

**STUDIO
TECNICO
AGRARIO**

Dott. Agr. Silvio Martelli

Piazza Veronesi, 3 - Int. 1
Tel. & Fax 0375.780226
46019 VIADANA (Mn)
e-mail: silvio_martelli@libero.it
Partita IVA 01566480206
Cod. Fisc. MRT SLV 63E14 E897W

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
BENI IMMOBILI E MOBILI
DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED]**

AZIENDA AGRICOLA [REDACTED]

Via Viazzola n. 5 – 46018 – Villa Pasquali di Sabbioneta (MN)

Cod. Fisc. [REDACTED]

P. IVA [REDACTED]

VIADANA, 28/05/2015

Il tecnico incaricato
dott. agr. Silvio Martelli



RELAZIONE DI STIMA

In seguito ad incarico ricevuto dal dott. Stringa in qualità di Organismo di Composizione della Crisi il sottoscritto dott. agr. Silvio Martelli, nato a Mantova il 14/05/1963 con studio in Piazza Veronesi n. 3 a Viadana (MN) e iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Mantova al n. 176 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Giudice del Tribunale di Mantova nella 4° Categoria "Agricola", rassegna la propria perizia finalizzata alla stima del valore dei beni immobili e mobili oggetto di contratti di due mutui ipotecari fondiari e beni mobili quali attrezzature agricole di proprietà del sig. [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] titolare della ditta individuale [REDACTED] - [REDACTED] con sede in via [REDACTED] [REDACTED] (MN).

Relativamente ai fabbricati trattasi di complesso di fabbricati rurali ad uso allevamento suini da riproduzione, mangimificio aziendale, abitazioni per addetti all'allevamento e uffici aziendali in via Viazzola a Villa Pasquali di Sabbioneta.

I terreni agricoli sono ubicati in Comune di Sabbioneta e Viadana.

I terreni in Comune di Sabbioneta sono variamente dislocati nelle vicinanze dell'allevamento suinicolo, mentre quelli in Comune di Viadana sono riuniti in un unico compendio.

Eseguiti i necessari sopralluoghi di rito in data 12/05/2015, 15/05/2015 e 22/05/2015, acquisita la documentazione necessaria, il sottoscritto procede allo svolgimento dell'incarico affidato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Gli immobili oggetto di indagine sono così censiti.

Catasto dei Fabbricati

Comune di Sabbioneta

Intestati: Rossi Bruno per 1/1

Fg. 37 mapp. 314 Sub 1 Categoria D/10.

Fg. 39 mapp. 137 Sub 1 Categoria in seguito accatastato come 137 sub 4

Fg. 39 mapp. 137 Sub 2 Categoria A/2 Cl. 2 consistenza 4 vani Rendita
€ 278,89 via Viazzola 54 Piano T.

Fg. 39 mapp. 137 Sub 3 Categoria A/2 Cl. 2 consistenza 5 vani Rendita
€ 348,61 via Viazzola 59 Piano T-1.

Catasto dei terreni

Comune di Sabbioneta:

Intestati: Rossi Bruno per 1/1

Fg. 39 mapp. 22 Sem. Cl. 1 Ha 01.46.43 R.D. € 155,71 R.A. € 121,00

Fg. 39 mapp. 35 Sem. Cl. 1 Ha 00.42.50 R.D. € 45,19 R.A. € 32,12

Fg. 39 mapp. 63 AA Sem. Cl. 1 Ha 00.60.00 R.D. € 63,80 RA € 49,58

AB Sem. Arb. Cl. 1 Ha 00.05.40 R.D. € 5,74 R.A. € 4,74

Fg. 39 mapp. 93 Sem. Irr. Cl. 1 Ha 00.62.80 R.D. € 76,13 R.A. € 55,14

Fg. 39 mapp. 131 AA Sem. Irr. Cl. 1 Ha 02.22.00 RD € 269,12 RA € 194,91

AB Sem. Cl. 2 Ha 00.18.80 R.D. € 16,51 R.A. € 14,08

Fg. 39 mapp. 97 Sem. Classe 1 Ha 00.15.20 R.D. € 16,16 R.A. € 12,56

Fg. 39 mapp. 125 Sem. Classe 2 Ha 00.34.80 R.D. € 31,64 R.A. € 26,06

Superficie catastale complessiva: Ha 06.07.93.

Comune di Viadana:

Intestati: Rossi Bruno per 1/1

Fg. 18 mapp. 42 Sem. Irr. Cl. 2 Ha 03.41.30 RD. € 313,62 RA € 237,96

Fg. 18 mapp. 43 Sem. Irr. Cl. 2 Ha 00.48.70 RD. € 44,75 RA € 33,95

Fg. 18 mapp. 44 Sem. Irr. Cl. 2 Ha 00.81.50 RD. € 82,89 RA € 56,82

Fg. 18 mapp. 45 Sem. Irr. Cl. 2 Ha 00.75.50 RD. € 69,38 RA € 52,64

Fg. 18 mapp. 45 Stagno Pesca Ha 00.10.40 RD.

Superficie catastale complessiva: Ha 05.57.40

COERENZE IN SENSO NORD-EST-SUD-OVEST

Fabbricati in Comune di Sabbioneta

Fg 37 mapp. 314 Sub 1 mangimificio: Fg 37 mapp. 339 – 56 – via Viazzola
– 314/2

Fg 39 mapp. ex 137/1 ora 137/4, quindi 137/2, 137/3 unico corpo: via
Viazzola – mapp. 22 – Strada Vicinale Cavedane.

Terreni agricoli in Comune di Sabbioneta

Fg 39 mapp. 22: Fg 39 mapp. 137 – 150 – 36 – 35 – Strada Vicinale
Cavedane.

Fg 39 mapp. 35: Fg 39 mapp. 22 – 36 – strada Comunale su argine – Strada
Vicinale Cavedane.

Fg 39 mapp. 63: Fg 39 mapp.: Strada Comunale su argine – mapp. 64 –
Strada Vicinale.

Fg 39 mapp.li 97-125 (intero corpo): Fg 39 mapp. 98 – 100 – 107 – 96 –
Strada Vicinale dei Goretti – 69.

Fg 39 mapp.li 93-131 (intero corpo): Strada Comunale Villaronchi – mapp.
148 – canale Cazumenta – mapp. 132 – 92 – 60 – 121.

Terreni in Comune di Viadana

Fg 18 mapp.li 42-43-44-45-46 (intero corpo): Fg 18 mapp. 24 - 26 - 47 - 48
- 49 - 62 - Canale Navarolo - 61 - 41 - 39 - 37 - 65 - 57.

DESCRIZIONE DEI BENI

FABBRICATI

Fg. 37 mapp. 314 Sub 1 Categoria D/10 - Scheda Planimetrica ALL. F

Trattasi di fabbricato (anno di costruzione 1973) ad uso mangimificio aziendale delle dimensioni in pianta di m (28,50 x 13,25) e mq 377,62 realizzato in opera con muratura in laterizio e tetto con travi in c.a., tamponamento in laterizio, cupolino di colmo e copertura in eternit.

Sono compresi sul lato Sud n. 06 silos in muratura per stoccaggio granaglie secche di cereali: due della volume di mc 45 ciascuno e quattro del volume di mc 17 ciascuno.

E' presente un locale con quadro comandi del mangimificio, pesa a ponte e un locale ad uso servizio igienico con relativo spogliatoio.

L'attrezzatura del mangimificio è costituita da molino a martelli (posto in buca interrata in cemento) della potenza di 30 CV con annesso sistema di contenimento delle polveri (ciclone e filtro a maniche autopulente), n. 05 fariniere metalliche per l'accumulo delle farine, due miscelatori orizzontali della capacità di 1,0 t e 0,5 t oltre a un piccolo miscelatore da 0,05 t, elevatore a tazze, una grassatrice, un impianto per sciogliere lo strutto e una macchina pellettatrice.

L'impianto è strutturato anche per produrre mangime e scarico dall'alto su mezzo di trasporto esterno.

La parte di fabbricato non occupata dalle attrezzature di mangimificio è destinata a deposito materie prime variamente imballate: bancali, sacconi o altro con zona di scarico sul lato Nord mediante apertura a portone.

Sul lato Est è presenta la pesa a ponte.

Esternamente sul lato Ovest è presente zona scarico cereali con buca coperta e elevatore a tazze per caricamento dei quattro silos metallici esterni (tre del volume di 90 mc ciascuno e uno di 40 mc).

Dal mangimificio partono in direzione dell'allevamento suini, posto sull'altro lato della via Viazzola, le varie tubazioni aeree con catenaria per il trasporto del mangime ai vari silos e alla cucina dell'allevamento.

Sul lato Sud è presente locale cabina elettrica e locale generatore elettrico di emergenza con relativo locale quadro comandi e accensione in automatico in caso di mancanza di corrente elettrica.

Fig. 39 mapp. 137/2, 137/3 e 137/4 Scheda Planimetrica ALL. E

Trattasi di due appartamenti ad uso abitazione per gli addetti aziendali all'allevamento: l'ingresso dal numero civico 54 di via Viazzola e comune per i due appartamenti e per l'ufficio aziendale (mapp. 137/4 parte).

L'andito interno è comune per l'accesso alle tre distinte unità: due appartamenti e ufficio aziendale.

La superficie lorda al P.T comprensiva del locale caldaia appartamento e ufficio è di mq 196,84.

L'appartamento al P.T. di recente ristrutturazione si articola in quattro vani dell'altezza di m 2,20 con bagno mentre **l'appartamento al 1° P.** di meno recente ristrutturazione si articola in 5 vani dell'altezza utile di m 3,10 con bagno e terrazzo. Finiture medie e riscaldamento autonomo.

La superficie lorda in pianta dell'appartamento a P.T compreso il bagno è di circa mq 100,85, mentre quella dell'appartamento al 1° P. è di mq 131,65 esclusa terrazza.

Il locale uso ufficio aziendale con altezza utile di m 3,30 e m 3,20 con relativo servizio igienico ha una superficie lorda in pianta di mq 53,63 escluso andito/ingresso.

Fig. 39 mapp. 137/4 Scheda Planimetrica ALL. E

Adiacente all'ufficio è situato il locale adibito ad officina aziendale (**fabbricato n. 5**) in muratura di laterizio, tetto con travi in legno in condizioni di scarsa manutenzione e annesso ripostiglio; superficie complessiva mq 64,45.

Il laboratorio per la verifica e conservazione del seme dei verri (**fabbricato n. 3**) è dotato delle strumentazioni necessarie e si presenta in discrete condizioni di manutenzione; la superficie complessiva è di mq 16,48.

Il locale autorimessa (**fabbricato n. 4**) ha una superficie complessiva di mq 23,94, altezza utile m 2,50 e l'accesso è dall'esterno dalla strada vicinale.

Con accesso da via Viazzola è presente un locale (**fabbricato 6**) ad uso privato macellazione suini regolarmente autorizzato dall'ASI di competenza dotato delle necessarie attrezzature (stordimento animali, vasca acqua calda per scottatura, paranco elettrico per elevazione carcassa ecc.). La muratura di elevazione è in laterizio, il tetto in legno e il tutto è in buone condizioni di manutenzione; la superficie complessiva è di mq 22,96. Il fabbricato non è correttamente iscritto nella Scheda Planimetrica catastale.

Fabbricato n. 7. Locale ad uso locale caldaia, centrale idrica (autoclave) e ricovero attrezzi ha una superficie complessiva di mq 46,98 è ad unico piano con muratura di elevazione in laterizio e tetto con copertura in eternit.

Fabbricato 8. Si tratta di tre salette utilizzate per svezamento suinetti lattonzoli attrezzate con gabbiette svezamento sopraelevate e relativo impianto riscaldamento, ventilazione e idrico ma dichiarate nella Scheda Planimetrica come magazzino. Verificando le concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Sabbioneta all'azienda si è appurato che con Concessione in sanatoria n. 220/S Prot. n. 3747 del 14/04/1992 e Tavola 2 allegata in scala 1:100 il locale non risulta essere dichiarato magazzino, tuttavia in sede di successiva richiesta di ampliamento allevamento suini l'azienda ha dichiarato il cambio di destinazione d'uso del locale da allevamento a magazzino (Permesso di Costruire n. 1478 del 03/07/2007 del Comune di Sabbioneta). Il fabbricato pertanto non risulta funzionale all'attività aziendale di allevamento e ne consegue una riduzione della capacità produttiva.

L'utilizzo attuale pertanto non è conforme a quanto autorizzato.

Il fabbricato è realizzato in muratura di laterizio, tetto in laterocemento e copertura con eternit; la superficie complessiva è di mq 95,92 e si presenta in condizioni di manutenzione piuttosto carente anche in considerazione della vetustà.

Fabbricato 9. Locale suddiviso in due sale parto per scrofe attrezzato per complessive 24 gabbie parto rialzate e pavimento in cemento pieno sottostante. E' realizzato con muratura in laterizio, tetto con travi in ca a volta, tamponamento in laterocemento e copertura con coppi. L'anno di costruzione è il 1967 e la superficie complessiva è di mq 182,00.

Fabbricato 10. E' la prosecuzione del precedente e presenta le medesime caratteristiche costruttive, la superficie complessiva è di mq 420,00. L'utilizzo attuale è per suini magroncelli fino al peso di circa 30-40 kg/capo stabulati in 14 box multipli con pavimento totalmente fessurato con due corsie laterali interne di servizio.

La Scheda Planimetrica catastale non è aggiornata in quanto non riporta l'attuale situazione del fabbricato (suddivisione in 14 box e due corsie) ma solamente la suddivisione in due comparti. Si rende necessario aggiornamento con preventiva regolarizzazione urbanistica presso il Comune di Sabbioneta per le opere interne di modifica effettuate.

Fabbricato 11. In Scheda Planimetrica catastale è dichiarato tettoia e di fatto è un'area interposta tra i fabbricati n. 8-9-10-15 a collegamento dei quali è stata posta una copertura con lastre in ondulate in vetroresina e in parte in eternit. E' il locale attrezzato ad uso cucina ovvero preparazione degli alimenti in forma liquida per i suini; la superficie complessiva è di mq 154,30 e la condizione di manutenzione è piuttosto scadente.

Fg. 39 mapp. 137/4 Scheda Planimetrica ALL. D

Fabbricati 12-13-14-15-17/parte. Superficie complessiva mq 515,04.

Attuale utilizzo dei fabbricati:

Fabbricati 12-13: salette per svezzamento suini lattonzoli in gabbiette sopraelevate.

Fabbricato 14: otto box multipli per seconda fase svezzamento suinetti lattonzoli fino alla fase di magroncelli.

Fabbricato 15: tre box multipli per scrofe gestanti in box.

Fabbricato 17/parte: tre box singoli per verri.

Coperture dei tetti: F. 12 eternit inertizzato con poliuretano espanso ma che necessita di ripristino verniciatura, F. 14-15 coppi, F. 17 eternit.

Relativamente all'utilizzo valgono le stesse considerazioni effettuate per il fabbricato n. 8: i fabbricati pertanto non risultano funzionali all'attività aziendale di allevamento e ne consegue una riduzione della capacità produttiva.

L'utilizzo attuale (porcilaie per allevamento suini) pertanto non è conforme a quanto autorizzato (magazzino/ripostiglio).

Inoltre il fabbricato n. 13 è stato oggetto di ristrutturazione con modifiche interne consistenti nella demolizione di due pareti divisorie e realizzazione pertanto di un unico locale: valgono pertanto le medesime considerazioni effettuate per il fabbricato n. 10 per quanto riguarda la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Al piano superiore del fabbricato 14 è presente un locale adibito a ricovero scrofe gestanti in gabbia singola, a cui si accede mediante scala in cemento, autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria 220/S del 14/04/1992 rilasciata dal Comune di Sabbioneta. Sono presenti complessivamente n. 84 gabbie singole, la superficie complessiva è di mq 210,51. Il locale non risulta inserito in alcuna Scheda Planimetrica catastale consultata, pertanto si rende necessario aggiornamento planimetrico previa verifica della sussistenza della regolarità, presso il Comune di Sabbioneta, dell'attuale utilizzo ad uso allevamento suini. La movimentazione degli animali da un piano all'altro durante il ciclo produttivo delle fattrici è piuttosto disagiata.

Fabbricato 17/parte: due box singoli per alloggio verri riproduttori. Superficie complessiva di mq 17,05, normali condizioni di manutenzione.

Fabbricato 19. Locale suddiviso in nove box ad uso infermeria suini, superficie complessiva mq 54,60 in scarse condizioni di manutenzione a causa anche della vetustà della tipologia costruttiva (ambiente basso e con scarsa ventilazione e illuminazione naturale); copertura del tetto in eternit.

Fabbricato 20. Locale in precedenza internamente suddiviso in nove box multipli con corsia laterale di servizio mentre ora le tramezze dei box sono state eliminate e nell'unica camera che si è così formata sono state posate n. 30 gabbie parto sopraelevate per scrofe. La modifica deve essere comunicata al Comune di Sabbioneta e successivamente presentata planimetria catastale aggiornata. Muratura di elevazione in laterizio, tetto in laterocemento e copertura in eternit; la superficie complessiva è di mq 221,92.

Fabbricato 18. Nella Scheda Planimetrica catastale il fabbricato risulta suddiviso in 12 box, tuttavia recentemente sono state eliminate alcune tramezze divisorie e ogni due box ne è stato creato uno solo in adempimento alla normativa benessere animale. I box per scrofe gestanti attualmente presenti sono pertanto 6. Valgono le considerazioni di regolarizzazione effettuate per il precedente fabbricato n. 20.

La tipologia stabulativa è di tipo con pavimento in cemento pieno sia internamente che esternamente nella corsia di defecazione coperta con lastre di eternit. La corsia esterna di defecazione non è presente nella Scheda Planimetrica catastale; la superficie complessiva è di mq 148,00 per la parte interna a cui si aggiunge il 20% per valorizzare la corsia esterna. Il fabbricato si presenta in condizioni appena sufficienti di manutenzione.

Fabbricato n. 16. Locale adibito a scrofe gestanti in gabbia singola disposte su due file per complessive 89 gabbie con pavimento parzialmente fessurato

nella zona posteriore. Superficie complessiva di mq 191,70, pareti in muratura e copertura del tetto in eternit inertizzato con poliuretano espanso ma che necessita di riverniciatura superficiale.

Sono presenti anche 9 box multipli disposti in fila semplice per scrofe gestanti con pavimentazione interna ed esterna in cemento pieno. Pareti in muratura e copertura della parte interna dei box con eternit inertizzato con poliuretano espanso mentre con eternit nella corsia esterna di defecazione.

la superficie complessiva è di mq 97,98 per la parte interna a cui si aggiunge il 20% per valorizzare la corsia esterna.

Fabbricato dichiarato ricovero attrezzi. Locale in Scheda Planimetrica catastale dichiarato come deposito attrezzi ma di fatto è attrezzato con n. 20 gabbie singole per scrofe gestanti con pavimento parzialmente fessurato nella parte posteriore. Il locale è ricavato con lamiere e presenta copertura del tetto in eternit. Le condizioni di manutenzione in considerazione anche della modalità costruttiva sono piuttosto scarse. La superficie complessiva è di mq 47,91. L'attuale utilizzo non è conforme con quanto indicato nella Scheda Planimetrica catastale.

Fg. 39 mapp. 137/4 Scheda Planimetrica ALL. C

Fabbricato 21. Locale suddiviso internamente da corridoio centrale di servizio con complessive dieci sale parto da otto scrofe ciascuna e quindi complessive ottanta posti parto per scrofe. La costruzione è abbastanza recente (1994-1995), concepita secondo le moderne tecnologie (ventilazione e riscaldamento automatizzati) e si presenta in buone condizioni di manutenzione: pareti in laterizio, tetto in laterocemento e copertura con tegole. Superficie complessiva mq 500,08.

Fg. 39 mapp. 137/4 Scheda Planimetrica ALL. B

Fabbricato 22. Locale adibito a scrofe gestanti in 5 box multipli con pavimentazione interna in cemento pieno e corsia esterna di defecazione in cemento fessurato. Ventilazione naturale, alimentazione sia in forma liquida che a secco, pareti in laterizio, tetto in laterocemento e copertura in eternit. Fabbricato in buone condizioni di manutenzione e superficie della parte interna di mq 189,01 a cui si aggiunge il 20% per valorizzare la corsia esterna.

Fabbricato 23. Locale adibito a svezzamento suini lattonzoli, compartimentato in nove salette e corridoio laterale interno di servizio. La struttura è di recente costruzione (2007-2008) e realizzata adottando le migliori tecniche disponibili e si presenta in ottime condizioni di manutenzione. Le pareti sono in laterizio mentre il tetto con travi in ferro e tamponamento con pannello sandwich; la superficie complessiva è di mq 296,17.

Fg. 39 mapp. 137/4 Scheda Planimetrica ALL. A

Fabbricato 24. Locale ad uso ricovero attrezzi agricoli aziendali della superficie di mq 294,50, realizzato in opera con pareti in blocchi di cemento, travi in ferro, tamponamento in legno e copertura con eternit. La pavimentazione è in cemento, internamente è dotato di illuminazione e si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Fg. 39 mapp. 137/4

Vasche stoccaggio liquami zootecnici aziendali. Sul lato Sud dell'insediamento zootecnico sono presenti le vasche per l'accumulo finale degli effluenti zootecnici aziendali per la necessaria sosta prima della

distribuzione agronomica sui terreni agricoli a scopo fertilizzazione. Sono realizzate in elementi prefabbricati di ca e le dimensioni in pianta di ogni singola vasca sono di m (15,02 x 18,24) e altezza totale di m 3,80 per una capienza totale (due vasche) di mc 2082,13 e capienza utile, al netto del battente di sicurezza di 30 cm, di complessivi mc 1917,75. Da una sommaria verifica esterna non presentano perdite o rilasci di reflui verso l'esterno e si presentano in buone condizioni di manutenzione.

TERRENI AGRICOLI

I terreni agricoli in Comune di Sabbioneta sono ubicati in parte adiacenti all'allevamento suinicolo (Fig 39 mapp. 22) o nelle immediate vicinanze mappali 35-63-125-97 (alcune centinaia di metri), e in parte ad una distanza inferiore a 1500 m (mappali 131-93).

Sono tutti agevolmente raggiungibili da strade vicinali in buone condizioni di manutenzione.

Si tratta di suoli profondi o molto profondi a tessitura da media a moderatamente fine, da subalcalini ad alcalini, da scarsamente a moderatamente calcarei, a drenaggio da buono a mediocre; da consultazione della Carta Tecnica Regionale (CTR) in scala 1:10000 l'altimetria è di circa 20-21 m. s.l.m..

Superficie catastale complessiva: Ha 06.07.93.

I terreni in Comune di Viadana sono ad una distanza di circa 6 km dall'insediamento zootecnico e l'accessibilità non è immediata.

Si tratta di suoli profondi, a tessitura fine, neutri o subalcalini, da scarsamente a moderatamente calcarei, a drenaggio piuttosto lento, posti a una quota di circa 20 m. s.l.m. direttamente confinanti a Sud con il Canale Navarolo e

conseguentemente l'intera superficie dei mapp.li 46-45-44 e parte del mapp. 43 è compresa nella Fascia di rispetto dei corsi d'acqua sottoposti a tutela D.Lgs. 42/04.

Tutti i terreni sia in Sabbioneta che in Viadana dispongono di una buona dotazione di acqua irrigua fornita dal Consorzio di Bonifica del Navarolo Agro Cremonese Mantovano nel periodo primaverile e estivo.

Da consultazione dei relativi P.G.T online comunali tutti i terreni risultano inseriti in Zona Agricola "E" ad eccezione della particella catastale n. 46 di cui al Fg. 18 del Comune di Viadana che risulta Stagno Pesca.

Al momento del sopralluogo solo il terreno in Sabbioneta Fg. 39 mapp.li 93-131 era coltivato a cereali autunno vernini, mentre tutti gli altri non erano ancora lavorati e dovevano ancora essere seminati.

Superficie catastale complessiva: Ha 05.57.40.

STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE	Consistenza mq	Valore €
Fabbricato ad uso mangimificio e deposito	377,62	35.000,00
Mangimificio attrezzatura e pesa	---	30.000,00
Appartamento P.T., Uffici P.T. e Appartamento 1° P	Intero corpo	80.000,00
Fabbricato 3	16,48	5.000,00
Fabbricato 4	23,94	3.000,00
Fabbricato 5	64,45	1.000,00
Fabbricato 6	22,96	7.000,00
Fabbricato 7	46,98	15.000,00
Fabbricato 8	95,92	0,00
Fabbricato 9	182,00	49.000,00
Fabbricato 10	420,00	59.000,00
Fabbricato 11	154,30	1.000,00
Fabbricato 12-13-14-15-17/parte	515,04	0,00

Fabbricato 1°P sopra Fabbricato 14 non acc	210,51	0,00
Fabbricato 16 gabbie	191,70	13.700,00
Fabbricato 16 box	117,57	8.400,00
Fabbricato 17/parte	17,05	500,00
Fabbricato 18	177,60	14.800,00
Fabbricato 19	54,60	500,00
Fabbricato 20	221,92	44.500,00
Fabbr. ricovero attr.	47,91	1.500,00
Fabbricato 21	500,08	200.000,00
Fabbricato 22	226,81	34.000,00
Fabbricato 23	296,17	116.000,00
Fabbricato 24	294,50	27.000,00
Vasche reflui zoot.	mc 2.082,13	42.000,00
	Tot. fabbricati	787.900,00
Terreni in Sabbioneta	60.793	369.000,00
Terreni in Viadana	55.740	281.900,00
	Tot. terreni agr.	650.900,00
	Totale generale	1.438.800,00

E' stato acquisito in azienda anche il Piano di Utilizzazione Agronomica (PUA) previsionale per l'anno 2015 dei reflui zootecnici al fine di verificare la conformità tra numero capi dichiarati mediamente presenti e disponibilità di strutture per lo stoccaggio degli effluenti di allevamento e disponibilità di terreni agricoli per la distribuzione agronomica e apporti di fertilizzanti alle colture praticate.

Si è riscontrata la conformità su tutti i vari livelli in riferimento al numero di capi e categorie così dichiarati: scrofe n. 410, scrofette n. 1, verri n. 4, lattonzoli n. 750, magroncelli n. 460 per complessivi n. 1.625 capi mediamente presenti.

Relativamente alla verifica delle regolarità urbanistica dei fabbricati oggetto di stima si è fatto riferimento ai seguenti atti:

Mngimificio e annessi silos in muratura: Licenza di Costruire rilasciata dal Comune di Sabbioneta n. 1670 del 08/10/1973.

Locale generatore elettrico di emergenza: Licenza Edilizia n. 1015 del 05/05/1980.

Vasche stoccaggio liquami zootecnici: Autorizzazione Edilizia n. 393 prot. 1510 del 03/07/1991.

Fabbricati di cui al Fg 39 mapp. 137/4: Concessione Edilizia in sanatoria n. 220/S Prot. n. 3747 del 14/04/1992 (si allega Tav. 2).

Stessi fabbricati di cui al punto precedente e nuove costruzioni: Permesso di Costruire n. 1478 del 03/07/2007 (si allega Tav. 3)

CONSIDERAZIONI GENERALI IN MERITO AL VALORE STIMATO

Il valore stimato dei vari fabbricati ad uso allevamento scrofe in ciclo chiuso deriva dal conteggio delle superfici dei fabbricati e relativa valorizzazione riferita al mq considerando le attuali condizioni di manutenzione, la vetustà, la funzionalità, l'esigenza di operazioni manuali non più ordinarie, i consumi idrici, la presenza di coperture in amianto ecc., tuttavia il settore produttivo dei suini da riproduzione in ciclo chiuso è in fase di grave e persistente crisi, pertanto è molto probabile che l'effettivo valore sia inferiore e determinato dall'eventuale acquirente.

Relativamente alle unità abitative si deve considerare che fanno parte di un complesso produttivo zootecnico suinicolo, la valutazione è stata effettuata a corpo compreso ufficio poichè si tratta di unico fabbricato.

ATTREZZATURE AZIENDALI

Sono presenti attrezzature agricole tipiche e ordinarie di un'azienda agricola zootecnica.

Si elencano nel dettaglio singolarmente.

ATTREZZO	NOTE	Valore €
Erpice rotante marca REMAC		400,00
Erpice a denti vibranti, m 2,70		600,00
Erpice a denti fissi, pieghevole, m 3,00		300,00
Zappatrice Breviglieri, m 2,50		1.000,00
Estirpatore marca Tassoni, m 3,00		700,00
Zappatrice per mais, CO.ME.B. m 3,00	con assolcatori	1.000,00
Trinciastocchi SOVEMA m 2,50		1.500,00
Seminatrice per frumento, Carraro, m 3,00		1.000,00
Forca a due punte per rotoballe	attacco a tre punti	150,00
Assolcatore per scoline		250,00
Rullo in ferro costipatore per terreno m 2,50	riempimento acqua	250,00
Spandiconcime portato da t 0,60		350,00
Braccio decespugliatore per trattore		500,00
N. 01 pompa irrigazione	con telaio	300,00
N. 01 pompa irrigazione	con telaio	300,00
N. 01 getto irrigatore marca Nodolini		100,00
N. 01 getto irrigatore marca Nodolini		100,00
Motopompa Rovatti semovente, 120 CV	motore Detroit, senza libretto	3.000,00
Rimorchio Grazioli a due assi, t 3,0	anno 1982	150,00
Rimorchio Grazioli a un assi, t 5,0	anno 1982 triribaltabile	3.000,00
Botte liquame a 2 assi, litri 10000, Grazioli	anno 1994	8.000,00
Trattore agric. SAME LASER 150 VDT	anno 1985, pneumatici anter. nuovi	7.000,00
Trattore SAME Minitauro 60 DT, anno '79	telaio protezione e tettuccio	6.000,00
Trattore agric. FIAT 680 H anno 1979	telaio protezione e vetro anteriore	6.500,00
N. 01 cooler raffrescatore porcilaie	marca Euroemme	500,00
N. 01 cooler raffrescatore porcilaie	marca Euroemme	500,00
Generatore corrente el., automatico a motore	120 CV, 40 Kwhel	10.000,00
Muletto marca Caterpillar	senza targa	1.000,00
Scala zincata per carico/scarico suini		300,00
Pala meccanica BENFRA 5511	senza targa	1.000,00
Carrello LBC per trasporto stradale suini	immatricolaz. 1993	1.500,00
Autocarro Nissan	immatricolaz. 1992	1.500,00
	TOTALE	58.750,00

CONCLUSIONI

Si riepiloga in tabella sintetica quanto sopra descritto:

	Valore Stimato Min €
Fabbricati	787.900,00
Terreni agricoli	650.900,00
TOTALE IMMOBILI	1.438.800,00
Attrezzature agricole	58.750,00
TOTALE GENERALE	1.497.550,00

Viadana, 28/05/2015

dott. agr. Silvio Martelli



ALLEGATI

- Visure catastali fabbricati e terreni;
- Estratti di mappa catastale fabbricati e terreni agricoli;
- Estratto di Carta tecnica Regionale in scala 1:10.000 con individuazione terreni agricoli;
- Schede Planimetriche Catastali: Allegato con planimetria generale, Allegato A-B-C-D-E-F con numerazione fabbricati come da Relazione descrittiva estimativa;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 220/S del 14/04/1992 e allegata Tavola 2;
- Permesso di Costruire n. 1478ST del 03/07/2007 e allegata Tavola 3.