
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Società Cooperativa a R. L.
In liquidazione coatta amministrativa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
BENI IMMOBILI E MOBILI

Esperto nominato: dott. Carlo Crobeddu

INDICE

UNITÀ IMMOBILIARI CENTRO SUINICOLO	pag.	6
<i>1.1. Titolo di proprietà</i>	<i>pag.</i>	<i>6</i>
<i>1.2. Dati Catastali</i>	<i>pag.</i>	<i>6</i>
<i>1.3. Pregiudizievoli</i>	<i>pag.</i>	<i>7</i>
<i>1.4. Inserimento urbanistico</i>	<i>pag.</i>	<i>8</i>
<i>1.5. Coerenze</i>	<i>pag.</i>	<i>8</i>
<i>1.6. Licenze edilizie</i>	<i>pag.</i>	<i>8</i>
<i>1.7. Agibilità</i>	<i>pag.</i>	<i>9</i>
<i>1.8. Parere igienico sanitario</i>	<i>pag.</i>	<i>9</i>
<i>1.9. Difformità edilizie</i>	<i>pag.</i>	<i>9</i>
<i>1.10. Caratteristiche</i>	<i>pag.</i>	<i>10</i>
<i>1.10.1. Cabina Elettrica</i>	<i>pag.</i>	<i>12</i>
<i>1.10.2. Fabbricato Uffici</i>	<i>pag.</i>	<i>13</i>
<i>1.10.3. Fabbricato Casa Custode</i>	<i>pag.</i>	<i>14</i>
<i>1.10.4. Deposito Acqua</i>	<i>pag.</i>	<i>15</i>
<i>1.10.5. Porcilaia</i>	<i>pag.</i>	<i>16</i>
<i>1.10.6. Vascone liquami</i>	<i>pag.</i>	<i>26</i>
<i>1.10.7. Locale quarantena</i>	<i>pag.</i>	<i>27</i>
<i>1.10.8. Piazzale – corte fabbricati rurali</i>	<i>pag.</i>	<i>29</i>
<i>1.10.9. Vascone liquami di riserva</i>	<i>pag.</i>	<i>31</i>
IMPIANTI	pag.	32
<i>2.1. Impianto Biogas</i>	<i>pag.</i>	<i>33</i>
<i>2.2. Impianto Cucina Porcilaia</i>	<i>pag.</i>	<i>39</i>
<i>2.3. Impianto Silos Porcilaia</i>	<i>pag.</i>	<i>40</i>
<i>2.4. Impianto Autoclave</i>	<i>pag.</i>	<i>41</i>
<i>2.5. Impianto Gruppo Elettrogeno</i>	<i>pag.</i>	<i>43</i>
<i>2.6. Impianto Bruciatore</i>	<i>pag.</i>	<i>44</i>
<i>2.7. Impianto Pesatore</i>	<i>pag.</i>	<i>45</i>

3. BENI MOBILI ISCRITTI NEI PUBBLICI REGISTRI	pag.	47
3.1. <i>Trattore OR 2568</i>	pag.	47
3.2. <i>Rimorchio Agricolo Botte OR 0022688</i>	pag.	48
3.3. <i>Rimorchio Agricolo – Cassone CA 005321</i>	pag.	49
4. BENI IMMOBILI NON ISCRITTI NEI PUBBLICI REGISTRI	pag.	50
5. VALUTAZIONE	pag.	55
5.1. Unità immobiliari Centro Suinicolo	pag.	55
5.2. Impianti	pag.	58
5.3. Beni mobili iscritti nei pubblici registri	pag.	58
5.4. Beni mobili non iscritti nei pubblici registri	pag.	58
6. CONCLUSIONI	pag.	60
7. VERBALE DI GIURAMENTO	pag.	61
8. ALLEGATI	pag.	62

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Il sottoscritto Carlo Crobeddu, nato a Cagliari il 14.10.1960, residente in Villasimius (CA), Via Notteri, 1, iscritto all'Albo Nazionale dei Dottori Commercialisti al n. 16968 e nel Registro dei Revisori Contabili ai sensi del D.Lgs. del 27.01.1992, n.88 e del D.P.R. 20.11.1992, n.474, con D.M. del 12.04.1995, in G.U. n.31-bis del 21.04.1995, con studio professionale in Cagliari, Via Filippo Figari 7/B,

incaricato

dal dott. Corrado Caddeo in qualità di Commissario Liquidatore della ****
”, per
procedere all'individuazione, rilevazione e perizia estimativa dei beni mobili e immobili costituenti il patrimonio aziendale della società in epigrafe,

coadiuvato

dall'Ing. Angelo Binaghi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2596, professionista esperto nel settore immobiliare,

ha effettuato:

le necessarie indagini di carattere tecnico-economico finalizzate alla raccolta di tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in comune commercio degli immobili rilevati i cui risultati, aspetti tecnici ed economici, conteggi estimativi e conclusioni alle quali si è pervenuti sono riportati nelle pagine che seguono.

E' stato rilevato un complesso immobiliare costituito da un *Centro Suinicolo*, realizzato su un'area della superficie di mq. 40.040, costituito dai seguenti involucri edilizi e viabilità interna così come risulta dalla **Planimetria Generale con ubicazione delle Opere (Allegato 1)** in base all'ultima concessione edilizia rilasciata dal *Consorzio Industriale della Valle del Tirso*, pratica edilizia n. 3 del 6/04/2005, Autorizzazione 4/P del 5/07/2005:

- 1) *Porcilaia;*
 - 2) *Uffici e abitazione custode;*
 - 3) *Lago raccolta liquami;*
 - 4) *Pesa;*
 - 5) *Deposito d'acqua riserva idrica;*
 - 6) *Pozzo*
 - 7) *Cabina elettrica;*
 - 8) *Cabina gruppo elettrogeno;*
 - 9) *Bruciatore;*
 - 10) *Stoccaggio e Rorotofiltro;*
 - 11) *Silos Digestore;*
 - 12) *Centrale termica;*
 - 13) *Gasometro;*
 - 14) *Locale quarantena;*
- G) *Vascone liquami di riserva;*
- H) *Fossa imhoff*
- I) *Viabilità Interna;*

1. UNITA' IMMOBILIARI CENTRO SUINICOLO

1.1. Titolo di proprietà

L'area su cui insiste l'immobile è stata acquisita in data 6/07/1988, con atto rogito dott. Benedetto Mura, Notaio in Ghilarza (OR), iscritto nel Collegio Notarile di Oristano, repertorio n. 75772, fascicolo n. 29581 (**Allegato 2**) registrato presso l'Ufficio del Registro di Oristano in data 26/07/1988, al n. 1454 – Serie IV.

L'atto risulta trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Oristano, in data 2/08/1988, Casella n. 4614, volume n. 979 (**Allegato 3**).

Detta area, di mq. 40.040, è sita in agro di Paulilatino, in Regione "Bena Screfada", censita al Foglio 17, particella 55 ex 38/B, pascolo cespugliato, classe 2.

1.2. Dati catastali

Il complesso immobiliare è distinto in catasto fabbricati del comune di Paulilatino (OR) al foglio 17, particella 57, categoria catastale D1 ed è costituito dalle seguenti unità catastali come risultanti dalle relative visure:

1. **Porcilaia:** censita al F.17, particella 57, sub 4, cat. Catastale D1, rendita catastale € 15.704,00= (**Allegato 4**);
2. **Locale Uffici, Laboratorio, Cella Frigo, Spogliatoio:** censito al F.17, particella 57, sub 5, cat. Catastale D1, rendita catastale € 3.854,00= (**Allegato 5**);
3. **Abitazione Custode:** censito al F.17, particella 57, sub 3, cat. Catastale A3, Classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 235,76= (**Allegato 6**);
4. **Cabina Elettrica:** censita al F.17, particella 57, sub 6, cat. Catastale D1, rendita catastale € 32,00= (**Allegato 7**);
5. **Centrale Termica:** censita al F.17, particella 57, sub 7, cat. Catastale D1, rendita catastale € 220,00= (**Allegato 8**);
6. **Vasca liquami e piazzali:** censita al F.17, particella 57, sub 8, cat. Catastale D1, rendita catastale € 10.086,00= (**Allegato 9**);
7. **Locale Quarantena da accatastare:** dati catastali attribuiti in via presuntiva dal Catasto Fabbricati: F.17, particella 101, sub 1, cat. Catastale D1, rendita catastale € 800,00= (**Allegato 10**).

1.3. Pregiudizievoli

Dall'esame delle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cagliari, Servizio di Pubblicità Immobiliare emerge che l'immobile oggetto di stima è gravato dalle seguenti pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria**, per l'importo di € 934.243,42=, atto pubblico notarile stipulato in data 15/06/1992, rogito Notaio Carlo Passino, repertorio 144087, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Oristano (OR), in data 29/06/1992, reg. generale 3436, reg. particolare 434, derivante dalla concessione a garanzia di un mutuo condizionato di € 467.121,71=, a favore della Banco di Napoli Spa, con sede in Napoli, C.F.: 06385880635 (**Allegato 11**);
- **ipoteca legale**, per l'importo di € 28.823,32=, atto pubblico amministrativo del 31/05/2007, repertorio 909/1948, Autorità Emittente Equitalia Sardegna Spa, codice fiscale 01667270928, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Oristano (OR), in data 4/06/2007, reg. generale 3840, reg. particolare 824, derivante da iscrizione a ruolo capitale € 14.411,66= (**Allegato 12**);
- **ipoteca legale**, per l'importo di € 24.484,14=, atto pubblico amministrativo del 16/09/2009, repertorio 2199/2009, Autorità Emittente Equitalia Sardegna Spa, codice fiscale 01667270928, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Oristano (OR), in data 17/09/2009, reg. generale 6578, reg. particolare 1323, derivante da iscrizione a ruolo capitale € 12.242,07= (**Allegato 13**).

1.4. Inserimento urbanistico

Il Centro Suinicolo è situato in agro di Paulilatino, in Regione *Bena Screfada*. Si raggiunge partendo dal centro di Paulilatino percorrendo la Strada Provinciale *Paulilatino-Santulussurgiu* per 800 metri, per introdursi successivamente, sulla destra, nella Strada Comunale *Cuccuru Ebbas* che, dopo 1600 metri, sulla destra, si collega con la strada interpodereale *Bena Screfada*, che porta, dopo 400 metri, al cancello d'ingresso del Centro Suinicolo.

1.5. Coerenze

L'area del Centro Suinicolo confina con proprietà del venditore per più lati e con eredi **

1.6. Licenze edilizie

I fabbricati relativi allo stabilimento oggetto della presente stima sono stati edificati in virtù delle seguenti concessioni edilizie rilasciate dal *Comune di Paulilatino* e dal *Consorzio Industriale della Valle del Tirso*:

- 1) Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Paulilatino, n. 43 del 2 dicembre 1999, pratica edilizia n. 52/98, per "L'ampliamento-costruzione di un locale per la sosta dei maiali" (**Allegato 14**);
- 2) Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Paulilatino, n. 31 del 23 ottobre 1999, pratica edilizia n. 47/00, per "Modifica della localizzazione del fabbricato adibito alla sosta dei maiali di cui alla concessione 47/00" (**Allegato 15**);
- 3) Concessione Edilizia rilasciata dal Consorzio Industriale della Valle del Tirso, pratica edilizia n. 13 dell'1/10/2002, Autorizzazione 1/P del 18/02/2003 per "Ristrutturazione, adeguamento e completamento centro suinicolo" (**Allegato 16**);
- 4) Concessione Edilizia rilasciata dal Consorzio Industriale della Valle del Tirso, pratica edilizia n. 3 del 6/04/2005, Autorizzazione 4/P del 5/07/2005 per "Ristrutturazione, adeguamento e completamento centro suinicolo – variante alla autorizzazione n. 1/P del 18/02/2003" (**Allegato 17**).

1.7. Agibilità

Dalle indagini svolte risulta che il Comune di Paulilatino, in data 13/06/2007, vista la dichiarazione di buona esecuzione delle opere redatta dal direttore dei lavori, P.A. Salvatore Elia Pani, vista la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, ha autorizzato l'agibilità della struttura (**Allegato 18**).

1.8. Parere Igienico Sanitario

Dalle indagini svolte dal sottoscritto è risultato che in data 7/06/2007 l'ASL n. 5 di Oristano, Servizio Igiene Pubblica, Distretto di Ghilarza, prot. 39812, ha rilasciato il parere favorevole per quanto concerne l'aspetto Igienico Sanitario della struttura.

1.9. Difformità Edilizie

Dalle indagini svolte dal sottoscritto è emerso che tutte le unità immobiliari realizzate all'interno del Centro Suinicolo sono state costruite dietro il rilascio di regolare concessione edilizia.

Non sono state riscontrate difformità rispetto al progetto approvato e relative varianti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.10. Caratteristiche

Il Centro Suinicolo realizzato dalla Cooperativa Alpa è una struttura destinata all'allevamento dei maiali, ubicata in agro di Paulilatino, in Regione *Bena Screfada* distante poco meno di tre chilometri dal centro abitato comunale.

Il centro suinicolo è stato realizzato con l'obiettivo di sviluppare un ciclo produttivo per l'allevamento dei maiali attraverso le fasi di fecondazione, gestazione, parto, svezzamento, separazione tra *scrofe* e *verri* con la vendita di questi ultimi una volta raggiunto il peso di kg. 25 e impiego delle scrofe per una nuova fecondazione.

Collegato alla struttura destinata all'allevamento dei suini (Porcilaia) è stato realizzato un impianto per la produzione di *Biogas* attraverso l'utilizzo dei materiali di smaltimento della porcilaia: *feci, urine, residui alimentari, perdite di abbeverata, acque di lavaggi di strutture e attrezzature zootecniche.*

Nel dettaglio il Centro Suinicolo è costituito dalle seguenti *unità immobiliari* e relativi *impianti*:

Unità Immobiliari

1.10.1. Cabina Elettrica

1.10.2. Fabbricato Uffici

1.10.3. Fabbricato Casa Custode

1.10.4. Deposito Acqua

1.10.5. Porcilaia

1.10.6 Vascone Liquami

1.10.7. Locale Quarantena

1.10.8. Piazzale (corte fabbricati rurali)

1.10.9. Vascone Liquami di Riserva

Impianti



- 2.1. Impianto Biogas;**
- 2.2. Impianto Cucina Porcilaia;**
- 2.3. Impianto Silos Porcilaia;**
- 2.4. Impianto Autoclave;**
- 2.5. Impianto Gruppo Elettrogeno;**
- 2.6. Impianto Bruciatore;**
- 2.7. Impianto Pesatore.**



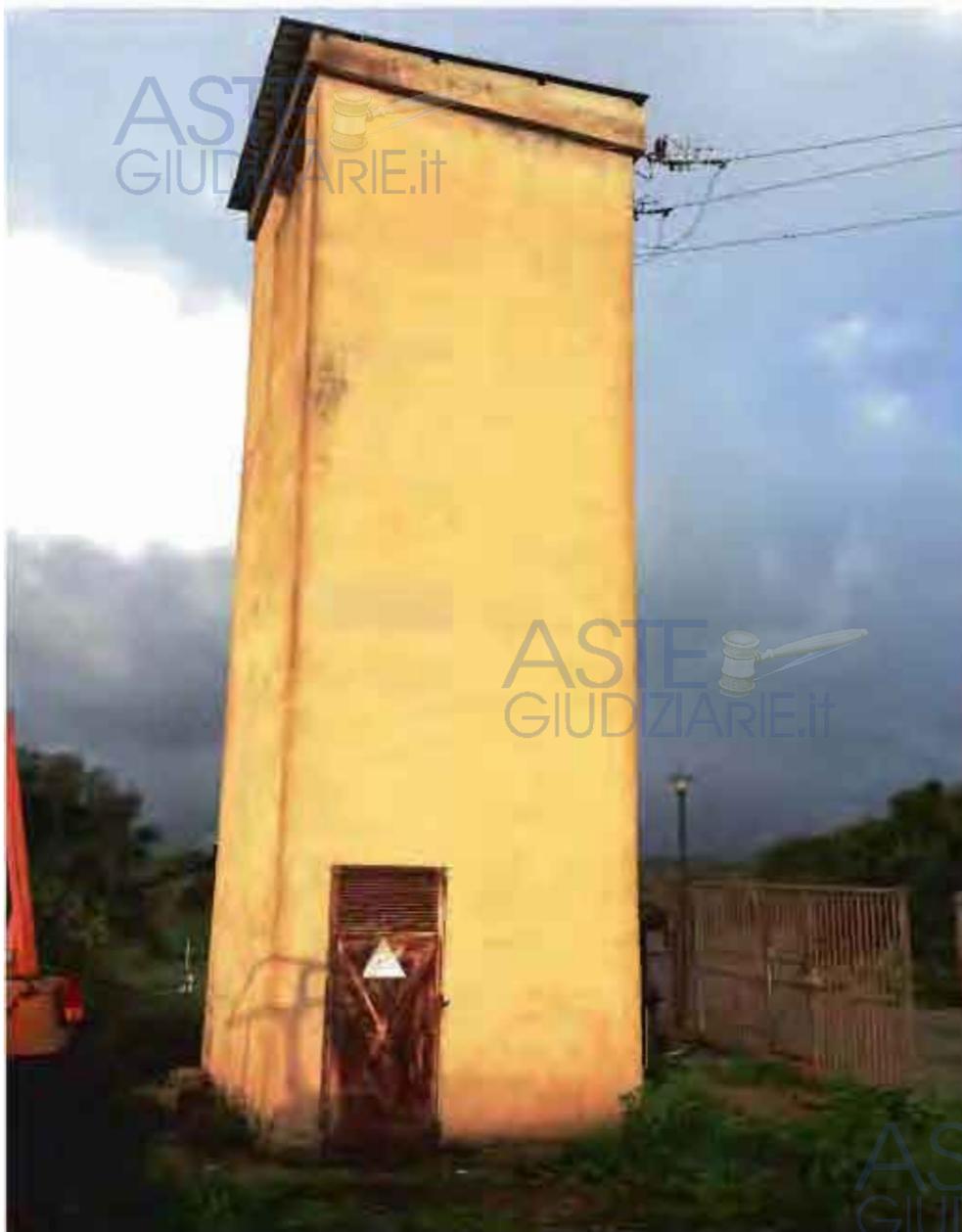
1.10.1. Cabina Elettrica

Trattasi di una cabina elettrica per l'alimentazione del centro suinicolo, è ubicata nelle vicinanze del cancello di ingresso carrabile della struttura.

Ha una superficie coperta di 9 metri quadri.

E' realizzata in muratura portante con blocchetti di cemento. Gli infissi sono in ferro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Cabina Elettrica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.10.2. Fabbricato Uffici

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di un edificio a 2 livelli fuori terra.

La superficie coperta è di mq. 103 circa ed è censito come segue: Foglio 17, particella 57, sub 5, cat. Catastale D1, rendita catastale € 3.854,00=;

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in c.a., tamponature in blocchetti di cemento, copertura a solaio piano.

Gli infissi sono in legno, l'edificio è dotato di impianto idrico, elettrico, fognario.

Internamente è suddiviso internamente come segue: ingresso, spogliatoio, sala docce, 2 bagni, cella frigo, laboratorio e uffici.



Ingresso Casa Custode

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.10.3. Fabbricato Casa Custode

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo di un edificio a 2 livelli fuori terra.

La superficie lorda è di circa mq. 103 ed è censito come segue: Foglio 17, particella 57, sub 3, cat. Catastale A3, Classe I, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 235,76=.

Al piano superiore è ubicata la casa del custode costituita da ingresso, disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina abitabile, 2 camere da letto, bagno e balcone per una superficie lorda complessiva di mq. 103 circa oltre il balcone di circa mq. 10.



Ingresso Casa Custode

1.10.4. Deposito Acqua

Trattasi di una riserva idrica realizzata in cemento armato della superficie di 81 metri quadri.



Deposito acqua

1.10.5. Porcilaia

Trattasi di un fabbricato destinato all'allevamento suinicolo costituito da:

- *Sala fecondazione;*
- *Sala gestazione;*
- *Sala parto;*
- *Sala svezzamento;*
- *Sala verri;*
- *Laboratorio;*
- *Cucina;*
- *Ufficio Veterinario;*
- *Centrale termica.*

Il fabbricato porcilaia, della superficie di circa mq. 3.102,00 è stato realizzato con una struttura portante in c.a., tamponature in blocchetti di cemento, copertura in lastre di ferro inclinate. Gli infissi sono in ferro. E' dotato di impianto idrico, elettrico, fognario e di raffreddamento.



Cancello carrabile scorrevole di accesso all' area Porcilaia e impianti biogas



Porcilaia esterno lato ovest



Porcilaia esterno lato nord



Porcilaia esterno lato est



Porcilaia esterno lato sud

All'interno la Porcilaia è suddivisa come da progetto (**Allegato 19**):

- *Sala fecondazione con 3 box scrofe fecondate;*
- *Sala gestazione;*
- *Sala parto;*
- *Sala svezzamento;*
- *Sala verri;*
- *Laboratorio;*
- *Cucina;*
- *Sala Computers;*
- *Centrale termica;*
- *Locale Veterinario con relativo spogliatoio e servizio.*

- ✓ *sala fecondazione*, con ingresso dal lato ovest della struttura, è costituita da un unico ambiente in cui sono ubicate le gabbie per il posizionamento delle scrofe per la fecondazione: in totale vi sono 236 postazioni, di cui 192 in gabbie realizzate in ferro e acciaio e 44 postazioni libere (box in muratura). Ciascuna postazione è dotata di impianto di alimentazione meccanica e relativi canali di scolo per lo smaltimento dei residui organici liquidi e solidi prodotti dai suini. I liquami e le parti solide vengono inviati esternamente all'impianto di *Rotofiltro* in cui avviene la separazione tra liquidi e solidi. Avvenuta la selezione, i liquidi vengono inviati in parte al *Vascone Liquami* per poi essere utilizzati come fertilizzanti in agricoltura mediante il trasporto in autobotte, in parte al *Silos Digestore* per la produzione di biogas. I solidi vengono invece stoccati nell'impianto *Stoccaggio Rotofiltro* per essere poi utilizzati come fertilizzanti in agricoltura.



Sala fecondazione

- ✓ **sala gestazione:** della superficie di mq. 483, costituita da 322 postazioni. Gli ambienti sono realizzati in muratura con porta di accesso in ferro dal corridoio centrale particolarmente lungo e angusto. Ciascuna postazione è dotata di impianto di alimentazione meccanica e relativi canali di scolo per lo smaltimento dei residui organici dei suini come per la sala fecondazione. I liquami e le parti solide seguono lo stesso percorso della sala fecondazione.



Sala gestazione



Sala gestazione



Sala gestazione: particolare dell'impianto di scolo liquami in cemento

- ✓ **Sala parto:** E' costituita da 8 distinti ambienti di cui:
- 6 contenenti 20 gabbie in ferro zincato;
 - 1 contenente 19 gabbie in ferro zincato;
 - 1 contenente 10 gabbie in ferro zincato.

Per un totale di 149 postazioni. Gli ambienti sono realizzati in muratura con porta di accesso in ferro dal corridoio centrale della porcilaia. L'alimentazione è manuale i canali di scolo sono in grigliato di PVC. Lo smaltimento dei residui organici prodotti dai suini segue il medesimo percorso delle sale fecondazione e gestazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sala parto

✓ **Sala svezzamento:** occupa una superficie di circa mq. 515. Trattasi di 7 ambienti di cui:

- 5 contenenti ciascuno 12 box in acciaio, dotati di scolo in cemento per la materia organica;
- 1 contenente 8 box in acciaio dotati di scolo in grigliato in PVC;
- 1 contenente 12 box in acciaio dotati di scolo in grigliato in PVC.

In totale la sala svezzamento può contare su 80 postazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sala svezamento con pavimentazione in PVC



Sala svezamento con pavimentazione in cemento

✓ *Sala verri* occupa una superficie di circa mq. 100. Trattasi di 12 distinti ambienti di cui :

- 11 destinati ad accogliere 11 verri;
- 1 destinato al prelievo del seme.

La sala è dotata di impianto computerizzato di alimentazione liquida.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sala verri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.10.6. Vascone Liquami

Trattasi di una vasca di accumulo dei reflui zootecnici realizzata interamente in cemento armato della superficie di mq. 2889 per una portata di circa 4900 metri cubi.

Viene utilizzato per la raccolta dei liquami derivanti dal materiale organico dei suini che dalla porcilaia vengono inviati all'impianto di Rotofiltro per la separazione tra liquidi e solidi.

Dal suddetto impianto di Rotofiltro, una volta avvenuta la separazione, i solidi vengono accumulati nella vasca di stoccaggio, mentre i liquidi vengono inviati al vascone di accumulo per poi essere prelevati con autobotti per il trasferimento e relativo impiego in agricoltura.



Vasca Liquami

1.10.7. Locale Quarantena

Trattasi di un fabbrica localizzato in zona distante dalla porcilaia circa 80 metri in linea d'aria indispensabile per la sosta temporanea degli animali che devono essere sottoposti a controlli e visite mediche prima di essere inseriti nel ciclo produttivo che avviene all'interno della porcilaia.

Ha una superficie catastale pari a mq. 280 circa.

Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in pilastri di cemento armato, tamponature in blocchetti di cemento e copertura in pannelli inclinati in eternit senza amianto sostenuti da travi in acciaio.

Gli infissi sono in ferro. I pavimenti per il ricovero delle scrofe è in battuto di cemento, mentre i pavimenti dei paddok coperti sono del tipo *grigliato prefabbricato* per poter scaricare i liquami ad un canale di raccolta collegato ad un deposito a tenuta stagna che, di volta in volta, viene svuotato e i liquami vengono trasportati alla vasca liquami.

All'ingresso principale si accede attraverso una rampa realizzata in cemento.

Alla data della presente stima l'immobile **non risulta accatastato** al Catasto Urbano, anche se esistono i relativi dati catastali attribuiti d'ufficio in via presuntiva dal Catasto Fabbricati:

- Foglio 17;
- Particella 101;
- Sub 1;
- Categoria catastale D1;
- Rendita Catastale € 800,00=.



Locale quarantena: esterno



Locale quarantena: interni

1.10.8. Piazzali - corte fabbricati rurali

Trattasi dell'area circostante le unità immobiliari e gli impianti costituenti il Centro suinicolo della superficie di mq. 9.337,00.

I Piazzali sono realizzati in sterrato irregolare con diverse parti in terra vera e propria non battuta invase da erbe infestanti.

L'intera area è recintata in parte con pannelli prefabbricati e pali di sostegno in cemento e in parte con rete metallica e pali in ferro.



Recinzione in pannelli prefabbricati in cemento con pali di sostegno in cemento



Particolare dei pannelli prefabbricati in cemento



Recinzione in rete metallica con pali di sostegno in cemento

1.10.9. Vascone Liquami di Riserva

Trattasi di un vascone per i liquami, adiacente a quello maggiore, utilizzato come riserva ogni qualvolta il vascone principale abbia raggiunto i limiti di portata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vascone liquami di riserva

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. IMPIANTI

Il Centro Suinicolo oltre alle unità immobiliari già illustrate (Cabina Elettrica – Fabbricato Uffici – Fabbricato Casa Custode – Deposito Acqua - Porcilaia – Vascone Liquami – Locale Quarantena – Piazzali - Vascone Liquami di Riserva) è dotato degli impianti necessari per la realizzazione del ciclo produttivo aziendale così come appresso specificato:

2.1. Impianto Biogas;

2.2. Impianti Cucina Porcilaia;

2.3. Impianto Silos Porcilaia.

2.4. Impianto Autoclave;

2.5. Impianto Gruppo Elettrogeno;

2.6. Impianto Bruciatore;

2..7. Impianto Pesatore.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.1. Impianto Biogas

Trattasi di un impianto per la produzione del gas ottenuto dai materiali organici e non organici di scarto: *feci, urine, residui alimentari, perdite di abbeverata, acque di lavaggi di strutture e attrezzature zootecniche.*

L'impianto è costituito dai seguenti elementi:

- ❖ *Stoccaggio e Rotofiltro*
- ❖ *Silos Digestore*
- ❖ *Centrale termica*
- ❖ *Gasometro*

Il ciclo produttivo per la produzione di biogas avveniva attraverso le seguenti fasi:

- i materiali organici e non organici, provenienti dalla porcilaia, venivano inviati all'impianto ***Stoccaggio e Rotofiltro*** per la separazione tra solidi e liquidi;
- successivamente i liquidi venivano inviati al ***Silos Digestore***, mentre i solidi venivano raccolti nella zona ***Stoccaggio*** per il successivo trasporto verso altre destinazioni;
- i liquidi inviati al ***Silos*** erano sottoposti alla digestione anaerobica in cui avveniva la degradazione della sostanza organica da parte di microrganismi in condizioni di anaerobiosi alla temperatura di circa 38-40°C (processo mesofilo) o 50-55°C (processo termofilo);
- i liquidi residui venivano poi inviati al vascone di accumulo per essere utilizzati in ambito agricolo come fertilizzanti liquidi attraverso il trasporto con autobotti;
- A seguito della digestione anaerobica si ottenevano 2 principali sottoprodotti: **il biogas e il digestato**. Il biogas è una miscela gassosa composta prevalentemente da metano e anidride carbonica che veniva utilizzata per la **produzione combinata di energia elettrica e termica**, mentre il digestato è il fango in uscita dalla digestione anaerobica;

- dal digestore, attraverso la **Centrale Termica** con n. 3 bruciatori gas di cui 1 BALTUR SRL e 2 TOTEM DIKLIM B.V. SISTEMI SRL, si perveniva alla produzione del gas contenuto all'interno del **Gasometro**;
- successivamente il gas veniva accumulato in un accumulatore per poi essere utilizzato per la produzione di energia e acqua calda: l'energia elettrica serviva ad alimentare l'intero Centro Suinicolo mentre l'acqua calda serviva in particolare per l'impianto di riscaldamento necessario per la sala parto e svezzamento, oltre che per tenere in temperatura l'attività del **Silos Digestore**.

Occorre segnalare che l'Impianto Biogas non ha mai consentito di raggiungere i risultati sperati a causa dell'elevata concentrazione di antibiotici nelle urine dei suini per cui il biogas prodotto era di qualità scadente dunque non adatto a soddisfare le esigenze aziendali.

Ciò ha comportato la cessazione del processo produttivo con conseguente abbandono degli impianti che al momento della stima appaiono in stato di forte degrado, con tutte le problematiche connesse all'eventuale smaltimento.

Tenuto conto dello stato di manutenzione in cui si trova, del superamento tecnologico subito, della possibilità di essere utilizzato in un altro processo produttivo, degli eventuali costi di smontaggio, trasporto, rimontaggio e collaudo che si renderebbe necessario sostenere per l'impiego in altra struttura, effettuate le opportune indagini presso le aziende produttrici, considerati i valori di mercato dell'usato, tenuto conto della grave crisi economica in atto, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire all'impianto una valutazione prudente che ascende a quanto segue:

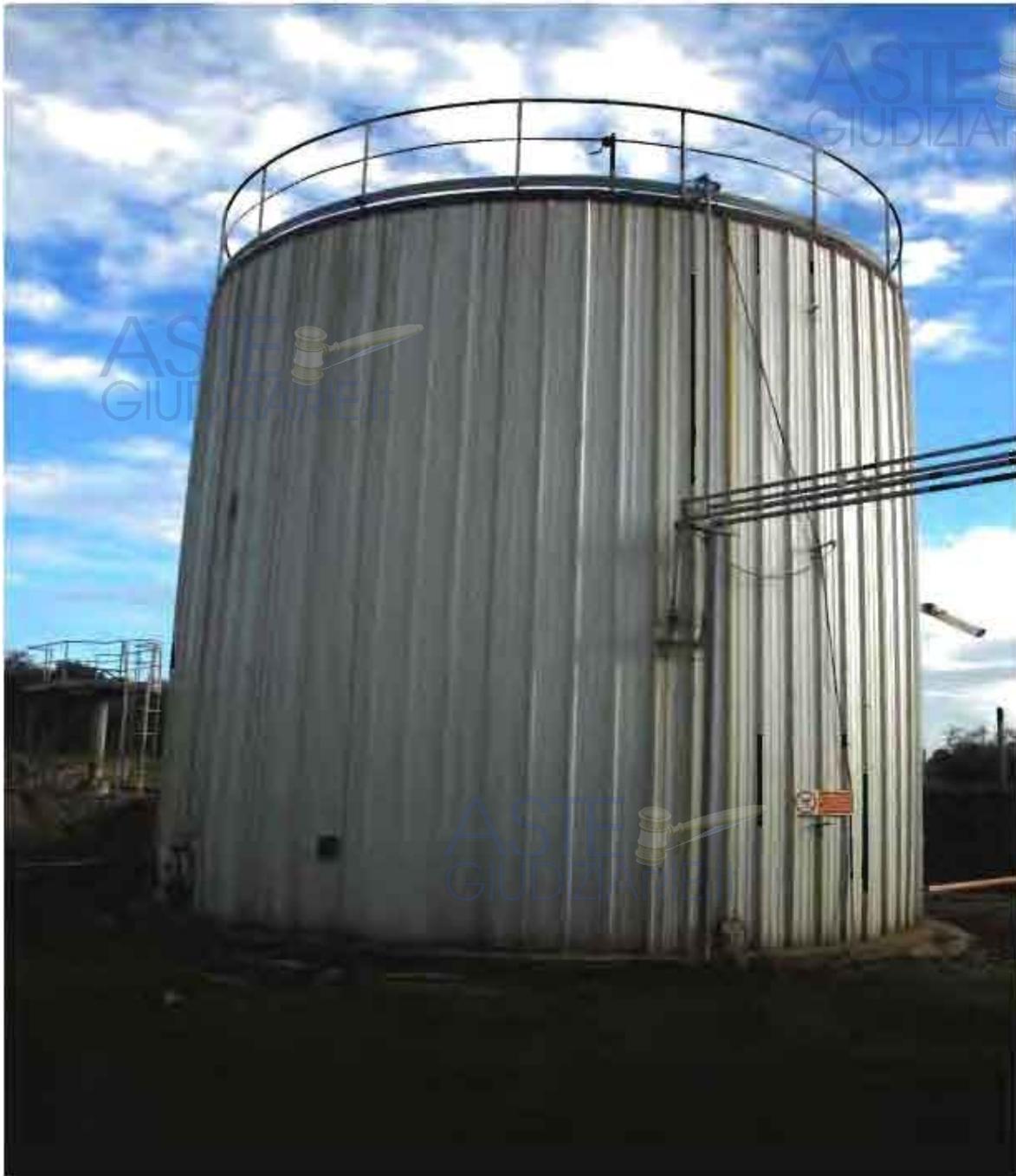
❖	Stoccaggio e Rotofiltro	€	1.000,00
❖	Silos Digestore	€	12.000,00
❖	Centrale termica	€	5.000,00
❖	Gasometro	€	2.000,00
	TOTALE	€	20.000,00



Visione generale dell'Impianto Stoccaggio Rotofiltro, Silos digestore Centrale Termica e Gasometro



Stoccaggio e Rotofiltro per la separazione tra solidi e liquidi (sulla sinistra l'impianto Rotofiltro smontato da rottamare)



Silos digestore in cui avveniva la digestione anaerobica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Centrale Termica collegata al gasometro



Interno centrale termica



Gasometro collegato alla Centrale Termica: appaiono evidenti i segni di decadimento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.2. Impianto Cucina Porcilaia

Trattasi di un impianto per la preparazione dei mangimi destinati ai suini, marca BIG DUTCHMAN, l'impianto si trova all'interno della porcilaia e più precisamente nel locale cucina con accesso dal lato Ovest.

Tenuto conto dello stato di manutenzione in cui si trova, del superamento tecnologico subito, della possibilità di essere utilizzato in un altro processo produttivo, degli eventuali costi di smontaggio, trasporto, rimontaggio e collaudo che si renderebbe necessario sostenere per l'impiego in altra struttura, effettuate le opportune indagini presso le aziende produttrici, considerati i valori di mercato dell'usato, tenuto conto della grave crisi economica in atto, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire all'impianto una valutazione prudente che ascende a € 2.000,00=.



Impianti Cucina

2.3. Impianto Silos Porcilaia

Trattasi dei silos posizionati sui lati Est, Sud e Ovest della porcilaia per lo stoccaggio dei mangimi destinati all'alimentazione dei suini

Tenuto conto dello stato di manutenzione in cui si trovano, del superamento tecnologico subito, della possibilità di essere utilizzati in un altro processo produttivo, degli eventuali costi di smontaggio, trasporto, rimontaggio e collaudo che si renderebbe necessario sostenere per l'impiego in altra struttura, effettuate le opportune indagini presso le aziende produttrici, considerati i valori di mercato dell'usato, tenuto conto della grave crisi economica in atto, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire all'impianto una valutazione prudente che ascende a € **6.000,00=**.



Silos alimentazione meccanica suini

2.4. Impianto Autoclave

Tratata di una Caldaia per pompaggio acqua marca, marca ICI CALDAIE SPA modello TRA 25 gasolio - Autoclave ESSEBI.

Tenuto conto dello stato di manutenzione in cui si trova, del superamento tecnologico subito, della possibilità di essere utilizzato in un altro processo produttivo, degli eventuali costi di smontaggio, trasporto, rimontaggio e collaudo che si renderebbe necessario sostenere per l'impiego in altra struttura, effettuate le opportune indagini presso le aziende produttrici, considerati i valori di mercato dell'usato, tenuto conto della grave crisi economica in atto, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire all'impianto una valutazione prudente che ascende a € **3.000,00=.**



Caldaia.



Impianto autoclave

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.5. Impianto Gruppo Elettrogeno

Tenuto conto dello stato di manutenzione in cui si trova, del superamento tecnologico subito, della possibilità di essere utilizzato in un altro processo produttivo, degli eventuali costi di smontaggio, trasporto, rimontaggio e collaudo che si renderebbe necessario sostenere per l'impiego in altra struttura, effettuate le opportune indagini presso le aziende produttrici, considerati i valori di mercato dell'usato, tenuto conto della grave crisi economica in atto, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al gruppo elettrogeno una valutazione prudente che ascende a € 2.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Gruppo Elettrogeno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2..6. Impianto Bruciatore

Tratatasi di un impianto destinato all'incenerimento delle carcasse dei suini.

E'ubicato in prossimità dell'angolo tra il lato Sud e quello Ovest della porcilaia

Tenuto conto dello stato di manutenzione in cui si trova, del superamento tecnologico subito, della possibilità di essere utilizzato in un altro processo produttivo, degli eventuali costi di smontaggio, trasporto, rimontaggio e collaudo che si renderebbe necessario sostenere per l'impiego in altra struttura, effettuate le opportune indagini presso le aziende produttrici, considerati i valori di mercato dell'usato, tenuto conto della grave crisi economica in atto, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al Bruciatore una valutazione prudente che ascende a € 500,00=.



Impianto Bruciatore

2.7. Impianto Pesatore

Trattasi di un impianto destinato alle operazioni di pesatura. E' ubicato nelle immediate vicinanze degli uffici amministrativi.

E' costituito da un piano esterno carrabile su cui vengono posizionati gli automezzi per la pesatura, oltre al macchinario di lettura del peso ubicato all'interno degli uffici amministrativi.

Tenuto conto dello stato di manutenzione in cui si trova, del superamento tecnologico subito, della possibilità di essere utilizzato in un altro processo produttivo, degli eventuali costi di smontaggio, trasporto, rimontaggio e collaudo che si renderebbe necessario sostenere per l'impiego in altra struttura, effettuate le opportune indagini presso le aziende produttrici, considerati i valori di mercato dell'usato, tenuto conto della grave crisi economica in atto, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire all'impianto pesatore una valutazione prudente che ascende a € 2.000,00=.



Impianto Pesatore



Strumentazione Pesatore



3. BENI MOBILI ISCRITTI NEI PUBBLICI REGISTRI

3.1. Trattore OR 2568

Trattasi di una trattrice agricola Carraro 98 4 telaio n. 790422, targata OR 2568, immatricolata in data 20/03/2003, cilindrata 5210, rimorchiabile kg. 5000.

Tenuto conto dello stato di manutenzione in cui si trova, del superamento tecnologico subito, effettuate le opportune indagini presso le aziende produttrici, considerati i valori di mercato dell'usato, tenuto conto della grave crisi economica in atto, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al cespite una valutazione prudente che ascende a **€ 1.000,00=**.



Trattore targato OR 2568

3.2. Rimorchio Agricolo Botte OR 0022688

Trattasi di un'autobotte agricola, Moro BM 35 AK, telaio n. 1113, targata OR 002688, immatricolata in data 15/07/1996, rimorchiabile kg. 4500.

Tenuto conto dello stato di manutenzione in cui si trova, del superamento tecnologico subito, effettuate le opportune indagini presso le aziende produttrici, considerati i valori di mercato dell'usato, tenuto conto della grave crisi economica in atto, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al cespite una valutazione prudente che ascende a € 500,00=.



Autobotte targata OR 002688

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

3.3. Rimorchio Agricolo – Cassone CA 005321

Trattasi di un rimorchio agricolo - cassone, Bicchi 2 B 40, telaio n. 40191, targato CA 005321, immatricolato in data 24/08/1995, rimorchiabile kg. 5000.

Tenuto conto dello stato di manutenzione in cui si trova, del superamento tecnologico subito, effettuate le opportune indagini presso le aziende produttrici, considerati i valori di mercato dell'usato, tenuto conto della grave crisi economica in atto, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al cespite una valutazione prudente che ascende a € 500,00=.



Rimorchio agricolo – Cassone targato CA 005321

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. BENI MOBILI NON ISCRITTI NEI PUBBLICI REGISTRI

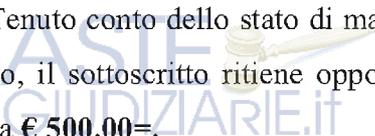
Nel corso dei sopralluoghi effettuati il sottoscritto ha rilevato i beni mobili appresso riportati.



4.1. Rampa di carico-scarico bestiame con 2 ruote

Trattasi di un'attrezzatura utilizzata per il carico e lo scarico del bestiame dai mezzi di trasporto.

Tenuto conto dello stato di manutenzione in cui si trova, considerati i valori di mercato dell'usato, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al cespite una valutazione prudente che ascende a € 500,00=.



4.2. Sterilizzatrici

Trattasi di 2 apparecchiature utilizzate in laboratorio a 140° marca GHIARONI & c. apparecchi scientifici.

Tenuto conto dello stato di manutenzione in cui si trovano, considerati i valori di mercato dell'usato, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire alle sterilizzatrici una valutazione prudente che ascende a € 200,00=.



Sterilizzatrice

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

4.3. Microscopio Nikon

Trattasi un'attrezzatura di precisione utilizzata nel laboratorio.

Tenuto conto dello stato di manutenzione in cui si trova, considerati i valori di mercato dell'usato, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al Microscopio una valutazione prudente che ascende a € 200,00=.



Microscopio Nikon

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

4.4. Macchinario per riscaldamento a bagnomaria

Trattasi un'attrezzatura utilizzata nel laboratorio per il riscaldamento a bagnomaria.

Tenuto conto dello stato di manutenzione in cui si trova, considerati i valori di mercato dell'usato, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al cespite una valutazione prudente che ascende a € 50,00=.



Macchinario riscaldamento a bagnomaria

4.5. Frigorifero CASTOR

Tenuto conto dello stato di manutenzione in cui si trova, considerati i valori di mercato dell'usato, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al cespite una valutazione prudente che ascende a **€ 50,00**.

4.6. Compressore FIAC

Tenuto conto dello stato di manutenzione in cui si trova, considerati i valori di mercato dell'usato, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al cespite una valutazione prudente che ascende a **€ 50,00=**.

4.7. Mobili e arredi

Trattasi dei seguenti beni:

- ❖ Armadio metallico con 2 ante scorrevoli;
- ❖ Scrivania ad angolo;
- ❖ n. 3 sedie in plastica ;
- ❖ n. 2 sedie con imbottitura
- ❖ n. 1 sedia con imbottitura, ruote e braccioli
- ❖ Centralina telefonica

Tenuto conto dello stato di manutenzione in cui si trovano, considerati i valori di mercato dell'usato, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire ai cespiti complessivamente la valutazione di **€ 200,00=**.

5. VALUTAZIONE

Per quanto concerne la valutazione complessiva dei beni immobili e mobili costituenti il patrimonio della cooperativa *****

, il sottoscritto perito li ha classificati per categorie omogenee come segue:

- 5.1. Unità immobiliari costituenti il Centro Suinicolo
- 5.2. Impianti
- 5.3. Beni mobili iscritti nei pubblici registri
- 5.4. Beni mobili non iscritti nei pubblici registri

5.1. Unità Immobiliari costituenti il Centro Suinicolo

Per quanto concerne la valutazione del Centro Suinicolo il sottoscritto, considerata la specificità delle unità immobiliari oggetto di stima, ha ritenuto opportuno adottare un criterio comparativo di tra i seguenti metodi:

-  **costo storico di costruzione decurtato delle quote di ammortamento;**
-  **rendita catastale rivalutata.**

Per quanto concerne il **costo storico di costruzione decurtato delle quote di ammortamento** sono stati considerati tutti i costi sostenuti per l'acquisizione dell'area edificabile e la realizzazione delle opere in base alle concessioni edilizie rilasciate oltre alle spese di manutenzione, riparazione, ammodernamento e trasformazione sostenute, risultanti dai bilanci civilistici approvati e regolarmente depositati presso il Registro delle Imprese.

Il costo di costruzione è stato successivamente decurtato delle quote di ammortamento relative al deperimento e consumo del bene intervenute fino al 31/12/2013, in base ai valori di bilancio.

Pertanto avremo:

- | | |
|--|--------------------|
| ➤ Costo di costruzione al 31/12/2013: | € 2.061.445,45 (+) |
| ➤ Quote di ammortamento al 31/12/2013: | € 980.235,15 (-) |
| ➤ Valore residuo al 31/12/2013: | € 1.081.210,30 (=) |

Per quanto concerne il *critério della rendita catastale rivalutata* il sottoscritto ha proceduto considerando le rendite catastali attribuite dall'Ufficio Tecnico Erariale per tutte le unità immobiliari esistenti (comprese quelle non accatastate come il Locale Quarantena) moltiplicate poi per il coefficiente di rivalutazione catastale pari a:

- 50 per quanto concerne le unità immobiliari rientranti nella categoria D1;
- 126 per quanto concerne le unità immobiliari rientranti nella categoria A3.

Pertanto:

per la categoria "D1" avremo:	Rendita Catastale
➤ Porcilaia	€ 15.704,00
➤ Fabbricato Ufficio	€ 3.854,00
➤ Cabina Elettrica	€ 32,00
➤ Centrale Termica	€ 220,00
➤ Vascone Liquami e Piazzali	€ 10.086,00
➤ Quarantena	€ 800,00
Totale	€ 30.696,00

Per cui avremo:

Totale R.C. € 30.696,00 x coeff. di rivalutazione 50 = € 1.534.800,00

per la categoria "A3" avremo:	Rendita Catastale
➤ Casa Custode	€ 235,76
Totale	€ 235,76

Per cui avremo:

Totale R.C. € 235,76 x coeff. di rivalutazione 126 = € 29.705,76

Per cui avremo:

(€ 1.534.800,00) + (€ 29.705,76) =

Valutazione complessiva € 1.564.505,76

Alla luce di quanto sopra la valutazione degli immobili costituenti il Centro Suinicolo viene determinata attraverso il valore medio tra valore del *Costo Storico di costruzione decurtato delle quote di ammortamento* e quello della *Rendita Catastale Rivalutata*:



Per cui avremo:

$$(\text{€ } 1.081.210,30) + (\text{€ } 1.564.505,76) = 2.645.716,06 : 2 = \text{€ } \mathbf{1.322.858,03}$$

Alla luce del suddetto valore ottenuto pari a **€ 1.322.858,03=**, il sottoscritto perito, tenuto conto dello stato d'uso e manutenzione dei fabbricati, nonché della vita utile residua, delle quotazioni di mercato per aziende zootecniche della stessa tipologia, delle problematiche legate in Sardegna alla peste suina, nonché della grave crisi economica che investe tutte le attività produttive, ritiene di dover applicare al suddetto valore un coefficiente correttivo determinato prudentemente nella misura dello **0,8** - pari ad una riduzione ritenuta prudentemente congrua del 20% - per cui la valutazione sarà pari a quanto segue:
valore medio ottenuto **€ 1.322.858,03** x coeff. **0,8** = **€ 1.058.286,42** che si arrotonda a **€ 1.058.000,00= diconsi (euro unmilione cinquantottomila/00).**



5.2. Impianti

Per quanto concerne la valutazione degli impianti vengono riportati i valori già attribuiti nelle pagine precedenti:

▪ Biogas	€	20.000,00
▪ Impianti Cucina Porcilaia	€	2.000,00
▪ Silos porcilaia	€	6.000,00
▪ Impianto Autoclave	€	3.000,00
▪ Gruppo elettrogeno	€	2.000,00
▪ Bruciatore	€	500,00
▪ Pesatore	€	2.000,00
▪ TOTALE	€	35.500,00

5.3. Beni mobili iscritti nei pubblici registri

Per quanto concerne la valutazione dei beni mobili iscritti nei pubblici registri vengono riportati i valori già attribuiti nelle pagine precedenti:

▪ Trattore OR 2568	€	1.000,00
▪ Rimorchio Agricolo Botte OR 0022688	€	500,00
▪ Rimorchio Agricolo – Cassone CA 005321	€	500,00
▪ TOTALE	€	2.000,00

5.4. Beni mobili non iscritti nei pubblici registri

Per quanto concerne la valutazione dei beni mobili non iscritti nei pubblici registri vengono riportati i valori già attribuiti nelle pagine precedenti:

▪ Rampa di carico-scarico bestiame con 2 ruote	€	500,00
▪ Sterilizzatrici	€	200,00
▪ Microscopio NiKon	€	200,00

▪	Macchinario per riscaldamento a bagno Maria	€	50,00
▪	Frigorifero CASTOR	€	50,00
▪	Compressore FIAC	€	50,00
▪	Mobili e arredi	€	200,00
▪	TOTALE	€	1.250,00



6. CONCLUSIONI

In definitiva, in adempimento all'incarico per il quale è stato designato, il sottoscritto ritiene di poter determinare prudentemente la stima dei beni immobili e mobili di proprietà della *****",

come segue:

• Unità immobiliari Centro Suinicolo	€	1.058.000,00
• Impianti	€	35.500,00
• Beni mobili iscritti nei pubblici registri	€	2.000,00
• Beni mobili non iscritti nei pubblici registri	€	1.250,00
TOTALE	€	1.096.750,00

Diconsi *euro unmilionenovantaseimilasettecentocinquanta/00=.*

Cagliari, 17 febbraio 2015

Il Perito

(dott. Carlo Crobeddu)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it