

PERIZIA DI STIMA

dei beni della Società Agricola

██
██
Via Argine Po, n. 3 - Bagnolo San Vito (MN)

Premessa

Lo scrivente Filippo Poltronieri, iscritto all'Albo dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Mantova, al n. 577, richiesto di redigere, in qualità di esperto, perizia tecnica di stima del più probabile valore venale dei beni della su-epigrafata Azienda Agricola e del socio Sig. ██████████ ██████████ in data 12.04.2021 provvedeva ad effettuare sopralluogo di rito presso il centro aziendale posto in Bagnolo San Vito, frazione San Giacomo Po, via Argine Po, n. 3, con contestuale rilievo fotografico e reperimento di documentazione fornita dalla signora ██████████

Individuazione dell'azienda

La Società Agricola ██████████ ██████████ è esercitata sotto la forma della Società semplice agricola (Codice Fiscale, n. iscrizione CCIAA e posizione Iva ██████████ Numero REA MN 201490, Cod ATECO e NACE 01.5) e svolge in via esclusiva l'attività agricola ex art. 2135 cod.civ. con indirizzo produttivo prevalentemente zootecnico, dedita in particolare all'allevamento di bovini da latte e alle attività di coltivazione dei terreni conseguenti,

prevalentemente, alle necessità di produzione di foraggi per il detto allevamento.

Si compone di unico centro aziendale con fabbricati colonici e rustici oltre a terreni coltivati in aree limitrofe, il tutto posto in agro del Comune di Bagnolo San Vito, frazione San Giacomo Po, in prossimità dell'argine maestro posto a delimitazione della Golena del fiume Po.

Beni immobili

L'Azienda agricola che ci occupa svolge la propria attività servendosi degli immobili (terreni e fabbricati) di proprietà del Sig. Bernini Fabrizio come di seguito meglio individuati e descritti.

Al centro aziendale, posto in corte rurale costituita da più fabbricati (in parte di proprietà del Sig. Bernini ed in parte di terzi), si accede da rampa dell'argine maestro di Po, tramite unico ingresso carrabile, che immette nella corte comune nella quale trova collocazione, con riferimento alla proprietà che ci occupa, un fabbricato di recentissima costruzione destinato a deposito-rimessa e, proseguendo (a mano destra), l'abitazione e relativi fabbricati minori pertinenziali, con annesso ulteriore fabbricato destinato a deposito (parzialmente demolito), attraversando la detta corte ci si immette nell'area esclusiva destinata ad allevamento ove si trovano una rimessa (contigua ad altri corpi di fabbrica) attualmente destinata ad officina, un tettoia deposito foraggio in carente stato di conservazione e manutenzione, e due fabbricati destinati a stalla con relativi annessi: da un lato sala mungitura, sala latte e connessi, dall'altro concimaie, tettoie vitelli, trincea

insilato (tipo mais ceroso) e alcune ulteriori dotazioni tecniche accessorie.

All'estremità nord vasca liquami in c.a. di recente realizzazione.

In particolare:

- *Abitazione:* edificio in muratura di mattoni a due piani fuori terra della superficie di mq 150 circa, affiancata da edificio occupato da locali accessori all'abitazione della superficie di mq 120 circa.
- *Deposito attrezzi:* trattasi di fabbricato di recente realizzazione, con muratura in pannelli prefabbricati, copertura in tegole di cemento, con triplo accesso lato corte protetto da serramento metallico e pannello coibentato. Superficie mq 185 circa
- *Officina: 60 mq*
- *Stalla:* fabbricato destinato a ricovero bovini da latte a stabulazione libera, realizzato con muratura in blocchi di cemento e tetto a due falde con struttura in travetti c.a. con interposti tavelloni in cotto e tiranti in ferro (a formare una sorta di capriata con catena ottenuta da tirante/tondo in ferro), della superficie detto edificio di complessivi 725 mq dei quali una porzione di 64 mq circa occupati da locale sala mungitura. Superficie netta stalla mq 661 circa. Il fabbricato necessita di opere di manutenzione sia con riguardo a agli elementi strutturali (che necessitano anche di consolidamenti) che con riguardo alle opere di finitura (pavimenti in battuto di c.a. sgretolati, trattamenti a tirantature in ferro evidentemente interessate da fenomeni corrosivi) oltre che di una generale revisione e miglioramento delle dotazioni impiantistiche soprattutto con riferimento all' impianto elettrico.

- *Dotazione tecniche stalla*

Sala mungitura: locale della superficie di circa 64 mq, ottenuto da vano ricavato nel fabbricato destinato a stalla, dalla stessa separato con muratura in blocchi di cemento, con doppia corsia da 6 posti ciascuna, rialzata rispetto alla corsia centrale destinata all'operatore. Strutture divisorie realizzate con tubi metallici. La sala di mungitura della superficie di mq 20 circa è dotata di sistema "trasporto latte" collegato a cisterna inox raccolta latte collocata nell'adiacente sala latte, dotata di opportuni lavandini e servizi igienici per gli operatori, generatore di calore, ecc.

- *Stalla/deposito foraggi:* fabbricato di più recente costruzione della tipologia dei capannoni prefabbricati in c.a., con struttura costituita da pilastri in cemento armato prefabbricato con sovrapposti travi a boomerang che sorreggono "tegoli" affiancati a realizzare solaio di copertura, quest'ultima ottenuta da manto di tegole in cotto. Il fabbricato, aperto ai lati, è stato edificato in affiancamento alla stalla precedentemente descritta e alla stessa connesso dal punto di vista funzionale, destinato in parte a zona cuccette ed in parte a deposito/stoccaggi foraggi, deposito carro unifeed e trattori destinati alle operazioni di stalla. Superficie complessiva mq 1160 circa. Il fabbricato si presenta in buone condizioni, necessita di opere di miglioramento sismico ai nodi travi-pilastro e di manutenzione e pulizia alle pavimentazioni dell'area deposito foraggi e alle aree circostanti.

- *Tettoia stoccaggio foraggi:* trattasi di tettoia di costruzione datata, in corpo di fabbrica separato rispetto ai precedenti edifici, destinata al ricovero dei foraggi, ottenuta da struttura metallica e copertura in lastre di fibrocemento-amianto. Stato di conservazione precario, necessita di manutenzione con opere di miglioramento e consolidamento strutturale, trattamento della struttura metallica, completa sostituzione del tetto (con relativo smaltimento delle lastre tipo “eternit”) e ricopertura con pannello sandwich o similari.

Necessita inoltre di rifacimento della pavimentazione in battuto di cemento e di ripristino delle aree limitrofe. Superficie complessiva di mq 320 circa.

- *Tettoie vitelli:* strutture assai precarie ottenute con travature in legno sorrette da pilastri realizzati con travi in ferro ancorati a murature di ex trincee insilato orizzontali. Coperture in lastre di materiale plastico, in parte divelte, che necessitano di rifacimento completo e senz'altro di miglioramenti strutturali. Superficie complessiva mq 278 circa.

- *Altre strutture aziendali accessorie:*

(concimaia 80 mq, trincea orizzontale 490 mq, vasca liquami 1200 mc)

- *Terreni*

I terreni agricoli, prevalentemente destinati a colture foraggere per l'approvvigionamento dell'allevamento bovini, sono in parte posti in territorio golenale (golena del fiume Po) (Ha 04.40.00circa, 14 b. m. c.a) ed in parte (Ha 2.19.70c.a, 7 b. m.), posti in prossimità della corte.

I terreni ubicati in golena si trovano in prossimità dell'arginello golenale

di protezione oltre il quale vi è direttamente il corso del fiume Po. La prossimità all'acqua li rende evidentemente esposti a fenomeni di difficoltà di scolo, risorgiva ed eventuali fontanazzi per buona parte delle stagioni meteorologicamente più instabili, con la conseguenza di parecchie limitazioni nei termini di un loro utilizzo agronomico e della loro produttività nei mesi estivi. Ciò ancor più ove si tenga in considerazione la precarietà in termini di possibilità di irrigazione degli stessi.

Ne consegue, con tutta evidenza un impatto fortemente negativo relativamente alla loro commerciabilità.

Identificazione catastale degli immobili

FABBRICATI

In Comune di Bagnolo San Vito, frazione San Giacomo Po, alla via Argine Po, civico 3, corte agricola costituita da fabbricati catastalmente identificati come segue:

Foglio 48

mapp. 230 (graff. 231/1), cat. A/3, vani 9,5, sup. cat. mq 213 R.c. €441,57

mapp. 231 sub. 2, cat. C/2, cl. 7, mq 5 R.c. € 6,46

mapp. 228 cat. C/2, cl. 1, magazzino, mq 185 R.c. € 82,17

mapp. 150 sub. 1 (graff. 229/3; 232), cat. D/10 Rc €6.696,00

TERRENI

Foglio 48

Mapp. 94 seminativo Ha 00.08.20

Mapp. 95 seminativo Ha 00.14.60

Mapp. 96 seminativo Ha 00.18.70

Mapp. 97 prato	Ha 00.12.10
Mapp. 71 seminativo	Ha 00.06.10
Mapp. 55 seminativo	Ha 00.35.70
Mapp. 24 seminativo irr.	Ha 01.34.00
Mapp. 90 prato	Ha 00.09.50
Mapp. 91 seminativo	Ha 00.42.70
Mapp. 92 prato	Ha 00.08.40
Mapp. 93 seminativo	Ha 00.30.80
Mapp. 102 prato	Ha 00.14.10
Mapp. 145 (AA) semin.irr.	Ha 00.33.00
Mapp. 145 (AB) seminativo	Ha 00.11.04
Mapp. 149 seminativo irriguo	Ha 00.30.40
Mapp. 250 seminativo irr.	Ha 00.68.73
Fg. 49	
Mapp. 40 Seminativo	Ha 00.27.00
Mapp. 73 seminativo	Ha 02.34.38
Mapp. 75 seminativo	Ha 00.12.28
Per complessivi	Ha 07.51.73;

Gli anzi individuati immobili risultano, all'attualità, tutti intestati, al Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.f. [REDACTED] allo stesso pervenuti (stando alle risultanze catastali) per atti di acquisto del 21.04.1993 Rep. 44987 a Ministero Notaio Dott. [REDACTED], per successione testamentaria della Sig.ra [REDACTED] a Mantova Vol. n 9990 del 28.02.2012 (verbale pubblicazione testamento olografo del 06.03.2011 n 24279 di Rep. del Notaio Dott. [REDACTED] e per successivo atto di acquisto del 27.12.2012 n 27203 di Rep. del Notaio [REDACTED]

Beni mobili aziendali, scorte, titoli e relativa valutazione**- Macchine e attrezzi**

Trattore Same mod. Antares 110 cv	€ 12.000,00
Trattore Same mod. Explorer 90 cv	€ 10.500,00
Trattore Same mod. Centurion 75 cv	€ 5.500,00
Trattore Same mod. Minitauro 45 cv	€ 3.500,00
Trattore Fiat OM mod. 750	€ 3.500,00
Carro miscelatore Mutti (semovente)	€ 10.500,00
Ranghinatore "Fella" (anno 2000)	€ 4.500,00
Voltafieno "Fella" (anno 2000)	€ 4.500,00
Falciacondizionatrice laterale BCS 2,80, 6 dischi (anno 2010)	€ 2.200,00
Estirpatore 5 ancore "Rossetto" (anno 1990)	€ 2.000,00
Erpice rotante Maschio 3.00 m (anno 1990)	€ 2.300,00
Muletto a sbalzo (fuori norma)	€ 500,00
Rotolone per irrigazione REINBOW con motopompa (tubo m 500 d 135) - riferito motore da rifare -	€ 5.000,00
Rotolone per irrigazione NETTUNO (oltre 30 anni)	€ 4.000,00
Carro auto caricante per balloni "Silvercar" 12 balloni	€ 7.000,00
Aratro "Scalmana" 9 q.li, trivomere (voltaorecchio)	€ 2.500,00
Rotopressa balloni FERABOLI mod. LT265 (20.000 balloni)	€ 7.500,00
Spandiletame "Annovi" (anno 1980 circa)	€ 1.500,00
Escavatore trainato (tipo scavafossi/caricaletame) -riferito motore da revisionare -	€ 500,00
TOTALE MACCHINE E ATTREZZI	€ 89.500,00

- *Attrezzature officina*

Compressore aria	€ 150,00
Saldatrice "a filo"	€ 250,00
Chiavi e minuteria	€ 300,00
Flessibile	€ 100,00
Trapano	€ 100,00
n. 2 motoseghe legna	€ 200,00
TOTALE	€ 1.100,00

- *Impianti tecnologici e altre dotazioni tecniche*

Impianto mungitura completo di vasca inox 30 q.li circa	€ 8.000,00
n. 4 Silos mangime verticali in vetroresina (datati) con n. 2 coclee	€ 500,00
Serbatoio gasolio ditta FENZI capacità litri 5.000 (<i>non conforme ultime norme vasca contenimento</i>)	€ 700,00
TOTALE	€ 9.200,00

Si ritiene opportuno rilevare che parte delle macchine, attrezzature e impianti sono da considerare fuori norma o comunque meritevoli di significative manutenzioni o adeguamenti. Di ciò si è tenuto conto nella valutazione.

- *Scorte vive*

L'Azienda Agricola che ci occupa è identificata da ATS Valpadana Regione Lombardia con codice allevamento [REDACTED] Distretto Medicina Veterinaria di Mantova.

Dal registro carico-scarico aziendale tenuto ex D.P.R. 31/01/2002 s.m.i., risultano in capo alla Società Agricola [REDACTED] gli animali elencati nell'allegato 1.

Ai fini della valutazione si è provveduto a raggruppare gli stessi per categoria zootecnica, con riferimento specifico alla loro potenziale collocazione sul mercato.

Da ciò:

- n. 65 vacche "Frisona" o "Frisona Italiana" in lattazione	
(€ 1.000/cad)	€ 65.000,00
- n. 22 vacche "Frisona" o "Frisona Italiana" in "asciutta"	
(€ 1000,00 cad.)	€ 22.000,00
- n. 10 manze (pronte ingrav.) (€ 1000,00/cad.)	€ 10.000,00
- n. 5 manze (€ 700,00/cad)	€ 3.500,00
- n. 13 manzette (€ 500,00/cad.)	€ 6.500,00
- n. 7 vitelli (300,00/cad.)	€ 2.100,00
- n. 7 vitelli (100,00/cad.)	€ 700,00

Totale scorte vive	€ 109.800,00

- *Scorte morte*

Alla data del sopralluogo effettuato sono stati rinvenuti foraggi e paglia, mangimi (nucleo mix zootecnico) in silos (la cui quantità è stata stimata), e,

a magazzino, un modesto quantitativo di farmaci veterinari e integratori oltre a detersivi e prodotti per la sala mungitura. Il tutto come di seguito elencato e valutato:

Foraggi e mangimi:		valore di stima
Erba medica (vari tagli)	100 rotoballe	€ 3.000,00
Paglia	100 rotoballe	€ 1.300,00
Mangimi e affini		€ 8.000,00
Farmaci e integratori		€ 1.000,00
TOTALE		€ 13.300,00

- *Partecipazioni dell'azienda ad enti o società:*

La società Agricola [REDACTED] partecipa al capitale sociale della società [REDACTED], con sede in [REDACTED] P.Iva [REDACTED], con quote di partecipazione ai beni sociali di € 11.326,29. Non si è provveduto in questa fase, ad alcuna valutazione estimativa della società partecipata, ci si è limitati alla presa d'atto dichiarazione effettuata dalla società stessa, in cui viene riconosciuta e certificata la quota di partecipazione ai beni sociali. Verrà conseguentemente utilizzato il dato come acquisito senza alcuna ulteriore verifica.

Beni immobili- capitale fondiario

Con riferimento alla valutazione estimativa dei beni si riporta sinteticamente il prospetto che segue:

- *Abitazione 150 mq (150 x 310 €/mq)*
- *Pertinenze e locali accessori (120 mq x 100€/mq)*

- *Deposito attrezzi (185 mq x 290 €/mq)*
- *Officina (60 mq x 80 €/mq)*
- *Stalla 725 mq (di cui 64 mq circa locale sala mungitura)
(661 x 110€/mq)*
- *Sala mungitura 64 mq, sala latte 20 mq (84 x 170)*
- *Stalla (1160 mq x 240 €/mq)*
- *Tettoia stoccaggio foraggi (320 mq x 20€/mq)*
- *Tettoie vitelli (278 mq x 15 €/mq)*
- *Altre strutture aziendali accessorie
(concimaia 80 mq x 20 trincea 490 mq, x 15)*

Le su-indicate quantificazioni e superfici sono da considerare approssimative, desunte dall'esame della documentazione catastale e da dichiarazioni della proprietà.

Alle anzi-riportate valorizzazioni economiche, verrà effettuata in sede di finale valutazione una detrazione nella misura, ritenuta congrua, del 10 % per la mancanza di garanzie dei beni venduti come per prassi consolidata nelle vendite al pubblico incanto (in occasione di esecuzioni immobiliari o vendite in ambito fallimentare o concorsuale in genere).

- *Terreni*

Dal punto di vista economico si attribuiscono agli stessi, in via estimativa, i valori che seguono:

- terreni golenali:
superficie coltivabile indicativa
(Ha 04.40.00 circa /14 b.m.) x 22.500 €/Ha = € 99.000,00
- terreni zona corte:

superficie coltivabile indicativa

(Ha 2.19.70 circa/7 b.m. circa) x 38.500/Ha = € 84.584,50

Stato di possesso dei beni

Risulta allo scrivente che gli anzi-descritti beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED] siano concessi in conduzione alla società agricola [REDACTED] della quale lo stesso Sig. [REDACTED] risulta socio, amministratore e legale rappresentante.

Tenuta in considerazione la dichiarazione di regolarità degli immobili resa allo scrivente dalla proprietà, in questa fase non si è provveduto al momento ad effettuare alcuna verifica in relazione alla regolarità edilizio-urbanistica e conformità catastale degli immobili, pertanto si rinvia ad un eventuale successiva integrazione o revisione ogni specifico giudizio relativo alla regolarità e alla cd. commerciabilità degli immobili. Medesima considerazione a riguardo dell' eventuale presenza di vincoli, iscrizioni o trascrizioni di qualsivoglia natura e forma.

Della Valutazione

Per la valutazione dei beni come sopra individuati si è ricercato estimativamente un probabile valore di mercato tenendo conto dello stato in cui gli stessi attualmente versano, della loro disposizione e collocazione, delle potenzialità di un loro impiego o reimpiego nell'ambito di attività agricole ad indirizzo zootecnico e, con riguardo ai terreni (di proprietà del socio) delle loro principali caratteristiche, ubicazione e della frammentarietà dei singoli appezzamenti.

Pertanto il valore ottenuto ed espresso è da intendersi probabile valore mercato, inteso quale sintesi di tutta una serie di elementi e condizioni che portano ad una eventuale collocazione sul mercato dell'azienda stimata, certamente non immediata.

Il valore determinato è dunque da considerarsi un valore indicativo, desunto da una complessa compensazione di elementi di potenziale comodo ed elementi di scomodo insiti nella proprietà da stimare.

Si ritiene opportuno precisare ulteriormente che il criterio estimativo utilizzato nella presente determinazione ha trovato espressione con metodo sintetico.

L'espressione detta non ha portato comunque a trascurare l'elaborazione di acquisiti dati di fatto certi, nonché di quelli misurati e di quelli ipotetici, questi desunti per analogia con entità di fatti similari che il mercato ha prodotto.

Effettuate queste opportune precisazioni e considerazioni, si ritiene di poter stimare l'azienda che ci occupa quale sommatoria dei valori dei singoli elementi economici che la compongono, volutamente tralasciando metodi estimativi più teorici che, nella specificità dell'azienda che ci occupa, troverebbero difficile applicazione e condurrebbero senz'altro, sul piano pratico, ad esiti meno attendibili.

In sintesi :

<u>Capitale fondiario - Immobili :</u>	<u>€ 685.444,00</u>
- Abitazione e pertinenze	€ 58.500,00
- Fabbricati aziendali D10	€ 443.360,00
- Terreni	€ 183.584,00

Capitale agrario (cespiti aziendali): € 222.900,00

- Macchine e attrezzi € 99.800,00
- Scorte vive (bestiame) € 109.800,00
- Scorte morte € 13.300,00

Titoli, quote partecipazione società: € 11.326,29

- Quote partecipazione Caseificio Europeo € 11.326,29

Si da atto ulteriormente che l'intera azienda agricola (ed i beni che la costituiscono) necessita di importanti opere di miglioria, manutenzione e ristrutturazione sotto diversi profili. Con riguardo alla situazione degli immobili si ritiene opportuno rilevare come per parte dei fabbricati non sia procrastinabile l'esecuzione di opere di ristrutturazione, riattamento oltre che di generale riordino e "messa a norma" (sostituzione tetti in eternit delle tettoie e di alcuni fabbricati, miglioramento condizioni benessere animale, ecc.) con interventi anche di natura strutturale (consolidamenti, adeguamento/miglioramento sismico, ecc.) oltre che funzionale ed impiantistico. Parte dei fabbricati risultano invece di recente costruzione e non necessitano pertanto di alcun intervento specifico.

Tali considerazioni, oltre a molte altre osservazioni afferenti alla gestione, conduzione e conservazione dei beni, e la valutazione delle specificità, anche di natura dimensionale dell'azienda, inducono lo scrivente a dover, e voler, ulteriormente significare come una sua collocazione sul mercato possa incontrare alcune difficoltà.

Di ciò si è tenuto conto in sede di valutazione.

Effettuate le doverose precisazioni che precedono, ed, in considerazione delle stesse, operate alcune opportune detrazioni, in particolare sul capitale

fondario - immobili nella misura del 10% della valutazione anzi-riportata (685.444 - 10%), per mancanza di garanzia di beni venduti al pubblico incanto, si stima, per arrotondamento, in

€ 850.000,00

(ottocentocinquantamila/00)

il più probabile valore di mercato dell'azienda agricola "a cancello chiuso"; ed in un range di

€ 15.000,00 - € 20.000,00

il valore di un eventuale canone annuo d'affitto d'azienda. Ciò tenuto conto di alcune specificità dell'azienda stessa, dei risultati economici ottenuti e della necessità di una significativa riorganizzazione sotto il profilo funzionale, gestionale ed amministrativo.

* * * *

Ritenendo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente perizia e rimane a disposizione per ogni chiarimento, integrazione o precisazione, anche in relazione all'uso che si dovrà fare della presente.

Mantova, 22 aprile 2021.

Il Perito estimatore

