

## Rustico Casale di 597 msup2 con piugrave di 5 locali in vendita a Fubine Monferrato



**Luogo** **Piemonte, Fubine Monferrato**  
<https://www.annuncici.it/x-510305-z>



La Pieve Srl

Incastonata tra le colline del Monferrato, proponiamo in vendita, bellissima proprietà, posta sulla sommità di una collina.

Distante 15 minuti di auto dal casello autostradale di Alessandria ovest e comoda ai servizi di prima necessità, è composta da tre corpi immobiliari, per una superficie coperta totale di 600 mq oltre 7 ettari di terreni agricoli coltivati a foraggio e dotati di un pozzo.

I terreni si prestano anche per la coltivazione di cereali, nocciole oppure per un reimpianto vitivinicolo visto che in passato erano adibiti alla produzione di Grignolino.

Il corpo aziendale è così suddiviso:

La stalla per capre da latte e il laboratorio caseario, costruiti nel 2011 tramite la Wolf System, misurano 480 mq

La stalla ha una capienza totale di 175 capi certificata dalla Asl sez. benessere animale.

Lo chalet di accoglienza degli ospiti, è in legno con una superficie 36 mq. E' dotato di tutti gli arredi e le attrezzature per l'esposizione, la degustazione e la vendita dei prodotti dell'Azienda.

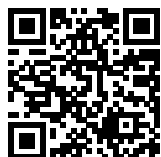
Il fienile / deposito / rimessa per il trattore / stalla di quarantena è su due piani di 46 mq ciascuno per un totale di 92 mq.

L'abitazione presenta una cucina separata al piano terra su tre ali - situata nella prima ala - e sul piano superiore piano terra e primo piano a sovrano per una superficie complessiva di 70 mq.

La struttura portante del complesso è formata da un telaio a doppia falda con pilastre in travi in acciaio e architravi in legno lamellare, più tamponamento dei muri laterali fino a 2 m di altezza, in blocchi in travi prefabbricati in calcestruzzo di cemento intorcati all'esterno.



Rustico Casale di 597 msup2 con piugrave di 5 locali in vendita a Fubine Monferrato



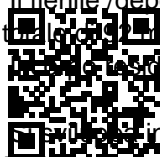
Rustico Casale di 597 msup2 con piugrave di 5 locali in vendita a Fubine Monferrato



Rustico Casale di 597 msup2 con piugrave di 5 locali in vendita a Fubine Monferrato



Rustico Casale di 597 msup2 con piugrave di 5 locali in vendita a Fubine Monferrato



truttura  
travi in  
boricati



Rustico Caseale di 597 msup2 con pignone di 5 locali in vendita a Fiume Monferrato



Rusico Casale al 59 / msupz  
con piagnave di 5 locali in  
vendita a Fupire Monferrato  
tonacati



con piogrevine di 5 locali in vendita a Fubine Monferrato



con piastre in  
tezza, in  
vendita a FINE Monferrato



con piogre di 5 locali in  
vendita a Fubine Monferrato

---

Sui lati lunghi, oltre i 2 m di altezza, si sviluppano le aperture finestrate, interamente apribili e a vasistas, l'ambiente è ben areato ed illuminato in modo naturale da consentire un ottimo benessere animale.

La copertura del tetto è in lamiera grecata coibentata mediante interposizione di un'anima da 50 mm in espanso rigido PU, applicato sopra al tavolato interno a vista.

La composizione dei volumi è la seguente:

Capretteria e 3 box per i becchi

Stalla principale suddivisa in vari recinti per le capre adulte in produzione per una capienza massima, in regime biologico di benessere animale, di 130 capi

Zona mungitura con palchetto da 12 poste con autocatture sequenziali, sistema automatico di lavaggio e sanitizzazione e lattodotto che invia automaticamente il latte munto nei due frigmilk

n° 2 locali spogliatoio, servizio igienico con adattabilità per disabili e vari locali tecnici (per la pompa del vuoto, il compressore, il freezer per i gelati, ecc.)

## IL CASEIFICIO

Le pareti ed i divisori del caseificio sono rivestite in pannelli sandwich con intercapedine in polistirene e superfici in resina lavabili. L'utilizzo di pannelli coibentati con facce in resina, oltre ad assicurare un ottimo isolamento termico, permette una facile e rapida sanificazione dei locali di produzione, delle celle e dei vari servizi.

I pavimenti in resina antiscivolo sono resistenti a lavaggi con acidi e con liquidi ad alta temperatura.

Per la realizzazione della contro-soffittatura, calpestabile, sono stati utilizzati pannelli di lamiera zincata verniciata. I pannelli, con spessore di 8 – 10 cm, consentono di garantire un sufficiente isolamento per la costruzione di celle a + 2°C. Per la posa delle pavimentazioni, realizzate in resina, è stato particolarmente curato il rispetto delle pendenze che devono garantire il deflusso rapido dell'acqua. In generale i locali sono facilmente sanificabili, adeguati alle direttive attuali per la costruzione dell'unità di produzione.

Le disposizioni stabilite per i locali, il loro dimensionamento, oltre che alla scelta dei materiali e delle attrezzature, rispondono alle normative vigenti per la costruzione di locali destinati ad attività legate alle produzioni alimentari prospettate.

Tutte le attrezzature riportano il marchio CE, sono corredate di libretto d'istruzione riportante indicazioni sulla corretta installazione, per un adeguato utilizzo ed indicazioni per la corretta distruzione e

---

smaltimento.

## L' ABITAZIONE

L'unità abitativa adiacente si raggiunge anche dalla zona produttiva tramite un ampio passaggio pedonale oppure direttamente dalla strada attraverso un vialetto e il cancello carraio.

Intorno alla casa un'ampia fascia cortilizia con alberi di alto fusto e un orto.

La superficie complessiva è di mq 597, così composta:

– al piano interrato c'è una grande cantina con due infernot di epoca diversa e una antica botte in legno da 2.000 litri.

– al piano terreno, con ingresso attraverso una bella veranda, troviamo un piccolo soggiorno con cucina a vista, due camere da letto, entrambe con possibilità di accesso anche dal giardino, disimpegno con ripostiglio sottoscala, un grande bagno e una lavanderia.

– una scala interna collega il piano terra al primo piano che presenta due camere da letto (una con camino e soffitto affrescato), un bagno con antibagno, un disimpegno, una cucina abitabile e un soggiorno.

– dal soggiorno si accede all'ex fienile, un locale ristrutturato di oltre 100 mq con altezza doppia fino a 6 metri dove si può ammirare il tetto in legno a vista, grandi vetrate su tre lati e un camino.

– dal disimpegno invece, con una scala interna, si raggiunge l'ultimo piano con due stanze, dotate di riscaldamento, che possono diventare due camere da letto e un'ampia soffitta dotata di punto acqua.

– al piano terra completano le dotazioni di questa unità abitativa un grande locale hobby contenente anche la caldaia, un ampio locale attualmente adibito a ufficio e un piccolo locale tecnico contenente la pompa di calore acqua/acqua e i due serbatoi di accumulo.

Le grandi superfici disponibili e la ripartizione degli spazi consentirebbero facilmente la trasformazione in 3 o 4 unità abitative oppure in una interessante e originale proposta di B & B.

## IMPIANTI PARTE ABITATIVA

Tutti gli impianti (elettrico, idraulico, riscaldamento, climatizzazione) sono stati rifatti a nuovo in occasione della ristrutturazione del 2007.

---

L'impianto di riscaldamento/climatizzazione prevede l'utilizzo di un sistema geotermico con pompa di calore acqua/acqua che provvede sia a scaldare l'acqua per il riscaldamento che l'acqua calda sanitaria.

Per il fabbisogno di acqua della pompa di calore la casa dispone di una cisterna sotterranea da 130.000 litri e di un pozzo che è stato scavato nel campo sottostante.

## DETTAGLIO IMPIANTI E ATTREZZATURE

### Attrezzatura stalla

palchetto e impianto di mungitura da 12 poste con autocatture sequenziali

lattodotto diretto al frigomilk

frigomilk da 430 l. posizionato nel locale latte crudo del caseificio

frigomilk da 1.000 l. all'esterno (compressore da revisionare)

impianto di lavaggio CIP

n° 2 lavelli con comando a pedale per acqua calda/fredda

pompa per trasferimento latte

compressore aria

silo per il mangime pellettato

numerosi punti acqua

accensione luci interne temporizzata per favorire la destagionalizzazione

luci esterne con accensione/spengimento tramite sensore crepuscolare

concimaia

altre attrezzature varie per l'allevamento (trattore cingolato, carriole, secchi/poppatoi per il latte dei capretti, forconi, mangiatoie, ecc.)

## BENI IMMATERIALI INCLUSI NELLA VENDITA

### Riconoscimento CE

Verbali di ispezione da parte di ASL settore Benessere animale e settore Sicurezza alimentare, recenti e con esito positivo

Possibilità di volturare le autorizzazioni esistenti (Codice di stalla, autorizzazioni sanitarie, ecc.)

Cessione dell'avviamento, del marchio commerciale e del catalogo della Fattoria della Capra Regina

Know how nell'allevamento di capre da latte e nella produzione di latte caprino di alta qualità

Know how nella produzione e nel packaging del più ampio assortimento di formaggi, latticini e gelati di capra esistente sul mercato italiano

La Pieve Srl è la tua scelta sicura e professionale per le operazioni immobiliari, insieme a professionisti in modo da avera una garanzia di professionalità, sicurezza e discrezione.

---

La Pieve srl Sistemi Integrati Immobiliari Via 1° Maggio, 73 – 15058 – VIGUZZOLO (AL)

Geom. Rinaldo Zampino – Amministratore Unico – 348 739

Dott. Luca Zampino – Responsabile Tecnico – 334 299 . Chiudi

Tel: 3343854299