

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE AGRO ZOOTECNICO

A) Terreni

La porzione dell'azienda oggetto della procedura negoziata ha una superficie agricola pari a ettari **572.67.03**, interamente pianeggiante ed accorpata.

I terreni sono distinti in Catasto come segue:

Superficie Azienda Agricola

Sezione	Foglio	Part.	Superficie Catastale (ha)	Fascia	Superficie Agricola Utilizzata (ha)
A	8	62	40 91 15	23 D	37 89 52
A	8	66	38 93 10	22 D	34 50 00
A	8	166	0 03 50	22 D	0 00 00
C	15	15	0 86 65	18 Wn	0 00 00
C	16	1	108 36 32	18 -17 E/W	94 80 00
C	16	6	16 90 00	21 Dn	15 50 00
C	16	9	19 15 20	20 Dn	17 95 12
C	16	12	18 21 70	19 Dn	17 67 75
C	16	16	56 04 14	16 E/W	49 70 00
C	16	19	31 77 15	17 D	29 00 00
C	16	22	33 58 45	16 D	28 50 00
C	16	26	13 96 30	15 Dn	12 00 00
C	16	27	16 84 80	14 E/W	16 84 00
C	16	31	0 02 25	16 Ws	0 00 00
C	16	32	0 08 80	16 Ws	0 00 00
C	16	47	0 02 80	18 Wn	0 00 00
C	16	53	3 72 80	14 W	3 20 66
C	16	56	0 46 80	14 E/W	0 00 00
C	16	57	0 14 20	14 W	0 00 00
C	16	61	0 14 40	20 Dn	0 00 00
C	16	86	18 72 50	21 Ds	18 00 00
C	16	87	0 96 90	21 D	0 00 00
C	16	88	20 64 80	20 Ds	17 50 00
C	16	89	1 08 70	20 D	0 00 00

Allegato "G"

PROCEDURA NEGOZIATA PER LA CESSIONE UNITARIA DEL COMPENDIO AZIENDALE AGRO ZOOTECNICO DELLA BONIFICHE SARDE S.P.A. IN LIQUIDAZIONE IN AGRO DI ARBOREA-MARRUBIU-TERRALBA (ORISTANO).

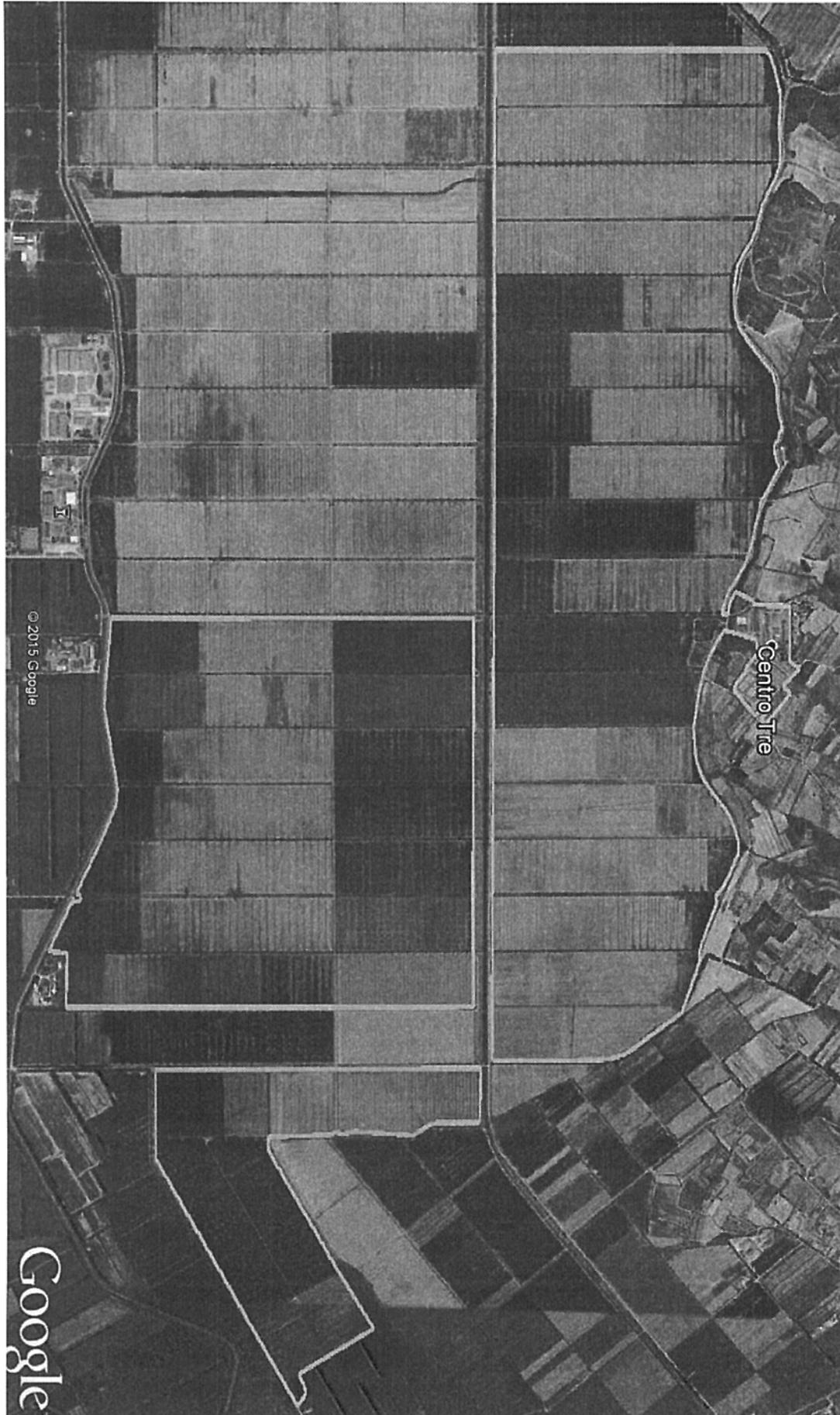
C	16	90	0 14 90	20 Ds	0 00 00
C	16	92	1 40 40	19 D	0 00 00
C	16	93	0 04 00	19 Ds	0 00 00
C	16	98	11 19 45	15 Ds	10 50 00
C	16	100	0 91 35	15 D	0 00 00
C	16	116	17 74 60	19 Ds	16 00 00
C	16	118	27 36 11	15 E/W	26 21 00
C	16	122	28 93 89	18 D	25 50 00
C	23	15	0 94 40	16 Wn	0 00 00
C	23	580	1 01 80	16 Ws	0 00 00
C	27	1	13 08 00	S'Isca E	12 34 41
C	27	2	3 54 36	14 W	3 40 00
C	27	138	0 11 84	S'Isca E	0 10 00
C	27	165	2 38 60	S'Isca E	2 00 00
C	27	167	2 83 20	S'Isca E	2 45 00
C	27	169	0 19 20	S'Isca E	0 14 00
C	27	170	0 57 22	S'Isca E	0 25 00
C	27	171	0 48 10	S'Isca E	0 00 00
C	27	567	0 04 74	S'Isca E	0 00 00
C	27	568	2 11 80	S'Isca E	1 65 00
C	27	569	0 18 49	S'Isca E	0 00 00
C	27	570	8 32 26	S'Isca E	8 04 53
C	27	571	0 48 10	S'Isca E	0 00 00
C	27	572	3 94 98	S'Isca E	3 75 00
C	27	573	0 07 05	S'Isca E	0 00 00
C	27	574	1 40 74	14 W	1 39 00
C	27	575	0 00 94	S'Isca E	0 00 00
C	27	576	0 09 32	14 W	0 00 00
C	27	585	1 43 78	15 Ws	0 79 00
Totale Superficie (Ha)			572 67 03		507 58 99

La superficie catastale ammonta complessivamente a **572.67.03** ettari. Di questi, la superficie a seminativo dichiarata all'AGEA nella domanda annuale di pagamento unico PAC è pari a 507.58.99 ettari. La restante superficie, pari a 65.08.04 ettari, è rappresentata prevalentemente da terreni situati sulle gronde di quello che era lo stagno di Sassu, e caratterizzata da campi di forma irregolare ed aventi composizione e struttura non uniforme; la maggior parte di queste superfici è stata impiantata ad eucalipto.

Allegato "G"

PROCEDURA NEGOZIATA PER LA CESSIONE UNITARIA DEL COMPENDIO AZIENDALE AGRO ZOOTECNICO DELLA BONFICHE SARDE S.P.A. IN LIQUIDAZIONE IN AGRO DI ARBorea-MARRUSIU-TERRALBA (ORISTANO).

Graficamente i terreni sono evidenziati nella planimetria seguente:



B) Fabbricati (Centro 3 Sassu)

Il Centro è stato edificato negli anni 50, dopo il prosciugamento dell'ex stagno del Sassu, per costituire uno dei tre poli di allevamento zootecnico per vacche da latte, gestito direttamente dalla Società Bonifiche Sarde S.p.A.,

E' ubicato nel comune amministrativo di Marrubiu al confine con quello di Arborea.

Si raggiunge da quest'ultima località, ove ha sede la Società proprietaria, percorrendo la strada di Bonifica denominata 18 Est, che collega la cittadina di Arborea con quella di Marrubiu.

Il Centro zootecnico, costituito da un insieme di fabbricati, è stato oggetto di una denuncia di variazione presentata all' Agenzia del Territorio della Provincia di Oristano in data 04.06.2012 prot. n.OR0089083, ed è attualmente distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Marrubiu (codice V4BA) al Foglio 18 con i seguenti mappali: 366 sub 27 - 366 sub 28.

Il mappale 366 sub 27 comprende i fabbricati individuati nella tabella riepilogativa dei fabbricati aziendali del Terzo Centro Sassu, appresso elencata, con i seguenti numeri d' ordine: 1-2-3-4-5-8-9-10-11-12-12^a-14-15-16-17-18-19-20-21-22- 23-24-25-26-27.

Il mappale 366 sub 28 individua il fabbricato che costituisce l' abitazione del capo stalla e una pertinenza annessa ed identificata nella tabella riepilogativa dei fabbricati aziendali del Terzo Centro Sassu, appresso elencata, con i seguenti numeri d' ordine: 6-7

Mentre la tabella seguente è riepilogativa degli identificativi catastali delle aree ora ricomprese in due unici mappali, che di fatto costituiscono l'azienda agro zootecnica.

Comune	Foglio	Part.	Superficie catastale (mq)
MARRUBIU	10	359- ex81	5.300
MARRUBIU	10	360- ex 84	3.925
MARRUBIU	10	361 - ex85	4.875
MARRUBIU	10	362-ex86	8.385
MARRUBIU	10	363- ex166	2.032
MARRUBIU	10	364 -ex168	3.230
MARRUBIU	10	365- ex170	630
MARRUBIU	18	6	2.065
MARRUBIU	18	7	2.770
MARRUBIU	18	8	3.745
MARRUBIU	18	23	765
MARRUBIU	19	343- ex 23b	920
MARRUBIU	20	344-ex 23c	780

Allegato "G"

PROCEDURA NEGOZIATA PER LA CESSIONE UNITARIA DEL COMPENDIO AZIENDALE AGRO ZOOTECNICO DELLA BONIFICHE SARDE S.P.A. IN LIQUIDAZIONE IN AGRO DI ARBOREA-MARRUBIU-TERRALBA (ORISTANO).

MARRUBIU	18	26	1.760
MARRUBIU	18	27	3.220
MARRUBIU	18	28	2.465
MARRUBIU	18	35	3.090
MARRUBIU	18	37	2.980
MARRUBIU	18	38	2.610
MARRUBIU	18	143	4.970
MARRUBIU	18	327- ex 9	3.648
MARRUBIU	18	332-ex39	5.810
<i>Totale Superficie catastale di proprietà esclusiva della SBS che costituisce l'area di sedime dell'azienda agro zootecnica del 3° Centro Sassu è di ha</i>			6.99.75

Del Centro aziendale fa parte una porzione di area, in comune di Arborea, ove sono edificati i vasconi di raccolta dei liquami e dei reflui provenienti dal centro medesimo, individuati nella tabella riepilogativa dei fabbricati aziendali del Terzo Centro Sassu, appresso elencata, con il seguente numero d'ordine 23; quest'area è distinta in catasto come segue: tratto d'area in Comune di Arborea, sulla quale sono posizionate i vasconi di stoccaggio dei liquami, della consistenza complessiva di ettari 1,90; costituito da due particelle rispettivamente censite al Catasto dei Terreni al foglio C/16, particella numero 123 di ettari 1,72 e particella numero 124 di ettari 0,18.

Di fatto le aree aziendali del Centro Tre Sassu risultano essere: ettari 9.26.80.

Facente parte dell'area di sedime catastale dell'azienda, identificata con il tipo mappale n. 224992/2011 propedeutico alla denuncia di accatastamento dei fabbricati aziendali, a margine nord, è ricompreso nell'area di sedime un tratto di strada che consente sia l'accesso al centro aziendale, che ad altri fabbricati ad uso abitativo di proprietà della Società che ad altre aree intercluse di diversi proprietari.

Fa parte del Centro, in quanto unito di fatto al mappale 366 sub 27 un'ulteriore porzione di fabbricato, costituente una parte di una tettoia per il ricovero di animali, distinta autonomamente al catasto dei fabbricati del comune di Marrubiu al Foglio 18 mappale 367 sub 3.

Tale porzione di un unico fabbricato, costituente una tettoia, è edificata su di un'area di sedime non di proprietà catastale delle Bonifiche Sarde S.p.A., ma dalla stessa posseduta da oltre venti anni pacificamente ed ininterrottamente, anche in assenza di titoli legalmente costituiti.

La costruzione del Centro, così come oggi si presenta, ha avuto diverse fasi di realizzazione, così come descritte nella seguente tabella riepilogativa:

Allegato "G"

PROCEDURA NEGOZIATA PER LA CESSIONE UNITARIA DEL COMPENDIO AZIENDALE AGRO ZOOTECNICO DELLA BONIFICHE SARDE S.P.A. IN LIQUIDAZIONE IN AGRO DI ARBOREA-MARRUBIU-TERRALBA (ORISTANO).

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI FABBRICATI AZIENDALI DEL TERZO CENTRO SASSU-COMUNE DI MARRUBIU

NUMERO D'ORDINE	DESCRIZIONE FABBRICATO	SUPERFICIE mq.	anno costruzione	anno ristrutturaz.
1	GUARDIOLA	75,92	1950	2004
2	TETTOIA	309,00	1950	
3	MAGAZZINI	620,00	1950	
4	TETTOIA	98,00	1950	
5	UFFICI E MENSA	257,00	1950	1995
6	ABITAZIONE CAPO STALLA (PT+PRIMO)	202,00	1950	
7	MAGAZZENO ABITAZIONE	37,00	1950	
8	EX STALLA PARTO (Fitofarmaci, olio e sementi)	200,00	1950	
9	POZZO, DEPOSITO ACQUA E LOCALE POMPE	61,00	1982	
10	NUOVA STALLA	4.097,00	2000	
11	PADDOCK NUOVA STALLA (TETTOIE MQ. 922,00)	1.740,00	2006	
12	SALA MUNGITURA (infermeria, magazzino, tettoie, ufficio zootecnico, spogliatoi) P.T.	1.305,00	1982	2000
12 a	PIANO PRIMO (spogliatoio ufficio grezzo)	129,58	1982	
13	PADDOCK + TETTOIE	1.345,00	1990	
14	STALLA TORI	367,00	1982	
15	STALLA CORPO SUD	5.149,00	1982	
16	SILOS ORIZZONTALI	2.489,00	1990	
17	VITELLERIA	608,00	1982	
18	MAGAZZENO	611,00	1982	1998
19	OFFICINA	611,00	1950	2000
20	MAGAZZENO OFFICINA E LOCALI PER VITELLERIA	251,00	1950	2006
21	PIANO PRIMO (spogliatoio ufficio)	251,00	1950	2006
22	FIENILI (N°2)	1.622,00	1982	2004
24	GRUPPO ELETTROGENO	28,00	1982	
26	EX CABINA ELETTRICA E DEPOSITO ACQUA	20,00	1950	
27	LOCALE PESO	16,00	1950	
23	VASCA CIRCOLARE LIQUAMI	497,00	1982	
25	DEPOSITO ACQUA ANTINCENDIO	59,00	1995	
28	VASCONI STOCCAGGIO LIQUAME	2790,00	1982	
29	CONCIMAIA	937,00	2004	
	SUPERFICIE TOTALE mq	26.682,50		

C) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Si precisa che sui cespiti sopra indicati ai punti A) e B), risultano iscritti pignoramenti immobiliari ed iscrizioni ipotecarie, che saranno cancellati a cura ed onere della parte cedente successivamente alla stipula del rogito di cessione entro e non oltre sei mesi dalla stipula dell'atto.

A tal fine l'importo pagato quale corrispettivo verrà consegnato dalla parte cessionaria in deposito fiduciario al Notaio rogante affinché lo custodisca per mettere poi nella disponibilità della parte cedente soltanto le somme a quest'ultima occorrenti per definire con tutti i propri creditori suindicati le relative pendenze, con la specifica esclusiva finalità di destinare le somme medesime al soddisfacimento delle indicate passività. Più precisamente le somme dovranno essere consegnate dal Notaio ai creditori della parte cedente contestualmente alla formalizzazione delle procedure e degli atti notarili occorrenti per ottenere, con spese poste a carico della Bonifiche Sarde S.p.A., la totale cancellazione dei gravami summenzionati sicché il compendio oggetto di questo contratto sia liberato definitivamente dalle formalità pregiudizievoli più volte richiamate.

La residua porzione del corrispettivo potrà essere consegnata alla parte cedente soltanto dopo l'espletamento delle dette formalità.

Dette procedure di estinzione e cancellazione dovranno essere portate a termine dalla parte cedente entro e non oltre il termine fissato di sei mesi dalla stipula del rogito di cessione.

Qualora entro il suindicato termine non si sia potuti addivenire alla liberazione del compendio dai suddetti vincoli pregiudizievoli, il Notaio potrà consegnare alla parte cedente il corrispettivo pagato dalla parte cessionaria, detratte le somme necessarie per ottenere la definizione delle indicate pendenze, quantificate mediante esibizione di idonea documentazione, e la cancellazione dei gravami, incrementate del dieci per cento, affinché quest'ultima possa provvedere autonomamente ad ottenere, con oneri a suo carico, le cancellazioni stesse.



Allegato "G"

PROCEDURA NEGOZIATA PER LA CESSIONE UNITARIA DEL COMPENDIO AZIENDALE AGRO ZOOTECNICO DELLA BONIFICHE SARDE S.P.A. IN LIQUIDAZIONE IN AGRO DI ARBOREA-MARRUBIU-TERRALBA (ORISTANO).

D) Impianti

Sono compresi gli impianti e i relativi accessori che non costituiscono parte integrante dei fabbricati aziendali (impianto elettrico, impianto idrico, fognature ecc.), analiticamente descritti nella tabella seguente.

Categoria	anno
Impianto di mungitura Tecnozoo 24+24	1999
Imp. Mungitura a carrello (a 2 gruppi)	2001
Variatore pompa del vuoto	2002
Serbatoio De Laval DX/CEI 18.000 lt	2003
Vasca refrigerante alfa laval lt 600	1995
Vasca refrigerante Packo lt 1200	1995
Vasca refrigerante alfa laval lt 3000	
Travaglio Bertasi	2008
Recuperatore di calore	2005/2008
Impianto lattometri Afimilk	2000
Impianto Afisort a passaggio	2000/2008
Impianto computerizzato Afiact 1 - 3° C	1999
n. 2 computer e relativa attrezzatura	2008
n. 12 Raschiatori a nastri oleodinamici	2000
Raschiatore (rec. 1)	2007
Box multiplo vitelli (m 5x4)	1999
n. 4 Box multipli vitelli	2002
Elementi prefabbricati per silos a trincea	2006
Elementi prefabbricati per silos a trincea	2007
N. 6 silos per mangimi	1999
N. 8 ventilatori con centralina	1995
N. 12 ventilatori	2006
impianti di microirrigazione e climatizzazione	2007

Allegato "G"

PROCEDURA NEGOZIATA PER LA CESSIONE UNITARIA DEL COMPENDIO AZIENDALE AGRO ZOOTECNICO DELLA BONIFICHE SARDE S.P.A. IN LIQUIDAZIONE IN AGRO DI ARBOREA-MARRUBIU-TERRALBA (ORISTANO).

E) Macchinari e Attrezzature

Sono elencati i macchinari e le attrezzature facenti parte del ramo aziendale oggetto di cessione, analiticamente descritti nella tabella seguente.

<i>marca</i>	<i>modello</i>	<i>matricola</i>	<i>targa</i>	<i>imm atr.</i>
Carro botte VAIA	MB/200 tridem	29	OR2851	1999
Carro Spandi letame ANNOVI				1998
Carro Unifeed STORTI	DUNKER 20	SDN 200000		
Trattrice FIAT	480	341330	OR 1783	1980
Trattrice FIAT	480	341331	OR 1784	1980
Spandipaglia NASI	Dual Miller			2005
gruppo elettrogeno CATERPILLAR	SR 4	5CA05281		
gruppo elettrogeno + pompa fertirrigatrice FASCIA 17				
gruppo elettrogeno + pompa fertirrigatrice FASCIA 15				
compressore FINI (sala mungitura)	It 200	36513		
compressore FIAC (sala mungitura)	It 300	08213 - 1747161		2004
POMPA SOMMERSA	pozzo all'ingresso del 3° centro			
POMPA SOMMERSA	pozzo adiacente alla staz. di pomp. 3° centro			
pompaturatrice DODA (lato sud stalla vecchia)				
pompaturatrice DODA (scarico della sala mungitura)				
pompaturatrice DODA stalla nuova()				
pompaturatrice DODA (lato sud della vitelleria)	530			
pompaturatrice DODA lato nord della vitelleria()				
pompaturatrice DODA (vascone circolare)	898			
pompaturatrice DODA (steaming-up)	carrelata			
AGITATORE (a pto nel vascone circolare)	BERTASI			
FLYGT Agitat. Elettr. Vascone stoccaggio lato sud	4.500.010			
Ruspetta portata SOGEMA	mt 2,50	145199		
Ruspetta portata GIACCAGLIA				
SMERIGLIATRICE (specifica per taglio unghie con riduttore di giri)				
CARRELLO TRAPORTO BESTIAME senza freni e impianto di illuminazione				

F) Immobilizzazioni Finanziarie

Quota azionaria

Trattasi della quota di partecipazione azionaria detenuta presso la Cooperativa Assegnatari Associati Arborea – Società Cooperativa Agricola p. A. iscritta in bilancio al 31/12/2014.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto sociale della suddetta Cooperativa, allegato all'invito ad offrire , il trasferimento di tale partecipazione azionaria è subordinata all'autorizzazione del Consiglio d'Amministrazione della Società.

In caso, pertanto, di diniego di tale autorizzazione, la partecipazione azionaria non verrà trasferita ed il prezzo offerto verrà diminuito del valore della partecipazione azionaria pari a € 516,64, come determinato nella Consulenza Tecnica allegata all'invito ad offrire, accettando l'offerente che la suddetta partecipazione azionaria non costituiscono elemento essenziale e determinante del ramo d'azienda oggetto di cessione.

Strumenti finanziari di tipo B)

Trattasi delle trattenute sui corrispettivi dovuti a fronte del conferimento del latte nel corso degli esercizi, iscritte in bilancio al 31/12/2014.

Qualora, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto sociale della Cooperativa, il di Consiglio d'Amministrazione della Cooperativa Assegnatari Associati Arborea – Società Cooperativa Agricola p. A. non autorizzasse il trasferimento della partecipazione azionaria o, comunque, qualora la suddetta Società non consentisse il trasferimento in favore dell'aggiudicatario dello strumento finanziario partecipativo rappresentativo delle suddette trattenute , lo strumento finanziario non verrà trasferito ed il prezzo offerto verrà diminuito del valore del medesimo pari a € 371.348,60, come determinato nella Consulenza Tecnica suddetta, accettando l'offerente che i suddetti strumenti finanziari non costituiscono elemento essenziale e determinante del ramo d'azienda oggetto di cessione.



Allegato "G"

PROCEDURA NEGOZIATA PER LA CESSIONE UNITARIA DEL COMPENDIO AZIENDALE AGRO ZOOTECNICO DELLA BONIFICHE SARDE S.P.A. IN LIQUIDAZIONE IN AGRO DI ARBOREA-MARRUBIU-TERRALBA (ORISTANO).

G) Elenco dei dipendenti

Il personale dipendente di n. 26 lavoratori risulta essere composto come descritto nella seguente tabella:

ELENCO DIPENDENTI BONIFICHE SARDE SPA

N.	data di nascita	data di assunzione	qualifica	inquadramento
1	05/07/1964	01/10/1987	OTI	Specializzato Super A
2	18/05/1973	21/04/2000	OTI	Specializzato Super A
3	09/04/1974	01/01/1998	OTI	Specializzato Super A
4	18/12/1968	25/04/2000	OTI	Specializzato Super A
5	08/01/1976	01/10/2000	OTI	Specializzato Super A
6	29/11/1963	01/02/1981	OTI	Specializzato Super A
7	29/07/1971	22/01/1999	OTI	Specializzato Super A
8	02/06/1957	01/12/2003	OTI	Specializzato
9	01/01/1977	01/04/1999	OTI	Specializzato Super A
10	16/02/1972	19/12/2002	OTI	Specializzato Super A
11	03/09/1962	29/03/1978	OTI	Specializzato Super A
12	22/07/1980	01/06/1999	OTI	Specializzato Super A
13	10/07/1963	01/10/1987	OTI	Specializzato Super A
14	09/12/1971	01/11/1999	OTI	Specializzato Super A
15	22/08/1967	01/11/1999	OTI	Specializzato Super A
16	29/08/1970	23/02/2000	OTI	Specializzato Super A
17	10/11/1967	08/04/2001	OTI	Specializzato Super A
18	29/07/1972	01/11/1999	OTI	Specializzato
19	28/02/1969	27/02/2001	OTI	Specializzato Super A
20	22/02/1972	24/02/2000	OTI	Specializzato Super A
21	06/07/1957	10/05/1977	IMP	1^ categoria
22	27/07/1964	01/02/1989	IMP	1^ categoria
23	11/08/1956	16/03/1984	IMP	1^ categoria Quadro
24	04/05/1971	01/01/2000	IMP	3^ categoria
25	07/10/1954	07/09/1981	IMP	6^ categoria
26	02/11/1957	12/03/1979	IMP	4^ categoria