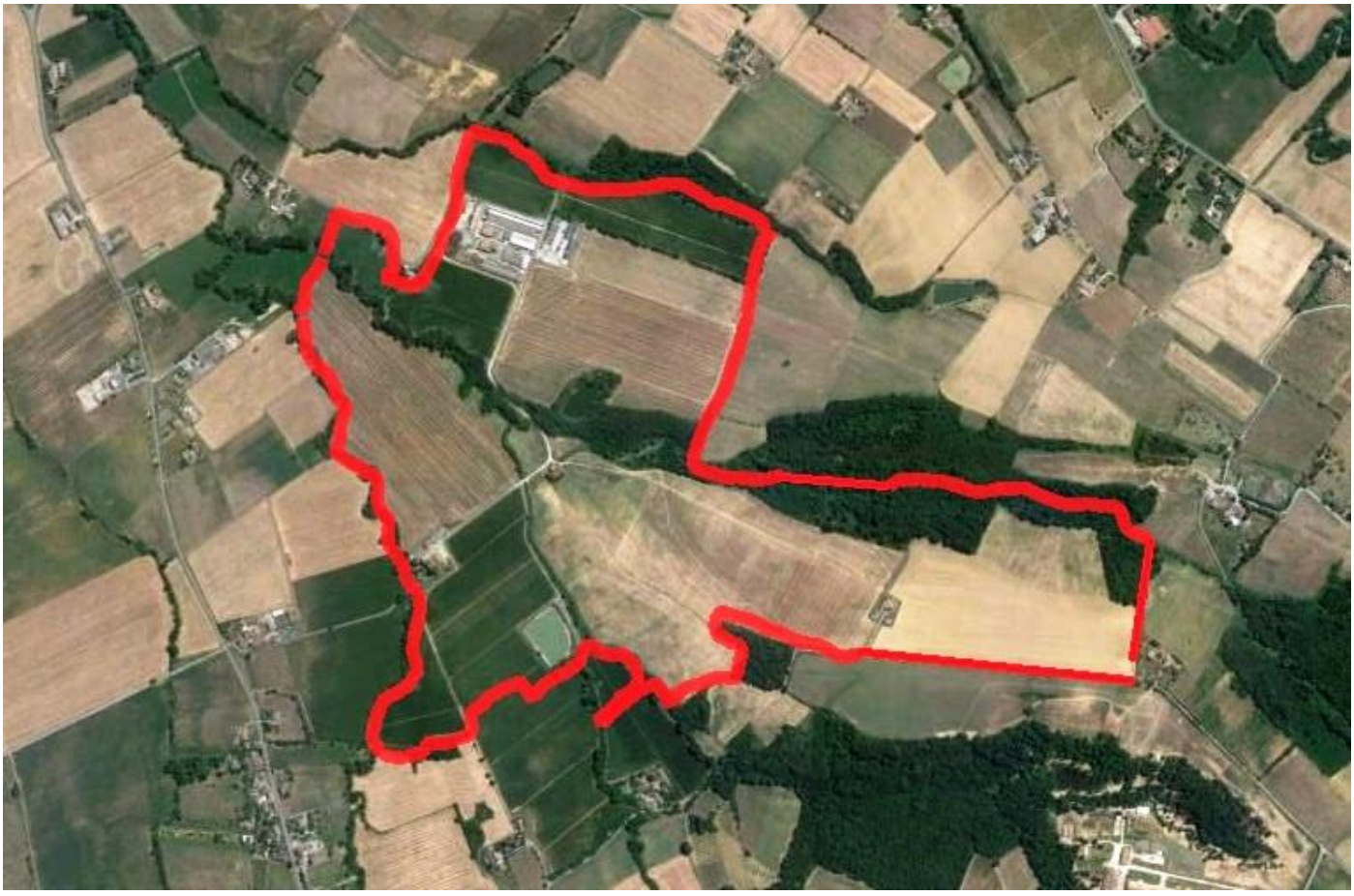


Fondo rustico Comune di Alseno (PC)

Indirizzo produttivo zootecnico produzione di latte bovino crudo

Immobili: Dimore S.S.

Conduzione: Mocine Società Cooperativa Agricola

COMUNE: Alseno (PC)

Studio Ravasi s.r.l.

Via Sottocorno, 5a – Milano (MI) – 02.76020750 Info@ravasi.com

Per. Agr. Angelo Arpano

Via Venezuela 3 –Milano (MI) – 338.7250765 angeloarpano@gmail.com

Zoccarella (Alseno)

Fondo rustico produzione di latte

Indice

1.0 Premesse
2.0 Ubicazione
2.1 Collegamenti viari
3.0 La proprietà immobiliare
3.1 I Fondi
3.2 Gli immobili dell'attività (strumentali ed abitativi)
3.3 Gli impianti connessi
3.4 Urbanistica
3.5 Catasto
4.0 L'attività agricola
5.0 La trattativa

1.0 Premesse

L'attività zootecnica è suddivisa tra le proprietà immobiliari, comprendenti terreni e fabbricati, e la produzione di latte ed attività zootecnica che comprende tutti gli elementi connessi.

Entrambe le desiderano addivenire alla vendita contestuale.

Da un lato la parte immobiliare, Dimore S.S., proprietaria di terreni e fabbricati, nonché di tutte le relative pertinenze.

Dall'altro la conduzione, svolta dalla Mocine Società Cooperativa Agricola, che è affittuaria e possiede le scorte vive e morte (mandria, macchine, attrezzi, impianti, ecc.), è titolare dei vari contratti d'affitto (terreni di proprietà Dimore S.S. e di terzi), delle convenzioni di spandimento liquami, dei titoli PAC, delle autorizzazioni e concessioni necessarie (comprese quelle di prelievo ed attingimento di acque irrigue) per la conduzione degli immobili locati

L'obiettivo è di giungere ad una vendita contestuale a "cancello chiuso" (immobili + conduzione), ad uno o più acquirenti, del fondo rustico. La vendita dell'attività agricola di conduzione potrà anche avvenire mediante cessione di ramo d'azienda (per la MOCINE) al fine di mantenere in essere tutti i rapporti ed i contratti esistenti.

Si procede quindi alla descrizione separata della proprietà immobiliare e delle attività ivi insediate.

2.0 Ubicazione

Gli immobili sono tutti siti in comune di Alseno (PC), nella fascia tra l'ultima pianura e le prime pendici delle colline piacentine.

2.1 Collegamenti viari

Il fondo è posto a circa 15 minuti d'auto dell'uscita Fiorenzuola dell'autostrada A/1 ed è collegato direttamente con strada asfaltata alla Strada Provinciale

n.31 "Salsediana", che permette l'agevole accesso all'azienda a tutti i tipi di mezzi circolanti. L'abitato di Alseno, posto a Nord del fondo, dista circa 2 km.

3.0 La proprietà immobiliare

3.1 I Fondi

Il fondo rustico è costituito da unico corpo di terreni sui quali si trovano i fabbricati abitativi e strumentali, suddivisi in tre diversi nuclei denominati Zoccarella, La Mola, Cà Zani nonché da un corpo di fabbrica isolato denominato Cà Verde. I complessi Zoccarella e La Mola sono collegati direttamente con strade asfaltate alla S.P. n.31 "Salsediana", mentre gli altri fabbricati sono raggiungibili tramite la viabilità interna aziendale.

La superficie complessiva dell'azienda è di circa 94 ettari (compresa la superficie degli Enti Urbani) con SAU pari a 87 circa e l'indirizzo produttivo praticato, è quello zootecnico con produzione di latte bovino crudo. L'allevamento è concentrato tutto negli edifici della Zoccarella, mentre alla

Mola si trovano alcuni fabbricati strumentali e delle abitazioni (ristrutturate negli anni 2000).

I terreni sono ubicati sulle prime colline piacentine, hanno dimensioni regolari e giacitura declive, che comunque non impedisce la normale lavorabilità. Sono stati oggetto di interventi di miglioramento fondiario per livellamenti ed accorpamenti da parte della società affittuaria in modo da renderne agevole la coltivazione e la lavorazione con i moderni mezzi meccanici.

Il fondo è dotato di n.2 pozzi irrigui e della concessione di derivazione d'acque superficiali dal torrente Grattarolo. Le acque estratte possono essere accumulate in bacini di stoccaggio e utilizzate nei momenti di necessità.

Tutti i terreni coltivabili sono irrigabili a pioggia grazie ad una rete di tubazioni interrata, collegata sia ai bacini di raccolta di acqua che alla cisterna dei liquami permettendo così anche la distribuzione diretta degli effluvi zootecnici direttamente in campagna.

Le coltivazioni praticate sono finalizzate alla produzione di foraggio per il bestiame sotto forma di trinciato di mais e grano, con produzioni più che ordinarie grazie anche agli apporti di sostanza organica prodotta dall'allevamento zootecnico.

3.2 Gli immobili dell'attività (strumentali ed abitativi)

Centro Zootecnico Zoccarelle

I fabbricati zootecnici ospitano attualmente una mandria di circa 360 capi in mungitura oltre alla rimonta. Sono presenti inoltre tutti i fabbricati strumentali necessari quali portici, trincee, depositi, ecc. La produzione di latte ammonta a circa 100 q.li/giorno che vengono conferiti in rete di filiera per la produzione di yoghurt.

Le stalle a stabulazione libera su cuccette senza paddock scoperti, sono state realizzate negli anni '80 e ristrutturate agli inizi del 2000, come la palazzina uffici/abitazioni. In questo edificio si trovano n.6 abitazioni in appartamento ed alcuni locali destinati agli uffici aziendali.

Complesso La Mola

Qui si trovano un capannone ad uso rimessa/officina di recente costruzione (anni 2000) oltre a portici e depositi di vecchia realizzazione ma in ottimo stato

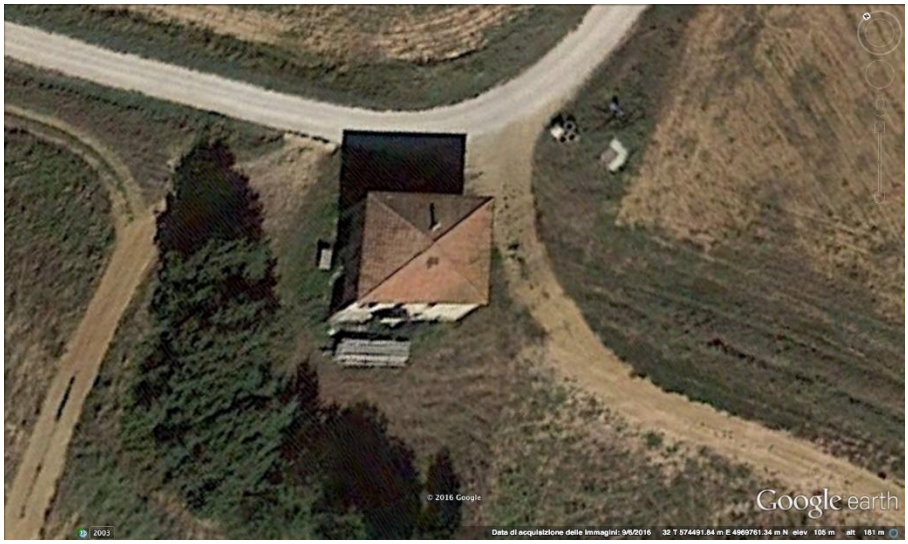
di conservazione. La casa d'abitazione disposta su 3 piani è suddivisa in n.6 appartamenti ed è stata recentemente ristrutturata (anni 2000).

Complesso Cà Zani

Complesso di fabbricati composti da una porzione agricola ed una abitativa (due unità). Non è utilizzata dalla conduzione e per questo bisognosa di interventi di ristrutturazione totale. Per la panoramicità dell'ubicazione è vocata per un recupero ad uso agrituristico.

Cà Verde

Edificio abitativo dismesso ed non utilizzato. Da ristrutturare.



3.3 Gli impianti connessi

L'azienda come già detto è dotata di rete irrigua sotterranea per l'irrigazione che preleva l'acqua dai bacini di accumulo mediante moto pompa e la convoglia alle bocche d'uscita poste nei vari appezzamenti. Qui si allacciano gli irrigatori a pioggia (rotoloni) per l'irrigazione delle singole campagne. Le stalle sono dotate di impianti di raschiamento automatico delle deiezioni e delle vasche di stoccaggio dei liquami aventi volumetria sufficiente a garantire lo stoccaggio per il periodo nel quale lo spandimento è proibito. E' presente inoltre un impianto separatore della frazione solida dei reflui di allevamento. Le stalle sono dotate di impianti di raffrescamento (nebulizzatori) e ventilazione nella corsia di alimentazione. La sala di mungitura è dotata di impianto a spina di pesce 10+10 e tank refrigeranti per una capienza complessiva di q.li 160

Le residenze e gli uffici sono dotati di impianti di condizionamento.

Tutti gli impianti aziendali e residenziali sono certificati a norma.

La conduzione è in regola con tutte le normative vigenti e possiede tutte le autorizzazioni necessarie (ASL, INPS, VVFF, ecc.).

3.4 Urbanistica

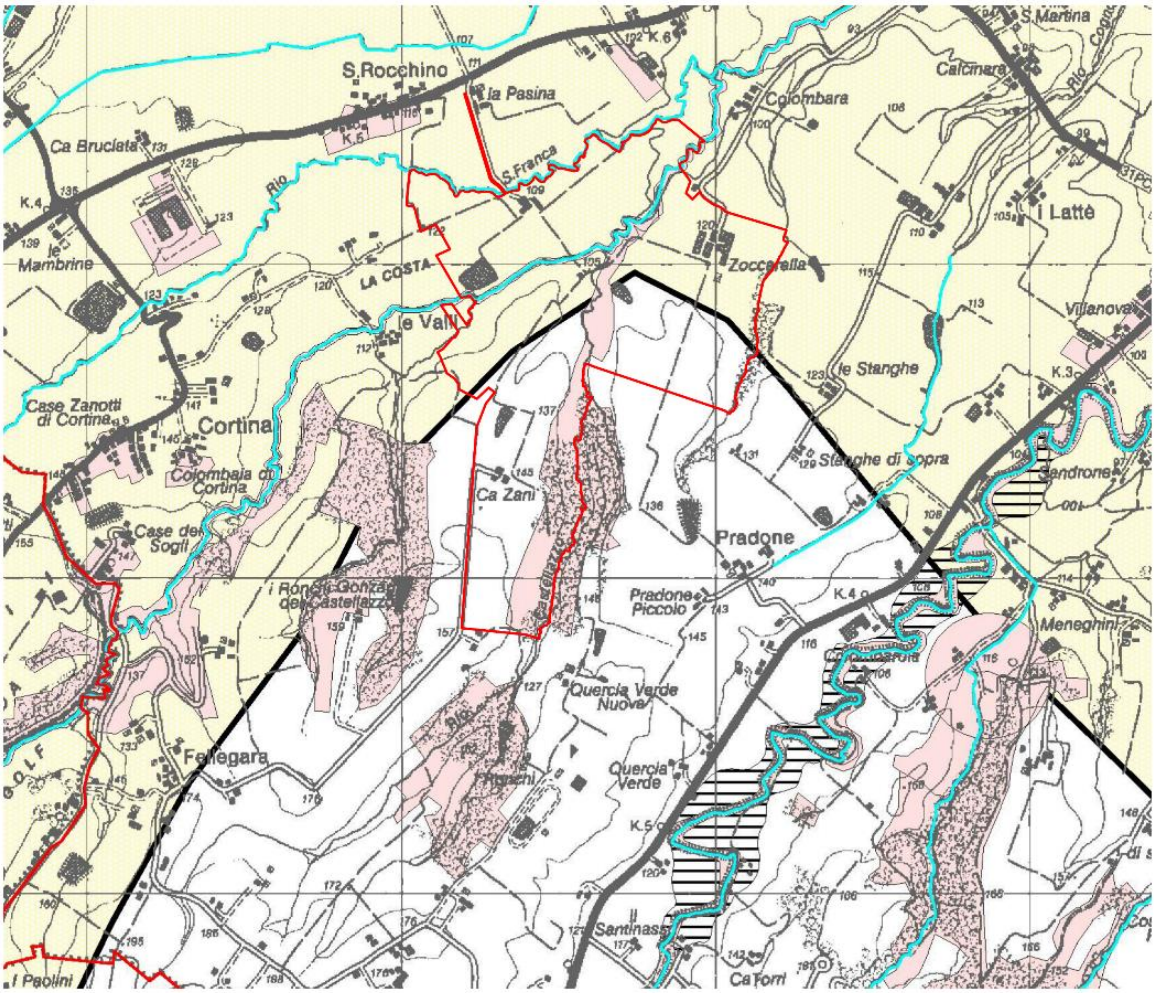
I terreni sono ricompresi in zona agricola, con tutela per le porzioni prospicenti i torrenti. Il centro aziendale Zoccarella ha destinazione vincolata all'uso rurale mentre per gli altri centri aziendali (La Mola, Cà Zani e Cà Verde) è consentito il recupero con cambio di destinazione d'uso. E' ricompreso ed identificato nel PAE provinciale (Piano Attività Estrattive) un polo per l'estrazione di materiale da riempimento con volumetria di 350.000 mc su una superficie utile di 70.0000 mq.

3.5 Catasto

Tutti i fabbricati sono regolarmente accatastati nelle categorie proprie (D/10 e ordinarie per quanto riguarda le abitazioni). Si allega planimetria del fondo estratta dalle mappe vigenti e visure di catasto terreni e fabbricati.

4 L'attività agricola

La mandria è costituita ad oggi da circa n.360 vacche in mungitura oltre che dalla rimonta costituita da vitelle, manzette e manze. La massima capienza delle stalle è di circa 500 capi in mungitura e della relativa rimonta. Per il dettaglio delle attività della azienda verranno forniti gli elenchi di tutti i beni societari. La conduzione è inoltre titolare di altri contratti di locazione per terreni di proprietà di terzi per circa ulteriori 50 ettari posti in confine alla proprietà DIMORE (ved. Planimetria allegata). Sono in essere anche convenzioni di spandimento liquami su circa 250 ettari extra aziendali, in quanto circa metà della superficie aziendale di proprietà DIMORE S.S. ricade in zona vulnerabile ai nitrati (ved. Foto stralcio carta spandimenti; in bianco la zona non vulnerabile).



5 La trattativa

Il prezzo richiesto per gli immobili di proprietà DIMORE S.S. è di € 5.250.000,00.

La valutazione dei beni costituenti la gestione aziendale verrà definita con le consistenze (attivi e passivi) al momento della compravendita. Indicativamente alla data odierna valutabile in circa € 1.200.000,00. La società conduttrice si rende comunque disponibile a concordare le modalità di cessione con gli aspiranti acquirenti (vendita diretta, cessione ramo d'azienda, ecc.).

Gli scriventi hanno il mandato consulenziale esclusivo alla compravendita ed agiscono nell'interesse delle società Venditrici.

N.B.: La presente brochure ha unicamente scopo informativo. Le indicazioni in essa fornite possono essere oggetto di variazione e non costituiscono in alcun modo elementi contrattuali.