

INDICE

A. PREMESSA	pag. 1
B. DESCRIZIONE DELL'AZIENDA AGRARIA	“ 1
➤ <i>ASPETTI GENERALI</i>	“ 1
➤ <i>IL CAPITALE FONDIARIO</i>	“ 1
➤ <i>IL CAPITALE D'ESERCIZIO</i>	“ 12
➤ <i>PRODOTTI VENDIBILI</i>	“ 14
C. LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	“ 16
➤ <i>IL CAPITALE FONDIARIO</i>	“ 16
➤ <i>IL CAPITALE D'ESERCIZIO</i>	“ 24
➤ <i>PRODOTTI VENDIBILI</i>	“ 26
D. STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO DEI BENI OGGETTO DI STIMA	“ 27
ALLEGATI	“ 28

A. PREMESSA

Io sottoscritto Serafino Casula, nato a Cagliari il 15.02.1970, di Professione Dottore Agronomo, regolarmente iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Oristano al n° 145, con studio Professionale in Cagliari nella via Fermi n. 12, all'udienza del 10.04.2007 sono stato nominato C.T.U. dal G.I. dott. Vincenzo Amato con l'incarico di *accertare il valore del compendio aziendale ad indirizzo floro vivaistico ai fini della vendita relativa al fallimento del sig. [REDACTED] – Assemini – Curatore fallimentare: dott.ssa Sara Grilletti.*

L'inizio delle operazioni peritali sono state fissate alle ore 15.00 del giorno 10 Aprile 2007 presso l'azienda oggetto di stima sita in Assemini Località "Campaidali".

B. DESCRIZIONE DELL'AZIENDA AGRARIA

➤ ASPETTI GENERALI

L'azienda oggetto di stima, composta da un corpo pianeggiante, è facilmente raggiungibile percorrendo la strada statale 130 che collega Assemini a Decimomannu" al Km 13.

Nel fondo oggetto di stima si svolgeva attività di produzione di piante, da appartamento e da giardino, in serra.

➤ IL CAPITALE FONDIARIO

È rappresentato dai terreni e dalle opere di miglioramento fondiario permanenti presenti in azienda.

Come detto precedentemente il corpo fondiario è ubicato nel Comune censuario di Assemini per una superficie catastale di **Ha 2.53.75.**

I suoli relativi all'azienda in esame si presentano mediamente profondi, con buona tessitura in parte argillosa, sabbiosa e limosa, tipici dei terreni di origine alluvionale, la reazione è variabile da neutra a sub-alcina con un contenuto in sostanza organica medio. In generale i suoli della zona, hanno una capacità di drenaggio medio.

La loro capacità d'uso è buona e permette ampie scelte delle colture che tuttavia sono preferibilmente di tipo orticolo e frutticolo.

Dati catastali

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUP. CATASTALE (HA)
Assemini	11	37	0.94.45
Assemini	11	39*	1.05.25
Assemini	11	66	0.28.30
Assemini	11	89*	0.25.75
TOTALI			2.53.75

(*Le superfici catastali delle particelle 39 e 89 sono state rilevate dalla nota di trascrizione allegata)

È bene evidenziare che i limiti delle particelle 39 - 66 - 89 ricadono nell'azienda adiacente, pertanto, risulta necessario effettuare un allineamento con le particelle catastali appartenenti all'azienda adiacente. Inoltre, per accedere al fondo, è presente una servitù di passaggio nell'azienda confinante.

I miglioramenti fondiari sono rappresentati dalle serre e dai fabbricati come di seguito riportato:

- **Serra n. 1**

Trattasi di una serra in ferro-vetro (da foto 1 a foto 3) per coltivazione e esposizione di piante ornamentali (anno di costruzione 1984) a due campate che si estende per una superficie di 440 mq. La struttura portante è in profilati di acciaio zincati a caldo, i canali, i correnti portavetri sono in lamiera pressopiegata e zincata, calcolata secondo la normativa in vigore per carico di neve e di vento completa di fiancate e testate, bulloneria zincata, sportellatura di colmo e laterale, porte scorrevoli, peso complessivo della struttura Kg 8 – 10 mq. I dispositivi

di apertura e chiusura sono manuali, la copertura superiore e perimetrale è in vetro tipo " giardiniera ". Altezza alla gronda 2.80 m, altezza al colmo 3.50 m. Inoltre la ricognizione dei luoghi permette di descrivere il bene oggetto di stima come di seguito riportato:

- ✚ Sistema di riscaldamento centralizzato con n. 1 caldaia a gasolio della potenzialità di 130.000 cal./h , n. 1 termoregolatore a punto fisso;
- ✚ Motorizzazione automatica delle finestrate;
- ✚ Irrigazione con rete di distribuzione i PE;
- ✚ Impianto di nebulizzazione con quadro elettrico;
- ✚ Impianto per trattamenti antiparassitari centralizzato esterno;
- ✚ Pavimentazione in cemento;
- ✚ N. 30 Bancali di coltivazione con sponde laterali in cemento di altezza pari a 16 cm e base di pignate in laterizio.

• **Serra n. 2**

Trattasi di una serra in ferro-vetro (da foto 4 a foto 6) per la coltivazione di piante ornamentali (anno di costruzione 1992) a quattro campate che si estende per una superficie di 2630 mq. La struttura portante è in profilati di acciaio zincati a caldo, i canali, i correnti portavetri sono in lamiera pressopiegata e zincata, calcolata secondo la normativa in vigore per carico di neve e di vento completa di fiancate e testate, bulloneria zincata, sportellatura di colmo e laterale, porte scorrevoli, peso complessivo della struttura Kg 12 – 13 mq. I dispositivi di apertura e chiusura sono manuali, la copertura superiore e perimetrale è in vetro tipo " giardiniera ". Altezza alla gronda 3.50 m, altezza al colmo 5.00 m. Inoltre la ricognizione dei luoghi permette di descrivere il bene oggetto di stima come di seguito riportato:

- ✚ Sistema di riscaldamento centralizzato con n. 2 caldaie a gasolio della potenzialità di 130.000 cal./h , n. 1 termoregolatore a punto fisso;
- ✚ Motorizzazione automatica delle finestre;
- ✚ Irrigazione con rete di distribuzione i PE ;
- ✚ Impianto per trattamenti antiparassitari centralizzato esterno.

• **Serra n. 3**

Trattasi di una serra in ferro-vetro (da foto 7 a foto 12) per la radicazione delle talee (anno di costruzione 1983) ad una campata che si estende per una superficie di 434 mq. La struttura portante è in profilati di acciaio zincati a caldo, i canali, i correnti portavetri sono in lamiera pressopiegata e zincata, calcolata secondo la normativa in vigore per carico di neve e di vento completa di fiancate e testate, bulloneria zincata, sportellatura di colmo e laterale, porte scorrevoli, peso complessivo della struttura Kg 8 – 10 mq. I dispositivi di apertura e chiusura sono manuali, la copertura superiore e perimetrale è in vetro tipo " giardiniera ". Altezza alla gronda 2.80 m, altezza al colmo 3.50 m. Inoltre la ricognizione dei luoghi permette di descrivere il bene oggetto di stima come di seguito riportato:

- ✚ Motorizzazione automatica delle finestre;
- ✚ Irrigazione automatica con rete di distribuzione i PE;
- ✚ Impianto di nebulizzazione da sistema centralizzato;
- ✚ Pavimentazione in cemento;
- ✚ N. 15 bancali di coltivazione in alluminio con sponde laterali, altezza 16 cm completi di traversa di collegamento in alluminio, sostegni e tiranti. Ogni bancale è corredato di apposito collettore termico per la distribuzione del calore con tubi in PEAD diametro 20 mm;

- ✚ N. 12 bancali di coltivazione in alluminio con sponde laterali, altezza 16 cm completi di traversa di collegamento in alluminio, sostegni e tiranti sprovvisti di base di coltivazione.

- **Serra n. 4**

Trattasi di una serra in ferro-vetro (foto 13 – 14) per la coltivazione di piante madri (anno di costruzione 1983) a due campate che si estende per una superficie di 866 mq. La struttura portante è in profilati di acciaio zincati a caldo, i canali, i correnti portavetri sono in lamiera pressopiegata e zincata, calcolata secondo la normativa in vigore per carico di neve e di vento completa di fiancate e testate, bulloneria zincata, sportellatura di colmo e laterale, porte scorrevoli, peso complessivo della struttura Kg 8 – 10 mq. I dispositivi di apertura e chiusura sono manuali, la copertura superiore e perimetrale è in vetro tipo " giardiniera ". Altezza alla gronda 2.80 m, altezza al colmo 3.50 m. Inoltre la ricognizione dei luoghi permette di descrivere il bene oggetto di stima come di seguito riportato:

- ✚ Sistema di riscaldamento centralizzato con n. 1 caldaia a gasolio della potenzialità di 130.000 cal./h, n. 1 termoregolatore a punto fisso;
- ✚ Motorizzazione automatica delle finestrate;
- ✚ Irrigazione automatica con rete di distribuzione i PE.

- **Serra n. 5**

Trattasi di una serra in ferro-vetro (foto 15 – 16) per la coltivazione di piante ornamentali (anno di costruzione 1982) a tre campate che si estende per una superficie di 1300 mq. La struttura portante è in profilati di acciaio zincati a caldo, i canali, i correnti portavetri sono in lamiera pressopiegata e zincata, calcolata secondo la normativa in vigore per carico di neve e di vento completa di fiancate e testate, bulloneria zincata, sportellatura di colmo e laterale,

porte scorrevoli, peso complessivo della struttura Kg 8 – 10 mq. I dispositivi di apertura e chiusura sono manuali, la copertura superiore e perimetrale è in vetro tipo " giardiniera ". Altezza alla gronda 2.80 m, altezza al colmo 3.50 m. Inoltre la ricognizione dei luoghi permette di descrivere il bene oggetto di stima come di seguito riportato:

- ✚ Sistema di riscaldamento centralizzato con n. 1 caldaia a gasolio della potenzialità di 90.000 cal./h, n. 1 termoregolatore a punto fisso;
- ✚ Motorizzazione automatica delle finestrate;
- ✚ Irrigazione automatica con rete di distribuzione in PE.

• **Serra n. 6**

Trattasi di una serra in ferro-vetro (foto 17 – 18) per la coltivazione di piante ornamentali (anno di costruzione 1990) a quattro campate che si estende per una superficie di 2600 mq. La struttura portante è in profilati di acciaio zincati a caldo, i canali, i correnti portavetri sono in lamiera pressopiegata e zincata, calcolata secondo la normativa in vigore per carico di neve e di vento completa di fiancate e testate, bulloneria zincata, sportellatura di colmo e laterale, porte scorrevoli, peso complessivo della struttura Kg 8 – 10 mq. I dispositivi di apertura e chiusura sono manuali, la copertura superiore e perimetrale è in vetro tipo " giardiniera ". Altezza alla gronda 2.80 m, altezza al colmo 3.50 m. Inoltre la ricognizione dei luoghi permette di descrivere il bene oggetto di stima come di seguito riportato:

- ✚ Sistema di riscaldamento centralizzato con n. 1 caldaia a gasolio della potenzialità di 130000 cal./h con n. 1 termoregolatore a punto fisso;
- ✚ Motorizzazione automatica delle finestrate;
- ✚ Irrigazione automatica con rete di distribuzione in PE.

- **Serra n. 7**

Trattasi di una serra in ferro-vetro (foto 19 – 20) per la coltivazione di piante ornamentali (anno di costruzione 1994) a sei campate corte che si estende per una superficie di 798 mq.

La struttura portante è in profilati di acciaio zincati a caldo, i canali, i correnti portavetri sono in lamiera pressopiegata e zincata, calcolata secondo la normativa in vigore per carico di neve e di vento completa di fiancate e testate, bulloneria zincata, sportellatura di colmo e laterale, porte scorrevoli, peso complessivo della struttura Kg 8 – 10 mq. I dispositivi di apertura e chiusura sono manuali, la copertura superiore e perimetrale è in vetro tipo " giardiniera ". Altezza alla gronda 2.80 m, altezza al colmo 3.50 m. Inoltre la ricognizione dei luoghi permette di descrivere il bene oggetto di stima come di seguito riportato:

- ✦ Sistema di riscaldamento centralizzato con n. 1 caldaia a gasolio della potenzialità di 130000 cal./h con n. 1 termoregolatore a punto fisso;
- ✦ Motorizzazione automatica delle finestrate;
- ✦ Irrigazione automatica con rete di distribuzione in PE.

- **Ombraio n. 1**

Serra ombraio (da foto 21 a foto 23) per coltivazioni in pieno campo (anno di costruzione 1994) formato da 10 campate che si estende per una superficie di 3444 mq. I tubi sono in ferro zincato diam. mm 60 e spessore minimo mm 3, dell'altezza minima fuori terra di mt 2,50, posti ad un' interasse di mt 3 di coronamento e 6x6 mt all'interno dell'ombraio, tessitura di coronamento ed ancoraggio con filo di ferro zincato da diam. 18-20, doppia tessitura di contenimento della rete con filo del diam. 16, posti ad un' interasse di mt 2, tenditori, morsetti. Struttura realizzata secondo le norme, del peso di 8,0 – 8,5 Kg per mq. Altezza alla

gronda 2.50 m, altezza al colmo 3.70 m. Inoltre la ricognizione dei luoghi permette di descrivere il bene oggetto di stima come di seguito riportato:

- ✚ non è più presente la rete ombreggiante;
- ✚ le pareti sono di onduline plastiche in sufficiente stato di conservazione;
- ✚ l'irrigazione e trattamenti antiparassitari automatica con rete di distribuzione in PE.

• **Ombriamo n. 2**

Serra ombriamo (foto 24) per coltivazioni in pieno campo (anno di costruzione 1994) formato da 4 campate che si estende per una superficie di 1733 mq. I tubi sono in ferro zincato diam. mm 60 e spessore minimo mm 3, dell'altezza minima fuori terra di mt 2,50, posti ad un'interasse di mt 3 di coronamento e 6x6 mt all'interno dell'ombriamo, tessitura di coronamento ed ancoraggio con filo di ferro zincato da diam. 18-20, doppia tessitura di contenimento della rete con filo del diam. 16, posti ad un'interasse di mt 2, tenditori, morsetti. Struttura realizzata secondo le norme, del peso di 8,0 – 8,5 Kg per mq. Altezza alla gronda 2.50 m, altezza al colmo 3.70 m. Inoltre la ricognizione dei luoghi permette di descrivere il bene oggetto di stima come di seguito riportato:

- ✚ non è più presente la rete ombreggiante;
- ✚ le pareti sono di onduline plastiche in sufficiente stato di conservazione;
- ✚ l'irrigazione e trattamenti antiparassitari automatica con rete di distribuzione in PE.

• **Magazzino n. 1**

Il fabbricato (foto 25 – 26) si estende per una superficie di mq 190 (anno di costruzione 1990) e viene utilizzato come locale per il deposito di attrezzature varie. La struttura portante è di

tipo misto realizzata in blocchetti di calcestruzzo e pilastri ferro, poggianti su fondazioni continue, anch'esse in calcestruzzo armato.. I muri, sono rivestiti da cemento ordinario frattazzato tinteggiato con pittura semilavabile. Il pavimento è realizzato in battuto di cemento. La copertura è del tipo in laminato con struttura portante per serre. L'impianto elettrico realizzato è dotato di un adeguato numero di prese e punti luce in buon stato di manutenzione.

- **Magazzino n. 2**

Il fabbricato (da foto 28 a foto 30) si estende per una superficie di mq 70 (anno di costruzione 1982) e viene utilizzato come officina meccanica e deposito attrezzature varie. La struttura portante è di tipo misto realizzata in blocchetti di calcestruzzo e pilastri ferro, poggianti su fondazioni continue, anch'esse in calcestruzzo armato. Il pavimento è realizzato in battuto di cemento. La copertura è in lastre di eternit con struttura portante per serre. L'impianto elettrico realizzato è dotato di un adeguato numero di prese e punti luce in sufficiente stato di manutenzione.

- **Magazzino n. 3**

Il fabbricato (foto 31 - 32) si estende per una superficie di mq 110 (anno di costruzione 1990) e viene utilizzato come locale per il deposito attrezzature varie e ricovero gruppi elettrogeni. La struttura portante è di tipo misto realizzata in blocchetti di calcestruzzo e pilastri ferro, poggianti su fondazioni continue, anch'esse in calcestruzzo armato. Il pavimento è realizzato in battuto di cemento. La copertura è in lastre di eternit con struttura portante per serre. L'impianto elettrico realizzato è dotato di un adeguato numero di prese e punti luce in sufficiente stato di manutenzione. Si evidenzia che il fabbricato risulta aperto su due lati.

- **Magazzino n. 4**

Il fabbricato (da foto 33 a foto 36) si estende per una superficie di mq 180 (anno di costruzione 1990) e viene utilizzato come locale per il deposito attrezzature varie . La struttura portante in pilastri ferro, poggianti su plinti, in calcestruzzo armato. Il pavimento è realizzato in battuto di cemento. La copertura è in onduline plastiche con struttura portante per serre. L'impianto elettrico realizzato è dotato di un adeguato numero di prese e punti luce in sufficiente stato di manutenzione. Si evidenzia che il fabbricato risulta aperto su tre lati.

- **Magazzino n. 5**

Il fabbricato (foto 37 - 38) si estende per una superficie di mq 180 (anno di costruzione 1990) e viene utilizzato come locale per il deposito attrezzature varie . La struttura portante in pilastri ferro, poggianti su plinti, in calcestruzzo armato. Il pavimento è realizzato in battuto di cemento. La copertura è del tipo laminato con struttura portante per serre. L'impianto elettrico realizzato è dotato di un adeguato numero di prese e punti luce in sufficiente stato di manutenzione. Si evidenzia che il fabbricato risulta aperto su tre lati.

- **Sala mensa**

Il fabbricato, con annessi servizi igienici per il personale, (foto 27) si estende per una superficie di mq 70 (anno di costruzione 1990) viene utilizzato come mensa. La struttura portante è di tipo misto realizzata in blocchetti di calcestruzzo e pilastri in calcestruzzo armato, poggianti su fondazioni continue, anch'esse in calcestruzzo armato. La copertura è in lastre di eternit con struttura portante per serre. I muri, sono rivestiti da cemento ordinario frattazzato tinteggiato con pittura semilavabile. Il pavimento è realizzato in piastrelle di ceramica. L'impianto elettrico realizzato sotto traccia è dotato di un adeguato numero di prese e punti luce in buon stato di manutenzione.

- **Cabina pozzo**

Il fabbricato (foto 39) si estende per una superficie di mq 9 (anno di costruzione 1990) viene utilizzato come locale per deposito autoclave e cabina quadro. La struttura portante è di tipo misto realizzata in blocchetti di calcestruzzo, poggianti su fondazioni continue, anch'esse in calcestruzzo armato. La copertura è del tipo con struttura in pignate cemento e tegole. I muri, sono rivestiti da cemento ordinario frattazzato tinteggiato con pittura semilavabile. Il pavimento è realizzato in battuto di cemento. L'impianto elettrico è dotato di un adeguato numero di prese e punti luce in buon stato di manutenzione.

- **Viabilità aziendale**

Trattasi di una strada poderale (foto 41) lunga circa 300 m della larghezza di 3.50 m eseguita in massiciata con pietrame in buon stato di manutenzione.

- **Recinzione perimetrale**

La recinzione è in rete metallica a maglia romboidale alta 1.10 m con tre ordini di filo zincato per uno sviluppo di 300 metri in sufficiente stato di manutenzione.

- **Approvvigionamento idrico**

L'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo artesiano di 80 – 100 metri di profondità con diametro di 250 mm. Per il pompaggio dell'acqua si utilizzano due pompe sommerse, una da 15 Hp e una da 5 Hp.

➤ **IL CAPITALE DI ESERCIZIO**

È costituito dal capitale di scorta (parco macchine e attrezzi) come riportato nella tabella seguente (da foto 42 a foto 72):

DESCRIZIONE MACCHINE E ATTREZZI	Anno di acquisto
Trattore gommato "LAMBORGHINI" hp 70 con targa [REDACTED] con n.5700 ore lavoro in sufficiente stato di manutenzione	1987
Trattore gommato "FERRARI" hp 25 con targa [REDACTED] con n.1992 ore lavoro in sufficiente stato di manutenzione	1992
Autocarro IVECO DAILY Km 381.000 con targa [REDACTED] in sufficiente stato di manutenzione	1994
N. 1 compressore da 250 litri funzionante in sufficiente stato di manutenzione	Anni 90
N. 1 saldatrice portatile in sufficiente stato di manutenzione	Anni 90
N. 1 Troncatrice per in sufficiente stato di manutenzione	Anni 90
N. 1 Trapano a colonna con tavola sufficiente stato di manutenzione	Anni 90
N. 1 filettatrice in sufficiente stato di manutenzione	Anni 90
N. 2 pompe sommerse da 15 e 5 hp in buono stato di manutenzione immerse nel pozzo	Anni 90
N. 35 serie chiavi (a forchetta, combinata, a tubo) in buono stato di manutenzione	Anni 90
N. 2 polverizzatori pensili in sufficiente stato di manutenzione	Anni 90
N. 1 motosega con motore a scoppio in sufficiente stato di manutenzione	Anni 90
N. 1 crick per sollevamento mezzi meccanici. in sufficiente stato di manutenzione	Anni 90
N. 1 Transpallet manuale per sollevamento pallet in sufficiente stato di manutenzione	Anni 90
N. 4 bancali di alluminio per esposizione piante delle dimensioni 3.0x1.5m	Anni 90
N. 1 bancali di alluminio per esposizione piante delle dimensioni 1.5x1.5m	Anni 90
N. 2 vasche di cemento da 10.000 litri per fertirrigazione in buono stato di manutenzione	Anni 90
N. 2 pompe 5 e 2 hp per fertirrigazione in buono stato di manutenzione	Anni 90
N. 1 compressore da 4 cv per nebulizzazione in buono stato di manutenzione	Anni 90
N. 1 serbatoio in plastica da 500 litri per nebulizzazione in buono stato di manutenzione	Anni 90
N. 1 serbatoio in plastica da 200 litri per nebulizzazione in buono stato di manutenzione	Anni 90
N. 1 pompa da 3 hp per nebulizzazione in buono stato di manutenzione	Anni 90
N. 2 serbatoi in metallo per gasolio da 5000 litri	Anni 90
N. 1 serbatoio in metallo per gasolio da 1000 litri	Anni 90
N. 1 atomizzatore per trattrice per trattamenti antiparassitari da litri 500 in buono stato di manutenzione	Anni 90
N. 2 atomizzatori a carrello per trattamenti antiparassitari in buono stato di manutenzione	Anni 90
N. 10 carrelli gommati a quattro ruote per trasporto piante in buono stato di manutenzione	Anni 90

N. 5 carrelli gommati a due ruote per trasporto piante in buono stato di manutenzione	Anni 90
N. 2 gruppi elettrogeno da 30 Kw non funzionanti	Anni 90
N. 2 pompe sommerse da 15 e 5 hp in buono stato di manutenzione	Anni 90
N. 30 bancali in cemento con base in pignatte	Anni 90
N. 15 bancali in alluminio con fondo in fibrocemento	Anni 90
N. 12 bancali in alluminio con senza fondo	Anni 90
Palo cabina di trasformazione energia elettrica	Anni 90

DESCRIZIONE PRODOTTI DI SCORTA	Anno di acquisto
N. 200 Mastelli da Ø 50 – 60 in buon stato di manutenzione	2000
N. 295 vasi da Ø 28	2000
N. 400 vasi da Ø 22	2000
N. 5140 vasi da Ø 18	2000
N. 5230 vasi da Ø 16	2000
N. 2500 vasi da Ø 13	2000
N. 12000 vasi da Ø 12	2000
N. 1400 plateau comprensivi di vasetti (25 x plateau) da Ø 7 – 8	2000
N. 480 ciotole da Ø 30 - 35	2000
N. 225 ciotole da Ø 25	2000
N. 17 rotoli di rete per trasporto piante	2000

➤ **PRODOTTI VENDIBILI**

Tra i prodotti vendibili presenti in azienda si possono riepilogare le seguenti piante in sufficiente stato vegetativo (da foto 73 a foto 75):

DESCRIZIONE PIANTE ORNEMANTALI
N. 400 POTHOS su vaso tipo basket in sufficienti condizioni vegetative
N. 200 POTHOS su vaso Ø 12 in sufficienti condizioni vegetative
N. 37 FICUS su vaso Ø 26 in sufficienti condizioni vegetative
N. 2 KENTIA su vaso Ø 28 in sufficienti condizioni vegetative
N. 17 ALOE su vaso Ø 18 in sufficienti condizioni vegetative
N. 50 PIANTE MISTE DA APPARTAMENTO su vaso in sufficienti condizioni vegetative
N. 50 PIANTE GRASSE su vaso in sufficienti condizioni vegetative
N. 300 RAMPICANTI (Bougainvillea) su vaso Ø 13 in sufficienti condizioni vegetative
N. 4550 RAMPICANTI (Bougainvillea) su vaso Ø 18 in sufficienti condizioni vegetative
N. 510 RAMPICANTI (Bougainvillea) su vaso Ø 26 in sufficienti condizioni vegetative
N. 100 RAMPICANTI (Gelsomino) su vaso Ø 18 in sufficienti condizioni vegetative
N. 8 YUCCA su vaso Ø 28 in sufficienti condizioni vegetative
N. 16 YUCCA su mastello in sufficienti condizioni vegetative
N. 1 ARECA su vaso in sufficienti condizioni vegetative
N. 3 DRACAENA su vaso in sufficienti condizioni vegetative
N. 3 BEUCARNEA su vaso in sufficienti condizioni vegetative
N. 60 MIRTO su vaso Ø 26 in sufficienti condizioni vegetative
N. 150 PITTOSPORO su vaso Ø 18 in sufficienti condizioni vegetative
N. 200 HIBISCUS su vaso Ø 18 in sufficienti condizioni vegetative
N. 500 HIBISCUS su vaso Ø 26 in sufficienti condizioni vegetative
N. 300 POLYGALA su vaso Ø 18 in sufficienti condizioni vegetative
N. 150 CORBEZZOLO su vaso Ø 18 in sufficienti condizioni vegetative
N. 3 LIGUSTRO su vaso Ø 26 in sufficienti condizioni vegetative
N. 8 ARALIA su vaso in sufficienti condizioni vegetative
N. 240 SCHEFFLERE su vaso Ø 18 in sufficienti condizioni vegetative
N. 60 SCHEFFLERE su vaso Ø 26 in sufficienti condizioni vegetative

N. 420 PALME NANE su mastello in sufficienti condizioni vegetative
N. 250 OLIVO CIPRESSINO su mastello in sufficienti condizioni vegetative
N. 70 CARRUBO su mastello in sufficienti condizioni vegetative



C. LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

➤ **IL CAPITALE FONDIARIO**

Per quanto riguarda la valutazione del capitale fondiario si evidenzia che il valore della terra nuda è stato determinato solo per quella frazione di terreno non occupata da serre e fabbricati.

• **Superficie agricola non occupata da serre e fabbricati**

Considerata la superficie residua, non occupata da fabbricati e strutture serricole, è stata determinata in ha 0.40.00 con un valore stimato di **8.100,00 €** come riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Costo €/mq	Superficie mq	Totale €
Superficie agricola	1,80	4.500,00	8.100,00

• **Serra n. 1 (anno di costruzione 1984)**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, il prezzo di costruzione di una serra con caratteristiche tecniche simili ed il coefficiente di vetustà, il valore stimato è di **12.100,00 €** come riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Costo €/mq	Superficie mq	Coeff. di vetustà	Totale €
Serra in ferro-vetro due campate per coltivazione esposizione piante	55,00	440	0.50	12.100,00

*Nell'estimo si utilizza il coefficiente di vetustà nei casi in cui beni ancora perfettamente agibili dal punto di vista fisico, non lo sono più da un punto di vista tecnologico

- **Serra n. 2 (anno di costruzione 1992)**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, il prezzo di costruzione di una serra con caratteristiche tecniche simili ed il coefficiente di vetustà, il valore stimato è di **55.230,00 €** come riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Costo €/mq	Superficie mq	Coeff. di vetustà	Totale €
Serra in ferro-vetro quattro campate	35,00	2630	0,60	55.230,00

*Nell'estimo si utilizza il coefficiente di vetustà nei casi in cui beni ancora perfettamente agibili dal punto di vista fisico, non lo sono più da un punto di vista tecnologico

- **Serra n. 3 (anno di costruzione 1983)**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, il prezzo di costruzione di una serra con caratteristiche tecniche simili ed il coefficiente di vetustà, il valore stimato è di **9.765,00 €** come riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Costo €/mq	Superficie mq	Coeff. di vetustà	Totale €
Serra in ferro-vetro ad una campata	45,00	434	0,50	9.765,00

*Nell'estimo si utilizza il coefficiente di vetustà nei casi in cui beni ancora perfettamente agibili dal punto di vista fisico, non lo sono più da un punto di vista tecnologico

- **Serra n. 4 (anno di costruzione 1983)**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, il prezzo di costruzione di una serra con caratteristiche tecniche simili ed il coefficiente di vetustà, il valore stimato è di **12.990,00 €** come riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Costo €/mq	Superficie mq	Coeff. di vetustà	Totale €
Serra in ferro-vetro due campate	30,00	866	0.50	12.990,00

*Nell'estimo si utilizza il coefficiente di vetustà nei casi in cui beni ancora perfettamente agibili dal punto di vista fisico, non lo sono più da un punto di vista tecnologico

- **Serra n. 5 (anno di costruzione 1982)**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, il prezzo di costruzione di una serra con caratteristiche tecniche simili ed il coefficiente di vetustà, il valore stimato è di **19.500,00 €** come riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Costo €/mq	Superficie mq	Coeff. di vetustà	Totale €
Serra in ferro-vetro tre campate	30,00	1300	0.50	19.500,00

*Nell'estimo si utilizza il coefficiente di vetustà nei casi in cui beni ancora perfettamente agibili dal punto di vista fisico, non lo sono più da un punto di vista tecnologico

- **Serra n. 6 (anno di costruzione 1990)**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, il prezzo di costruzione di una serra con caratteristiche tecniche simili ed il coefficiente di vetustà, il valore stimato è di **29.520,00 €** come riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Costo €/mq	Superficie mq	Coeff. di vetustà	Totale €
Serra in ferro-vetro quattro campate	30,00	1640	0,60	29.520,00

*Nell'estimo si utilizza il coefficiente di vetustà nei casi in cui beni ancora perfettamente agibili dal punto di vista fisico, non lo sono più da un punto di vista tecnologico

- **Serra n. 7 (anno di costruzione 1994)**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, il prezzo di costruzione di una serra con caratteristiche tecniche simili ed il coefficiente di vetustà, il valore stimato è di **14.364,00 €** come riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Costo €/mq	Superficie mq	Coeff. di vetustà	Totale €
Serra in ferro-vetro due campate	30,00	798	0,60	14.364,00

*Nell'estimo si utilizza il coefficiente di vetustà nei casi in cui beni ancora perfettamente agibili dal punto di vista fisico, non lo sono più da un punto di vista tecnologico

- **Ombrario n.1 (anno di costruzione 1994)**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, il prezzo di costruzione di una serra con caratteristiche tecniche simili ed il coefficiente di vetustà, il valore stimato è di **13.776,00 €** come riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Costo €/mq	Superficie mq	Coeff. di vetustà	Totale €
Ombrario a 10 campate	8,00	3444	0,50	13.776,00

*Nell'estimo si utilizza il coefficiente di vetustà nei casi in cui beni ancora perfettamente agibili dal punto di vista fisico, non lo sono più da un punto di vista tecnologico

- **Ombrario n.2 (anno di costruzione 1994)**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, il prezzo di costruzione di una serra con caratteristiche tecniche simili ed il coefficiente di vetustà, il valore stimato è di **6.932,00 €** come riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Costo €/mq	Superficie mq	Coeff. di vetustà	Totale €
Ombrario a 4 campate	8,00	1733	0,50	6.932,00

*Nell'estimo si utilizza il coefficiente di vetustà nei casi in cui beni ancora perfettamente agibili dal punto di vista fisico, non lo sono più da un punto di vista tecnologico

- **Magazzino n. 1 (anno di costruzione 1990)**

Considerato il prezzo di costruzione di un fabbricato con caratteristiche tecniche simili e il coefficiente di vetustà, il valore stimato è di **22.800,00 €** come riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Costo €/mq	Superficie mq	Coeff. di vetustà *	Totale €
Magazzino ad uso agricolo	150,00	190	0,80	22.800,00

*Nell'estimo si utilizza il coefficiente di vetustà nei casi in cui beni ancora perfettamente agibili dal punto di vista fisico, non lo sono più da un punto di vista tecnologico

- **Magazzino n. 2 (anno di costruzione 1982)**

Considerato il prezzo di costruzione di un fabbricato con caratteristiche tecniche simili e il coefficiente di vetustà, il valore stimato è di **5.250,00 €** come riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Costo €/mq	Superficie mq	Coeff. di vetustà *	Totale €
Magazzino ad uso agricolo	100,00	70	0,75	5.250,00

*Nell'estimo si utilizza il coefficiente di vetustà nei casi in cui beni ancora perfettamente agibili dal punto di vista fisico, non lo sono più da un punto di vista tecnologico

- **Magazzino n. 3 (anno di costruzione 1990)**

Considerato il prezzo di costruzione di un fabbricato con caratteristiche tecniche simili e il coefficiente di vetustà, il valore stimato è di **7.920,00 €** come riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Costo €/mq	Superficie mq	Coeff. di vetustà *	Totale €
Magazzino ad uso agricolo	90,00	110	0,80	7.920,00

*Nell'estimo si utilizza il coefficiente di vetustà nei casi in cui beni ancora perfettamente agibili dal punto di vista fisico, non lo sono più da un punto di vista tecnologico

- **Magazzino n. 4 (anno di costruzione 1990)**

Considerato il prezzo di costruzione di un fabbricato con caratteristiche tecniche simili e il coefficiente di vetustà, il valore stimato è di **2.700,00 €** come riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Costo €/mq	Superficie mq	Coeff. di vetustà *	Totale €
Magazzino ad uso agricolo	30,00	180	0,50	2.700,00

*Nell'estimo si utilizza il coefficiente di vetustà nei casi in cui beni ancora perfettamente agibili dal punto di vista fisico, non lo sono più da un punto di vista tecnologico

- **Magazzino n. 5 (anno di costruzione 1990)**

Considerato il prezzo di costruzione di un fabbricato con caratteristiche tecniche simili e il coefficiente di vetustà, il valore stimato è di **1.875,00 €** come riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Costo €/mq	Superficie mq	Coeff. di vetustà *	Totale €
Magazzino ad uso agricolo	30,00	125	0,50	1.875,00

*Nell'estimo si utilizza il coefficiente di vetustà nei casi in cui beni ancora perfettamente agibili dal punto di vista fisico, non lo sono più da un punto di vista tecnologico

- **Sala mensa (anno di costruzione 1990)**

Considerato il prezzo di costruzione di un fabbricato con caratteristiche tecniche simili e il coefficiente di vetustà, il valore stimato è di **8.400,00 €** come riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Costo €/mq	Superficie mq	Coeff. di vetustà *	Totale €
Mensa	150,00	70	0,80	8.400,00

*Nell'estimo si utilizza il coefficiente di vetustà nei casi in cui beni ancora perfettamente agibili dal punto di vista fisico, non lo sono più da un punto di vista tecnologico

- **Cabina pozzo (anno di costruzione 1990)**

Considerato il prezzo di costruzione di un fabbricato con caratteristiche tecniche simili e il coefficiente di vetustà, il valore stimato è di **1.296,00 €** come riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Costo €/mq	Superficie mq	Coeff. di vetustà *	Totale €
Cabina pozzo	180,00	9	0,80	1.296,00

*Nell'estimo si utilizza il coefficiente di vetustà nei casi in cui beni ancora perfettamente agibili dal punto di vista fisico, non lo sono più da un punto di vista tecnologico

- **Viabilità aziendale**

Considerato il prezzo di realizzazione di uno stradello rurale (300 m) secondo le voci del prezzario regionale per le opere di miglioramento fondiario, il valore stimato è di **2.500,00 €** come riportato nella tabella seguente:



Descrizione	Totale €
Stradello aziendale	2.500,00

- **Recinzione perimetrale**

Considerato il prezzo di costruzione di una recinzione perimetrale (450 m) con caratteristiche tecniche simili, il valore stimato è di **1000,00 €** come riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Totale €
Recinzione perimetrale	1.000,00



- **Approvvigionamento idrico**

Considerato il prezzo di realizzazione di un pozzo artesiano con caratteristiche tecniche simili, il valore stimato è di **5.000,00 €** come riportato nella tabella seguente:

Descrizione	Totale €
Pozzo artesiano	3.500,00

➤ **VALORE TOTALE DEL CAPITALE FONDIARIO**

DESCRIZIONE	Valore (€)
Superficie agricola non occupata da serre e fabbricati	8.100,00
Serra n. 1 (anno di costruzione 1984)	12.100,00
Serra n. 2 (anno di costruzione 1992)	55.230,00
Serra n. 3 (anno di costruzione 1983)	9.765,00
Serra n. 4 (anno di costruzione 1982)	12.990,00
Serra n. 5 (anno di costruzione 1990)	19.500,00
Serra n. 6 (anno di costruzione 1990)	29.520,00
Serra n. 7 (anno di costruzione 1994)	14.364,00
Ombrario n.1 (anno di costruzione 1994)	13.776,00
Ombrario n.2 (anno di costruzione 1994)	6.932,00
Magazzino n. 1 (anno di costruzione 1990)	22.800,00
Magazzino n. 2 (anno di costruzione 1982)	5.250,00
Magazzino n. 3 (anno di costruzione 1990)	7.920,00
Magazzino n. 4 (anno di costruzione 1990)	2.700,00
Magazzino n. 5 (anno di costruzione 1990)	1.875,00
Sala mensa (anno di costruzione 1990)	8.400,00
Cabina pozzo (anno di costruzione 1990)	1.296,00
Viabilità aziendale	2.500,00
Recinzione perimetrale	1.000,00
Approvvigionamento idrico	3.500,00
TOTALE	239.518,00

➤ **IL CAPITALE DI ESERCIZIO**

Per quanto riguarda le macchine e le attrezzature descritte in precedenza è bene considerare il sufficiente stato di manutenzione e l'età che le rende obsolete. Pertanto la valutazione è stimabile in **29.485,00 €**.

DESCRIZIONE MACCHINE E ATTREZZI	VALORE (€)
Trattore gommato "LAMBORGHINI" hp 70 con targa CA [REDACTED] con n.5700 ore lavoro con pala anteriore in sufficiente stato di manutenzione	6.500,00
Trattore gommato "FERRARI" hp 25 con targa CA [REDACTED] con n.1992 ore lavoro in sufficiente stato di manutenzione	2.500,00
Autocarro IVECO DAILY Km 381.000 con targa [REDACTED] in sufficiente stato di manutenzione	2.500,00
N. 1 compressore da 250 litri funzionante in sufficiente stato di manutenzione	150,00
N. 1 saldatrice portatile in sufficiente stato di manutenzione	100,00
N. 1 Troncattrice per in sufficiente stato di manutenzione	50,00
N. 1 Trapano a colonna con tavola sufficiente stato di manutenzione	50,00
N. 1 filettatrice in sufficiente stato di manutenzione	80,00
N. 2 pompe sommerse da 15 e 5 hp in buono stato di manutenzione immerse nel pozzo	1.100,00
N. 35 serie chiavi (a forchetta, combinata, a tubo) in buono stato di manutenzione	50,00
N. 2 polverizzatori pensili in sufficiente stato di manutenzione	100,00
N. 1 motosega con motore a scoppio in sufficiente stato di manutenzione	50,00
N. 1 crick per sollevamento mezzi meccanici. in sufficiente stato di manutenzione	150,00
N. 1 Transpallet manuale per sollevamento pallet in sufficiente stato di manutenzione	150,00
N. 4 bancali di alluminio per esposizione piante delle dimensioni 3.0x1.5m	150,00
N. 1 bancali di alluminio per esposizione piante delle dimensioni 1.5x1.5m	50,00
N. 2 vasche di cemento da 10.000 litri per fertirrigazione in buono stato di manutenzione	600,00
N. 2 pompe 5 e 2 hp per fertirrigazione in buono stato di manutenzione	200,00
N. 1 compressore da 4 cv per nebulizzazione in buono stato di manutenzione	500,00
N. 1 serbatoio in plastica da 500 litri per nebulizzazione in buono stato di manutenzione	50,00
N. 1 serbatoio in plastica da 200 litri per nebulizzazione in buono stato di manutenzione	35,00
N. 1 pompa da 3 hp per nebulizzazione in buono stato di manutenzione	250,00
N. 2 serbatoi in metallo per gasolio da 5000 litri	400,00
N. 1 serbatoio in metallo per gasolio da 1000 litri	350,00
N. 1 atomizzatore per trattrice per trattamenti antiparassitari da litri 500 in buono stato di manutenzione	500,00

N. 2 atomizzatori a carrello per trattamenti antiparassitari in buono stato di manutenzione	200,00
N. 10 carrelli gommati a quattro ruote per trasporto piante in buono stato di manutenzione	300,00
N. 5 carrelli gommati a due ruote per trasporto piante in buono stato di manutenzione	150,00
N. 2 gruppi elettrogeno da 30 Kw non funzionanti (da revisionare)	500,00
N. 2 pompe sommerse da 15 (in buon stato) e 5 (da revisionare) hp	800,00
N. 30 bancali in cemento con base in pignatte	700,00
N. 15 bancali in alluminio con fondo in fibrocemento	600,00
N. 12 bancali in alluminio con senza fondo	250,00
Palo cabina di trasformazione energia elettrica	5.800,00
TOTALE	25.915,00

DESCRIZIONE PRODOTTI DI SCORTA	VALORE (€)
N. 200 Mastelli da Ø 50 – 60 in buon stato di manutenzione	400,00
N. 295 vasi da Ø 28	110,00
N. 400 vasi da Ø 22	120,00
N. 5140 vasi da Ø 18	620,00
N. 5230 vasi da Ø 16	530,00,
N. 2500 vasi da Ø 13	100,00
N. 12000 vasi da Ø 12	360,00
N. 1400 plateau comprensivi di vasetti (25 x plateau) da Ø 7 – 8	200,00
N. 480 ciotole da Ø 30 - 35	730,00
N. 225 ciotole da Ø 25	200,00
N. 17 rotoli di rete per trasporto piante	200,00
TOTALE	3.570,00

➤ **VALORE TOTALE DEL CAPITALE DI ESERCIZIO**

DESCRIZIONE	VALORE (€)
MACCHINE E ATTREZZI	25.915,00
PRODOTTI DI SCORTA	3.570,00
TOTALE	29.485,00

➤ **PRODOTTI VENDIBILI**

DESCRIZIONE PIANTE ORNAMENTALI	N.	PREZZO (€)	VALORE (€)
POTHOS vaso basket	400	1,50	600,00
POTHOS Ø 12	200	0,30	60,00
FICUS	37	20,00	740,00
KENTIA	2	12,00	24,00
ALOE	17	6,00	102,00
PIANTE MISTE DA APPARTAMENTO	50	5,00	250,00
PIANTE GRASSE	50	3,00	150,00
RAMPICANTI (Bougainvillea) su vaso Ø 13	300	2,50	750,00
RAMPICANTI (Bougainvillea) su vaso Ø 18	4550	2,80	12 740,00
RAMPICANTI (Bougainvillea) su vaso Ø 26	510	9,00	4 590,00
RAMPICANTI (Gelsomino) su vaso Ø 18	100	2,80	280,00
YUCCA su vaso Ø 28	8	20,00	160,00
YUCCA su mastello	16	25,00	400,00
ARECA su vaso	1	25,00	25,00
DRACAENA su vaso	3	25,00	75,00
BEUCARNEA su vaso	3	25,00	75,00
MIRTO su vaso Ø 26	60	12,00	720,00
PITTOSPORO su vaso Ø 18	150	2,50	375,00
HIBISCUS su vaso Ø 18	200	2,50	500,00
HIBISCUS su vaso Ø 26	500	4,00	2 000,00
POLYGALA su vaso Ø 18	300	2,00	600,00
CORBEZZOLO su vaso Ø 18	150	2,80	420,00
LIGUSTRO su vaso Ø 26	3	15,00	45,00
ARALIA su vaso	8	5,00	40,00
SCHEFFLERE su vaso Ø 18	240	3,50	840,00
SCHEFFLERE su vaso Ø 26	60	5,00	300,00
PALME NANE su mastello	420	80,00	33 600,00
OLIVO CIPRESSINO su mastello	250	55,00	13 750,00
CARRUBO su mastello	70	78,00	5 460,00
TOTALE			79 671,00

➤ **TOTALE PRODOTTI VENDIBILI**

DESCRIZIONE	VALORE (€)
Piante	79.671,00
TOTALE	79.671,00

D. STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Sulla base di quanto descritto in precedenza si stima che il valore venale complessivo dell'azienda agraria, composto dalle voci riportate in tabella, corrisponde a:

Descrizione	Valore €
Capitale fondiario	239.518,00
Capitale di esercizio	29.485,00
Prodotti vendibili	79.671,00
TOTALE	348.674,00

Ritenendo di aver svolto con scrupolo e obiettività il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Cagliari, 25.06.2007

(Serafino Casula)