

## Valori di stima capannoni e palazzine dei centri esterni.

### CENTRO ALLEVAMENTO POLLASTRE "A-B" IN LOCALITA' CENTOMANI - MACCHIAGODENA (IS)



Centro allevamento pollastre A



Centro allevamento pollastre B

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

I due centri di allevamento pollastre "A" e "B" sono localizzati in località Centomani nel comune di Macchiagodena (IS). Questi ricadono in lotti che misurano rispettivamente circa 24.952 mq il primo e 18.220 mq il secondo. Ciascun centro è composto da due capannoni ognuno dei quali misura 183,00 m x 12,00 m (2.196 mq), sviluppati su un unico livello all'interno del quale si trovano due reparti di allevamento simmetrici rispetto ad un locale tecnico localizzato in posizione centrale. Sono realizzati con una struttura intelaiata metallica ancorata ad un basamento in cemento armato; le pareti sono rivestite in muratura rifinita a intonaco sia internamente che esternamente con tonalità grigiastra; il pavimento, lesionato in più punti, è in battuto di cemento mentre la copertura a due falde è realizzata con lastre in cemento-amianto; internamente i capannoni sono controsoffittati con la stessa tipologia di lastre utilizzate per la copertura; l'illuminazione naturale è garantita dalle finestre a nastro posizionate sui due lati più lunghi dei capannoni e con apertura a vasistas, mentre per l'illuminazione artificiale si utilizzano corpi illuminanti di tipo neon opportunamente distribuiti; sia le suddette finestre che le porte interne sono in ferro; gli ingressi al capannone sono costituiti da porte metalliche a due ante con apertura a 180° delle dimensioni di circa 3,00 m x

*Da*

3,00 m posizionate sui prospetti frontali; un'altra porta ad un'anta delle dimensioni di 0,90 m x 2,15 m è posizionata in corrispondenza del locale tecnico posizionato al centro del capannone. Tale locale, che separa i due reparti di allevamento, è delimitato da tramezzi anch'essi in muratura, dove si trovano il quadro di controllo e il sistema di comando delle apparecchiature, quali sistema di disinfezione dell'acqua o di alimentazione. Per quanto riguarda il comfort termico degli animali, questi è garantito e regolato da un sistema automatico di riscaldamento dell'aria realizzato mediante 16 termoventilatori singoli disposti lungo il perimetro dei capannoni e alimentati a gpl attraverso la rete di distribuzione con annessi n.4 serbatoi di accumulo della portata di 5.000 lt installati nell'anno 2005 e conformi ai requisiti di legge.

I quattro capannoni sono destinati all'allevamento di pollastre utilizzate prima per la produzione di uova e poi destinate alla macellazione. Le pollastre sono alimentate mediante un sistema di distribuzione automatico del mangime; tale sistema è dotato di una coclea che alimenta un sistema a scarico controllato capace di verificare il quantitativo di mangime distribuito all'interno del capannone.

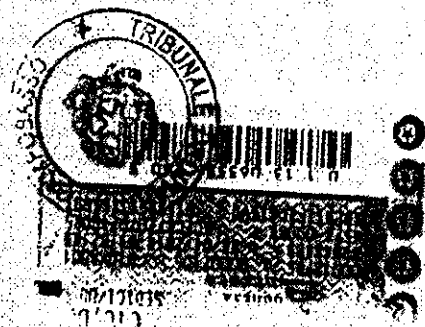
Anche l'abbeveraggio delle pollastre avviene mediante un sistema di distribuzione automatico alimentato da un serbatoio di acque bianche collegato ad un impianto di pressurizzazione mediante un'autoclave.

All'esterno, in adiacenza a ciascun capannone, sono posizionati due silos in vetroresina della capacità di circa 130 ql/cad per l'accumulo del mangime, dotati di scala alla marinara per le ispezioni occorrenti. La loro condizione non è delle più ottimali, pertanto necessitano di manutenzione, anche se la soluzione migliore sarebbe la sostituzione con macchinari provvisti di tecnologia più moderna.

Per completare, all'interno di ciascuna area recintata è presente un manufatto di circa 70,00 mq, in muratura intonacata, adibito a locale tecnico; mentre accanto al cancello di ingresso è posizionata la cabina Enel delle dimensioni pari a 18,00 mq.

Nel complesso il centro si presenta integro, anche se occorrerebbero lavori di ripristino del pavimento industriale in battuto di cemento, ma soprattutto la rimozione delle lastre di copertura e controsoffittatura in cemento-amianto, le cui fibre, se inalate, risulterebbero assolutamente dannose per la salute dell'essere umano.

I lotti di terreno su cui insistono i capannoni sopradescritti sono interamente recintati con il tradizionale sistema composta da paletti e rete metallica alta circa 2,00 m. Gli ingressi, carrabile e pedonale, sono localizzati nel medesimo punto e sono composti rispettivamente da due ante metalliche di larghezza complessiva di circa 3,50 m e da una porta, anch'essa



metallino di larghezza pari a 50 cm. Sennò gli ingressi sono distinti tra carraino e pedonale, all'interno del lotto tale distinzione non trova riscontro, pertanto ci si trova a percorrere un battuto di terra e pietrisco privo di alcuna delimitazione e/o segnaletica; la rimanente parte del lotto è sistemata a verde.

## CONSISTENZA

Le superfici dedotte dalle visure e dalle planimetrie catastali di seguito riportate, sono calcolate al lordo dei muri esterni.

### Centro allevamento pollastre "A":

- foglio n. 36 particella n. 29 - 31: capannone;
- foglio n. 36 particella n. 30: locale tecnico;
- foglio n. 36 particella n. 32: cabina elettrica.

### Centro allevamento pollastre "B":

- foglio n. 36 particella n. 24 - 26: capannone;
- foglio n. 36 particella n. 25: locale tecnico;
- foglio n. 36 particella n. 27: cabina elettrica.

## STATO DI CONSERVAZIONE

I fabbricati, e specificatamente i beni immobili oggetto della presente stima, sono in buono stato di conservazione anche se i materiali di finitura risultano di discreta qualità, ad eccezione delle lastre di cemento-amianto, utilizzate in copertura, che vanno assolutamente rimosse e sostituite con pannelli di tipo sandwich coibentati. Esternamente, parte della vegetazione circostante risulta abbandonata e priva di ogni trattamento.

## CRITERIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il criterio adottato per giungere al valore di mercato più appropriato e veritiero possibile degli immobili è quello della "ricostruzione" che prende in considerazione il costo di costruzione attuale, gli anni di vita trascorsi dalla realizzazione e gli interventi necessari affinché l'immobile sia ancora utilizzabile.

Nella valutazione si è tenuto anche conto di diversi fattori quali la documentazione acquisita, le verifiche effettuate in situ, lo stato di consistenza e di conservazione dei beni, l'indagine di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari circa i valori immobiliari di beni

D&N



assimilabili per caratteristiche a quelli di cui trattasi, la situazione attuale nel mercato immobiliare e tutti i fattori positivi e negativi di ordine generale e particolare.

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Di seguito si riporta la modalità di calcolo del valore di mercato del capannone e annessi.

1. Costo di costruzione di un capannone (oggi):
- |                          |
|--------------------------|
| 100 €/mq opere edili     |
| <u>150 €/mq impianti</u> |
| <b>250 €/mq</b>          |

2. Dimensioni del capannone "tipo" oggetto di stima:  $183,00 \text{ m} \times 12,00 \text{ m} = 2.196,00 \text{ mq}$

3. Costo totale di costruzione di un capannone =  $2.196,00 \text{ mq} \times 250 \text{ €/mq} = \text{€ } 549.000,00$

Si considera come valore di vita utile di un immobile 50 anni. Il capannone oggetto di stima risulta avere circa 30 anni; quindi ad oggi si può stimare il suo valore in **€ 164.700,00**.

Lo stato attuale dei capannoni richiede importanti lavori di manutenzione quali il ripristino delle pavimentazioni interne ed esterne, ma soprattutto la sostituzione e conseguente smaltimento delle lastre, utilizzate per la copertura e la controsoffittatura in cemento-amianto, con pannelli sandwich coibentati. Tali lavori richiederebbero un significativo investimento, per cui il valore attuale degli immobili subisce un sensibile decremento fino ad un valore pari a 20,00 €/mq.

In conclusione il valore di mercato si individua in 20,00 €/mq

Centro allevamento pollastre "A":

- Capannone 1 ( $183,00 \text{ m} \times 12,00 \text{ m}$ ): $\text{mq } 2.196,00 \times \text{€ } 20,00$	= € 43.920,00
- Capannone 2 ( $183,00 \text{ m} \times 12,00 \text{ m}$ ): $\text{mq } 2.196,00 \times \text{€ } 20,00$	= € 43.920,00
- Centrale termica: $\text{mq } 70,00 \times \text{€ } 30,00$	= € 2.100,00
- Cabina Enel: $\text{mq } 18,00 \times \text{€ } 30,00$	= € 540,00

Sommano € 90.480,00

In cifra tonda **€ 90.500,00** ✓

Centro allevamento pollastre "B":

- Capannone 1 ( $184,00 \text{ m} \times 12,00 \text{ m}$ ): $\text{mq } 2.208,00 \times \text{€ } 20,00$	= € 44.160,00
- Capannone 2 ( $184,00 \text{ m} \times 12,00 \text{ m}$ ): $\text{mq } 2.208,00 \times \text{€ } 20,00$	= € 44.160,00
- Centrale termica: $\text{mq } 70,00 \times \text{€ } 30,00$	= € 2.100,00
- Cabina Enel: $\text{mq } 18,00 \times \text{€ } 30,00$	= € 540,00

Sommano € 90.960,00

In cifra tonda **€ 91.000,00** ✓

Nella valutazione è stata presa in considerazione oltre alla posizione occupata dall'immobile, anche la sistemazione esterna costituita da viabilità, impiantistica e vegetazione, ricadenti all'interno del lotto recintato.

### **PALAZZINA PER ALLOGGI CUSTODI**

In prossimità dei due centri di allevamento pollastre "A" e "B" è collocata una palazzina composta da piano terra, primo e secondo. All'interno sono localizzati gli alloggi per i due custodi dei centri sopracitati. L'edificio è in muratura con struttura portante in cemento armato e solai in latero-cemento. Il tetto è a due falde ed è rivestito con guaina impermeabilizzante.

Le pareti sono rifinite con intonaco e tinteggiatura ammalorata in più punti, mentre gli infissi sono in legno con controinfissi metallici.

L'impianto elettrico è alimentato dalla cabina di Bassa Tensione situata nelle vicinanze. In entrambi gli alloggi sono stati installati uno scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria e una caldaia a pellet per il riscaldamento.

Il piazzale antistante la palazzina è in terra battuta e la vegetazione circostante è priva di alcun tipo di attenzione e gestione.

### **DATI CATASTALI DELLA PALAZZINA**

\* foglio n. 36 particella n. 28: palazzina residenziale;

### **VALORE DI MERCATO**

Si precisa che il valore di riferimento adottato per la stima economica dell'immobile è quello medio di mercato.

- Palazzina ad uso residenziale: 3 piani totale 392,00mq x € 200,00 = € 78.400,00 ✓

### **TERRENO DI PERTINENZA**

Nella valutazione è stata presa in considerazione oltre alla posizione occupata dall'immobile, anche tutta l'area di pertinenza al fabbricato.

- Estensione terreno centri pollastre A e B: 68.800mq  
- Valore stimato: 1,50€/mq x 68.800mq = € 103.200,00 ✓

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**  
**Comune di Macchiagodena (IS) - Località Centomani**

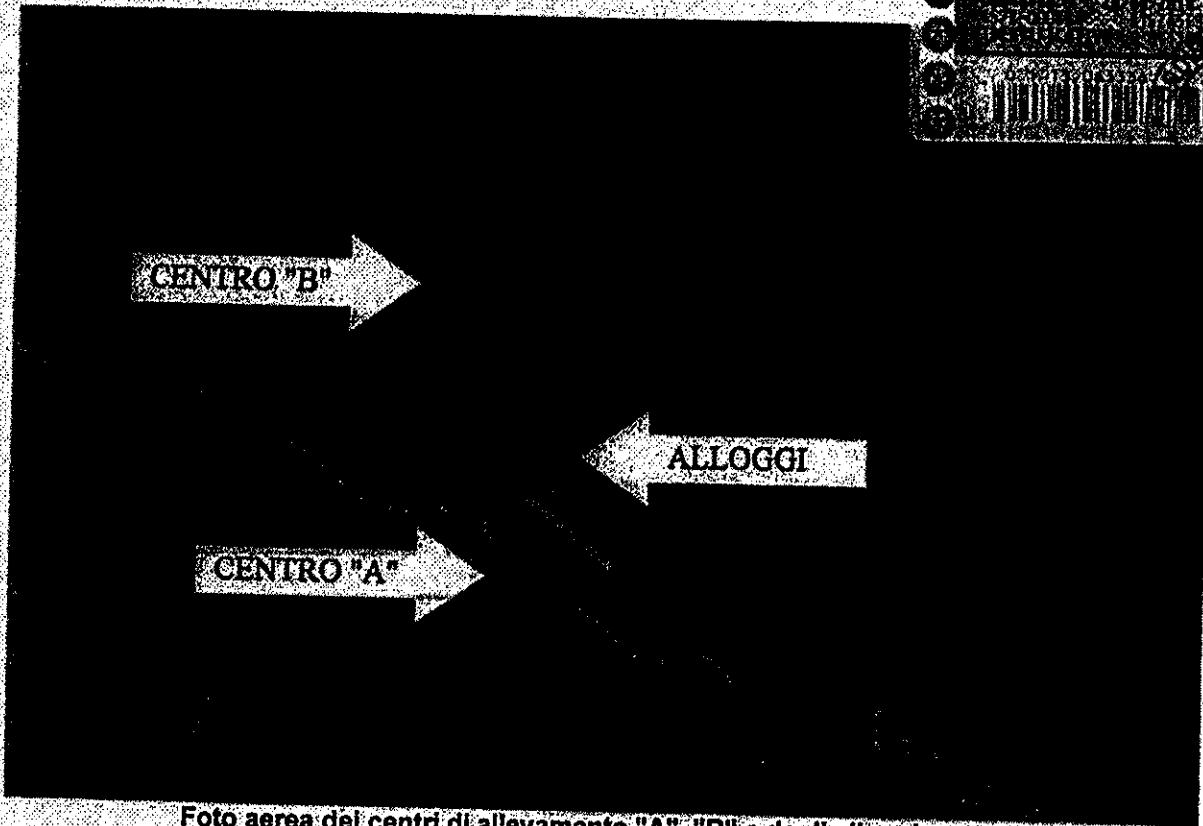
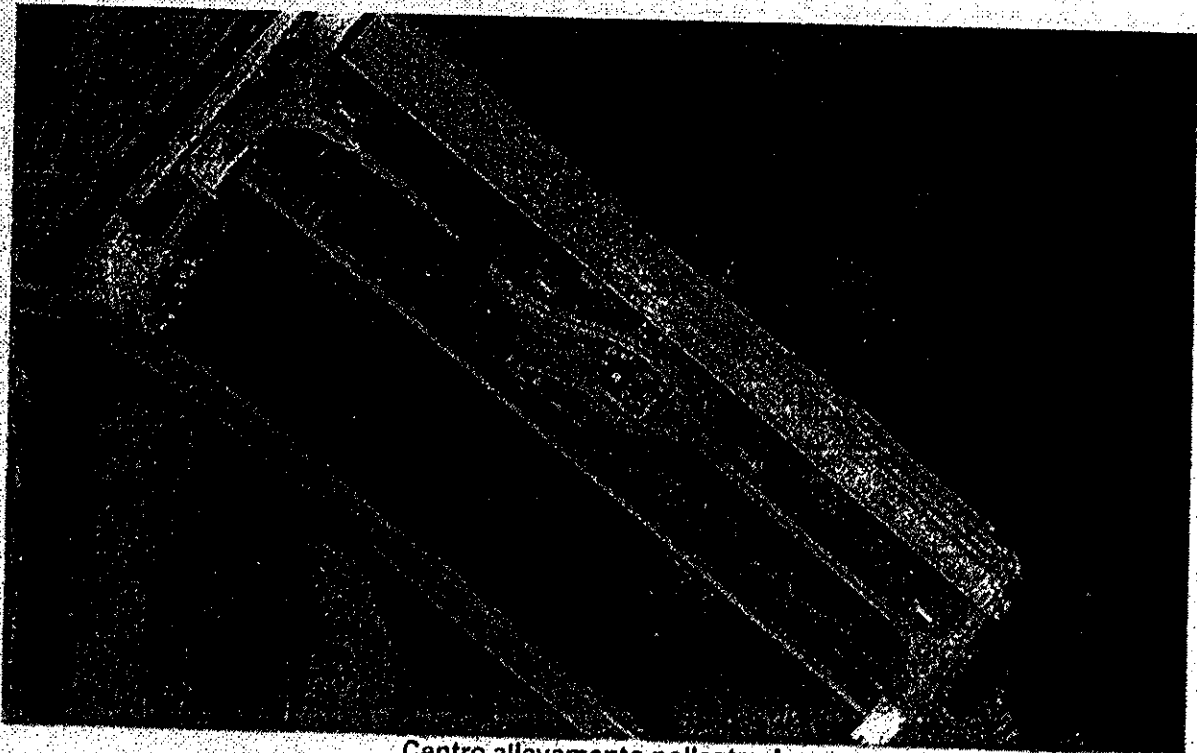
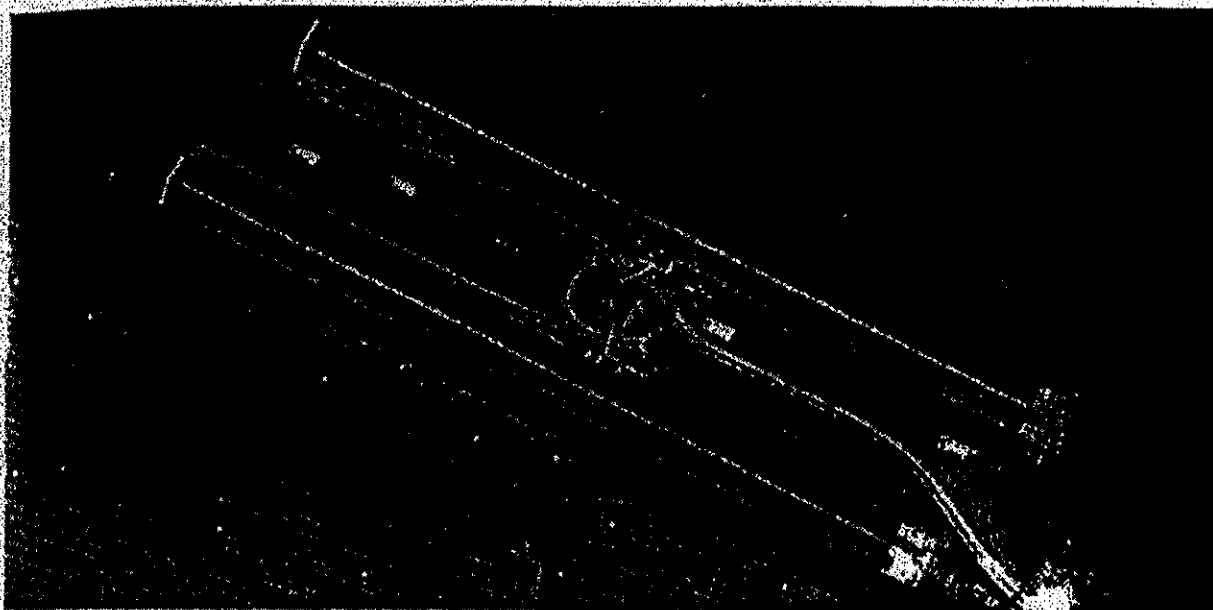


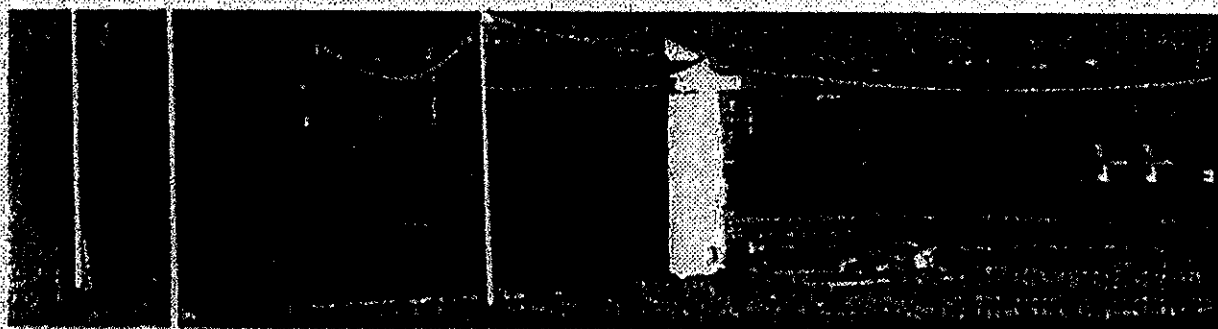
Foto aerea dei centri di allevamento "A", "B" e degli alloggi custodi



Centro allevamento pollastre A



Centro allevamento pollastre B



Palazzina per gli alloggi dei custodi dei centri di allevamento

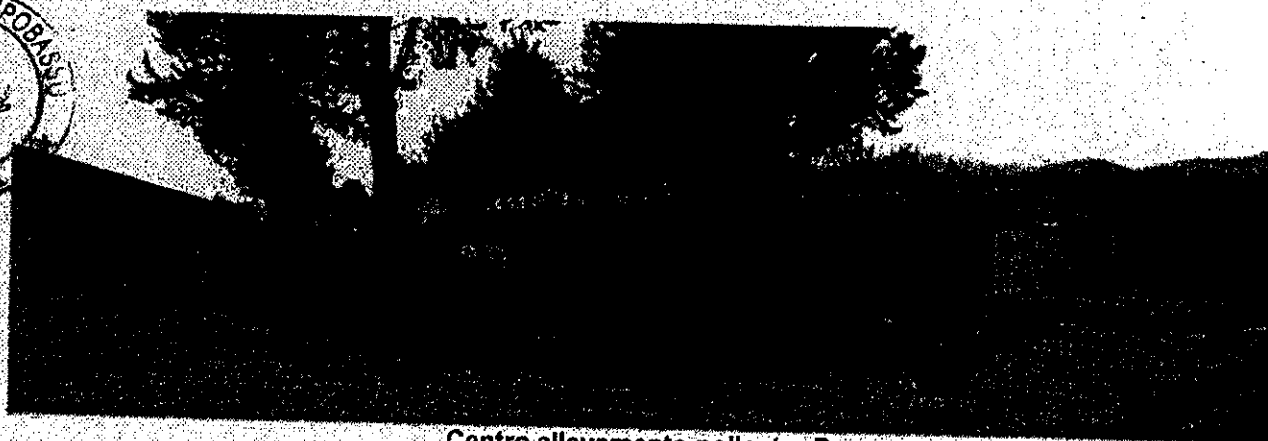
*D. Poltronieri*



**CENTRO ALLEVAMENTO POLLASTRE "C-D"**  
**VIA GUELFY E Ghibellini - SANTA MARIA DEL MOLISE (IS)**



**Centro allevamento pollastre C**

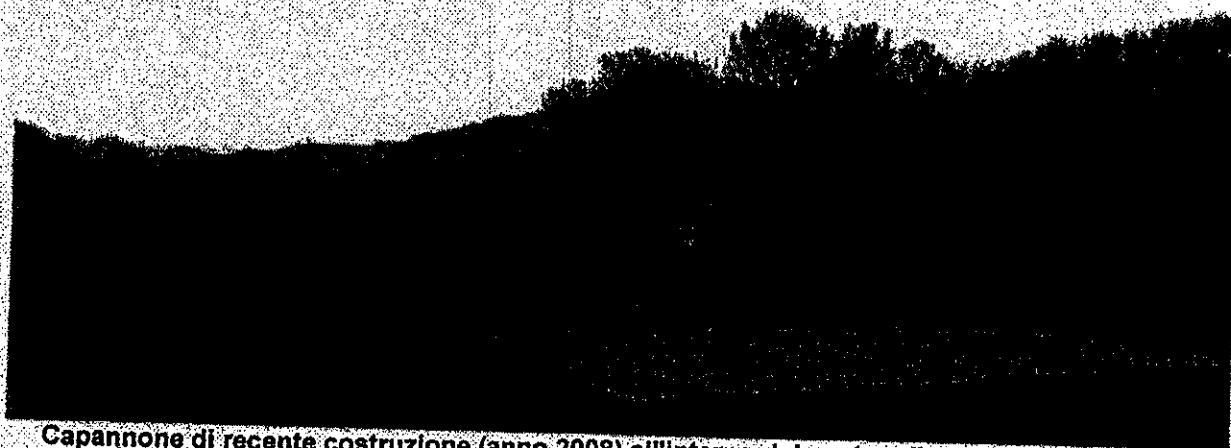


**Centro allevamento pollastre D**

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

I due centri di allevamento pollastre "C" e "D" sono localizzati in via Guelfi e Ghibellini nel comune di Santa Maria del Molise (IS). Questi ricadono in lotti che misurano rispettivamente circa 15.000 mq il primo e 29.671 mq il secondo. Mentre il centro "C" è composto da due capannoni, il centro "D" comprende 3 capannoni di cui uno di recente costruzione (anno 2008). Tali capannoni sono identici per caratteristiche a quelli dei centri "A" e "B" ma si discostano tra loro per le dimensioni. Infatti nel centro "C" misurano 155,00 m x 12,00 m (1.860 mq) e 170,00 m x 12,00 m (2.040 mq); nel centro "D" due capannoni misurano 183,00 m x 12,00 m (2.196 mq), mentre il capannone nuovo misura 147,00 m x 14,00 m (2.058 mq). Essi si sviluppati tutti su un unico livello e all'interno si trovano due reparti di allevamento simmetrici rispetto ad un locale tecnico localizzato in posizione centrale.

Considerata la identica consistenza tra i due capannoni dei centri "C" e "D" con quelli dei centri "A" e "B" precedentemente descritti, si ritiene opportuno descrivere solamente il capannone realizzato nell'anno 2008 nel centro "D" in quanto diverso in alcune componenti.



Capannone di recente costruzione (anno 2008) all'interno del centro allevamento pollastre D

La struttura è ad intelaiatura metallica ancorata ad un basamento in cemento armato; sia le pareti che la copertura a due falde sono realizzate con pannelli di tipo sandwich, coibentati; il pavimento è in battuto di cemento; l'illuminazione naturale è garantita dagli infissi metallici posizionate sui due lati più lunghi dei capannoni, mentre per l'illuminazione artificiale si utilizzano corpi illuminanti di tipo neon opportunamente distribuiti; gli ingressi al capannone sono costituiti da porte a intelaiatura metallica rivestita con pannelli sandwich coibentati, a due ante con apertura a 180° delle dimensioni di circa 2,50 m x 3,00 m posizionate sui prospetti frontali; sul prospetto frontale sono collocate anche due ventole per garantire la temperatura più idonea alle pollastre.

Tale locale, che separa i due reparti di allevamento, è delimitato da tramezzi anch'essi in pannelli coibentati, dove si trovano il quadro di controllo e il sistema di comando delle apparecchiature, quali il sistema di disinfezione dell'acqua o di alimentazione. Per quanto riguarda il comfort termico degli animali, questi è garantito e regolato da un sistema automatico di riscaldamento dell'aria realizzato mediante termoventilatori singoli disposti lungo il perimetro dei capannoni e alimentati a gpl attraverso la rete di distribuzione con annessi n.4 serbatoi di accumulo della portata di 5.000 lt conformi ai requisiti di legge.

Un sistema di distribuzione automatico del mangime garantisce la giusta alimentazione alle pollastre mediante una coclea che alimenta un sistema a scarico controllato capace di verificare il quantitativo di mangime distribuito all'interno del capannone.

Anche l'abbeveraggio avviene mediante un sistema di distribuzione automatico alimentato da un serbatoio di acque bianche collegato ad un impianto di pressurizzazione mediante un'autoclave.

*D.P.*

All'esterno, in adiacenza al capannone, è posizionato un silos in metallo della capacità di circa 150 qli/cad per l'accumulo del mangime, dotato di scala alla marinara per le ispezioni occorrenti.

All'interno di ciascun centro di allevamento, sono presenti manufatti in muratura intonacata che fungono da locali tecnici, della misura di 108 mq nel centro "C" e di 63 mq nel centro "D"; mentre accanto al cancello di ingresso di entrambi i centri è posizionata la cabina Enel delle dimensioni pari a 18,00 mq.

Anche questi due centri nel complesso si presentano integri, ma occorrerebbero sicuramente le stesse lavorazioni previste per i centri "A" e "B", quali il ripristino del pavimento industriale in battuto di cemento e la rimozione delle lastre di copertura e controsoffittatura in cemento-amianto.

Anche in questo caso i lotti di terreno su cui insistono i capannoni sono interamente recintati con il tradizionale sistema composta da paletti e rete metallica alta circa 2,00 m. Gli ingressi, carrabile e pedonale, sono localizzati nel medesimo punto e sono composti rispettivamente da due ante metalliche di larghezza complessiva di circa 3,50 m e da una porta, anch'essa metallica, di larghezza pari a 90 cm. Seppur gli ingressi sono distinti tra carraio e pedonale, all'interno del lotto tale distinzione non trova riscontro, pertanto ci si trova a percorrere un battuto di terra e pietrisco privo di alcuna delimitazione e/o segnaletica; la rimanente parte del lotto è sistemata a verde.

## CONSISTENZA

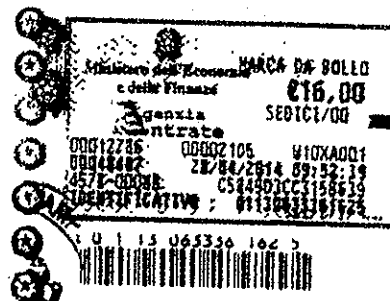
Le superfici dedotte dalle visure e dalle planimetrie catastali di seguito riportate, sono calcolate al lordo dei muri esterni.

### Centro allevamento pollastre "C":

- foglio n. 18 particella n. 1053: capannone;
- foglio n. 18 particella n. 1053: locale tecnico;
- foglio n. 18 particella n. 1053: cabina elettrica.

### Centro allevamento pollastre "D":

- foglio n. 18 particella n. 1673: capannone;
- foglio n. 18 particella n. 1673: locale tecnico;
- foglio n. 18 particella n. 1673: cabina elettrica.



**STATO DI CONSERVAZIONE**

I fabbricati, e specificatamente i beni immobili oggetto della presente stima, sono in buono stato di conservazione anche se i materiali di finitura risultano di discreta qualità, ad eccezione delle lastre di cemento-amianto, utilizzate in copertura, che vanno assolutamente rimosse e sostituite con pannelli di tipo sandwich coibentati. Esternamente, parte della vegetazione circostante risulta abbandonata e priva di ogni trattamento.

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Di seguito si riporta la modalità di calcolo del valore di mercato dei capannoni e annessi.

1. Costo di costruzione di un capannone (oggi):
 

100 €/mq opere edili
<u>150 €/mq impianti</u>
<b>250 €/mq</b>
2. Dimensioni del capannone "tipo" oggetto di stima: 170,00 m \* 12,00 m = **2.040,00 mq**
3. Costo totale di costruzione di un capannone: 2.040,00 mq \* 250 €/mq = **€ 510.000,00**

Si considera come valore di vita utile di un immobile 50 anni. I capannoni oggetto di stima risultano avere circa 30 anni, quindi ad oggi si può stimare il loro valore in

- Capannone "tipo": **€ 153.000,00**

Per un capannone del centro "D" è stato utilizzato un valore diverso in quanto risulta di recente costruzione (anno 2008).

Lo stato attuale dei capannoni richiede importanti lavori di manutenzione quali il ripristino delle pavimentazioni interne ed esterne, ma soprattutto la sostituzione e conseguente smaltimento delle lastre, utilizzate per la copertura e la controsoffittatura in cemento-amianto, con pannelli sandwich coibentati. Tali lavori richiederebbero un significativo investimento, per cui il valore attuale degli immobili subisce un sensibile decremento fino ad un valore pari a 20,00 €/mq. In conclusione il valore di mercato si individua in 20,00 €/mq

Centro allevamento pollastre "C":

- |   |               |
|---|---------------|
| - Capannone 1 (155,00 m * 12,00 m): mq 1.860,00 x € 20,00 | = € 37.200,00 |
| - Capannone 2 (170,00 m * 12,00 m): mq 2.040,00 x € 20,00 | = € 40.800,00 |
| - Centrale termica: mq 108,00 x € 30,00                   | = € 3.240,00  |
| - Cabina Enel: mq 18,00 x € 30,00                         | = € 540,00    |

Sommano € 81.780,00

In cifra tonda € 82.000,00

*Ad*



**Centro allevamento pollastre "D":**

- Capannone 1 (183,00 m * 12,00 m): mq 2.196,00 x € 20,00	= € 43.920,00
- Capannone 2 (183,00 m * 12,00 m): mq 2.196,00 x € 20,00	= € 43.920,00
- Capannone 3 (147,00 m * 14,00 m): mq 2.058,00 x € 90,00	= € 185.220,00
- Centrale termica: mq 63,00 x € 30,00	= € 1.890,00
- Cabina Enel: mq 18,00 x € 30,00	= € 540,00

Sommano

€ 275.490,00

In cifra tonda

€ 275.500,00 ✓**PALAZZINA PER ALLOGGI CUSTODI**

In prossimità dei due centri di allevamento pollastre "C" e "D" è collocata una palazzina composta da piano terra, primo e secondo. All'interno sono localizzati gli alloggi per i due custodi dei centri sopracitati. L'edificio è in muratura con struttura portante in cemento armato e solai in latero-cemento. Il tetto è a due falde ed è rivestito con guaina impermeabilizzante. Le pareti sono rifinite con intonaco e tinteggiatura in buono stato di conservazione, mentre gli infissi e controinfissi sono in metallo.

L'impianto elettrico è alimentato dalla cabina di Bassa Tensione situata nelle vicinanze. In entrambi gli alloggi sono stati installati uno scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria e una caldaia a pellet per il riscaldamento.

Il piazzale antistante la palazzina è asfaltato e la maggior parte della vegetazione circostante è priva di alcun tipo di manutenzione.

**DATI CATASTALI DELLA PALAZZINA**

- foglio n. 18 particella n. 1686: palazzina residenziale;

**VALORE DI MERCATO**

Si precisa che il valore di riferimento adottato per la stima economica dell'immobile è quello medio di mercato.

- Palazzina ad uso residenziale: 3 piani totale 392,00mq x € 200,00 = € 78.400,00 ✓

**TERRENO DI PERTINENZA**

Nella valutazione è stata presa in considerazione oltre alla posizione occupata dall'immobile, anche tutta l'area di pertinenza al fabbricato

- Estensione terreno centri pollastre C e D:
- Valore stimato: 2,00€/mq x 44.150mq

44.150mq  
= € 88.300,00 ✓

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

**Comune di Santa Maria del Molise (IS) – Via Guelfi e Ghibellini**

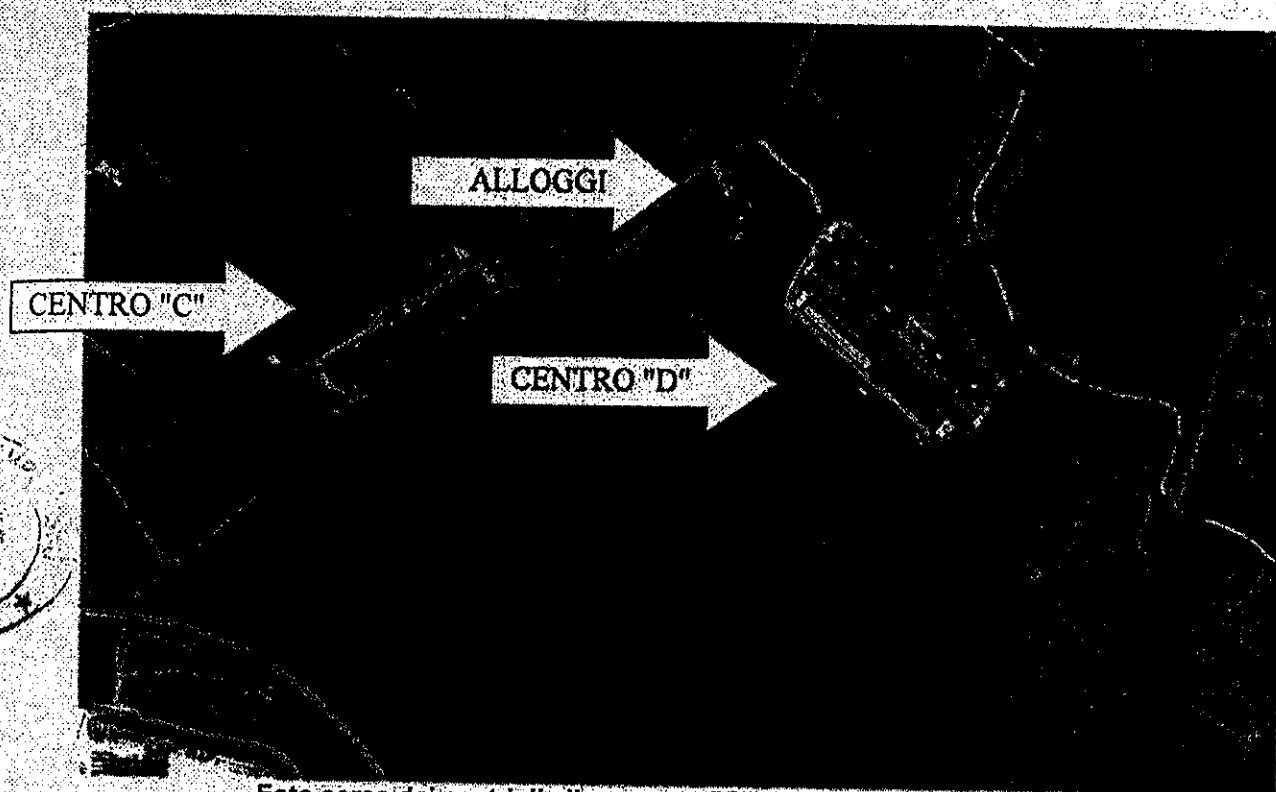
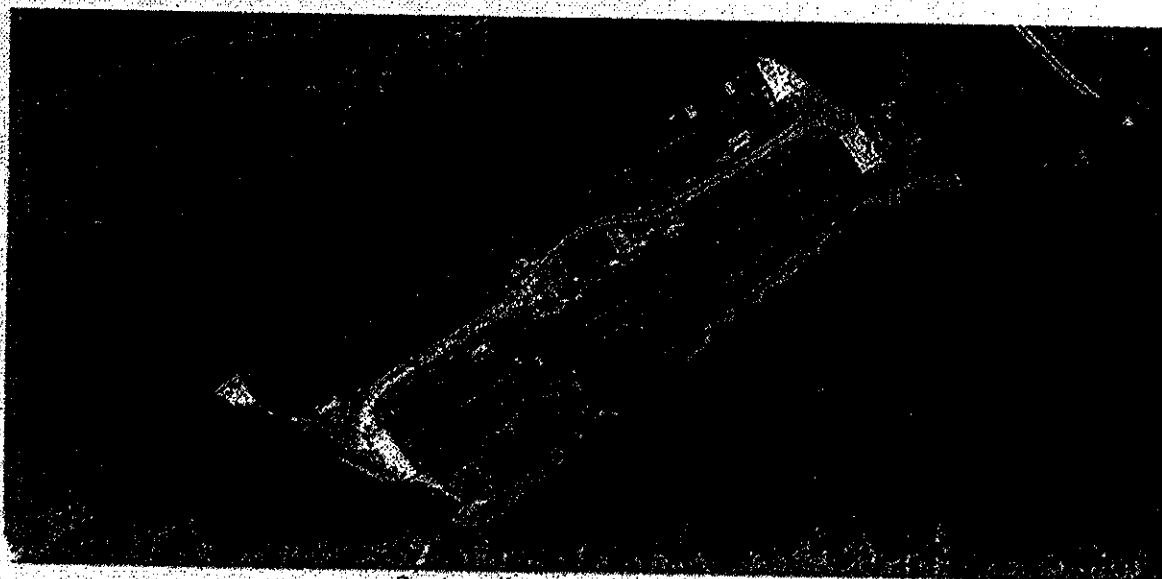
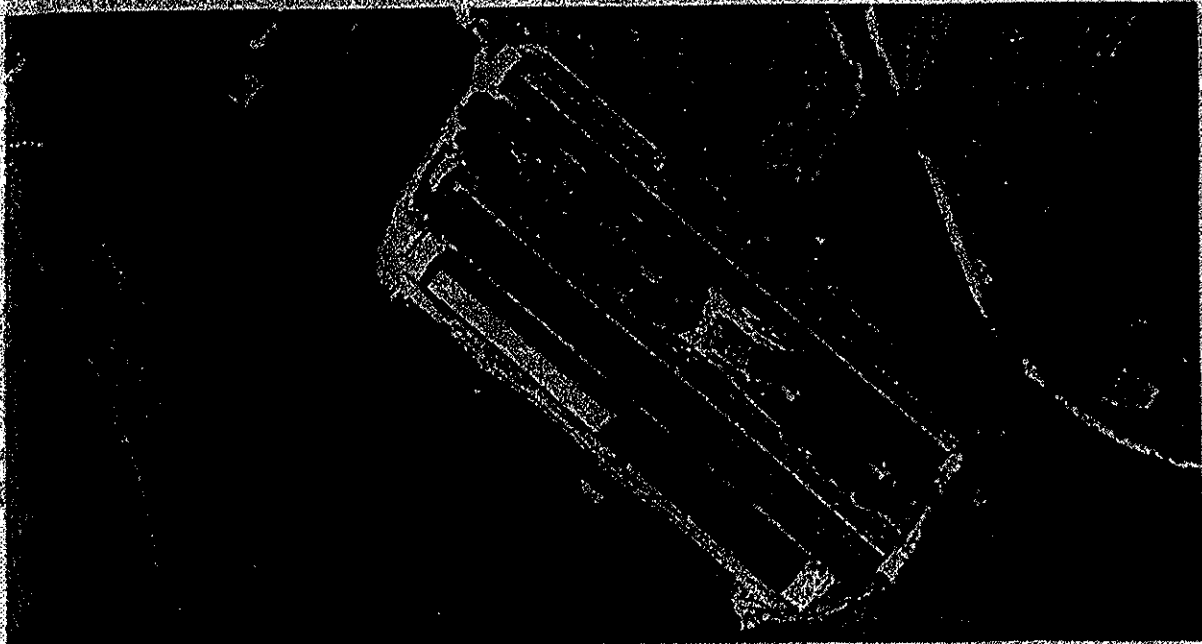


Foto aerea dei centri di allevamento "C", "D" e degli alloggi custodi



Centro allevamento pollastre C

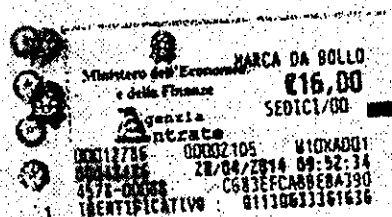
*Dor*



Centro allevamento pollastre D

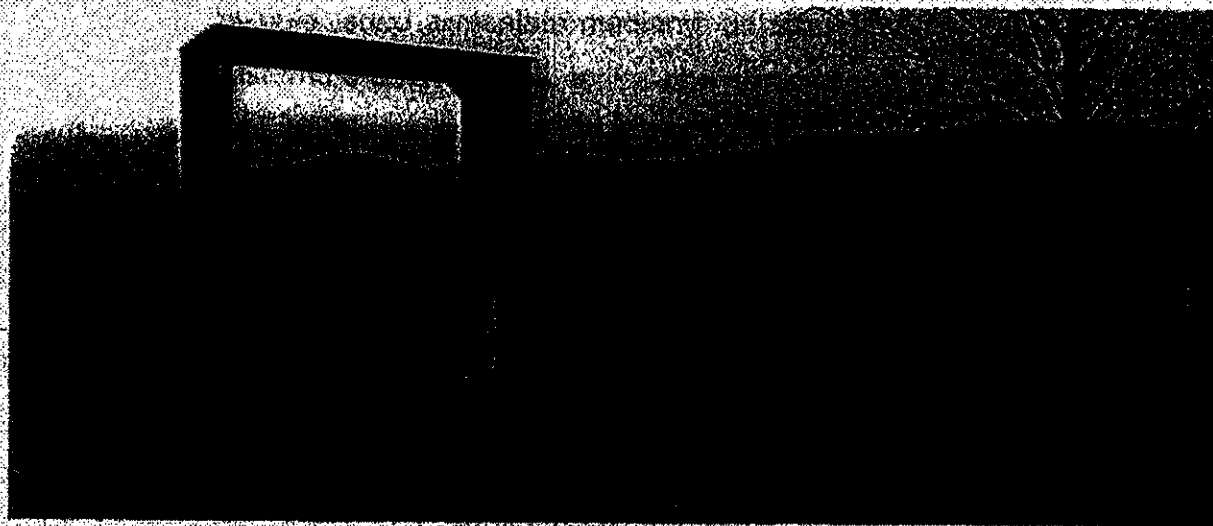


Palazzina per gli alloggi dei custodi del centri di allevamento



12

**CENTRO ALLEVAMENTO OVAIOLE "E"**  
**STRADA COMUNALE PER MACCHIAGODENA - S. MASSIMO (CB)**



Centro allevamento ovalole E

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

Il centro di allevamento ovaiole "E" è localizzato sulla strada comunale per Macchiagodena nel comune di San Massimo (CB). Questo ricade in lotti che misura circa 26.445 mq. E' composto da due capannoni ognuno dei quali misura 168,00 m x 12,00 m (2.016 mq), sviluppati su un unico livello all'interno del quale si trovano due reparti di allevamento simmetrici rispetto ad un locale tecnico localizzato in posizione centrale. Sono realizzati con una struttura intelaiata metallica ancorata ad un basamento in cemento armato; le pareti sono rivestite in lamiera non coibentata; il pavimento in battuto di cemento si presenta in buono stato di conservazione; la copertura a due falde è realizzata con lastre in cemento-amianto così come lo è anche la controsoffittatura interna; l'illuminazione naturale è garantita dalle finestre a nastro posizionate sui due lati più lunghi dei capannoni e con apertura a vasistas, mentre per l'illuminazione artificiale si utilizzano corpi illuminanti di tipo neon opportunamente distribuiti; sia le suddette finestre che le porte interne sono in ferro; gli ingressi al capannone sono costituiti da porte a intelaiatura metallica rivestita con pannelli coibentati a due ante con apertura a 180° delle dimensioni di circa 2,40 m x 2,50 m posizionate sui prospetti frontali; un'altra porta ad un'anta delle dimensioni di 0,90 m x 2,15 m è posizionata in corrispondenza del locale tecnico posizionato al centro del capannone. Tale locale, che separa i due reparti di allevamento, è delimitato da tramezzi anch'essi in pannelli



sandwich, dove si trovano il quadro di controllo e il sistema di comando delle apparecchiature, quali sistema di disinfezione dell'acqua o di alimentazione. Per quanto riguarda il comfort termico degli animali, i capannoni sono sprovvisti di impianto di riscaldamento e di raffreddamento in quanto il comfort ottimale è garantito dall'animale stesso.

Le galline "ovaiole" sono alimentate mediante un sistema di distribuzione automatico del mangime; tale sistema è dotato di una coclea che alimenta una tramoggia con sistema di pesatura.

L'abbeveraggio avviene mediante un sistema di distribuzione automatico alimentato da un serbatoio di acque bianche collegato ad un impianto di pressurizzazione mediante un'autoclave che pompa l'acqua agli abbeveratoi di tipo a goccia.

All'esterno, in adiacenza a ciascun capannone, sono posizionati tre silos in metallo della capacità di circa 130 q/cad per l'accumulo del mangime, dotati di scala alla marinara per le ispezioni occorrenti; il loro stato di conservazione è buono.

Il centro è alimentato elettricamente da una fornitura in Bassa Tensione da parte di Enel, ma comunque in sostituzione di una mancata fornitura di energia, è presente un gruppo elettrogeno capace di erogare una potenza pari a 50Kw con tensione 380V.

In conclusione, il centro si presenta integro, anche se occorrerebbe eseguire alcuni lavori di manutenzione, in primis la sostituzione del manto di copertura e controsoffittatura in cemento-amianto, con pannelli sandwich coibentati.

L'intera area cui insistono i capannoni sopradescritti è recintata con il tradizionale sistema composta da paletti e rete metallica alta circa 2,00 m. Gli ingressi, carrabile e pedonale, sono localizzati nel medesimo punto e sono composti rispettivamente da due ante metalliche di larghezza complessiva di circa 3,50 m e da una porta, anch'essa metallica, di larghezza pari a 90 cm. Seppur gli ingressi sono distinti tra carraio e pedonale, all'interno del lotto tale distinzione non trova riscontro, pertanto ci si trova a percorrere un piazzale asfaltato ma privo di alcuna delimitazione e/o segnaletica; la rimanente parte del lotto è sistemata a verde.

## CONSISTENZA

Le superfici dedotte dalle visure e dalle planimetrie catastali di seguito riportate, sono calcolate al lordo dei muri esterni.

Centro allevamento ovaiole "E":

- foglio n. 4 particella n. 26: capannoni.

### STATO DI CONSERVAZIONE

I fabbricati, e specificatamente i beni immobili oggetto della presente stima, sono in buono stato di conservazione anche se i materiali di finitura non risultano di qualità, in particolar modo le lastre di cemento-amianto, utilizzate in copertura, che vanno assolutamente rimosse e sostituite con pannelli di tipo sandwich coibentati. Esternamente, la vegetazione circostante non risulta particolarmente abbandonata.

### CRITERIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il criterio adottato per giungere al valore di mercato più appropriato e veritiero possibile degli immobili è quello della "ricostruzione" che prende in considerazione il costo di costruzione attuale, gli anni di vita trascorsi dalla realizzazione e gli interventi necessari affinché l'immobile sia ancora utilizzabile.

Nella valutazione si è tenuto anche conto di diversi fattori quali la documentazione acquisita, le verifiche effettuate in situ, lo stato di consistenza e di conservazione dei beni, l'indagine di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari circa i valori immobiliari di beni assimilabili per caratteristiche a quelli di cui trattasi, la situazione attuale nel mercato immobiliare e tutti i fattori positivi e negativi di ordine generale e particolare.

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Di seguito si riporta la modalità di calcolo del valore di mercato dei capannoni e annessi.

1. Costo di costruzione di un capannone (oggi):	100 €/mq opere edili
	<u>150 €/mq impianti</u>
	250 €/mq

2. Dimensioni del capannone oggetto di stima:  $168,00 \text{ m} \times 12,00 \text{ m} = 2.016,00 \text{ mq}$

3. Costo totale di costruzione di un capannone:  $2.016,00 \text{ mq} \times 250 \text{ €/mq} = \text{€ } 504.000,00$

Si considera come valore di vita utile di un immobile 50 anni. I capannoni oggetto di stima risultano avere circa 30 anni; quindi ad oggi si può stimare il loro valore in:

Capannone € 151.200,00

Lo stato attuale dei capannoni richiede importanti lavori di manutenzione quali il ripristino delle pavimentazioni interne ed esterne, ma soprattutto la sostituzione e conseguente smaltimento delle lastre, utilizzate per la copertura e la controsoffittatura in cemento-amianto, con pannelli sandwich coibentati. Tali lavori richiederebbero un significativo investimento, per cui il valore attuale degli immobili subisce un sensibile decremento fino ad un valore pari a 20,00 €/mq.

In conclusione il valore di mercato si individua in 20 €/mq

Centro allevamento ovaiole "E":

- Capannone 1 (168,00 m * 12,00 m): mq 2.016,00 x € 20,00	= € 40.320,00
- Capannone 2 (168,00 m * 12,00 m): mq 2.016,00 x € 20,00	= € 40.320,00

Sommano € 80.640,00

In cifra tonda € 80.600,00 ✓

Nella valutazione è stata presa in considerazione oltre alla posizione occupata dall'immobile, anche la sistemazione esterna costituita da viabilità, impiantistica e vegetazione, ricadenti all'interno del lotto recintato.

### VILLINO PER ALLOGGIO CUSTODE

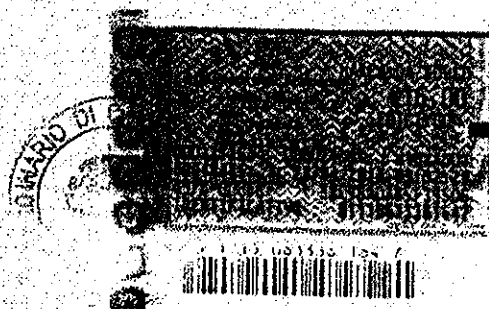
In prossimità del centro di allevamento ovaiole "E" è collocato un villino composta da piano terra, e piano seminterrato. Tale fabbricato costituisce l'alloggio per il gestore del centro sopradescritto. L'edificio è in muratura con struttura portante in cemento armato e solai in latero-cemento. Il tetto è a due falde ed è rivestito con guaina impermeabilizzante. Le pareti sono rifinite con intonaco e tinteggiatura ammalorata in più punti, mentre gli infissi e i portelloni sono in legno.

L'impianto elettrico è alimentato dalla cabina di Bassa Tensione situata nelle vicinanze. In entrambi gli alloggi sono stati installati uno scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria e una caldaia a pellet per il riscaldamento.

Il piazzale antistante la palazzina è in asfalto e la vegetazione circostante è presenta un buono stato di manutenzione.

### DATI CATASTALI DELLA PALAZZINA

- foglio n. 4 particella n. 276: villino residenziale.



## VALORE DI MERCATO

Si precisa che il valore di riferimento adottato per la stima economica dell'immobile è quello medio di mercato.

- Villino ad uso residenziale: 2 piani totale mq 156,00 x € 300,00 = € 46.800,00

## TERRENO DI PERTINENZA

Nella valutazione è stata presa in considerazione oltre alla posizione occupata dall'immobile, anche tutta l'area di pertinenza al fabbricato.

- Estensione terreno centri pollastre A e B: 24.200mq

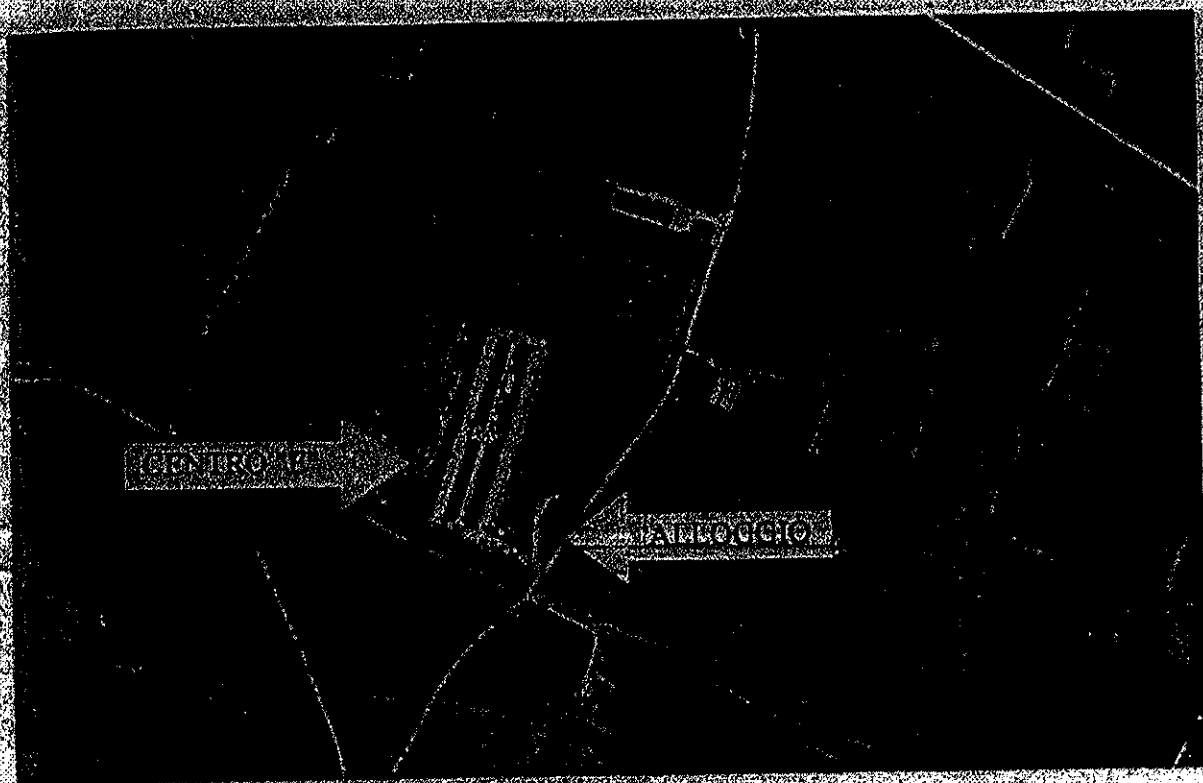
- Valore stimato: 2,00€/mq x 24.200mq = € 48.400,00



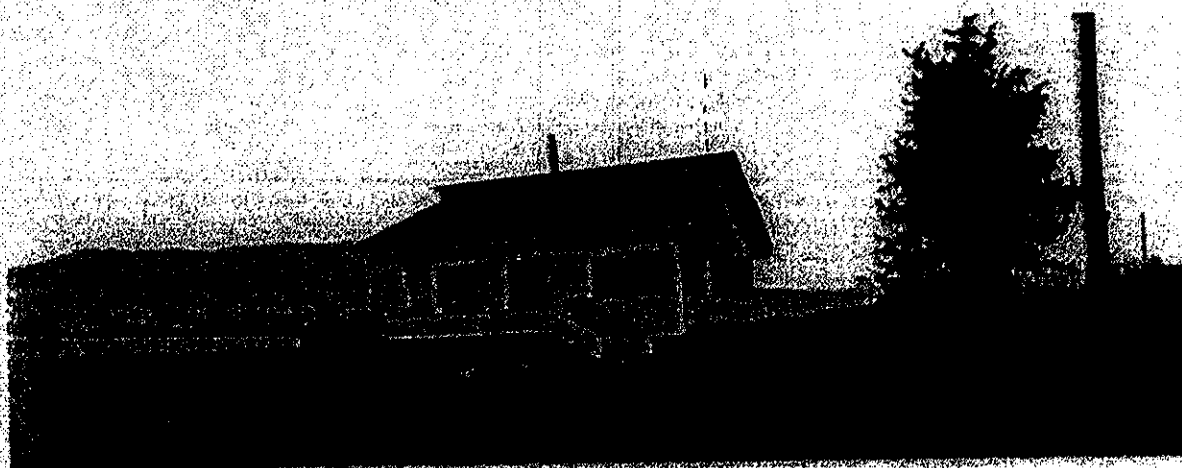


**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

**Comune di San Massimo (CB) - Strada comunale per Macchiagodena (IS)**

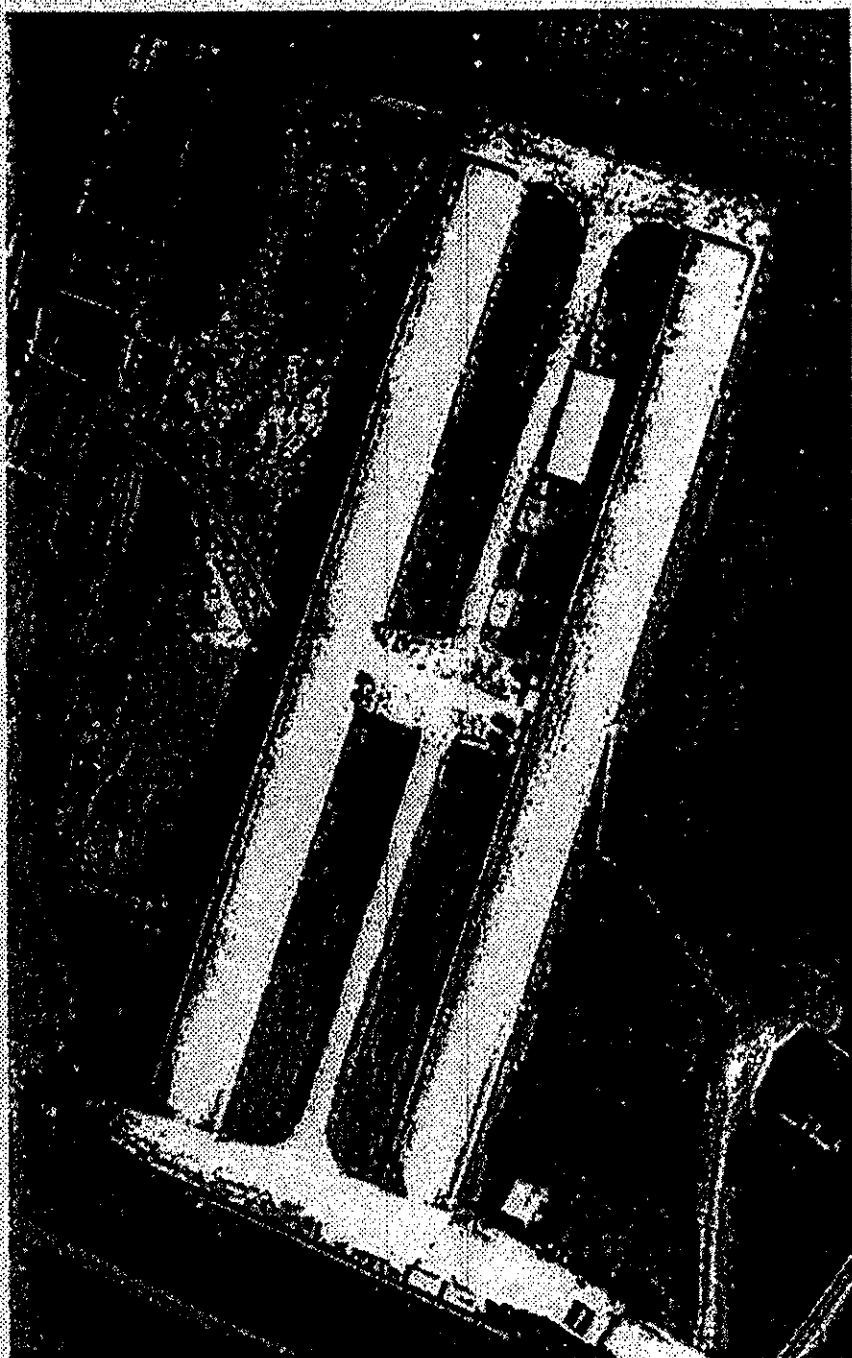


**Foto aerea del centro di allevamento "E" e dell'alloggio custode**



**Villino per l'alloggio del custode del centro di allevamento**

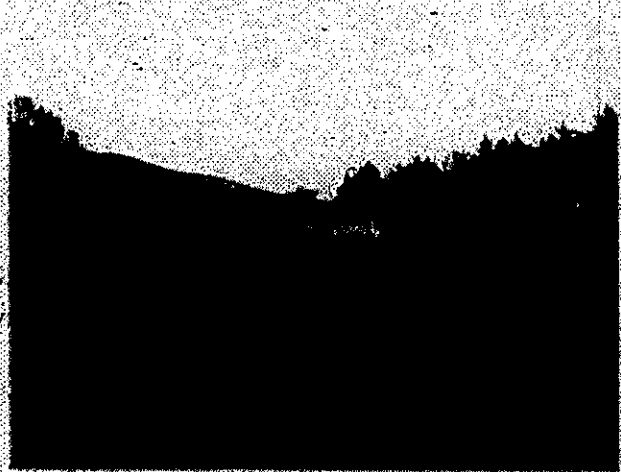
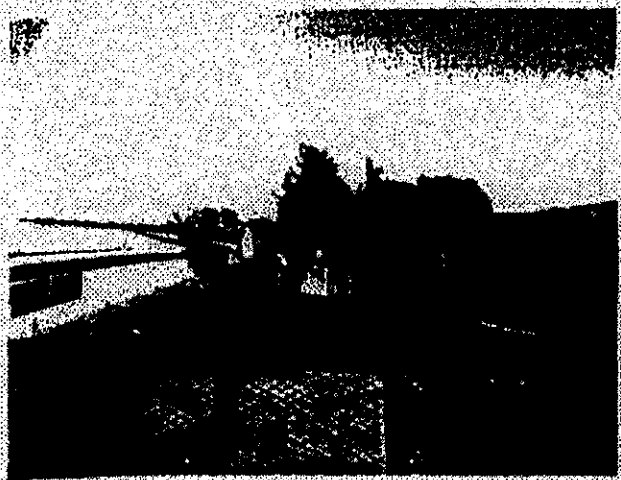
*Handwritten signature or initials.*



Centro allevamento ovaiole E

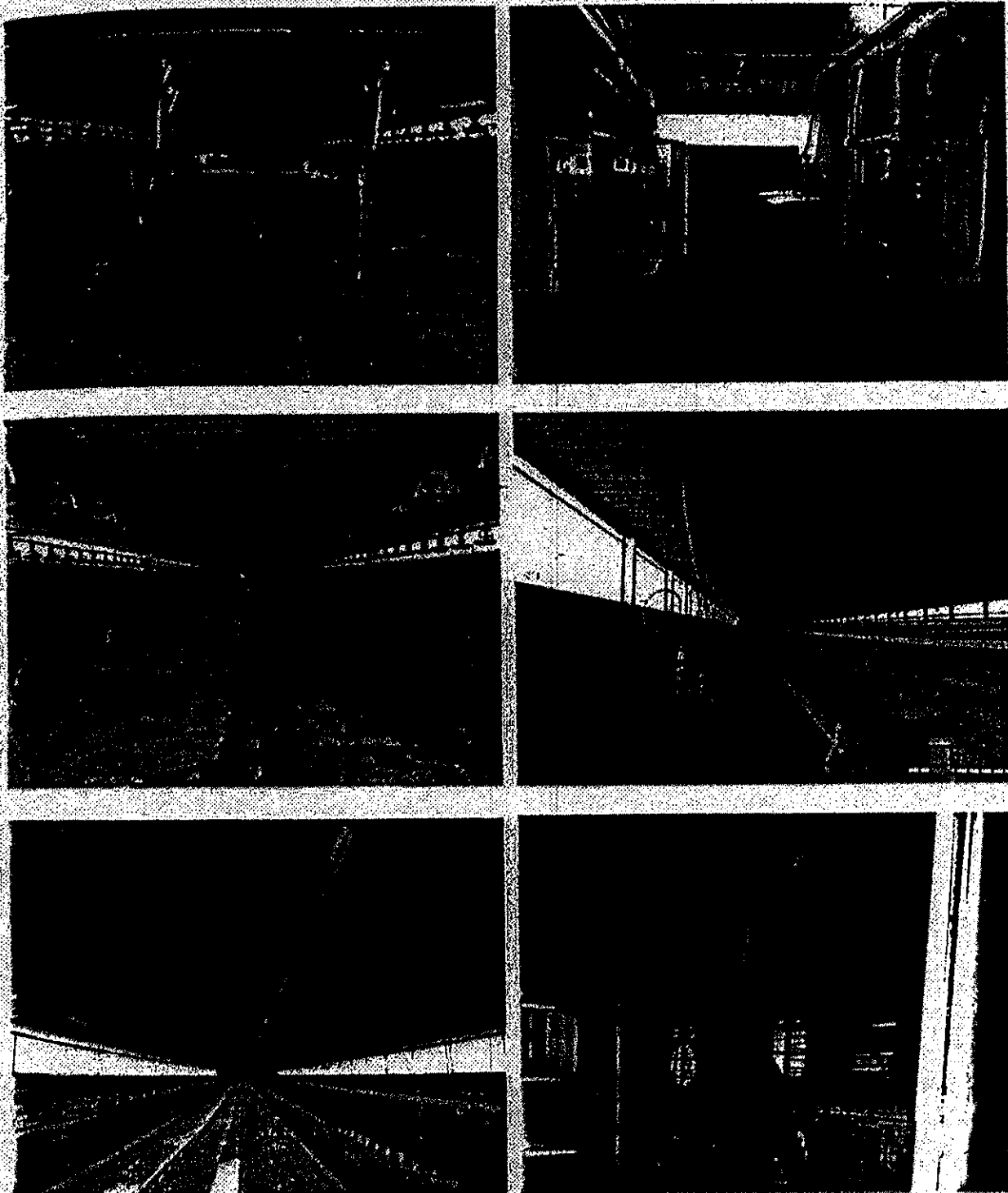
DM

FOTO ESTERNE DEI CENTRI DI ALLEVAMENTO



Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
Entrate  
MARCA DA BOLLO  
€16,00  
SEDICI/00  
00012786 00002105 610XAD01  
80048484 28/04/2014 89:52:25  
4578-00088 4598F945C80FFD1  
IDENTIFICATIVO 01119511161649

FOTO INTERNE DEI CENTRI DI ALLEVAMENTO



**VALORE DEL RAMO DI AZIENDA****(Avviamento Brand Formazione)**

Considerando singolarmente gli asset attuali dei centri esterni ed effettuando una valutazione in coerenza con le precedenti perizie e con i valori di avviamento dei centri, è ragionevole stimare, in aggiunta alla parte immobiliare ed impiantistica, in coerenza con le precedenti perizie, un valore aggiuntivo di "avviamento" pari a €50.000,00 per ogni centro.

Per cui bisogna considerare:

- Valore stimato avviamento centro A	= € 50.000,00
- Valore stimato avviamento centro B	= € 50.000,00
- Valore stimato avviamento centro C	= € 50.000,00
- Valore stimato avviamento centro D	= € 50.000,00
- Valore stimato avviamento centro E	= € 50.000,00
<b>Totale Formazione Centri Esterni</b>	<b>€ 250.000,00</b>



## Conclusioni

Riepilogo dei valori relativi alle strutture edili dei centri esterni, delle macchine, degli impianti e delle attrezzature oggetto di stima e di proprietà della

### **Centri esterni:**

Con riferimento alle perizie effettuate relative ai capannoni ed alle abitazioni dei centri esterni, in considerazione degli elementi e delle valutazioni sopra descritte, si può affermare che il più probabile valore di mercato riferito ai beni oggetto di stima è di euro 1.313.100,00 (diconsi euro unmilionetrecentotredicimilacento/00).

• Centri A e B .....	€ 363.100,00
• Centri C e D.....	€ 524.200,00
• Centro E.....	€ 175.800,00
• Formazione Centri .....	<u>€ 250.000,00</u>
<b>Totale Stima Strutture Centri</b>	<b>€ 1.313.100,00</b>

### **Macchine, impianti ed attrezzature per reparto:**

Con riferimento alle perizie effettuate sui macchinari, attrezzature ed impianti relativi alle linee di produzione, in considerazione degli elementi e delle valutazioni sopra descritte, si può affermare che il valore totale, secondo una valutazione ragionevole ed approfondita e riferita a valori di mercato attuali, è di euro 3.708.880,00 (diconsi euro tremilionisettecentoottomilaottocentottanta/00).

Nella tabella riassuntiva sono indicati i valori stimati delle macchine ed attrezzature per ogni linea o reparto di lavorazione nei siti: Macello Bojano, Centri Esterni e Mangimificio.

6) h

## Riepilogo Perizia Macchine ed Attrezzature

MACELLO BOIANO		
1	Reparti Forno Laminatori	€ 363.000,00
2	Reparti Linee Viscose	€ 73.000,00
3	Reparti Sali Impati	€ 20.000,00
4	Reparti Linee Strappe Produttore Fila TC1	€ 216.000,00
5	Reparti Linee Strappe Produttore Fila TC2	€ 230.000,00
6	Reparti Linee Strappe Produttore Fila TC3	€ 21.000,00
7	Reparti Acce Pasticcini	€ 70.000,00
8	Reparti Linee Pasticcini	€ 54.000,00
9	Reparti Linee Lasciagli/Strappe	€ 130.000,00
10	Reparti Linee Lasciagli	€ 21.000,00
11	Reparti di Strappe	€ 13.000,00
12	Reparti di Strappe	€ 10.000,00
13	Reparti Linee Anticorrosione Metal	€ 104.000,00
14	Reparti Linee Anticorrosione Metal	€ 20.000,00
15	Reparti Linee di Confezionamento Manuale	€ 21.000,00
16	Reparti Linee di Confezionamento Automatico	€ 20.000,00
17	Linee Confezionamento Prodotti in Sella	€ 3.000,00
18	Reparti Linee di Confezionamento Automatico Isotermi	€ 9.700,00
19	Reparti Linee di Confezionamento Automatico Isotermi	€ 3.000,00
20	Linee Confezionamento Saponi e Pasticcini	€ 20.000,00
21	Linee di Confezionamento e Pasticcini Strappe	€ 2.000,00
22	Macchine Fila Linee	€ 21.000,00
23	Reparti Officina Manutenzione	€ 3.000,00
24	Reparti Lubrificanti	€ 20.000,00
25	Carichi Impugnatura	€ 10.000,00
26	Attrezzature Metal	€ 100.000,00
27	Reparti Linee Metal	€ 80.000,00
28	Reparti Linee Metal Estrusione	€ 100.000,00
29	Reparti Linee Metal Estrusione	€ 121.000,00
30	Reparti Tiroli di Attaccamento e Strappe	€ 70.000,00
31	Reparti Carichi Tiroli	€ 10.000,00
32	Reparti Tiroli di Attaccamento	€ 17.000,00
33	Reparti Linee Sali Tiroli	€ 100.000,00
34	Reparti Linee Strappe Tiroli Lasciagli	€ 21.000,00
35	Reparti Linee Strappe Tiroli Lasciagli	€ 2.000,00
36	Linee Attaccamento e Strappe Tiroli Lasciagli	€ 11.000,00
37	Reparti Linee Strappe Tiroli Lasciagli	€ 17.000,00
38	Reparti Linee Strappe Tiroli Lasciagli	€ 9.000,00
39	Reparti Linee Strappe Tiroli Lasciagli	€ 21.000,00
40	Reparti Linee Strappe Tiroli Lasciagli	€ 2.000,00
41	Reparti Linee di Confezionamento 2 e 3 Tiroli Lasciagli	€ 20.000,00
42	Reparti Linee Strappe Tiroli Lasciagli	€ 1.000,00
43	Reparti Sali Impati per Tiroli Lasciagli	€ 2.000,00
44	Reparti Sali Impati Strappe Tiroli Lasciagli	€ 2.000,00
45	Reparti Carichi Tiroli	€ 20.000,00
46	Carichi Fila	€ 100.000,00
CENTRI ESTERNI		
47	Reparti e macchinari speciali centri esterni A e B	€ 170.000,00
48	Reparti e macchinari speciali centri esterni C e D	€ 200.000,00
49	Reparti e macchinari speciali centri esterni E	€ 100.000,00
MANGIERICIO		
50	Reparti e macchinari speciali Mangiericchio	€ 400.000,00
Totale		€ 3.708.880,00



112

**Riepilogo valori di stima totali di proprietà della Società** [REDACTED]

- Strutture edili dei centri esterni .....	€ 1.313.100,00
- Macchine, impianti ed attrezzature .....	€ 3.708.880,00
<b><u>Totale Stima</u></b>	<b>€ 5.021.980,00</b>

Il valore globale della stima è pari ad euro 5.021.980,00 (diconsi euro cinquemilioniventunomilanovecentootanta/00).

**ALLEGATI:**

- Allegato A: Libro Cespiti Società [REDACTED];
- Allegato B: Visure Catastali Centri Esterni;
- Allegato C: Atto Notarile.

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Ch. 512

VERBALE ASSEVERAZIONE PERIZIA STRAGIUDIZIALE

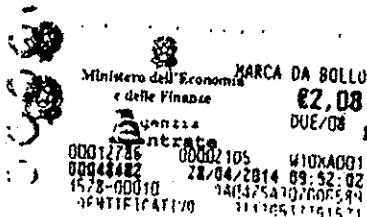
Il giorno 28 del mese di Aprile dell'anno 2014, dinnanzi a Me Cancelliere del Tribunale di Campobasso, è comparso l'Ing. Dario Poltronieri nato a Wald (Svizzera) il 23.10.1967 domiciliato in c.da Mandarano, 53 - 88044 Marcellinara (CZ) come da documento Passaporto n° YA0500325 rilasciato in data 16.06.2010 dal Ministero Affari Esteri, per asseverare mediante giuramento la perizia allegata, nell'interesse della Società [REDACTED] con sede in via G.B. Vico, 4 a Campobasso.

Pertanto, il perito ha ripetuto la formula di rito: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".

Il Cancelliere  
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
Dario Poltronieri

Il Tecnico

Ing. Dario Poltronieri



Affidato a Maria A.  
A. P. P. u.