. Amalia DI BIAGIO

Prossima Udiienza:

15 marzo 2013

Tuscania, 13 marzo 2013

Il Perito del Giudice



dott. ing. Amalia Di Biagio

dott. ing. Amalia Di Biagio

INCARICO

Il G.D. dott.ssa [REDACTED] in data 08.02.2013 ha nominato perito estimatore la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio (con studio a [REDACTED]
[REDACTED] la quale in data 11.02.2013 ha ricevuto la comunicazione di nomina dai Commissari giudiziali; nel provvedimento di nomina il G.D. ha richiesto la valutazione dell'Opificio industriale in Tarquinia.

* o * o * o *

OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **16.02.2013** la sottoscritta riceve dall'avv. [REDACTED] procuratore della [REDACTED] copia della perizia di stima con data 23.09.2010 redatta dall'arch. [REDACTED] nella quale sono indicati i beni oggetto di stima.

In data **19.02.2013** la sottoscritta si reca presso l'Agenzia delle Entrate per raccogliere informazioni sulla consistenza (Ufficio del Catasto) e sulla proprietà (Servizio Pubblicità Immobiliare) degli immobili oggetto di stima (allegati n. 2, 3, 4, 5 e 6).

In data **23.02.2013** la sottoscritta si reca presso l'Ufficio tecnico del Comune di Tarquinia per acquisire copia dei titoli edilizi inerenti gli immobili oggetto di concordato (allegati n. 7, 8 e 9).

In data **26.02.2013** alle ore 18,05 presso gli immobili in via Raffaello Sanzio, preavvisato il legale della parte e concordato il sopralluogo direttamente con il delegato della [REDACTED] la sottoscritta procede all'inizio delle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio; sono presenti, oltre alla c.t.u., il sig. [REDACTED] in qualità di figlio dell'Amm.re [REDACTED] è altresì presente l'ing. [REDACTED] collega di studio della c.t.u..

La c.t.u. legge il quesito posto dal G.D. e, dopo ampio dibattito, esami-

na attentamente i luoghi, scatta fotografie ed esegue la verifica dimensionale dei locali e/o beni oggetto di stima; alle ore 18,40 le operazioni peritali sono sospese ed aggiornate al successivo giovedì 28 febbraio 2013; la riunione è sciolta dopo aver letto, confermato e sottoscritto il verbale.

Il giorno 28 febbraio 2013 alle ore 8,45 le operazioni peritali proseguono presso i locali [REDACTED] in via Raffaello Sanzio in Tarquinia; sono presenti, oltre alla c.t.u., il sig. [REDACTED] di figlio dell'Amm.re [REDACTED] [REDACTED] è altresì presente l'ing. [REDACTED] collega di studio della c.t.u., la quale prosegue e completa le operazioni di rilievo dell'opificio e scatta fotografie; la riunione è sciolta alle ore 9,30 dopo aver letto, confermato e sottoscritto il verbale (allegato n. 1).

In data 26.02.2013 la sottoscritta riceve dal signor [REDACTED] copia del contratto d'affitto di ramo d'azienda del 12.01.2004 tra [REDACTED] [REDACTED] in nome collettivo di [REDACTED] registrato presso l'Ufficio delle Entrate Roma 3 in data 19.01.2004 ed inerente gli immobili oggetto di concordato (allegato n. 10).

* o * o * o *

RISPOSTA AL QUESITO

La sottoscritta prende atto che l'opificio ubicato nel Comune di Tarquinia, via Raffaello Sanzio s.n.c., è un fabbricato composto da una porzione a destinazione commerciale adibita a rivendita di autoveicoli ed una porzione a destinazione artigianale adibita a officina meccanica, il tutto così identificato:

Capannone sito nella zona artigianale del Comune di Tarquinia, via Raffaello Sanzio s.n.c., con annessa area pertinenziale il tutto distinto al N.C.E.U. al foglio 67, particella 157 sub 8 (porzione a destinazione commerciale) e sub. 9 (a destina-

zione di laboratorio artigianale).

La sottoscritta, preso atto della documentazione ipocatastale acquisita all'Agenzia delle Entrate – S.P.I. di Civitavecchia in data 19.02.2013 e relativa agli immobili oggetto della presente relazione di stima, di seguito ha predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (allegato n. 6):

- In data **23.01.1993**, R.P. n. 489 R.G. n. 412, è trascritto l'atto di compravendita, a rogito notaio [REDACTED] di Roma del 30.12.1992, rep. 57947/11891, con il quale [REDACTED] acquista dal signor [REDACTED] una porzione di fabbricato destinato ad esposizione con antistante area, confinante con Strada Provinciale Porto Clementino, proprietà [REDACTED] zona militare, il tutto distinto al N.C.E.U. del Comune di Tarquinia al foglio 67, particella 157, sub. 2, località Orto San Martino, piano terra, cat. C/3, cl 7, di mq 218;
- In data **23.01.1993**, R.P. n. 490 R.G. n. 413, è trascritto l'atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma del 30.12.1992, rep. 57948/11892, con cui [REDACTED] acquista dalla [REDACTED] [REDACTED] l'azienda in Tarquinia, via Raffaello Sanzio s.n.c. avente ad oggetto la concessionaria di autoveicoli, assistenza, officina meccanica, elettrauto, compresa la proprietà del fabbricato artigianale, destinato a laboratorio riparazione autoveicoli, con circostante terreno, sito in Tarquinia, località Orto San Martino, confinante con S.P. Porto Clementino, proprietà [REDACTED] zona militare, salvo altri il tutto distinto al N.C.E.U. di Tarquinia al foglio 67, particella 157, sub. 1 e 3, piano terra, cat. C/3, cl 7, di mq 500;
- In data **14.06.1996**, R.P. n. 690 R.G. n. 3080, è iscritta l'ipoteca volontaria del

13.06.1996, a rogito notaio [REDACTED] rep. 230656/15969, di £. 557.907.900 concessa a garanzia di finanziamento di £. 330.000.000 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] sulla piena proprietà degli immobili in Tarquinia, località zona artigianale n. 1, via Raffaello Sanzio s.n.c. in N.C.E.U. al foglio 67, part.lla 157 sub. 8 (locale commerciale di 386 mq) e part.lla 157 sub. 9 (locale artigianale di mq 413 oltre soppalco di mq 130);

- In data **02.12.1997**, R.P. n. 5198 R.G. n. 8085, è trascritto l'atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Acquapendente del 27.11.1997, rep. 48723/12475, con il quale la [REDACTED] acquista da [REDACTED] la piena proprietà degli immobili in Tarquinia, località Orto San Martino, distinti al foglio 67, part.lla 157 sub. 8 (locale commerciale di 390 mq con relativa area pertinenziale di circa 1.300 mq) e part.lla 157 sub. 9 (locale artigianale di mq 490 con relativa area pertinenziale comune al sub. 8); nell'atto si precisa che il sub. 8 è originato da frazionamento e fusione degli originari sub. n. 1 e 3 e dei subalterni derivati n. 4 e 6, mentre il sub. n. 9 deriva da frazionamento e fusione dell'originario sub. n. 2 e dei subalterni derivati n. 5 e 7;
- In data **30.03.2005**, R.P. n. 2053 R.G. n. 3324, è trascritto l'atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] del 16.03.2005, rep. 72250/17492, con il quale la [REDACTED] vende ad [REDACTED] la piena proprietà degli immobili in Tarquinia, via Raffaello Sanzio s.n.c., distinti al foglio 67, part.lla 157 sub. 8 e sub. 9 ed il terreno in N.C.T. al foglio 67 part.lla 157, Ente Urbano di 2.240 mq;
- In data **30.03.2005**, R.P. n. 842 R.G. n. 3325, è iscritta ipoteca volontaria del 16.03.2005, a rogito notaio [REDACTED] rep. 72251/17493, concessa a garanzia di mutuo per la somma di € 1.400.000,00 a favore di [REDACTED]

██████ contro ██████ sulla piena proprietà dei suddetti immobili in Tarquinia della ██████

- In data **09.04.2010**, R.P. n. 1023 R.G. n. 4700, è iscritta ipoteca legale del 18.03.2010, da parte di ██████ rep. 109054/125, per la somma di € 111.113,56 contro ██████ sulla piena proprietà degli immobili in Tarquinia distinti al N.C.E.U. al foglio 67, part.lla 157 sub. n. 8 e sub. n. 9;
- In data **10.08.2011**, R.P. n. 1728 R.G. n. 8974, è iscritta ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Viterbo del 04.06.2011 rep. 784 per € 718.300,00, a favore della ██████
██████ contro, tra l'altro, ██████ tra l'altro sulla piena proprietà degli immobili in Tarquinia distinti al N.C.E.U. al foglio 67 part.lla 157 sub. 8 e sub. 9 ed il terreno in N.C.T. al foglio 67 part.lla 157, Ente Urbano di 2.240 mq;
- In data **23.04.2012**, R.P. n. 487 R.G. n. 3318, è iscritta ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma del 10.11.2010 rep. 23314 per € 5.421,44, a favore della ██████ contro ██████ sulla piena proprietà degli immobili in Tarquinia distinti al N.C.E.U. al foglio 67 part.lla 157 sub. 8 e sub. 9;
- In data **11.06.2012**, R.P. n. 3141 R.G. n. 4781, è trascritto l'atto di pignoramento immobiliare a favore di ██████ contro ██████ sulla piena proprietà degli immobili in Tarquinia distinti al N.C.E.U. al foglio 67 part.lla 157 sub. 8 e sub. 9 ed il terreno in N.C.T. al foglio 67 part.lla 157, Ente Urbano di 2.240 mq.
- Non risultano sequestri, domande giudiziali e sentenze dichiarative di fallimento.

* o * o * o *

► *Descrizione*

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Tarquinia, zona artigianale C.A.T.I.P., con accesso da via Raffaello Sanzio s.n.c., traversa della S.P. Porto Clementino (fotografia n. 1); l'opificio si articola in due distinti immobili contigui edificati su terreno distinto in N.C.T. al foglio 67, particella 157 di 2.240 mq, Ente Urbano; in particolare la porzione individuata catastalmente come sub. 8 corrisponde a due ampi vani comunicanti di forma rettangolare (fotografia n. 2), adibiti rispettivamente ad esposizione e vendita di autoveicoli (fotografia n. 3) e a magazzino ricambi (fotografia n. 5), quest'ultimo completo di servizio igienico e ambienti ad uso ufficio, realizzati su due livelli mediante soppalco in struttura portante in acciaio e divisori con struttura metallica completa di pannellature opache e/o vetro, raggiungibili sia da scala a chiocciola prefabbricata in acciaio (fotografia n. 6), sia da scala in acciaio a rampa rettilinea; nell'adiacente sub. 9 sono collocati l'officina meccanica (fotografie n. 7 e 8), gli uffici e i locali di servizio (fotografie n. 9 e 10) oltre due ulteriori soppalchi con struttura portante in acciaio, destinati a deposito, raggiungibili con scala in acciaio a rampa rettilinea (fotografia n. 7).

Il complesso immobiliare, edificato in aderenza ad altro manufatto artigianale distinto al foglio 67 part.lla 158 di proprietà [REDACTED] è realizzato con muratura mista in blocchetti di tufo e travi e pilastri in cemento armato ordinario; ha copertura piana, realizzata parte con solaio in cemento armato e laterizio gettato in opera e parte con tegoli prefabbricati in calcestruzzo armato vibrato precompresso, con cupolini in parte in fibrocemento e in parte traslucidi; il locale adibito ad esposizione e vendita e l'annesso magazzino ricambi sono forniti di controsoffitto in pannelli di fibre minerali; gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato completi di vetro semplice, mentre la zona officina è fornita di ser-

rande metalliche ed infissi in ferro; le porte interne sono in ferro verniciato; il pavimento del locale esposizione e vendita è in piastrelle di gres porcellanato antisdrucciolo di dimensioni 60 x 60 cm; il pavimento del magazzino ricambi è in piastrelle di gres ad alta resistenza, il pavimento dell'officina è a getto in malta cementizia, di tipo industriale.

L'opificio è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario funzionanti; il locale esposizione e vendita è fornito d'impianto di condizionamento con bocchette ricavate nel controsoffitto e macchinario posto sulla sovrastante copertura piana.

Nell'area di pertinenza sono presenti tettoie con struttura portante in acciaio e copertura realizzata con pannelli in lamiera grecata coibenta, collocate sia in aderenza al prospetto principale lungo via Raffaello Sanzio (fotografia n. 11), sia in aderenza al prospetto posteriore verso il confine con la zona militare (fotografia n. 12), dove peraltro sono posizionati due distinti forni per la verniciatura delle autovetture con relativi bruciatori e apparecchiature varie (fotografia n. 13).

L'area di pertinenza, interamente pavimentata in conglomerato bituminoso, perimetra il fabbricato su tre lati, è delimitata lungo via Raffaello Sanzio e S.P. Porto Clementino da muretto in tufo con sovrastante ringhiera completo di tre ampi cancelli carrabili del tipo scorrevole, due dei quali lungo via Raffaello Sanzio e uno lungo la S.P. Porto Clementino; in corrispondenza del confine con la retrostante proprietà demaniale militare il lotto è delimitato da muro in tufo con sovrastante filo spinato.

La sottoscritta precisa di aver riscontrato due distinte infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dalla copertura piana nel locale esposizione e vendita (fotografie n. 3 e 4), il distacco di piastrelle nel servizio igienico annesso all'officina,

un evidente degrado d'uso del pavimento della stessa officina.

► **Superficie**

La sottoscritta, eseguita la verifica dimensionale dell'opificio, precisa le seguenti superfici calpestabili degli ambienti che compongono il complesso immobiliare produttivo:

Esposizione e vendita	mq 161 circa	(altezza m 3,40)
Magazzino ricambi (in parte con soppalco)	mq 216 circa	(altezza m 4,60)
Officina (in parte con soppalco)	mq 342 circa	(altezza m 4,60)
Soppalco	mq 138 circa	(altezza m 2,20)
Uffici dell'officina	mq 48 circa	(altezza m 3,20)
Tettoie (*)	mq 255 circa	(altezza variabili)

(*) di cui autorizzati solo mq 33,60

Piazzale di pertinenza mq 1.400 circa in parte occupato da tettoie realizzate senza titolo e forni per verniciatura.

► **Proprietà**

L'immobile in oggetto è pervenuto alla [REDACTED] con atto di compravendita rep. 48723/12475 del 27.11.1997 a rogito notaio [REDACTED] di Acquapendente, trascritto a Civitavecchia in data 02.12.1997, R.P. 5198 R.G. 8085 (allegato n. 5).

► **Confini**

Il complesso immobiliare in oggetto confina con demanio militare, terreno distinto in N.C.T. al foglio 67, particella 158, via Raffaello Sanzio, S.P. Porto Clementino, salvo altri.

► **Dati Catastali**

N.C.E.U. Comune di Tarquinia (Codice: D024) (allegato n. 3)

- Unità immobiliare: Foglio **67** particella **157 sub. 8**
Via Raffaello Sanzio piano **T**
Zc. - Cat. **D/8** Classe - Cons. - **m²** Rendita: **€ 2.788,87**
- Unità immobiliare: Foglio **67** particella **157 sub. 9**
Via Raffaello Sanzio piano **T - 1**
Zc. - Cat. **C/3** Classe **7** Cons. **468 m²** Rendita: **€ 1.812,77**

Tutte intestate a: [REDACTED]

Cod. Fisc. [REDACTED]

Proprietà per 1/1

► ***Planimetrie catastali***

Presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Catasto) sono presenti le planimetrie catastali dell'immobile corrispondenti con lo stato dei luoghi (allegato n. 4), fatta eccezione per le tettoie che non sono riportate ed in buona parte edificate senza titolo autorizzativo.

► ***Strumento urbanistico***

Il lotto di terreno su cui è costruito l'opificio oggetto di stima ricade in zona D, sottozona D2 – Artigianale del P.R.G. del Comune di Tarquinia, approvato con D.G.R. n. 3865 del 07.11.1975 ed è ricompreso nel Piano di Lottizzazione convenzionata della zona artigianale approvato con D.C.C. n. 247 del 23.05.1979 nel quale è indicato con il lotto n. 38.

► ***Concessione edilizia***

Il fabbricato, unitamente alla porzione nell'adiacente lotto 39, è stato edificato a seguito di C.E. n. 2686 del 15.05.1980 rilasciata ai signori [REDACTED] (allegato n. 7) e successiva C.E. in Variante n. 2686/bis rilasciata in data 22.01.1981 agli stessi signori [REDACTED] (allegato n. 8); dall'esame del progetto approvato con tale Variante e

dalle verifiche eseguite a seguito del rilievo dello stato dei luoghi, risulta che è stata utilizzata una volumetria di mc 3.400 circa rispetto alla volumetria disponibile di mc 4.480; **sul lotto in oggetto resta pertanto la disponibilità edificatoria di mc 4.480 – mc 3.400 = mc 1.080 circa.**

In data 25.08.1988 è stata rilasciata C.E. n. 559/88 al sig. [REDACTED] per la realizzazione di una tettoia aperta sul retro del fabbricato di superficie complessiva di m 14,00 x 2,40 = mq 33,60 (allegato n. 9).

Non risultano ulteriori Concessioni e/o autorizzazioni e/o domande di sanatoria edilizia, né richiesto e/o rilasciato il certificato di agibilità dell'immobile.

* o * o * o *

► ***Stato di occupazione***

L'opificio risulta occupato dalla [REDACTED] a seguito di contratto di affitto di ramo d'azienda del 12.01.2004 a rogito notaio [REDACTED] di Roma, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 3 il 19.01.2004 (allegato n. 10).

Il contratto d'affitto, a partire dal 01.01.2004, ha una durata di sei anni rinnovabili tacitamente per analogo periodo; il canone annuo è pari a € 60.000,00 oltre I.V.A..

* o * o * o *

► ***Stima dell'immobile***

La sottoscritta c.t.u. premette di aver scelto il parametro €/mq di superficie netta, in quanto più attendibile e preciso del generico parametro €/mq di superficie commerciale, utilizzato frequentemente nel passato, ma che spesso ha ingenerato confusione sull'esatta consistenza del bene di fatto fruibile.

Precisa, inoltre, di aver adottato il criterio di stima per confronto diretto in quanto è il più diffuso e riportato in tutti i trattati di Estimo; in dettaglio la c.t.u. rimanda, per esempio, al testo "Stefano Amicabile – Manuale di Estimo – Edizione 2011 – Hoepli".

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Tarquinia, anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – Anno 2012 Semestre 1 e le offerte immobiliari delle primarie agenzie di intermediazione presenti in zona, la sottoscritta ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari similari, assegnando i rispettivi parametri unitari alle superfici precedentemente indicate, tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso ed a ogni altra circostanza concomitante, nonché della volumetria ancora disponibile:

Esposizione e vendita	€/mq	1.000,00
Magazzino ricambi (in parte con soppalco)	€/mq	900,00
Officina (in parte con soppalco)	€/mq	700,00
Soppalco	€/mq	350,00
Uffici dell'officina	€/mq	700,00
Tettoie (*)	€/mq	200,00
Piazzale di pertinenza	€/mq	100,00
Volumetria disponibile	€/mc	150,00

Pertanto si ottiene il valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolante ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario	Valore
-------------	-----------	-----------------	--------

Esposizione e vendita	161	1.000,00	€	161.000,00
Magazzino ricambi	216	900,00	€	194.400,00
Officina	342	700,00	€	239.400,00
Soppalco	138	350,00	€	48.300,00
Uffici dell'officina	48	700,00	€	33.600,00
Tettoie (*)	33	200,00	€	6.600,00
Piazzale di pertinenza	1.400	100,00	€	140.000,00
Volumetria disponibile	1.080	150,00	€	162.000,00
TOTALE			€	985.300,00

Si approssima a € 985.000,00 (a corpo).

(*) Nella valutazione delle tettoie si sono considerati i costi per la rimozione delle porzioni di tettoie realizzate senza alcun titolo autorizzativo.

* * * * *

VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Per quanto precedentemente espresso la sottoscritta ha determinato il più probabile valore di mercato al marzo 2013 del suddetto complesso immobiliare in via Raffaello Sanzio snc in Tarquinia:

Complesso immobiliare sito nel Comune di Tarquinia in via Raffaello Sanzio s.n.c. e precisamente capannone industriale adibito ad esposizione e vendita di autoveicoli, per una superficie calpestabile di mq 161 circa ed altezza di circa 3,40 m, magazzino ricambi per una superficie calpestabile di circa 216 mq ed altezza di circa 4,60 m, completo di servizio igienico e ambienti ad uso ufficio, in parte soppalcato, officina meccanica, per una superficie calpestabile di mq 342 circa ed altezza di circa 4,60 m, in parte soppalcata, zona di soppalco per una superficie calpestabile di mq 138 circa ed altezza di circa 2,20 m, uffici

annessi all'officina, per una superficie calpestabile di mq 48 circa ed altezza di circa 3,20 m, tettoie esterne per una superficie autorizzata di circa 33 mq ed altezza variabile; completa la proprietà un piazzale esterno interamente recintato con pavimento in conglomerato bituminoso e superficie di circa 1.400 mq, fornito di doppio ingresso carrabile da via Raffaello Sanzio e di ulteriore accesso carrabile da S.P. Porto Clementino.

Il complesso immobiliare è distinto in N.C.E.U. di Tarquinia al Foglio 67 particella 157, sub. 8, Zc -, Categoria D/8, piano T, rendita € 2.788,87, e al Foglio 67 particella 157, sub. 9, Zc -, Categoria C/3, classe 7, piano T-1, consistenza 468 mq, rendita € 1.812,77.

Il complesso immobiliare confina con demanio militare, terreno distinto in N.C.T. al foglio 67, particella 158, via Raffaello Sanzio, S.P. Porto Clementino, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

VALORE: € 985.000,00 a corpo (*)

(*) L'importo considera in detrazione le spese per la rimozione delle porzioni di tettoie realizzate in assenza di titolo autorizzativo.

* * * * *

* * * * *

Di tutto quanto sopra, la sottoscritta c.t.u. dott. ing. Amalia Di Biagio riferisce all'Ill.ma dott.ssa [REDACTED] G.D. del Tribunale di Viterbo, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle indagini ritenute necessarie.

Tuscania, 13 marzo 2013

Il consulente tecnico d'ufficio

dott. ing. Amalia Di Biagio

[Handwritten signature]



dott. ing. Amalia Di Biagio

TRIBUNALE DI VITERBO**VERBALE DI DEPOSITO DI CONSULENZA TECNICA**

Il giorno tredici marzo dell'anno duemilatredici avanti al sottoscritto Cancelliere è comparso il dott. ing. [REDACTED] la quale deposita, l'elaborato di Consulenza Tecnica che precede, che si compone di pagine 13 e righe 25 della pagina 14, con n. 13 fotografie ed i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo in data 26.02.2013;
2. Estratto di mappa catastale foglio 67 del Comune di Tarquinia;
3. Elaborato planimetrico del foglio 67 part.IIa 157 del Comune di Tarquinia;
4. Visure storiche catastali;
5. Planimetrie catastali;
6. Elenco sintetico formalità in data 19.02.2013;
7. Copia della C.E. n. 2686 del 13.05.1980 con stralcio elaborato grafico;
8. Copia della C.E. n. 2686/bis del 22.01.1981 con stralcio elaborato grafico;
9. Copia della C.E. n. 559/88 del 25.08.1988 con copia elaborato grafico;
10. Contratto d'affitto di Azienda registrato in data 19.01.2004.

Del che è verbale, letto confermato e sottoscritto.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Il Cancelliere

Tribunale di Viterbo – Sezione Fallimentare
Concordato preventivo n. 4/2012 – [REDACTED]

Fotografia n. 1

Tarquinia, 26 febbraio 2013

Vista dell'opificio artigianale da via Raffaello Sanzio s.n.c.



Tribunale di Viterbo – Sezione Fallimentare
Concordato preventivo n. 4/2012 – [REDACTED]

Fotografia n. 2

Tarquinia, 26 febbraio 2013

Complesso immobiliare in via Raffaello Sanzio s.n.c; vista del locale vendita autoveicoli e deposito ricambi e dell'antistante piazzale pavimentato.

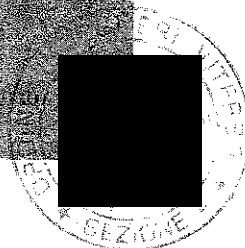


Tribunale di Viterbo – Sezione Fallimentare
Concordato preventivo n. 4/2012 - [REDACTED]

Fotografia n. 3

Tarquinia, 26 febbraio 2013

Complesso immobiliare in via Raffaello Sanzio s.n.c.: locale adibito a rivendita di autoveicoli.

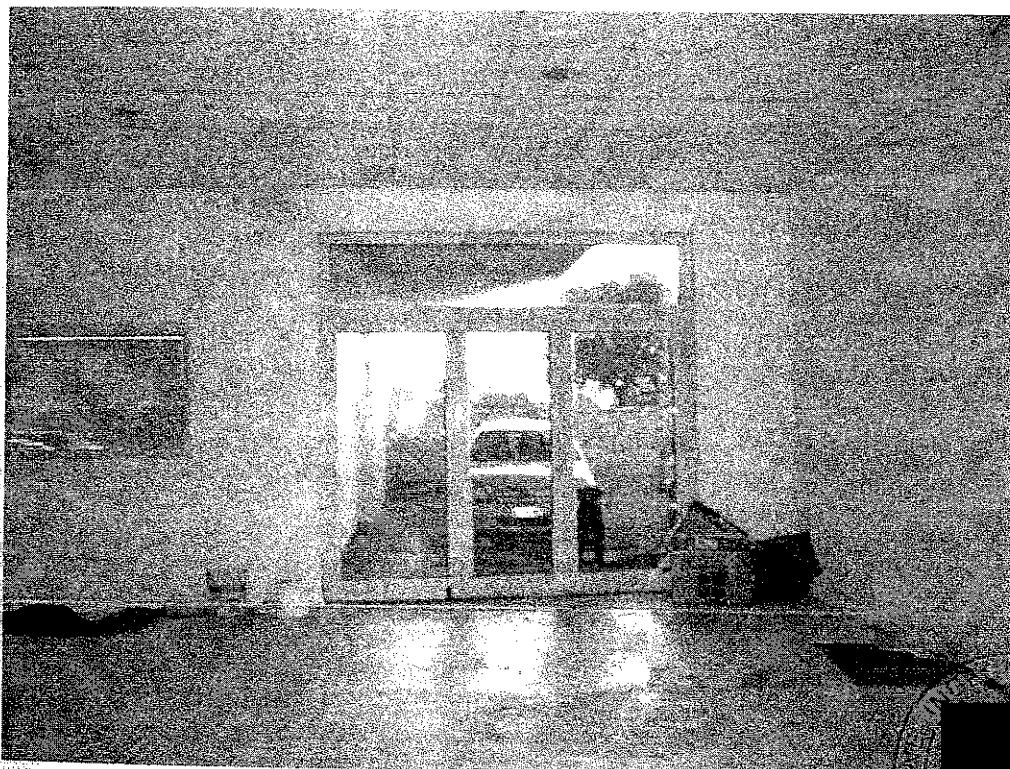


Tribunale di Viterbo – Sezione Fallimentare
Concordato preventivo n. 4/2012 – [REDACTED]

Fotografia n. 4

Tarquinia, 26 febbraio 2013

Complesso immobiliare in via Raffaello Sanzio s.n.c; particolare del locale adibito a rivendita di autoveicoli, si nota un'infiltrazione d'acqua dalla copertura piana.



Tribunale di Viterbo – Sezione Fallimentare
Concordato preventivo n. 4/2012 – [REDACTED]

Fotografia n. 5

Tarquinia, 26 febbraio 2013

Complesso immobiliare in via Raffaello Sanzio s.n.c.: locale adibito a magazzino ricambi.

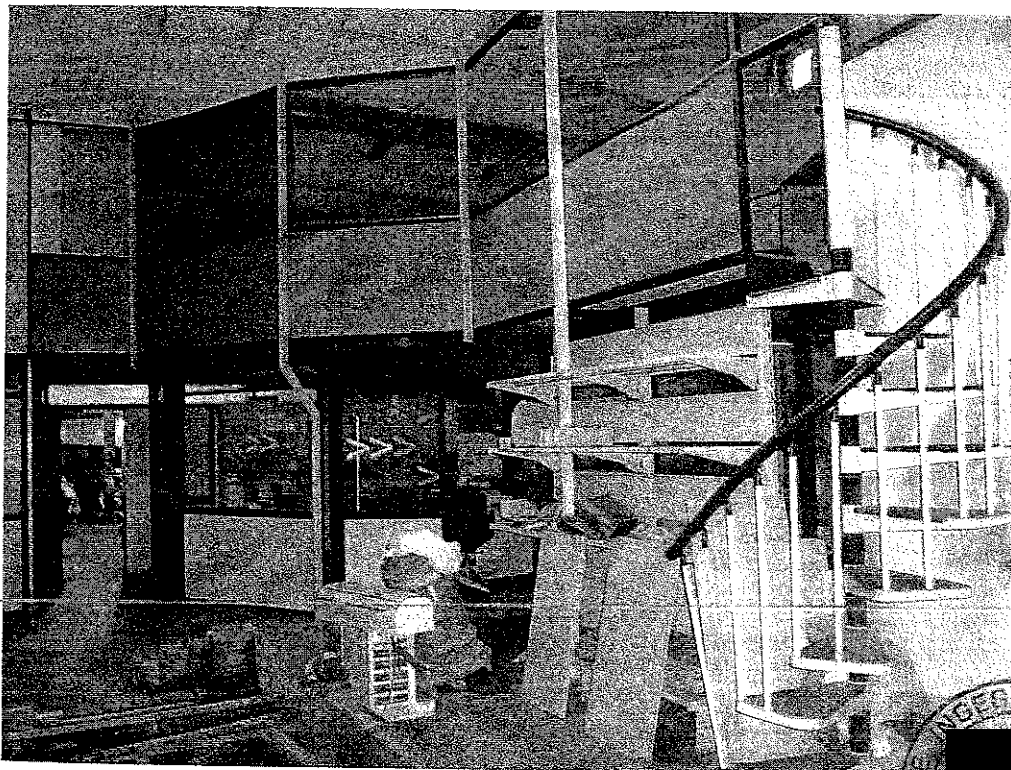


Tribunale di Viterbo – Sezione Fallimentare
Concordato preventivo n. 4/2012 – [REDACTED]

Fotografia n. 6

Tarquinia, 26 febbraio 2013

Complesso immobiliare in via Raffaello Sanzio s.n.c; vista degli uffici ricavati con il soppalco in struttura metallica realizzato all'interno del magazzino ricambi.

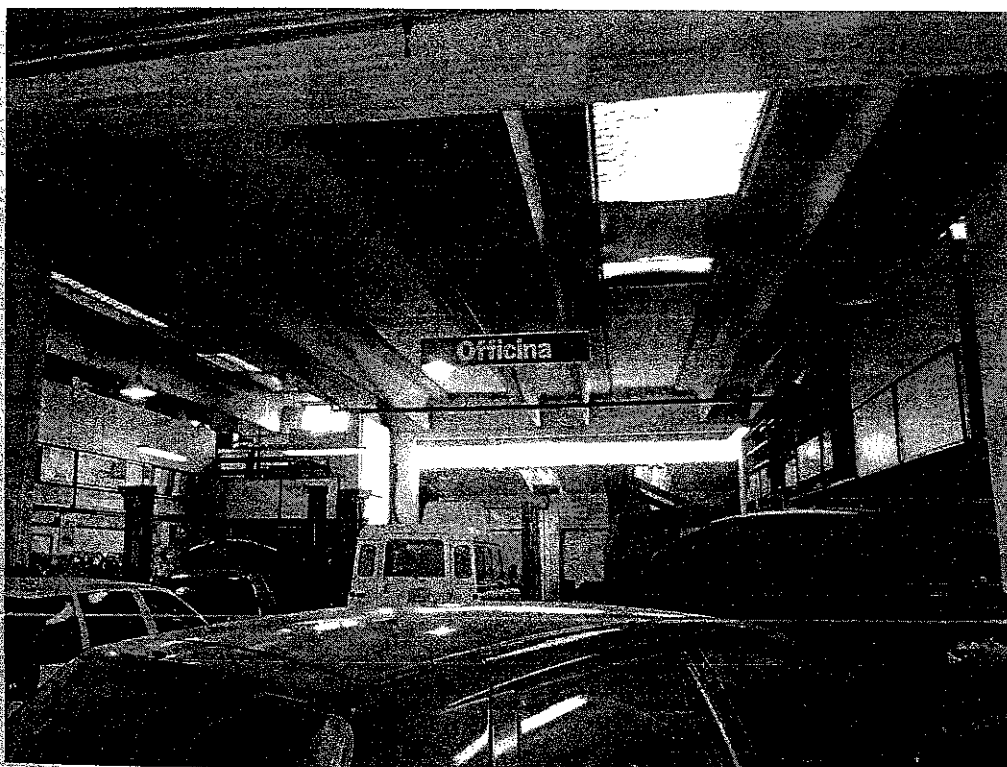


Tribunale di Viterbo – Sezione Fallimentare
Concordato preventivo n. 4/2012 – [REDACTED]

Fotografia n. 7

Tarquinia, 28 febbraio 2013

Complesso immobiliare in via Raffaello Sanzio s.n.c; vista dell'officina; si notano ai lati i soppalchi metallici.

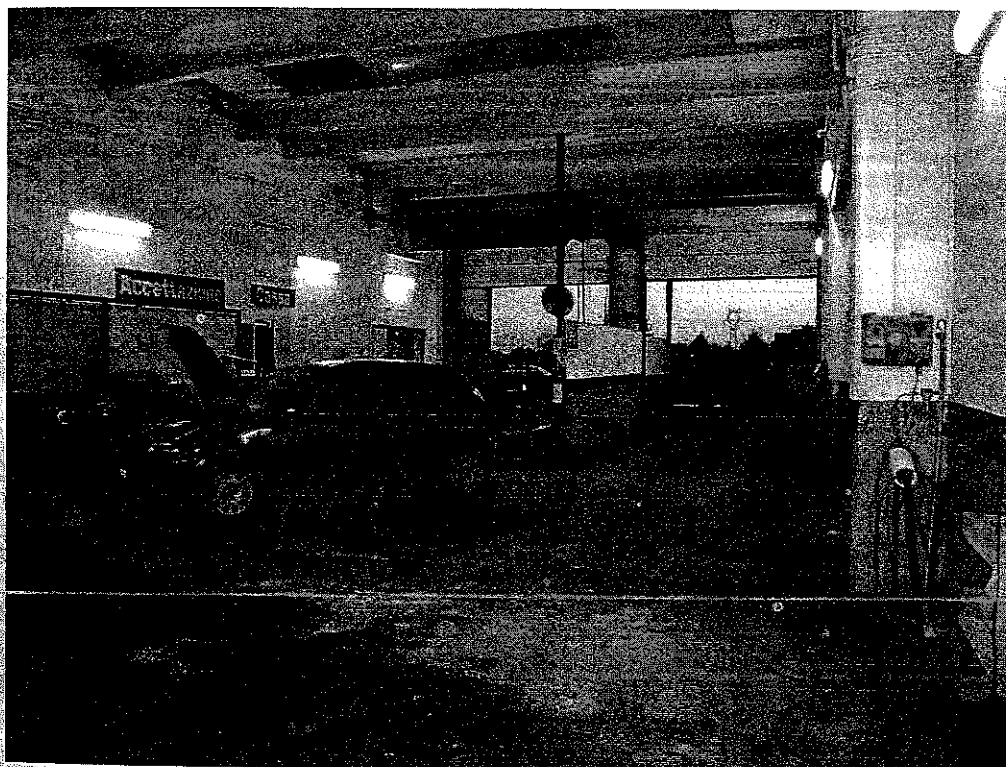


Tribunale di Viterbo – Sezione Fallimentare
Concordato preventivo n. 4/2012 – [REDACTED]

Fotografia n. 8

Tarquinia, 26 febbraio 2013

Complesso immobiliare in via Raffaello Sanzio s.n.c; vista dell'officina; si notano sulla sinistra gli uffici dell'officina.

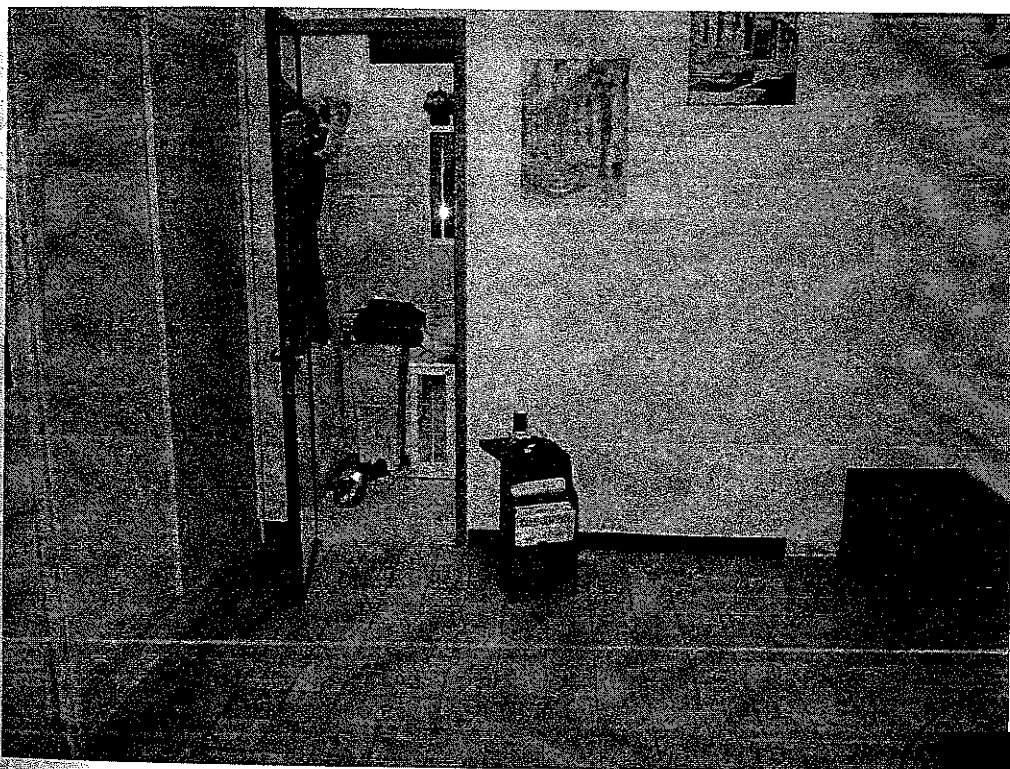


Tribunale di Viterbo – Sezione Fallimentare
Concordato preventivo n. 4/2012 – [REDACTED]

Fotografia n. 9

Tarquinia, 26 febbraio 2013

Complesso immobiliare in via Raffaello Sanzio s.n.c; interno degli uffici
dell'officina.



Tribunale di Viterbo – Sezione Fallimentare
Concordato preventivo n. 4/2012 – [REDACTED]

Fotografia n. 10

Tarquinia, 26 febbraio 2013

Complesso immobiliare in via Raffaello Sanzio s.n.c; servizio igienico dell'officina.



Tribunale di Viterbo – Sezione Fallimentare
Concordato preventivo n. 4/2012 – [REDACTED]

Fotografia n. 11

Tarquinia, 26 febbraio 2013

Complesso immobiliare in via Raffaello Sanzio s.n.c; particolare della tettoia
lungo via Raffaello Sanzio s.n.c..

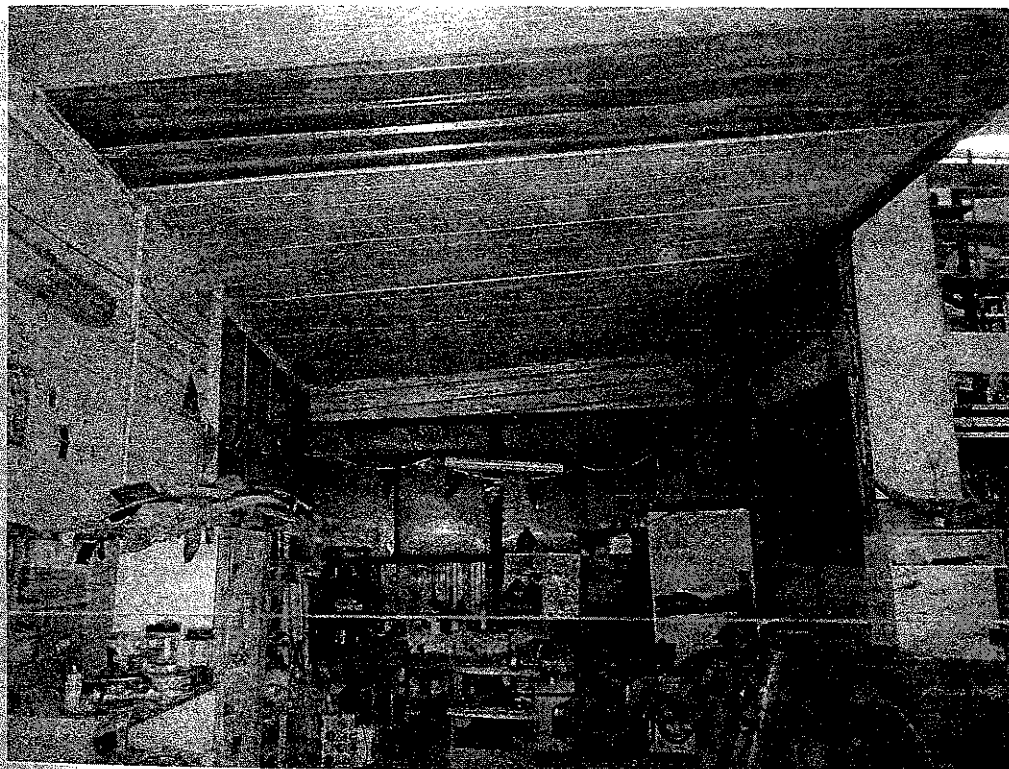


Tribunale di Viterbo – Sezione Fallimentare
Concordato preventivo n. 4/2012 – [REDACTED]

Fotografia n. 12

Tarquinia, 26 febbraio 2013

Complesso immobiliare in via Raffaello Sanzio s.n.c; particolare della tettoia edificata in adiacenza all'officina.



Tribunale di Viterbo – Sezione Fallimentare
Concordato preventivo n. 4/2012 – [REDACTED]

Fotografia n. 13

Tarquinia, 26 febbraio 2013

Complesso immobiliare in via Raffaello Sanzio s.n.c; particolare delle tettoie e dei forni collocati sul retro dell'officina.

