

**Dott. Ing. Marco Vaglini**  
**Via G. Garibaldi n.77**  
**Pisa Tel.050.573570**  
**E mail [mvaglini@gmail.com](mailto:mvaglini@gmail.com)**

## **TRIBUNALE DI PISA**

### **CONCORDATO PREVENTIVO n.48/14**

Nominato con provvedimento della S.V. esperto per la valutazione dell'immobile di proprietà della Società "CASEIFICO G. PINZANI S.R.L." con sede in Volterra.

Il sottoscritto C.T.U. ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito in data 12.11.2015, quale tecnico per la valutazione del bene immobile.

Con riferimento ai quesiti formulati dalla S.V. nell'affidamento dell'incarico, il sottoscritto C.T.U. risponde nel merito seguendo lo stesso ordine in cui sono stati posti.

**1) Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del debitore e se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria nel ventennio anteriore alla presentazione del concordato e provveda a richiedere la certificazione ventennale ipocatastale.**

### **BENI DA PERIZIARE**

#### ***Lotto n.1:***

Piena proprietà di un immobile posto nel Comune di Volterra (PI), Strada Provinciale n.52 per Casole D'Elsa, censito al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni di detto Comune al foglio n.162: particella n.30:

- particella n.30, subalterno n.3, categoria D/7, rendita €20.732,00;
- particella n.30, subalterno n.4, categoria C/1, classe 11, consistenza mq.152, rendita €7.536,14;



- particella n.30, subalterno n.5, in corso di definizione;
- particella n.30, subalterno n.6, in corso di definizione;
- particella n.30, subalterno n.7, in corso di definizione;
- particella n.30, subalterno n.8, in corso di definizione;
- particella n.30, subalterno n.9, in corso di definizione;
- particella n.28, seminativo, mq.3.150, reddito dominicale €1,46, reddito agrario €1,30.

Sono compresi nelle presente vendita i seguenti beni comuni non censibili:

- subalterno n.1 (resede a comune e viabilità) a servizio dei sub. n.3 e n.5;
- subalterno n.2 (resede a comune e terrazzo) a servizio dei sub. n.4, n.6, n.7, n.8 e n.9.

**Lotto n.2:**

Piena proprietà di terreni agricoli e boschivi per un totale di mq.241.410 posti nel Comune di Volterra (PI), Strada Provinciale n.52 per Casole D'Elsa, censiti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio n.162:

- particella n.23, pascolo arborato, mq.15.540, reddito dominicale €7,22, reddito agrario €2,41;
- particella n.24, pascolo arborato, mq.43.230, reddito dominicale €20,09, reddito agrario €6,70;
- particella n.26, pascolo arborato, mq.50.320, reddito dominicale €23,39, reddito agrario €7,80;
- particella n.27, pascolo arborato, mq.62.410, reddito dominicale €29,01, reddito agrario €9,67;
- particella n.32, seminativo, mq.370, reddito dominicale €0,17, reddito agrario €0,15;
- particella n.36, pascolo arborato, mq.69.540, reddito dominicale €32,32, reddito agrario €10,77.

**CENNO STORICO AL VENTENNIO**

**Lotto n.1 e Lotto n.2:**

Al ventennio tutti i terreni, compreso la particella n.30, erano di proprietà del Sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*.

Per Successione Testamentaria di \*\*\*\*\* apertasi in data \*\*\*\*\* registrata a Milano in data 20.4.1998 al n.7261 volume n.95, trascritta a Volterra in data 31.10.1998 al n.4634 di particolare, i terreni passano a \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, a \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ed a \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, per la quota di 1/3 ciascuno.

Con Atto di Compravendita rogato dal Dott. Notaio Enzo Bernardini in data 4.4.2002, al n.45767 di repertorio, registrato a Orbetello in data 17.2.2002 al n.76 serie 2V, trascritto a Volterra in data 29.4.2002 al n.2537 di particolare i beni passano alla attuale proprietà.

**2) Descriva il bene, individuando i relativi dati catastali ed almeno tre confini ed indicando la superficie e tutti gli elementi necessari per l'eventuale alienazione degli immobili; alleghi inoltre l'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.**

**Lotto n.1:**

Piena proprietà di ampio complesso industriale per la trasformazione di prodotti caseari ubicato nel Comune di Volterra (PI), località Montemiccioli, S.P. 52 per Casole d'Elsa.

Il complesso è formato da uno stabilimento caseario per la trasformazione, immagazzinamento e stagionatura di latte ovino corredato di reception, uffici, alloggio custode, servizi oltre alle attività di spaccio e vendita diretta dei prodotti ed uno spazio funzionale ad esse collegato oltre infine a tre edifici ad uso residenziale per complessive nove unità immobiliari urbane, il tutto dotato di spazi a parcheggio e viabilità di accesso.

Lo stabilimento caseario, di forma rettangolare allungata, sorge sulla particella n.30, ha dimensioni in pianta di ml.120,80 x ml.28,80, determinate da esigenze dimensionali di produzione (celle frigo, di stagionatura e vari stadi) e dalle caratteristiche intrinseche e distributive dei percorsi produttivi standardizzati.

Il fabbricato è stato inserito tenendo conto dell'andamento del terreno e dei suoi profili altimetrici. Il terreno infatti mostra differenze di quota notevoli sia per quanto riguarda la pendenza trasversale (monte/valle) che quella longitudinale, in relazione alla lunghezza del fabbricato (lungo strada) ed il dislivello misurato sul terreno in corrispondenza della strada, dall'inizio alla fine del fabbricato, è di circa ml.4,00.

Il lato lungo comprende uno sfalsamento di ml.1,50 tra la porzione "produttiva" e quella di "immagazzinamento e produzione" consentendo così di risparmiare sulle volumetrie.

Il fabbricato ha uno sviluppo in pianta pari a mq.3.522 di superficie lorda ed una altezza minima netta variabile tra ml.4,50 e ml.6,00, escludendo la struttura propria delle celle frigo che, in pratica, sono delle scatole interne con altezza inferiore di circa cm.60 rispetto alle quote suddette.

Il volume complessivo è pari a complessivi mc.21.475.

L'andamento del processo produttivo è stato pensato secondo un percorso che va da destra (per chi guarda il prospetto posteriore), punto più a valle dove è stato localizzato l'arrivo delle forniture di latte, verso sinistra.

La prima porzione di fabbricato (destra) ha una dimensione di ml.53,20 x ml.28,80 con altezza lorda di ml.5,25 e tutta ad unico piano, mentre la porzione di fabbricato posta sulla sinistra è divisa in due zone (ml.14,40 x ml.31,80 e m.53,20 x ml.28,80).

La prima zona, parzialmente estesa su due livelli ospita, accanto alle zone di stoccaggio dei prodotti, la reception e gli uffici oltre ai locali di servizio (bagni e ripostigli) oltre a scala interna che conduce anche agli spazi superiori adibiti a spaccio dei prodotti.

Nella seconda porzione sono ubicate una serie di celle frigo atte alla stagionatura, i locali di confezionamento e la spedizione mentre nella porzione terminale sono stati collocati, su due livelli, i locali ad uso esclusivo degli addetti, tra cui spogliatoi, servizi igienici e refettorio al piano terra, abitazione del custode al piano superiore.

Al di sopra del fabbricato rettangolare ad uso produttivo e posizionato su due quote differenziate, si sviluppa la zona destinata a vendita diretta dei prodotti ed uno spazio funzionale ad essa collegato

(hall, ristorazione e spazio multifunzionale capace di ospitare piccole mostre, rappresentazioni enogastronomiche, presentazioni di prodotti locali attraverso visite guidate, slow-food).

A detto fabbricato, ubicato in posizione pressoché centrale e circondato da camminamenti in quota, si affiancano tre piccoli fabbricati di forma quadrata (ml.14,10 x ml.14,10) ciascuno comprendente tre mini appartamenti destinati ad uso ricettivo di cui quello centrale dotato di parziale doppio volume.

La copertura del corpo centrale è di tipo prefabbricato a travi curve in legno di tipo lamellare.

Per quanto riguarda il sistema di smaltimento è stato realizzato un depuratore di ml.15,90 x ml.13,00 mentre l'adduzione dell'acqua potabile, essenziale alla attività, è stata ottenuta per mezzo di un pozzo artesiano.

Per quanto attiene infine agli impianti tecnologici lungo il fronte posteriore si sviluppa una stecca di forma rettangolare comprendente, cabina elettrica, centrale, frigo, locale macchine, centrale termica, centrale idrica ed altri locali tecnici.

L'insediamento produttivo è dotato di viabilità interna di accesso, parcheggi per addetti e visitatori (mq.9.400 circa), piazzale di manovra per merci e mezzi di addetti e visitatori.

La consistenza complessiva dell'edificio è la seguente:

- Spazi destinati a viabilità e parcheggi (subalterno n.1 e particella n.28) mq.9.400 circa;
- Caseificio mq.3.306 circa;
- Uffici mq.432 circa;
- Alloggio custode mq.192 circa (sub n.5);
- Vendita-ristorazione-hall (sub n.7 e n.4):
  - Porzione destinata a vendita e funzionante mq.201 circa;
  - Porzione destinata a ristorazione-hall, non completata, comprensiva di soppalchi già realizzati (mq. 90) mq.446 circa;
- Area terrazzata pedonale a comune con residenziale (subalterno n.2) mq.2.371 circa;



- Residenziale totale dei tre fabbricati, ciascuno composto di tre unità abitative (compresi soppalchi) per una superficie totale di mq.667 circa;
- Locali tecnici mq.454 circa.

La planimetria catastale rappresenta sufficientemente l'unità immobiliare.

Le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n.162, particella n.30:

- subalterno n.3, categoria D/7, rendita €20.732,00;
- subalterno n.4, categoria C/1, classe 11, consistenza mq.152, rendita €7.536,14;
- subalterno n.5, in corso di definizione (alloggio custode);
- subalterno n.6, in corso di definizione (prima unità residenziale n.3 appartamenti);
- subalterno n.7, in corso di definizione (hall, ristorante, ecc.);
- subalterno n.8, in corso di definizione (seconda unità residenziale n.3 appartamenti);
- subalterno n.9, in corso di definizione (terza unità residenziale n.3 appartamenti);

ed al Catasto Terreni di detto comune al foglio n.162; particella n.28, seminativo, mq.3.150, reddito dominicale €1,46, reddito agrario €1,30.

Sono compresi nelle presente vendita i seguenti beni comuni non censibili:

- subalterno n.1 (resede a comune e viabilità) a servizio dei sub. n.3 e n.5;
- subalterno n.2 (resede a comune e terrazzo) a servizio dei sub. n.4, n.6, n.7, n.8 e n.9.

Confini: L'immobile, nel suo complesso, confina con proprietà Società "CASEIFICIO G. PINZANI S.R.L." e strada provinciale di Casole, salvo se altri.

Provenienza: Atto di Compravendita rogato dal Dott. Notaio Enzo Bernardini in data 4.4.2002, al n.45767 di repertorio, registrato a Orbetello in data 17.2.2002 al n.76 serie 2V, trascritto a Volterra in data 29.4.2002 al n.2537 di particolare

**Lotto n.2:**

Piena proprietà di terreni agricoli e boschivi per un totale di mq.241.410 posti nel Comune di Volterra (PI), Strada Provinciale n.52 per Casole D'Elsa, censiti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio n.162:

- particella n.23, pascolo arborato, mq.15.540, reddito dominicale €7,22, reddito agrario €2,41;
- particella n.24, pascolo arborato, mq.43.230, reddito dominicale €20,09, reddito agrario €6,70;
- particella n.26, pascolo arborato, mq.50.320, reddito dominicale €23,39, reddito agrario €7,80;
- particella n.27, pascolo arborato, mq.62.410, reddito dominicale €29,01, reddito agrario €9,67;
- particella n.32, seminativo, mq.370, reddito dominicale €0,17, reddito agrario €0,15;
- particella n.36, pascolo arborato, mq.69.540, reddito dominicale €32,32, reddito agrario €10,77.

Confini: I terreni, nel loro complesso, confinano con proprietà della società \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, proprietà Società “CASEIFICIO G. PINZANI  
S.R.L.”, strada provinciale di Casole e società \*\*\*\*\* , salvo se altri.

Provenienza: Atto di Compravendita rogato dal Dott. Notaio Enzo Bernardini in data 4.4.2002, al n.45767 di repertorio, registrato a Orbetello in data 17.2.2002 al n.76 serie 2V, trascritto a Volterra in data 29.4.2002 al n.2537 di particolare

**3) Dire se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso dell’/gli immobile/i con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l’occupazione con specifica attenzione all’esistenza di contratti aventi data certa.**

**Lotto n.1:**

La società “\*\*\*\*\*” restituisce in data 13.10.2014 alla società proprietaria “Caseificio G. Pinzani s.r.l.” gli immobili posti in comune di Volterra (PI), località Montemiccioli, S.P. 52 per Casole d’Elsa, già concessi in affitto per ivi svolgere l’attività di lavorazione del latte ovino e suoi derivati, la produzione di formaggio e ricotta, la valorizzazione, distribuzione e commercio di prodotti agroalimentari tipici della Toscana.

La società “Caseificio G. Pinzani s.r.l.”, con contratto di locazione di immobile ad uso industriale stipulato in data 15.10.2014 dinanzi al notaio Cesare Lazzeroni di Empoli, ivi registrato in data 27.10.2014 al n.5211 serie 1T, concede in locazione alla società “\*\*\*\*\*”, con sede legale in \*\*\*\*\* , iscritta nel Registro delle Imprese di \*\*\*\*\* con numero di iscrizione e di codice fiscale \*\*\*\*\* , lo stabilimento per la gestione della attività di produzione e commercializzazione di prodotti lattiero-caseari e per la attività di commercializzazione di prodotti alimentari in genere.

Il contratto decorre dalla data di stipula (15.10.2014) ed ha durata di anni 30 e quindi fino al 14 ottobre 2044.

Il canone di locazione annuo viene contestualmente stabilito nella somma di €.24.000,00 per i primi 5 anni ed €.48.000,00 per i successivi 25 anni, oltre I.V.A. da pagarsi anticipatamente in 4 rate annuali.

Si fa presente che il Contratto di Locazione è stato stipulato successivamente al pignoramento trascritto in data 17.2.2014.

L’unità immobiliare non risulta gravata da servitù passive, né gode di particolari diritti.

***Lotto n.2:***

I terreni non risultano gravati da servitù passive, né godono di particolari diritti.

**4) Verifichi l’esistenza di formalità, vincoli, pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all’acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; per quanto riguarda le ipoteche indichi il nome del creditore, l’entità del credito ed il domicilio eletto.**

Come riportato nella Relazione Notarile redatta dal Dott. Daria Zappone, Notaio in Roma, allegata alla presente perizia, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra, alla data del 4.5.2014 per i beni in oggetto, risultava quanto segue:

1) ***Ipoteca volontaria; iscrizione in data 14.10.2008, particolare n.2001.***

A favore della “Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.” con sede in Volterra, Piazza dei Priori n.16 e n.18.

Contro la società ”Caseificio G. Pinzani s.r.l.” con sede in Volterra per la somma complessiva di €.3.000.000 di cui €.1.500.000 di capitale.

Grava sulle particelle n.28 e n.30 (Lotto n.1).

2) ***Ipoteca volontaria; iscrizione in data 7.12.2009, particolare n.1970.***

A favore della “Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.” con sede in Volterra, Piazza dei Priori n.16 e n.18.

Contro la società ”Caseificio G. Pinzani s.r.l.” con sede in Volterra per la somma complessiva di €.8.000.000 di cui €.4.000.000 di capitale.

Grava sulle particelle n.28 e n.30 (Lotto n.1).

3) ***Ipoteca giudiziale; iscrizione in data 12.12.2012, particolare n.1132.***

A favore di “Unicredit S.p.A.” con sede a Roma, domiciliato presso lo Studio Legale Avv.ti Cenni e Speroncello, Pisa, via Cavour n.27.

Contro la società ”Caseificio G. Pinzani s.r.l.” con sede in Volterra per la somma complessiva di €.512.000 di cui €.511.570,14 di capitale.

Grava su tutti i beni oggetto di perizia (Lotto n.1 e Lotto n.2).

4) ***Pignoramento immobiliare; trascrizione in data 17.2.2014, particolare n.1717.***

A favore di “Unicredit S.p.A.” con sede a Roma, domiciliato presso lo Studio Legale Avv.ti Cenni e Speroncello, Pisa, via Cavour n.27.

Contro la società ”Caseificio G. Pinzani s.r.l.” con sede in Volterra.

Grava su tutti i beni oggetto di perizia (Lotto n.1 e Lotto n.2).

*In data 21.4.2016 è stato fatto un aggiornamento con una ispezione ipotecaria da cui sono emersi questi ulteriori dati:*

**5) Locazione Ultrannuale; trascrizione in data 27.10.2014, particolare n.4793.**

A favore di “\*\*\*\*\*” società con unico socio, con sede legale in \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*.

Contro la società “Caseificio G. Pinzani s.r.l.” con sede in Volterra.

Grava sul lotto n.1.

**6) Decreto Ammissione Concordato Preventivo; trascrizione in data 7.12.2015, particolare n.5851.**

A favore della Massa dei Creditori del Concordato del \*\*\*\*\*

Contro la società “Caseificio G. Pinzani s.r.l.” con sede in Volterra.

Grava su tutti i beni oggetto di perizia (Lotto n.1 e Lotto n.2).

**5) Verifichi la validità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU. Ove consti l’esistenza di opere abusive si pronunci sull’eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi.**

**Lotto n.1:**

I beni risultano sostanzialmente legittimi.

Si fa in ogni caso presente che anche a fronte di eventuali irregolarità edilizie emerse dopo l’aggiudicazione, la legge 47/85 (articolo n.40) consente la riapertura dei termini per la richiesta di Concessione in Sanatoria.

**6) Fornisca le notizie di cui all’art. 40 della L. 47/85 ed all’art. 46 del D.L. vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.**

**Lotto n.1:**

In data 23.12.2004 è stata rilasciata dal Comune di Volterra Permesso di Costruire n.3452 (pratica edilizia n.7611), per la costruzione di capannone industriale.

In data 17.9.2009 è stata presentata al Comune di Volterra, Variante Finale.

Per il bene in oggetto in data 27.4.2010 il Comune di Volterra ha rilasciato Attestazione di Agibilità n.393, limitatamente al caseificio, negozio, rimanendo pertanto esclusi l'appartamento per il custode, la hall-ristorante e zona convegni, i tre fabbricati ad uso residenziale.

Con autorizzazione n.45 del 9.2.2010 il Comune di Volterra autorizzava \*\*\*\*\* nella sua qualità di legale rappresentante della società \*\*\*\*\* (alla quale la società Caseificio G. Pinzani s.r.l. aveva concesso in affitto i realizzandi immobili di sua proprietà) per lo svolgimento della tipologia di attività "Cat 9-latte crudo e derivati-Caseificio".

Con determina dirigenziale n.539 del 10.2.2011 la Provincia di Pisa, Servizio Ambiente, vista la precedente autorizzazione allo scarico sul suolo rilasciata alla società Caseificio G. Pinzani s.r.l. per la attività casearia e di ricezione turistica con determina dirigenziale n.5062 del 11.11.2010, rilascia autorizzazione allo scarico con modifica sulla durata della autorizzazione (quattro anni).

Con determina dirigenziale n.4674 del 2.11.2011 la Provincia di Pisa, Servizio Difesa del Suolo, rilascia alla società Caseificio G. Pinzani s.r.l. la concessione allo scarico delle acque reflue nel Botro delle Cave.

In data 29.8.2012 il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pisa rilascia il C.P.I. pratica n.45789 prot. n.7862 alla società \*\*\*\*\* per le attività 74/3C, comprese la attività 70/1B, 4/5B, 34/1B, 49/1°, 69/1°, 12/1A dell'all. 1 al D.P.R. 01.08.2011 n.151.

Ai sensi della L.R. n. 88 del 6.12.1882, la Regione Toscana, Settore Ufficio Tecnico del Genio Civile di Lucca e Pisa , pratica n.153/06/III rilascia alla società \*\*\*\*\* i seguenti attestati di avvenuto deposito:

- prot. n.167502 in data 9.6.2006 per realizzazione paratie e muri a retta;
- prot. n.179493 in data 22.6.2006 per realizzazione paratie e muri a retta (integrazione);

- prot. n.342531 in data 15.12.2006 per realizzazione paratie;
- prot. n.176066 in data 29.6.2007 per variante e integrazione al progetto di prot. n.167502;
- prot. n.204257 in data 31.7.2007 per realizzazione muro contro terra;
- prot. n.261293 in data 9.10.2007 per realizzazione vani tecnici, basamento vasche e muro;
- prot. n.269411 in data 14.10.2008 per realizzazione muro in c.a.;
- prot. n.33983 in data 6.2.2009 per realizzazione soppalco;
- prot. n.162006 in data 19.6.2009 per realizzazione edificio caseario, paratia, pali, muri c.a.

**Lotto n.2:**

Si fa presente che il Certificato di Destinazione Urbanistico verrà richiesto quando realmente necessario.

**7 Determini il valore dell'immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile che detenuto da terzi con titolo opponibile con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque facendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche). Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota detraendovi il valore dell'eventuale usufrutto che sulla stessa gravi e formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita.**

Occorre premettere che si farà una stima sintetica.

In questa fase non si ritiene congruo ricorrere a criteri come il costo di costruzione oppure il valore aggiornato catastale od ancora il reddito capitalizzato nell'ipotesi di affitto.

Questi metodi alla luce del reale mercato degli immobili portano a valori sovente nettamente diversi rispetto ai termini di una possibile vendita.

Nell'analisi della valutazione si terrà in considerazione la località, la posizione nel contesto urbano, l'esposizione, la fruibilità, i criteri di costruzione, di finitura ed ogni quant'altro possa concorrere a caratterizzare il valore finale.

Occorre precisare che sono esclusi dalla stima del sottoscritto impianti lavorativi, macchinari e

attrezzature.

**Lotto n.1:**

Piena proprietà di ampio complesso industriale per la trasformazione di prodotti caseari ubicato nel Comune di Volterra (PI), località Montemiccioli, S.P. 52 per Casole d'Elsa.

La consistenza complessiva dell'edificio è la seguente:

- Spazi destinati a viabilità e parcheggi (subalterno n.1 e particella n.28) mq.9.400 circa;
- Caseificio mq.3.306 circa;
- Uffici mq.432 circa;
- Alloggio custode mq.192 circa (sub n.5);
- Vendita-ristorazione-hall (sub n.7 e n.4):
  - Porzione destinata a vendita e funzionante mq.201 circa;
  - Porzione destinata a ristorazione-hall, non completata, comprensiva di soppalchi già realizzati (mq. 90) mq.446 circa.;
- Area terrazzata pedonale a comune con residenziale (subalterno n.2) mq.2.371 circa;
- Residenziale totale dei tre fabbricati, ciascuno composto di tre unità abitative (compresi soppalchi) per una superficie totale di mq.667 circa;
- Locali tecnici mq.454 circa.

Le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n.162, particella n.30:

- subalterno n.3, categoria D/7, rendita €20.732,00;
- subalterno n.4, categoria C/1, classe 11, consistenza mq.152, rendita €7.536,14;
- subalterno n.5, in corso di definizione (alloggio custode);
- subalterno n.6, in corso di definizione (prima unità residenziale n.3 appartamenti);
- subalterno n.7, in corso di definizione (hall, ristorante, ecc);
- subalterno n.8, in corso di definizione (seconda unità residenziale n.3 appartamenti);

- subalterno n.9, in corso di definizione (terza unità residenziale n.3 appartamenti).

Catasto Terreni di detto comune al foglio n.162:

- particella n.28, seminativo, mq.3.150, reddito dominicale €.1,46, reddito agrario €.1,30.

Sono compresi nelle presente vendita i seguenti beni comuni non censibili:

- subalterno n.1 (resede a comune e viabilità) a servizio dei sub. n.3 e n.5;
- subalterno n.2 (resede a comune e terrazzo) a servizio dei sub. n.4, n.6, n.7, n.8 e n.9.

***Principali caratteristiche dell'unità immobiliare:***

Le strutture portanti dell'edificio risultano in cemento armato lavorato in opera, solai in laterizi armati, tamponamenti verticali del fabbricato industriale in pannelli sandwich termoacustici, tamponamenti verticali alle strutture ricettive e commerciali in laterizio tipo poroton.

Orditura delle coperture con legno di tipo lamellare a vista. Gli interni dell'edificio industriale comprendono pavimenti e rivestimenti in mattonelle di ceramica, battiscopa del tipo "a guscia" come imposto dalle norme di igiene, pannelli sandwich rivestiti in lamiera d'acciaio, rivestimenti interni in pannelli isolanti, griglie di raccolta acque di lavaggio in acciaio inox. Porte REI 60 e 90 dotate di dispositivo di apertura antipánico, infissi in fascia alta in alluminio con vetro antirottura. Gli uffici presentano caratteristiche costruttive e di rifiniture di elevato pregio: parquet in legno, porte in legno tamburato, complete di serramenti e maniglie, intonaci di tipo civile, scale interne in c.a. rivestite in marmo.

Analoghe rifiniture si rilevano all'interno dei fabbricati residenziali e commerciali ove per la maggior parte di essi, come sopra evidenziato, sono stati eseguiti lavori in una percentuale variabile dal 40 al 60%.

Il fabbricato è dotato di impianti idraulici ed elettrici di recente realizzazione.

Lo stato di fatto, così come fedelmente riportato nelle planimetrie catastali, è conforme allo stato legittimo.

Le condizioni complessive del bene risultano buone.

***Consistenza:***

*La consistenza complessiva dell'edificio è la seguente:*

- Spazi destinati a viabilità e parcheggi (subalterno n.1 e particella n.28) mq.9.400 circa;
- Caseificio mq.3.306 circa;
- Uffici mq.432 circa;
- Alloggio custode mq.192 circa (sub n.5);
- Vendita-ristorazione-hall (sub n.7 e n.4) mq.647 circa;
- Area terrazzata pedonale a comune con residenziale (subalterno n.2) mq.2.371 circa;
- Residenziale totale dei tre fabbricati, ciascuno composto di tre unità abitative (compresi soppalchi) per una superficie totale di mq.667 circa;
- Locali tecnici mq.454 circa.

**Stima del bene:** Il valore a mq. di tale bene, è stimabile, per le caratteristiche degli immobili e dei luoghi, in €.550,00 al mq..

Nella stima del bene non si terrà conto del contratto di locazione precedentemente indicato.

*Superficie convenzionale del bene:*

<i>Caseificio</i>	<i>mq.3.306 x 1,00 (coefficiente) =</i>	<i>mq.3.306,00</i>
<i>Uffici</i>	<i>mq. 432 x 1,40 (coefficiente) =</i>	<i>mq. 604,80</i>
<i>Alloggio custode</i>	<i>mq. 192 x 1,40 (coefficiente) =</i>	<i>mq. 268,80</i>
<i>Vendita-ristorazione-hall</i>	<i>mq. 647 x 1,70 (coefficiente) =</i>	<i>mq.1.099,90</i>
<i>Residenziale</i>	<i>mq. 667 x 1,80 (coefficiente) =</i>	<i>mq.1.200,60</i>
<i>Locali tecnici</i>	<i>mq. 454 x 0,30 (coefficiente) =</i>	<i>mq. 136,20</i>
<i>Spazi a viabilità e parcheggi</i>	<i>mq.9.400 x 0,05 (coefficiente) =</i>	<i>mq. 470,00</i>
<i>Area terrazzata pedonale</i>	<i>mq.2.371 x 0,10 (coefficiente) =</i>	<i>mq. 237,10</i>
<b><i>Totale superficie virtuale</i></b>	<b><i>=</i></b>	<b><i>mq.7.323,40</i></b>
<b><i>(mq.7.323,40 x €.550,00) =</i></b>	<b><i>€.4.027.870,00</i></b>	
<b><i>Valore di stima del lotto n.1</i></b>	<b><i>€.4.030.000,00 (arrotondato)</i></b>	

**Ulteriori Considerazioni di Stima.**

Osservando il costo dell'immobile messo a bilancio dalla Società "CASEIFICIO G.PINZANI S.R.L." si trova il valore di €.6.317.207, un costo che può essere assolutamente veritiero.

Il costo è comprensivo anche degli altri terreni, che comunque non incidono sostanzialmente.

Il bene è assolutamente atipico, in una posizione assolutamente decentrata rispetto ai centri abitati e con una assoluta difficoltà per ipotesi di diverso utilizzo.

Ha comunque un prezzo dal forte impegno economico, che limita la platea dei possibili acquirenti.

Per il valore di bilancio e l'entità delle ipoteche non credo possa essere fatta una ipotesi di inizio asta a valori inferiori di quelli indicati, anche per offrire ai creditori la certezza del massimo impegno della curatela di un sostanziale recupero di quanto da loro esposto.

Questo però non esclude che il mercato non valuti economicamente vantaggioso l'acquisto a quel prezzo e l'aggiudicazione avvenga a cifre notevolmente più basse.

***Lotto n.2:***

Piena proprietà di terreni agricoli e boschivi per un totale di mq.241.410 posti nel Comune di Volterra (PI), Strada Provinciale n.52 per Casole D'Elsa, censiti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio n.162:

- particella n.23, pascolo arborato, mq.15.540, reddito dominicale €.7,22, reddito agrario €.2,41;
- particella n.24, pascolo arborato, mq.43.230, reddito dominicale €.20,09, reddito agrario €.6,70;
- particella n.26, pascolo arborato, mq.50.320, reddito dominicale €.23,39, reddito agrario €.7,80;
- particella n.27, pascolo arborato, mq.62.410, reddito dominicale €.29,01, reddito agrario €.9,67;
- particella n.32, seminativo, mq.370, reddito dominicale €.0,17, reddito agrario €.0,15;

- particella n.36, pascolo arborato, mq.69.540, reddito dominicale €.32,32, reddito agrario €.10,77.

**Consistenza:**

Superficie totale Terreni agricoli e boschivi mq.241.410:

- Porzione di terreni agricoli (particella n.32) per mq.370;
- Porzione di terreni boschivi (particella n.23, n.24, n.26, n.27 e n.36) per mq.241.040.

Si fa presente che per poter vendere separatamente i due lotti occorre verificare se parti marginali della costruzione o sue servitù hanno occupato i terreni agricoli ed effettuare eventuali frazionamenti catastali prima della messa in vendita.

**Stima del bene:** Il valore a mq. dei terreni agricoli è stimabile in €.0,80.

Il valore a mq. dei terreni boschivi è stimabile in €.0,20.

<i>Porzione di terreni agricoli</i>	<i>mq.</i>	<i>370 x 0,80 €/mq =</i>	<i>€.</i>	<i>296</i>
<i>Porzione di terreni boschivi</i>	<i>mq.</i>	<i>241.040 x 0,25 €/mq =</i>	<i>€.</i>	<i>60.260</i>
		<b><i>Totale</i></b>	<b><i>€.</i></b>	<b><i>60.556</i></b>

**Valore di stima del lotto n.2** €.**60.000,00 (arrotondato)**

**8) Dica il CTU se l'immobile oggetto della procedura risulta dotato di impianti e quali, e se i medesimi possono dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio così come disposto dal D.M. Sviluppo economico n.37/08. Dica altresì se l'immobile ricade nell'applicazione del D.Lgs. 192/05 così come modificato dal D.Lgs 311/06 relativo alla certificazione energetica degli edifici.**

**Lotto n.1:**

Per il bene in oggetto in data 27.4.2010 il Comune di Volterra ha rilasciato Attestazione di Agibilità n.393.

Considerato ciò si può affermare che gli impianti risultano conformi a tale data.

Per alcune parti degli immobili non completate, non esistono attestati di conformità.

Come allegato nel Contratto di Locazione risulta depositato in data 8.10.2014 Attestato di Prestazione Energetica n.14 in riferimento ai sub. n.3 e n.4.

I locali sono indicati in Classe Energetica D.

**9) Provveda inoltre:**

**a) ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;**

Il bene in oggetto risulta accampionato.

**b) a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'U.T.E;**

Non si ritiene opportuno attivare queste procedure poiché ritenute non necessarie.

**c) a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene all'esecutato;**

Il bene risulta regolarmente intestato al soggetto esecutato.

**d) ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa è incompleta in tutto o in parte.**

Si è provveduto ad integrare la documentazione, poiché risultava incompleta e non aggiornata.

**e) ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni;**

Dei beni oggetto di perizia sono state eseguite fotografie illustrative per la migliore individuazione e per indicare le condizioni delle unità immobiliari.

Le fotografie sono catalogate nel fascicolo fotografico, allegato alla relazione.

Le planimetrie catastali rappresentano adeguatamente le unità immobiliari.

**f) a descrivere il bene su foglio separato, in cui sinteticamente per ciascun lotto, indichi: se si tratta di quota o piena proprietà, Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, alla categoria catastale, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);**

E' stato predisposto e consegnato quanto richiesto nel quesito.

**10) Formuli tempestiva istanza del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.**

Non sono state necessarie proroghe:

**11) Fornire il numero di codice fiscale dei soggetti del concordato e dati sul regime patrimoniale degli stessi.**

- Società "CASEIFICIO G.PINZANI S.R.L.", con sede in Volterra (PI), Strada Provinciale n.52 per Casole D'Elsa , C.F. e P. IVA : 01617690506.

Pisa 20.5.2016

**Il C.T.U.**

**Dott. Ing. Marco Vaglini**

**ELENCO DEGLI ALLEGATI:**

1. Allegato Fotografico;
2. Trascrizione Ammissione Concordato 7.12.2015;
3. Copia Relazione Notarile;
4. Estratto di Mappa foglio n.162;
5. Elaborato Planimetrico lotto n.1;
6. Copia Visura per soggetto;
7. Copia Visura Catastale lotto n.1;
8. Copia Visura Catastale lotto n.2;
9. Visure Storiche Catastali.
10. Planimetria Catastale lotto n.1;
11. Copia Atto di Compravendita in data 4.4.2002, al n.45767 di repertorio;
12. Copia contratto di locazione di immobile ad uso industriale del 15.10.2014;
13. Copia Permesso di Costruire n.3452 (pratica edilizia n.7611) del 23.12.2004;
14. Copia Elaborato grafico Variante Finale Piante Tav 3;
15. Copia Elaborato grafico Variante Finale Piante Tav.5;
16. Copia Attestazione di Agibilità n.393 del 27.4.2010;
17. Copia Concessione Scarico n.539 del 10.2.2011;
18. Copia Concessione Scarico n.4674 del 2.11.2011;
19. Copia Certificato Prevenzione Incendi pratica n.45789 prot. n.7862 del 29.8.2012;
20. Copia Autorizzazione n.45 del 9.2.2010;
21. Copia Attestato di Prestazione Energetica n.14 del 8.10.2014;
22. Copia visura C.C.I.A.A.;
23. Ispezione ipotecaria del 2.12.2014;
24. Copia Atto di Pignoramento del 9.12.2013;
25. Copia Nota di Trascrizione del 19.12.2016, particolare n.6058;