

COMUNE DI SERRA DE' CONTI

PROVINCIA DI ANCONA

*PERIZIA TECNICA SU:
COMPLESSO ZOOTECNICO*

RICHIEDENTE

:

[REDACTED]

Via

San Fortunato n. 11, Serra de' Conti

IL TECNICO

: *Geom. Gino Quagliani*

Serra de' Conti, lì 28/02/2023

[REDACTED]

RELAZIONE DI ISTRUTTORIA TECNICA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Geom. Gino Quagliani, nato ad Arcevia il 19/06/1957 e residente in [redacted] con studio professionale sito in [redacted] cod. fiscale: [redacted] e p.IVA [redacted] ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ancona al n. [redacted]

su richiesta e commissione della medesima ho ricevuto in data 01/12/2022, l'incarico dalla [redacted] di Serra de' Conti (An) di redigere una relazione tecnica di stima al fine di accertare il valore attuale del complesso immobiliare [redacted] sito in Serra de' Conti, Via San Fortunato n. 11, in ipotesi di una continuità indiretta dell'attività e in ipotesi di liquidazione.

UBICAZIONE (della porzione di area urbana, dell'intero edificio e del terreno agricolo)

Comune di : Serra de' Conti (AN)

Via : San Fortunato

civ. n. 11

FABBRICATI (descrizione generale riguardante l'intero complesso zootecnico)

Trattasi di complesso zootecnico costruito negli anni '76-79 e che da allora non ha subito trasformazioni né manutenzioni importanti, se non adattamenti alla funzionalità ed alle esigenze organizzative e produttive dello stesso, delle superficie e dei volumi esistenti.

Il complesso che si sviluppa su una superficie fondiaria di circa 9 ettari di cui:

- mq. 12.000 di superficie coperta dai fabbricati;
- mq. 48.000 di superficie tra percorsi, concimaie scoperte, lagune, area a parcheggio e corte;
- mq. 30.000 di superficie residua agricola destinata a verde e zone di deposito scoperte.

I fabbricati sono così composti:

- 1) fabbricato della superficie coperta di mq. 200 composto di n. 2 piani con destinazione di abitazione al piano primo (n. 2 alloggi), un alloggio, accessori ed uffici al piano terra;
- 2) fabbricati della superficie coperta di mq. 5.600 composti da n. 4 capannoni per il ricovero animali di cui parte con lettieri libere e parte con cuccette;
- 3) fabbricato della superficie coperta di mq. 765 con destinazione di sala mungitura ed accessori;
- 4) fabbricato della superficie coperta di mq. 1.060 con destinazione di fienile;
- 5) fabbricato della superficie coperta di mq. 640 con destinazione stalla vitelli ed accessori;
- 6) fabbricato della superficie coperta di mq. 200 con destinazione di deposito attrezzatura;
- 7) mangimificio ed impianto di stoccaggio della superficie coperta di mq. 500;
- 8) locale pesa all'ingresso del complesso e pesa a ponte adiacente mangimificio;
- 9) cabina elettrica subalterno 9.

CARATTERISTICHE DELLA LOCALITA'

Zona Agricola in periferia del Comune di Serra de' Conti, a confine con i Comuni di Barbara, Ostra Vetere e Montecarotto;

Distanza dal centro e collegamenti: L'immobile trovasi ubicato a circa tre chilometri dal centro abitato di Serra de' Conti, ed il collegamento è garantito dalle strade comunali e provinciali della zona;

Servizi (luce, acqua, telefono, strade, fognature, ecc.): L'immobile è fornito di luce, acqua, telefono, strada e fognature;

Sviluppo edilizio della località: Lo sviluppo edilizio nel comune di Serra de' Conti risulta buono e comunque superiore con quello dei comuni limitrofi con analoghe caratteristiche territoriali;

nella località ove ubicato l'immobile lo sviluppo edilizio è solo agricolo ed il Comune di Serra de' Conti nel PRG vigente ha inserito l'area del complesso zootecnico come "DE" (produttiva per allevamenti zootecnici di tipo industriale e di trasformazione di prodotti agricoli ed agroalimentari), con il conseguente rispetto dei parametri e vincoli edilizi imposti su tale area, con in particolare del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 42/04, in corrispondenza del fosso San Fortunato, con il limite di inedificabilità di ml. 150 dallo stesso.

DATI CATASTALI (immobili ed aree scoperte) oggetto della perizia

Catasto Fabbricati: Comune di SERRA DE' CONTI

Foglio n. 6 Particella n. 127:

Sub.ni: 2 (OFFICINA), 3 (VITELLAIA), 4 (STALLA GRAVIDE), 5 (SALA MUNGITURA), 6 (FIENILE), 7 (STALLE VACCHE DA LATTE), 8 (PESA INGRESSO), 12 (UFFICI), 19 (BOX VITELLI) cat. D/10, rendita complessiva €. 29.240,00;

Sub.no: 9, cat. D/1, rendita complessiva €. 124,00;

Sub.ni: 11 (GARAGE), 13, 14, 15 (APPARTAMENTI), cat. C/6 ed A/3, rendita complessiva €. 768,49;

Foglio n. 6 Particella n. 143 (MANGIMIFICIO) cat. D/10 e rendita complessiva €. 7.352,00;

Foglio n. 6 Particella n. 127 sub. 20,24,28 cat. F/5 (LASTRICO SOLARE), di superficie complessiva mq. 6.977,00 senza rendita, (coperture libere di stalle, fienili ed accessori);

il tutto come meglio specificato nelle visure allegate.

Catasto Terreni: Comune di SERRA DE' CONTI

Foglio N. 6 Particelle N. 52,77,79,89,139,142 della superficie complessiva di Ha: 03.22.85, R.D. €. 112,17 R.A. 133,41; come meglio specificato nelle visure allegate.

Intestazione della proprietà attuale:

- [REDACTED], cod. fiscale [REDACTED], con sede in Serra de' Conti, Via San Fortunato n. 11.

CONSISTENZA, CARATTERISTICHE E CONFINI COMPLESSO ZOOTECNICO

- Palazzina in muratura con solai in laterizio e c.a. su due piani della superficie coperta di mq. 200, manto di copertura in laterizio, della superficie coperta di mq. 200, composto da n. 2 alloggi al piano primo della superficie netta di circa mq. 95 ed accessori al piano terra, e da uffici e sala riunioni al piano terra per una superficie netta di mq. 100, che necessita di interventi di manutenzione come sotto indicati. Garage di mq 20.
- Capannoni su unico piano, ad uso di stalla (2 x 2 n.4 complessivi) del tipo a stabulazione libera, parte con cuccette (n.2) e parte con lettieri in terra e paglia (n.2), con struttura portante in acciaio zincato e solo manto di *copertura in eternit a due falde*, della superficie coperta di mq. 5.600, con insufficiente stato di manutenzione e conservazione; nell'anno 2018-2019 a seguito della rimozione dell'amianto della parte alta della stalla n. 4 è stata rifatta la copertura con pannelli coibentati e sovrastante impianto fotovoltaico e sistemazione della lattoneria, (canali di gronda) per circa mq.1000;
- Capannone su unico piano ad uso di sala mungitura, composto da fabbricato con struttura portante in acciaio zincato, tamponamento con blocchi di cemento e rifinitura interna ed esterna ad *in* [REDACTED] copertura in *agropanel coibentato a due falde*, pavimenti e rivestimenti in grès e completo di [REDACTED] interne ed infissi idonei per la destinazione assegnata, della superficie coperta di mq. 765, in su [REDACTED] stato di conservazione ma che per il suo utilizzo necessita di interventi di manutenzione;
- Capannone su unico piano ad uso di fienile e deposito mangimi, con struttura portante in [REDACTED] zincato, tamponatura con blocco di cemento e pavimentazione in battuto di cemento, *cope* [REDACTED] pannelli zincati e verniciati a due falde, (a seguito della rimozione dell'amianto ed ista [REDACTED] dell'impianto fotovoltaico a tetto, intervento eseguito nell'anno 2018-2019) privo di infissi [REDACTED] superficie coperta di mq. 1.060, in discreta condizione di conservazione ma che per il suo [REDACTED] necessita di interventi di manutenzione;
- Capannone su unico piano ad uso di stalla per vitelli, con struttura portante in acciaio zincato, tamponamento con blocco di cemento, *copertura in eternit a due falde*, rifinitura interna ed esterna ad intonaco, pavimentazioni parte in grès, parte in battuto di cemento, infissi in ferro e vetro, della superficie coperta di mq. 640, in sufficienti condizioni di conservazione ma che per il suo utilizzo necessita di interventi di manutenzione;
- Capannone su unico piano ad uso deposito attrezzatura, con struttura portante in acciaio zincato, tamponatura con blocco di cemento, *copertura in eternit a due falde*, pavimentazione in battuto di cemento, infissi in ferro e vetro, della superficie coperta di mq. 200, in sufficienti condizioni di stato di conservazione ma che per il suo utilizzo necessita di interventi di manutenzione.

Oltre a questi fabbricati principali, vi sono altre strutture fisse a completamento della funzionalità stessa del complesso zootecnico, che si vengono di seguito ad elencare e descrivere:

- Tettoie coperte per corsie di alimentazione stalle (n.2), con struttura portante in acciaio zincato, *copertura in eternit a due falde*, e pavimentazione in battuto di cemento, posizionate al centro delle due

stalle (monte-valle), della lunghezza di ml. 100 circa, con insufficienti condizioni di manutenzione e consistenza;

- Laguna in c.a. realizzata nell'anno 1993 per deposito liquami, in scarse condizioni di manutenzione e consistenza;
- Concimaie in c.a., parte realizzate negli anni 77-78 e parte ampliate negli anni 93, a seguito della meccanizzazione della pulizia delle lettiera, in sufficienti condizioni di manutenzione e consistenza;
- Silos in c.a. per deposito insilati, che necessita di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria al fine garantire il loro regolare utilizzo;
- Cabina elettrica su due piani a servizio del complesso zootecnico, da mantenere.

Nell'anno 2007 è stato realizzato il mangimificio, completo di silos di deposito ed accessori e la relativa pesa a ponte adiacente a completamento della funzionalità e dell'approvvigionamento diretto e loro lavorazione di prodotti agricoli poi destinati in gran parte all'alimentazione del bestiame del complesso zootecnico.

SERVITU' (dell'area ed immobili oggetto di stima)

Le unità immobiliari non risultano gravate da servitù.

VINCOLI O PATTI SPECIALI (generale)

All'epoca della costruzione originaria del complesso zootecnico, sono stati rispettati gli indici, l'altezza, i distacchi e quanto indicato nel P.d. F. all'epoca in vigore.

Attualmente lungo il fosso di San Fortunato sono in vigore le norme di tutela dettate dal Piano Paesistico Ambientale Regionale approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n. 197 del 03/11/1989.

COMMERCIALIZZABILITA' DELL'IMMOBILE (generale)

Considerata l'ubicazione, la specifica destinazione dei fabbricati, sulla base di quanto previsto dal PRG di Serra de' Conti, e vincoli della zona, le unità immobiliari e i terreni ad esclusione dei tre appartamenti, possono essere utilizzate esclusivamente per attività produttive agricole. Ogni eventuale modifica di destinazione è oggetto dell'iter di approvazione da parte del Comune di Serra De' Conti e della Regione Marche.

LICENZE DI COSTRUZIONE E OSSERVANZA DELLE NORME EDILIZIE

Il complesso edilizio principale è stato costruito negli anni 1976 - 1979:

Licenza edilizia n. 88/76 del 15/10/1976 ed autorizzazione di abitabilità - agibilità del 30/10/1978;

Licenza edilizia n. 20/79 del 16/7/1979 ed autorizzazioni di abitabilità - agibilità del 29/11/1979;

Concessione edilizia n. 40/89 del 24/10/1989 per ampliamento concimaie e modifiche interne sala parto

Concessione edilizia n. 49/95 del 18/04/1996 per interventi per la riduzione inquinamento da reflui e miglioramento condizioni igienico - sanitarie;

Permesso di costruire n. 10/04 del 05/04/2004, successiva variante D.I.A. prot. 9917 del 11/12/2004 e certificazione di conformità prot. 5611 del 29/06/2006, per ristrutturazione con cambio di destinazione del P.T. di fabbricato annesso ad allevamento zootecnico;

D.I.A. prot. 5981 del 24/07/2004 per sostituzione impianti sala mungitura;

D.I.A. in variante prot. 4189 del 06/05/2006, e certificazione di conformità prot. 5612 del 29/06/2006, per sostituzione impianti sala mungitura e modifiche interne;

Permesso di costruire n. 2006/5/PC del 13/03/2006, per installazione di impianto per stoccaggio e lavorazione cereali;

Permesso di costruire n. 2006/15/PC del 09/08/2006 per realizzazione tunnel di copertura;

Permesso di costruire n. 2006/18/PC del 04/10/2006 costruzione di fabbricato per trasformazione prodotti agricoli (mangimificio);

D.I.A. n. 2007/4953/DIA del 07/06/2007 per realizzazione di pesa a ponte;

D.I.A. n. 2009/9/DIA del 20/02/2009 per realizzazione impianto biogas;

D.I.A. n. 2009/83/DIA del 15/02/2010 per installazione apparecchiature per impianto biogas - variante a D.I.A. n. 2009/9/DIA;

Permesso di costruire n. 2010/11/PC del 26/07/2010 per realizzazione tettoia;

D.I.A. n. 2010/37/DIA del 17/12/2010 variante per realizzazione cabina elettrica a servizio impianto biogas, e variante D.I.A. n. 2009/9/DIA;

CERTIFICATO di AGIBILITA' 2009/83/DIA delle pratiche edilizie: D.I.A. n. 2009/9/DIA del 20/02/2009, D.I.A. n. 2009/83/DIA del 15/02/2010, 2006/5/PC del 13/03/2006, 2006/15/PC del 09/08/2006, 2006/18/PC del 04/10/2006, D.I.A. n. 2010/37/DIA del 17/12/2010;

S.C.I.A. n. 50/2014 del 22/12/2014 e VARIANTE S.C.I.A. n.58/2019 del 08/06/2019.

Con riferimento alla legge 28/02/1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni, risulta che il complesso zootecnico è in regola con quanto già edificato.

DISTANZE LEGALI (generale)

Nelle varie fasi di realizzazione dell'edificio sono state rispettate le distanze legali.

CRITERI ESTIMATIVI

La prima valutazione è in ipotesi di "continuità indiretta dell'attività", la seconda è in "valore di liquidazione", ossia il valore attribuibile ai singoli immobili e terreni in conseguenza della cessazione dell'attività aziendale.

Per la presente stima, come da richiesta della committenza, sono stati adottati entrambi i criteri.

Si è infatti tenuto conto delle caratteristiche di natura fisico-tecnica delle unità immobiliari da valutare, della loro ubicazione, della loro particolare commerciabilità e si sono inoltre effettuati i raffronti con i prezzi di mercato di beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'unità immobiliare oggetto della presente stima: oltre al costo delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che devono essere eseguite.

VALORE VENALE

Il valore venale viene attribuito in base ai vari immobili, alla loro destinazione, superficie e situazione che tiene conto delle manutenzioni necessarie per il corretto utilizzo, secondo la seguente tabella:

Descrizione	Superficie lorda	Valore mq	Valore	Manut. Mq	Manutenzione	Valore netto
Palazzina						
Primo Piano n.1 abitazioni sub.14	Mq. 100	€ 350,00	€ 35.000,00	€ 200,00	€ 20.000,00	€ 15.000,00
Primo Piano n.1 abitazioni sub.15	Mq. 100	€ 350,00	€ 35.000,00	€ 200,00	€ 20.000,00	€ 15.000,00
Piano Terra Garage sub.11	Mq. 20	€ 175,00	€ 3.500,00			€ 3.500,00
Piano Terra n. 1 abitazione sub.13	Mq. 63	€ 350,00	€ 22.050,00	€ 200,00	€ 12.600,00	€ 9.450,00
Piano Terra ufficio sub. 12	Mq. 117	€ 300,00	€ 35.100,00			€ 35.100,00
Totale Palazzina	Mq. 400		€ 130.650,00		€ 52.600,00	€ 78.050,00

Le manutenzioni si riferiscono esclusivamente all'adeguamento degli impianti elettrico-idrico-sanitario e da riscaldamento per gli appartamenti. Non vengono previsti altri tipi di manutenzione, in quanto trattasi di alloggi destinati ad ospitare il personale della stalla.

Descrizione	Superficie lorda	Valore mq	Valore	Manut. Mq	Manutenzione	Valore netto
Edifici/Impianti Stalla						
Officina sub.2	Mq. 200	€ 100,00	€ 20.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 20.000,00
Vitellaia sub.3	Mq. 640	€ 100,00	€ 64.000,00	€ 80,00	€ 51.200,00	€ 12.800,00
Stalla vacche gravide sub.4	Mq. 2779	€ 50,00	€ 138.950,00	€ 30,00	€ 83.370,00	€ 55.580,00
Sala Mungitura sub.5	Mq. 794	€ 300,00	€ 238.200,00	€ 150,00	€ 119.100,00	€ 119.100,00
Fienile sub.6	Mq. 1070	€ 50,00	€ 53.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 53.500,00
Stalla vacche da latte sub.7	Mq. 2729	€ 50,00	€ 136.450,00	€ 30,00	€ 81.870,00	€ 54.580,00
Pesa ingresso sub.8	Mq. 17	€ 150,00	€ 2.550,00	€ 100,00	€ 1.700,00	€ 850,00
Box vitelli sub.19	Mq. 25	€ 50,00	€ 1.250,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.250,00
Mangimificio, impianto stoccaggio part.143			€ 750.000,00		€ 200.000,00	€ 550.000,00
Cabina elettrica sub.9	Mq. 9		€ 5.000,00			€ 5.000,00
Totale Edifici / Impianti Stalla			€ 1.409.900,00		€ 537.240,00	€ 872.660,00

Le strutture portanti della stalla hanno bisogno di manutenzioni straordinarie necessarie a:

- ripristinare il corretto funzionamento delle grondaie e delle linee fognarie;
- rinforzare la struttura portante al fine di garantire la tenuta della struttura.

Le manutenzioni previste per la sala mungitura si riferiscono esclusivamente ad adeguamento e corretto funzionamento della stessa.

La pesa posta all'ingresso da tempo non è da tempo utilizzabile, la [REDACTED] non ha ritenuto di investire nella sua manutenzione per ripristinare la funzionalità.

Per quanto riguarda il mangimificio e l'impianto di stoccaggio, le manutenzioni previste si riferiscono alla manutenzione dei silos.

VALORE OPERE di MANUTENZIONE ed ADEGUAMENTO

Si riporta di seguito il dettaglio, per ogni voce di costo, delle manutenzioni necessarie ed improrogabili per il corretto funzionamento del complesso oggetto della presente perizia, come di seguito riportato:

Descrizione	Manutenzioni	%	Importo
Spese tecniche su manutenzione	€ 589.840,00	5%	€ 29.492,00
Totale con spese tecniche			€ 619.332,00

Descrizione	Superficie lorda	Valore superficie mq	Valore	Manut. Mq	Manutenzione	Valore netto
Lastrico solare						
Foglio n. 6 Part. n. 127 sub. 20,24,28 cat. F/5	Mq. 6904	€ 40,00	€ 277.600,00	€ 30,00	€ 207.120,00	€ 70.480,00
Totale Lastrico solare						€ 70.480,00

Il valore del diritto di superficie viene indicato nelle particelle e relative superfici della copertura, che possono essere oggetto di installazione di impianto fotovoltaico. Il valore venale dell'investimento deve tener conto dei necessari costi da sostenere per la rimozione delle coperture in amianto e riqualificazione delle stesse con specifiche lamiere coibentate per impianti zootecnici, tale intervento in media ha un costo di Euro 80,00 [REDACTED] il valore sopra indicato ossia € 30,00, tiene conto di eventuali contributi, ed eventualmente di parte dell' [REDACTED] delle spese di rimozione in caso di cessione a terzi della superficie.

Descrizione	Superficie lorda	Valore mq	Valore	Manut. Mq	Manutenzione	Val
Area scoperta/terreni						
F. 6, map. 52-77-79-89-139 - terreni cat. DE	Mq. 26.623	€ 3,00	€ 79.869,00	Solo su mapp. le 139 laguna	€ 20.000,00	€ [REDACTED]
F. 6, map. 142 - terreni cat. DE	Mq. 5.662	€ 3,00	€ 16.986,00	€ 0,00 per bonifica		€ 16.986,00
Aree scoperte particella 127	Mq. 32.859	€ 2,00	€ 65.718,00	Bonifica e pulizia	€ 10.000,00	€ 55.718,00
Totale:			€ 162.573,00		€ 30.000,00	€ 132.573,00

GIUDIZIO ESTIMATIVO a VALORE NETTO IN IPOTESI DI CESSIONE DELL'ATTIVITA'

Il sottoscritto tecnico, tenuto conto di quanto sopra riportato nelle varie tabelle di stima, ritiene di attribuire in ipotesi di "continuità indiretta" in base al seguente calcolo:

+ Euro 1.980.723,00 valore venale degli immobili precedente agli interventi di manutenzione necessari

- Euro 826.960,00 interventi per manutenzioni necessarie al corretto funzionamento
- Euro 29.492,00 spese tecniche

Valore netto (1.980.723-826.960-29.492) = Euro 1.124.271

VALORE DI LIQUIDAZIONE

In ipotesi di cessazione dell'attività, nella valutazione dei beni sopra indicati è necessario tener conto che:

- in base a quanto previsto dal PRG di Serra de' Conti, e vincoli della zona, l'unità immobiliare può essere destinata ad "attività produttive per allevamenti zootecnici di tipo industriale e impianti di trasformazione prodotti agricoli ed agroalimentari";
- gli immobili, ad eccezione della palazzina uffici ed abitazione e del mangimificio/impianto stoccaggio, non hanno alcun valore d'uso in quanto funzionali esclusivamente nell'ipotesi della continuità di allevamento di bovini da latte;

- nel caso di utilizzo per un'altra attività produttiva o nel caso di mancato utilizzo per qualsiasi tipo di attività, nella valorizzazione si deve tener conto del costo di rimozione delle strutture non utilizzabili;
- i costi di bonifica dei terreni in particolare quello su cui è stata ricavata la laguna, sono superiori al valore potenziale dei terreni stessi; in questa seconda valutazione non vengono previsti costi di bonifica che eventualmente se necessari, saranno a carico dell'acquirente. L'unica spesa che viene considerata a carico della [REDACTED] è la recinzione della laguna per ragioni di sicurezza.

Alla luce di quanto sopra esposto, la valutazione nell'ipotesi di liquidazione è la seguente:

Descrizione	Superficie lorda	Valore mq	Valore
Palazzina			
Primo Piano n.1 abitazioni sub.14	Mq. 100	€ 55,00	€ 5.500,00
Primo Piano n.1 abitazioni sub.15	Mq. 100	€ 55,00	€ 5.500,00
Piano Terra Garage sub.11	Mq. 20	€ 27,50	€ 550,00
Piano Terra n. 1 abitazione sub.13	Mq. 63	€ 55,00	€ 3.465,00
Piano Terra ufficio sub. 12	Mq. 117	€ 45,00	€ 5.265,00
Totale Palazzina	Mq. 400		€ 20.280,00

Il valore venale della palazzina tiene conto che:

- 1) l'edificio si colloca in una zona fuori dal centro urbano;
- 2) i terreni che la circondano necessitano di bonifica;
- 3) l'edificio nel corso degli anni non ha mai subito delle manutenzioni strutturali, come il tetto, l'intonaco dell'edificio, i balconi e così via;
- 4) gli uffici devono essere destinati ad uso abitativo;
- 5) dotare ogni unità di centrali elettrica ed eventualmente della caldaia.

Descrizione	Superficie lorda	Valore mq	Valore
Edifici/Impianti Stalla			
Officina sub.2	Mq. 200	€ 0,50+8,00	€ 1.700,00
Vitellaia sub.3	Mq. 640	€ 0,50+8,00	€ 5.440,00
Stalla vacche gravide sub.4	Mq. 2779	€ 0,50+8,00	€ 23.621,50
Sala Mungitura sub.5	Mq. 794	€ 0,50+8,00	€ 6.749,00
Fienile sub.6	Mq. 1070	€ 0,50+8,00	€ 9.095,00
Stalla vacche da latte sub.7	Mq. 2729	€ 0,50+8,00	€ 23.196,50
Pesa ingresso sub.8	Mq. 17		€ 500,00
Box vitelli sub.19	Mq. 25	€ 2,00	€ 50,00
Mangimificio, impianto stoccaggio part.143			€ 400.000,00
Cabina elettrica sub.9	Mq. 9		€ 500,00
Totale Edifici / Impianti Stalla			€ 470.852,00

Come evidenziato in premessa, l'area su cui sorge la stalla è destinata esclusivamente ad attività produttive per allevamenti zootecnici di tipo industriale e impianti di trasformazione prodotti agricoli ed agroalimentari, le strutture presenti ad esclusione dell'impianto stoccaggio, sono funzionali esclusivamente all'attività di allevamento di vacche da latte, la valutazione in caso di cessazione dell'attività si basa quindi, sul valore dei terreni sui quali tali strutture sorgono, al netto delle opere di smantellamento degli edifici e di bonifica dei terreni stessi.

L'impianto di stoccaggio nell'ipotesi di cessazione dell'attività, può essere ceduto a terzi in quanto funzionale ad ogni tipo di attività agricola. Il valore indicato nel prospetto di cui sopra, tiene conto della realizzazione di un accesso diretto alla struttura.

Il valore del lastrico solare sempre calcolato sulla base del valore del terreno sottostante, viene calcolato sui mq. residui dei sub. 20-24-28 di mq.6904.

Descrizione	Superficie lorda	Valore mq	Valore netto
Lastrico solare			
Foglio n. 6 Part. n. 127 sub. 20,24,28 cat. F/5	Mq. 6904	€. 0,26	€. 1.806,00
Totale Lastrico solare			€. 1.806,00

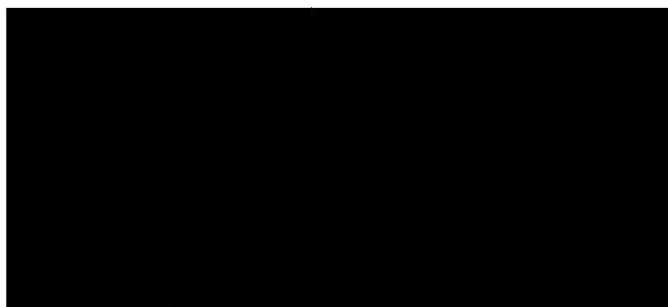
Descrizione	Superficie lorda	Valore mq	Manutenzioni	Valore netto
Area scoperta/terreni				
F. 6, map.52-79-89 – terreni cat.DE	Mq. 13003	€. 3,00	€ 5.000,00 recinzione laguna	€. 34.009,00
F. 6, map.77-139-	Mq. 13620	€. 3,00		€ 40.860,00
F. 6, map.142 – terreni cat. DE	Mq. 5662	€ 3,00		€ 16.986,00
Totale aree scoperte e terreni:				€. 91.855,00

GIUDIZIO ESTIMATIVO a VALORE NETTO IN IPOTESI LIQUIDATORIA

Il sottoscritto tecnico, tenuto conto di quanto sopra riportato nelle varie tabelle di stima, ritiene di attribuire in ipotesi di “liquidazione” il valore netto di **Euro 584.793,00**.

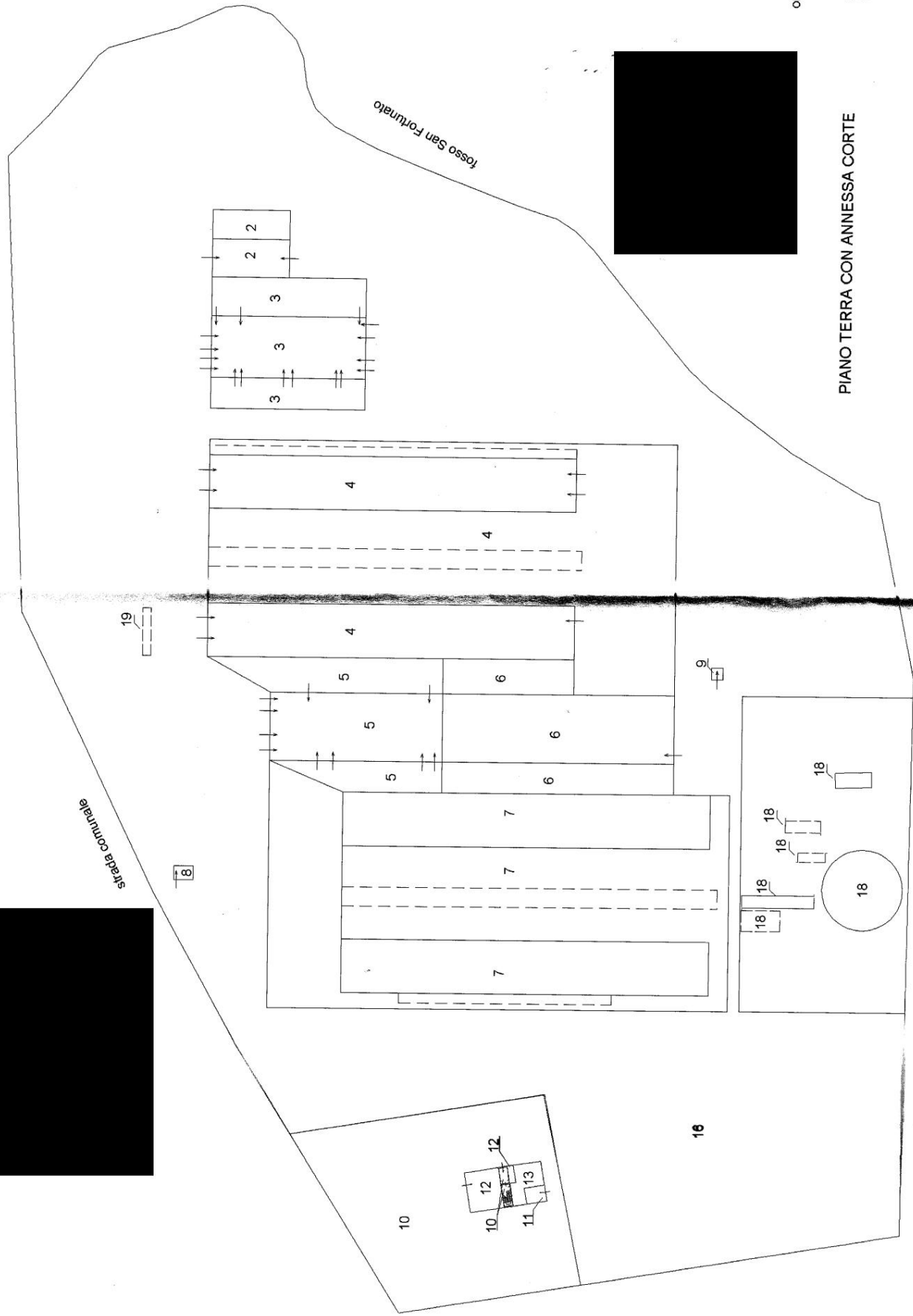
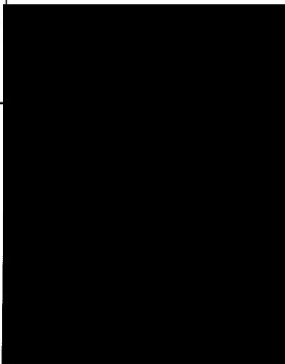
Tanto si doveva per l’incarico ricevuto.

Serra de’ Conti, li 28/02/2023



Allegati:

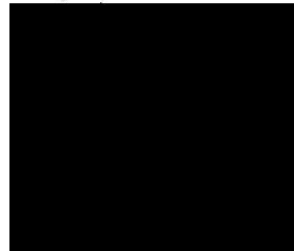
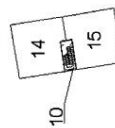
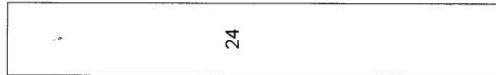
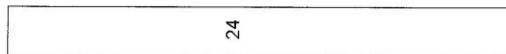
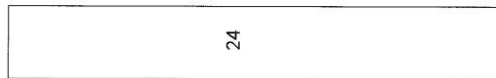
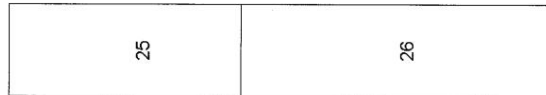
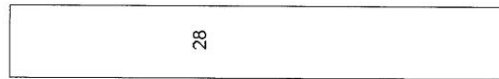
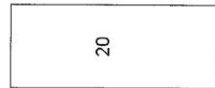
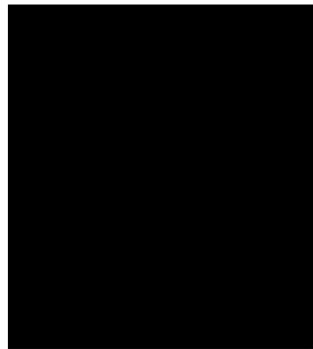
- 1) Elaborato planimetrico con indicazione delle unità immobiliari n. 2 pagine;
- 2) Planimetria con legenda della destinazione delle varie zone.



ORIENTAMENTO



PIANO TERRA CON ANNESSA CORTE



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



LEGENDA:	
1/2	STALLA BOVINE
3	PADDOCK e CORRIE e ALIMENTAZIONE COBERTA
4	BALA MINUTURA
10	TERRELL
11	STALLA VITELLI TORRE PASTO
12	RICOVERO MACCHINE
13	ARTIGIANE CANTIERE -UFFICI
14	TERRELL MANIPOLAZIONE
15	MANIPOLAZIONE
16	IMPIANTO BUCONE
17	CONCIMAIA A PIATTA CON FOSCO NERO
18	LAVAGNA DEPOSITO LUBRIFICANTI P.C.A.
19	LAVAGNA DEPOSITO LUBRIFICANTI P.C.A.
20	SILURATI IN FIDUCIA
21	PISTA A PAVIMENTO DI CEMENTO ARMATO
22	CASINA ELETTRICA

PLANIMETRIA
scala 1:1000



LEGENDA:

- coperture con amianto rimesso
- coperture con pannelli fotovoltaici
- coperture con arredo



2907/23

V34

MODULO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA

VERBALE DI ASSEVERAMENTO di perizia/traduzione

L'anno 2023 il giorno 26 del mese di Maggio nella
Cancelleria del Tribunale di Ancona, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso

COGNOME E NOME QUAGLIANI GINODATA E LUOGO DI NASCITA 19/06/1957 ad Arcevia (AN)RESIDENZA
(Via/Piazza, n° civico, Città, CAP)IDENTIFICATO MEDIANTE C. Identità

NUMERO

RILASCIATO IL 12 /04 /2017DA Anag. Serrade'Conti

quale dichiara di asseverare con giuramento l'allegata perizia/traduzione.

monito ai sensi di legge, presta giuramento di rito, ripetendo la formula:

giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far
conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

NOTA BENE:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della
perizia/traduzione asseverata con il giuramento di cui sopra