

**TRIBUNALE DI CAGLIARI**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**FALLIMENTO FELSARDA SPA N. 110/2003**

\*\*\*\*\*

Giudice Delegato: *Dott. Andrea Bernardino;*

Curatore: *Dott. Massimo Mannella;*

C.T. U.: *Dott. Ing. Giorgio Pranteddu, via Berna n° 1*  
*09129 Cagliari.*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

***ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI***

In data 12 aprile 2022, il *Dott. Massimo Mannella*, nella qualità di Curatore della procedura sopra indicata, nominava il sottoscritto *Dott. Ing. Giorgio Pranteddu*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di *Cagliari* al n. 3584 e con studio professionale in *Cagliari*, nella via *Berna* n. 1, Consulente Tecnico di Ufficio, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

*“Accerti il CTU, prelieve le opportune visure ipocatastali e verifiche da effettuarsi presso il Catasto e presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, la reale, attuale consistenza immobiliare di pertinenza della Società FELSARDA S.P.A. con sede in Maracalagonis (CA), CF: 02191090923, e proceda, quindi, alla stima degli immobili che risulteranno di proprietà dello stesso.*

*Accerti, inoltre, il CTU le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli immobili e le vendite poste in essere nei cinque*

*anni anteriori dalla data del fallimento.*

*Determini quindi il CTU, per gli eventuali immobili alienati, anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici.*

*Accerti inoltre:*

*a) se eventuali fabbricati siano stati edificati anteriormente o successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967 n.765;*

*b) nell'ipotesi in cui i fabbricati siano stati edificati ovvero modificati successivamente a tale data, se siano conformi alla licenza o concessione rilasciata, indicando le irregolarità eventualmente riscontrate;*

*c) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967 n. 765 ma prima della entrata in vigore della legge 28/02/1985 n.47, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della L. 47/85 ovvero della L. 326/2003;*

*d) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della L. 47/85, per gli abusi edilizi eventualmente riscontrati possa essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 ovvero se, nel caso in cui i fabbricati rispondano alle condizioni di cui all'articolo 39, I comma della legge 23/12/1994, n. 724, siano sanabili secondo quanto previsto nei capi IV e V della L. n° 47/85 ovvero sanabili*

*secondo la L. 326/2003;*

*e) il C.T.U., dopo aver indicato la consistenza, le caratteristiche urbanistiche ed eventuali abusi degli immobili di proprietà del fallito, ne determini il valore ai prezzi vigenti di mercato, tenendo conto: se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti, gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmetterne la proprietà per atto tra vivi;*

*se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordini della amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.*

*Provveda ancora il CTU all'eventuale introduzione in catasto delle unità immobiliari ancora non censite.*

*Rediga il CTU la relazione scritta delle operazioni peritali e la corredi con le opportune rappresentazioni grafiche e con tutti i documenti che riterrà più idonei per un migliore espletamento dell'incarico.*

*Richieda il CTU, ai competenti Uffici, i certificati relativi alle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro la ditta fallita, nonché la certificazione storico ventennale ipotecaria e catastale, per gli immobili in capo al fallito e per le aree libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione*

*urbanistica.*

*Accerti in ottemperanza a quanto previsto dal D.Lgs. 192/2005 e successive integrazioni o modificazioni, l'esistenza dell'APE - Attestato di prestazione energetica", qualora non sussista proceda alla relativa redazione."*

Il sottoscritto, dopo aver prestato giuramento, effettuava l'accesso agli atti presso il Comune interessato, fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 07 novembre 2022, alle ore 15:30, presso l'ex impianto minerario sito in *Maracalagonis*, Località *Corongiu*, traversa della S.P. che collega il centro abitato (via *San Basilio*) con la SS n. 125. Si precisa che l'accesso alla cava è stato eseguito con l'assistenza dei *Carabinieri* della *Stazione di Maracalagonis*, avendo appurato che una parte degli immobili in questione è stato occupato senza titolo da un allevatore della zona.

## **PREMESSA**

### *Sopralluogo*

Il sottoscritto, letti gli atti facenti parte della pratica, si recava nella data fissata presso il bene suindicato, sito in *Maracalagonis*, Località *Corongiu*, Comune a circa 13,00 km da *Cagliari*, per accertarne la consistenza e le caratteristiche. Alle operazioni peritali sono intervenuti:

- Sig. *Francesco Vitale*, allevatore che attualmente ha occupato senza titolo una parte dei terreni oggetto della stima.

Si è accertato che lo stato dei luoghi dell'ex impianto minerario, appurando che non è conforme agli elaborati progettuali depositati presso l'U.T. del Comune. Dopo aver realizzato una puntuale documentazione fotografica (vedi allegato n. 1), si concludevano le operazioni peritali.

### **Quesito n. 1**

#### *Nuovo Catasto Edilizio Urbano*

Si è proceduto alla verifica presso gli uffici del N.C.E.U. di *Cagliari* dell'attuale consistenza patrimoniale della Società *FELSARDA S.P.A.* e in particolare si è trovato il seguente immobile:

1. Fabbricato costruito per le speciali esigenze di un'attività industriale sito in *Maracalagonis*, Località *Corongiu*, distinto al Foglio 21, Particella 239, Subalterno 1, cat. D/7 (vedi allegato n. 2). È stata richiesta la planimetria catastale che risulta assente in archivio; è stata allegata la ricevuta attestante la sua mancata presentazione con indicata l'attribuzione di RC presunta (vedi allegato n. 3).
2. Fabbricato costruito per le speciali esigenze di un'attività industriale sito in *Maracalagonis*, Località *Corongiu*, distinto al Foglio 21, Particella 237, Subalterno 1, cat. D/7 (vedi allegato n. 2). È stata richiesta la planimetria catastale che risulta assente in archivio; è stata allegata la ricevuta attestante la sua mancata presentazione con indicata l'attribuzione di RC presunta (vedi allegato n. 4).

3. Fabbricato costruito per le speciali esigenze di un'attività industriale sito in *Maracalagonis*, Località *Corongiu*, distinto al Foglio 21, Particella 240, Subalterno 1, cat. D/7 (vedi allegato n. 2). È stata richiesta la planimetria catastale che risulta assente in archivio; è stata allegata la ricevuta attestante la sua mancata presentazione con indicata l'attribuzione di RC presunta (vedi allegato n. 5).
4. Fabbricato costruito per le speciali esigenze di un'attività industriale sito in *Maracalagonis*, Località *Corongiu*, distinto al Foglio 21, Particella 238, Subalterno 1, cat. D/7 (vedi allegato n. 2). È stata richiesta la planimetria catastale che risulta assente in archivio; è stata allegata la ricevuta attestante la sua mancata presentazione con indicata l'attribuzione di RC presunta (vedi allegato n. 6).

#### *Nuovo Catasto Terreni*

1. Terreno sito in *Maracalagonis*, Località *Corongiu*, distinto al Foglio 21, Particella 14, Superficie 2.531 mq, qualità Pasc. Cespug. di classe 1 (vedi allegato n. 2). È stata richiesta la mappa catastale che contiene il terreno, che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 7).
2. Terreno sito in *Maracalagonis*, Località *Corongiu*, distinto al Foglio 21, Particella 17, Superficie 9.060 mq, qualità Pasc. Cespug. di classe 1 (vedi allegato n. 2). È stata richiesta la mappa catastale che contiene il terreno, che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 7).

3. Terreno sito in *Maracalagonis*, Località *Corongiu*, distinto al Foglio 21, Particella 18, Superficie 5.475 mq, qualità Pasc. Cespug. di classe 1 (vedi allegato n. 2). È stata richiesta la mappa catastale che contiene il terreno, che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 7).
4. Terreno sito in *Maracalagonis*, Località *Corongiu*, distinto al Foglio 21, Particella 144, Superficie 9.560 mq, qualità Pasc. Cespug. di classe 1 (vedi allegato n. 2). È stata richiesta la mappa catastale che contiene il terreno, che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 7).
5. Terreno sito in *Maracalagonis*, Località *Corongiu*, distinto al Foglio 21, Particella 215, Superficie 6.289 mq, qualità Pasc. Cespug. di classe 1 (vedi allegato n. 2). È stata richiesta la mappa catastale che contiene il terreno, che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 7).
6. Terreno sito in *Maracalagonis*, Località *Corongiu*, distinto al Foglio 21, Particella 218, Superficie 2.531 mq, qualità Pasc. Cespug. di classe 1 (vedi allegato n. 2). È stata richiesta la mappa catastale che contiene il terreno, che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 7).
7. Terreno sito in *Maracalagonis*, Località *Corongiu*, distinto al Foglio 21, Particella 8, Superficie 4.530 mq, qualità Pasc. Cespug. di classe 1 (vedi allegato n. 2). È stata richiesta la mappa catastale che contiene il terreno, che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 7).

8. Terreno sito in *Maracalagonis*, Località *Corongiu*, distinto al Foglio 21, Particella 139, Superficie 4.845 mq, qualità Pasc. Cespug. di classe 1 (vedi allegato n. 2). È stata richiesta la mappa catastale che contiene il terreno, che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 7).
9. Terreno sito in *Maracalagonis*, Località *Corongiu*, distinto al Foglio 21, Particella 142, Superficie 8.820 mq, qualità Pasc. Cespug. di classe 1 (vedi allegato n. 2). È stata richiesta la mappa catastale che contiene il terreno, che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 7).
10. Terreno sito in *Maracalagonis*, Località *Corongiu*, distinto al Foglio 21, Particella 146, Superficie 4.050 mq, qualità Pasc. Cespug. di classe 1 (vedi allegato n. 2). È stata richiesta la mappa catastale che contiene il terreno, che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 7).
11. Terreno sito in *Maracalagonis*, Località *Corongiu*, distinto al Foglio 21, Particella 166, Superficie 4.190 mq, qualità Vigneto di classe 3 (vedi allegato n. 2). È stata richiesta la mappa catastale che contiene il terreno, che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 7).
12. Terreno sito in *Maracalagonis*, Località *Corongiu*, distinto al Foglio 21, Particella 192, Superficie 2.300 mq, qualità Pasc. Cespug. di classe 1 (vedi allegato n. 2). È stata richiesta la mappa catastale che contiene il

terreno, che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 7).

13. Terreno sito in *Maracalagonis*, Località *Corongiu*, distinto al Foglio 21, Particella 193, Superficie 6.325 mq, qualità Pasc. Cespug. di classe 1 (vedi allegato n. 2). È stata richiesta la mappa catastale che contiene il terreno, che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 7).

14. Terreno sito in *Maracalagonis*, Località *Corongiu*, distinto al Foglio 21, Particella 207, Superficie 11.745 mq, qualità Pasc. Cespug. di classe 1 (vedi allegato n. 2). È stata richiesta la mappa catastale che contiene il terreno, che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 7).

### **Quesito n. 2**

Si specifica che l'impianto in questione è stato realizzato successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967 n. 765.

### **Quesito n. 3 - Regolarità edilizia**

Il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale competente, la documentazione riguardante la regolarità edilizia dei Fabbricati costruiti per l'ex impianto minerario e in particolare gli sono state consegnate:

- ✓ Concessione Edilizia n. 06/2001 del 18/01/2001 (vedi allegato n. 8);

- ✓ Tavola n. 1, allegata alla Concessione Edilizia n. 06/2001 (vedi allegato n. 9);
- ✓ Tavola n. 2, allegata alla Concessione Edilizia n. 06/2001 (vedi allegato n. 10);
- ✓ Tavola n. 3, allegata alla Concessione Edilizia n. 06/2001 (vedi allegato n. 11);
- ✓ Tavola n. 7, allegata alla Concessione Edilizia n. 06/2001 (vedi allegato n. 12);
- ✓ Tavola n. 8, allegata alla Concessione Edilizia n. 06/2001 (vedi allegato n. 13);
- ✓ Relazione tecnica, allegata alla Concessione Edilizia n. 06/2001 (vedi allegato n. 14);
- ✓ Autorizzazione n. 37 del 14/04/2004 (vedi allegato n. 15).

A seguito del sopralluogo si è appurato che le opere di cui alla C.E. n. 06/2001 non sono mai state portate a termine. Come tale si è ritenuto necessario ritornare presso l'U.T. del Comune allo scopo di ritirare la C.E. precedente. In particolare, sono stati consegnati i seguenti documenti:

- ✓ Concessione Edilizia n. 13/1995 del 16/02/1995 (vedi allegato n. 16);
- ✓ Relazione tecnica allegata alla C.E. n. 13/1995 (vedi allegato n. 17);
- ✓ Tavola n. 0 allegata alla C.E. n. 13/1995 (vedi allegato n. 18);
- ✓ Tavola n. 1 allegata alla C.E. n. 13/1995 (vedi allegato n. 19).

- 19);
- ✓ Tavola n. 2 allegata alla C.E. n. 13/1995 (vedi allegato n. 20);
  - ✓ Tavola n. 3 allegata alla C.E. n. 13/1995 (vedi allegato n. 21);
  - ✓ Tavole nn. 4-6 allegata alla C.E. n. 13/1995 (vedi allegato n. 22);
  - ✓ Tavole nn. 7-14 allegata alla C.E. n. 13/1995 (vedi allegato n. 23);
  - ✓ Tavole nn. 15-21 allegata alla C.E. n. 13/1995 (vedi allegato n. 24);
  - ✓ Certificato di destinazione urbanistica (vedi allegato n. 25).

In primo luogo, durante il sopralluogo si è appurato che i fabbricati *Officina e Magazzino Ricambi e Uffici e Servizi* (vedi foto n. 3) sono crollati, anche se il tecnico del Comune, durante l'accesso agli atti, sostiene che sono stati incendiati. Si è avuto accesso ai locali Spogliatoi e Servizi, dove attualmente sono custodite delle caprette. Si precisa che i locali in questione sono privi di infissi (non è dato sapere se gli stessi siano stati smontati e portati via o se i lavori dello stabile in oggetto non siano stati ultimati. A seguito di quanto verificato, si precisa che la rappresentazione grafica allegata alla Concessione Edilizia non è fedele allo stato dei luoghi.

#### **Quesito n. 4**

L'area in oggetto è costituita da una serie di terreni che

costituiscono un comparto per una superficie complessiva pari a 83.905,00 mq, in passato dedito all'attività mineraria (vedi foto n. 1), in forza del Parere Favorevole della RAS, Assessorato EE.LL. Prot. 3027/U dello 07/11/94. Si precisa che ai sensi della Determinazione n. 142 della RAS, Prot. N. 9544 del 11/03/2019, l'area della concessione mineraria viene dichiarata libera da vincoli minerari (vedi allegato n. 26).

Al suo interno sono ubicati:

- una pesa a ponte (vedi foto n. 2);
- nelle sue vicinanze esiste un fabbricato mai ultimato di cui non è dato sapere l'utilizzo (si è appurato essere abusivo, vedi foto n. 4);
- una massicciata con alcuni setti in c.a. dove sarebbe dovuto sorgere uno stabile con la funzione di spogliatoio e servizi (vedi foto n. 7);
- una vasca circolare per la raccolta dell'acqua (vedi foto n. 8);
- un impianto primario in pessimo stato (vedi foto n. 10) con nelle vicinanze dei nastri trasportatori (vedi foto n. 11);
- i ruderi del magazzino dell'impianto primario (vedi foto n. 12).

Dall'altra parte dell'area si è riscontrata l'esistenza di un rudere (vedi foto n. 3), dove sarebbe dovuto sorgere uno stabile denominato *Fabbricato Uffici e Servizi* di cui alla C.E. n.

13/1995. Non è dato sapere il perché di tale stato dei luoghi. L'ingresso dell'area dista 400 m dalla SP e si trova a circa 5 km da *Maracalagonis*. Si accede all'area tramite un cancello carrabile non funzionante in quanto completamente abbandonato (vedi foto n. 1), nei pressi di una pesa a ponte non più funzionante, dopo aver percorso una strada non asfaltata; l'intero lotto è recintato. Si noti che si è accertata la realizzazione di opere non autorizzate, per il resto si noti che tutte le infrastrutture risultano o crollate, smontate o in pessimo stato. Come già documentato fotograficamente al suo interno è stata realizzata una viabilità interna (strade non asfaltate in pessimo stato, vedi foto n. 13) tramite la quale è possibile giungere all'ingresso, dove è ubicata la pesa, agli altri ruderi (immobili e/o impianti in pessimo stato di manutenzione), come l'impianto primario. Per ciò che riguarda l'impianto elettrico risulta essere irrecuperabile.

#### **Quesito n. 5**

##### *CRITERIO DI STIMA*

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento dei valori di mercato. Il criterio di cui sopra, si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e più

propriamente: per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di finitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato. Bisogna rilevare che la ricerca di prezzi storici di mercato è, attualmente, di difficile esperimento, poiché mancano i riferimenti, più o meno attendibili, ma in ogni modo certi, dei valori venali necessariamente dichiarati negli atti pubblici e dei relativi (eventuali) valori accertati da parte degli uffici fiscali. E ciò a seguito dell'entrata in vigore del testo unico dell'imposta di registro del 1986 che consente di poter dichiarare in atti valori dei beni notevolmente diversi da quello venale, valori ottenuti sulla base di un meccanismo di calcolo legato ai dati censuari catastali ed a coefficienti automatici fissati per legge. In relazione a ciò il sottoscritto ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni simili, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta. Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, operatori immobiliari. Generalmente, può tenersi presente che, relativamente al parametro di valutazione unitario, esiste una

scala di valori, nella quale rivestono fondamentale importanza l'ubicazione e lo stato d'uso e di conservazione del bene, con valori minimo e massimo differenti per diverso livello tipologico, sempre per grandi zone insediative.

Si utilizzerà il metodo della stima comparativa a coefficienti; partendo da un valore di mercato noto, riferito ad un bene nuovo, utilizzato per raffronto all'immobile in oggetto; s'introducono una serie di coefficienti correttivi che tengono conto delle diversità esistenti, età, rifiniture, etc.. Il coefficiente correttivo K si ottiene come prodotto di una serie di coefficienti  $k_i$  che tengono conto dei fattori che premiano o penalizzano il bene da stimare nei confronti degli altri beni simili, ma nuovi:

$$K = k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7 \times k_8 \times k_9 \times K_{10} \times k_{11} \times K_{12}.$$

Grazie all'applicazione di tale procedimento, si giungerà ad un valore di mercato dell'immobile oggetto della stima.

Infine, si procederà ad una controprova con un secondo metodo, quello della stima analitica per capitalizzazione dei redditi, a seguito del qual si procederà ad ottenere un valore tramite media.

## *VALUTAZIONE TERRENI*

### *1° METODO – STIMA SINTETICO – COMPARATIVA*

In primo luogo, si farà presente che l'immobile verrà stimato rispetto alla superficie assentita al netto dei costi di demolizione delle volumetrie abusive. Per la determinazione del

valore dell'immobile sono stati ricercati gli atti notarili di compravendita di alcuni immobili simili e comparabili a quello oggetto di stima, attraverso il sistema *Stimatrix City* nell'intervallo predefinito degli ultimi due anni; si precisa che tale ricerca non ha portato a nessun risultato. Non potendo per mancanza di dati procedere attraverso la comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, si sono reperite le tabelle applicate dal Comune di *Maracalagonis* al fine dell'imposta sugli immobili, approvata con Deliberazione del C.C. n. 44 del 30/04/2007, modificato con delibera del Commissario Straordinario n. 16 in data 21/05/2008 (vedi allegato n. 27). Si è determinato che per le aree in Zona D3, gli importi utilizzati sono i seguenti:

<b>Tipologia area</b>	<b>Zona</b>	<b>Densità edilizia</b>	<b>Valore in €</b>
Senza lottizzazione	D3	Ind. Cop. Max 10%	6,00 €
Convenzionata senza Urb.	D3	Fondiarario	12,00 €
Convenzionata e urbanizzata	D3	Fondiarario	18,00 €

Visto le attuali condizioni dell'intero impianto, si ritiene corretto stimare l'area in oggetto come terreni non lottizzati, come tale si ritiene di applicare per la stima l'importo di 6,00 €. Si noti che l'appetibilità di un terreno libero e non utilizzato ai fini estrattivi su libero mercato ha sicuramente un'appetibilità maggiore rispetto a un terreno su cui gravano i costi per il ripristino e il recupero ambientale, i cui costi vanno

a incidere sull'eventuale compratore. A seguito di quanto premesso, sulla base della propria esperienza professionale, si ritiene di dover decurtare tale importo, applicando un valore pari a 4,50 €/mq. Pertanto, considerando una superficie commerciale, calcolata secondo le consuetudini vigenti, riscontrabili anche in letteratura, pari a circa 83.905,00 mq, si ottiene il valore:

$$V = (83.905,00 \times 4,50) = 377\ 572,50 \text{ €}.$$

A tale importo si dovranno sottrarre i costi per la demolizione del fabbricato abusivo, per il ripristino e il recupero ambientale, per la rimozione dell'impianto primario e struttura metallica e di tutte le strutture in c.a..

#### ***COSTI DEMOLIZIONE FABBRICATO E STRUTTURE IN CLS***

Per ciò che riguarda i costi di demolizione del fabbricato (vedi foto n. 4) si farà riferimento alla voce D.0012.0004.0002 del *Prezziario Regionale della RAS: Demolizione totale di fabbricati con strutture portanti in c.a., in c.a. e muratura, per la parte fuori terra e per qualsiasi altezza, compresa l'adozione degli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, le precauzioni e cautele necessarie per evitare danni ad eventuali fabbricati vicini e a terzi, le necessarie puntellature, il taglio di eventuali materiali metallici, l'impiego di mezzi segnaletici diurni e notturni, l'innaffiamento ed il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Eseguita con mezzi meccanici e, ove occorre, con intervento manuale, inclusi il carico del materiale su automezzo*

*con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutata a metro cubo vuoto per pieno. Si precisa che il costo è pari a 28,85 €/mc.*

Per ciò che riguarda i costi di demolizione di strutture in c.a. (vedi foto nn. 7, 8, 9 e 13) si farà riferimento alla voce D.0012.0004.0003 del *Prezziario Regionale della RAS: Demolizione totale di fabbricati con struttura prefabbricata in cemento armato precompresso, per la parte fuori terra e per qualsiasi altezza, compresa l'adozione degli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, le precauzioni e cautele necessarie per evitare danni ad eventuali fabbricati vicini e a terzi, le necessarie puntellature, l'impiego di mezzi segnaletici diurni e notturni, l'innaffiamento ed il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Eseguita con mezzi meccanici e, ove occorre, con intervento manuale, inclusi il carico del materiale su automezzo con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutata a metro cubo vuoto per pieno. Si precisa che il costo è pari a 32,23 €/mc.*

Per ciò che riguarda i costi di demolizione di strutture in c.a. si farà riferimento alla voce D.0012.0018.0012 del *Prezziario Regionale della RAS: Trasporto a impianto autorizzato di materiale di risulta, proveniente da scavi, demolizioni e rimozioni, eseguito in zone disagiate con autocarro di portata fino a 100 quintali; compresi il carico con mezzi meccanici e lo scarico ad impianto secondo le modalità previste per l'impianto nonché il viaggio di andata e di ritorno con esclusione dei relativi*

oneri di smaltimento. Si precisa che il costo è pari a 48,17 €/mc.

Per ciò che riguarda i costi di demolizione di strutture in c.a. si farà riferimento alla voce A.0005.0004.0001 del *Prezziario Regionale della RAS: Indennità di conferimento a discarica autorizzata di materiali inerti provenienti da scavi o demolizioni, valutati per il volume effettivamente conferito, escluso il trasporto*. Si precisa che il costo è pari a 6,50 €/tonnellata.

Inoltre, andranno aggiunti gli onorari relativi alla progettazione e presentazione della pratica per il progetto, Direzione Lavori, Coordinamento in fase di progettazione e di esecuzione, gli oneri per la sicurezza al 4% (attuazione del piano di sicurezza).

A seguito di quanto premesso si conviene che i costi di demolizione saranno i seguenti:

<b>LAVORAZIONE</b>	<b>Quantità</b>	<b>Prezzo /u.m.</b>	<b>Parziale</b>
piano di demolizione	1,00	€ 2 000,00	€ 2 000,00
Demolizione totale di fabbricati	152,00	€ 28,85	€ 4 385,20
Demolizione totale di fabbricati con struttura prefabbricata in cemento armato	287,50	€ 32,23	€ 9 266,13
Trasporto a impianto autorizzato di materiale	439,50	€ 48,17	€ 21 170,72
Indennità di conferimento a discarica autorizzata	439,50	€ 6,50	€ 2 856,75
Progettazione e DL	1,00	€ 6 087,79	€ 6 087,79
CSE CSP	1,00	€ 2 602,95	€ 2 602,95

COSTI SICUREZZA 4%	1,00	€ 1 817,45	€ 1 817,45
TOTALE			€ 50 186,98

**Pertanto, il valore dei costi indicati si stima pari a € 50.186,98.**

#### *COSTI PER RIPRISTINO E RECUPERO AMBIENTALE*

È noto che al termine dello sfruttamento dell'area, la stessa dovrà essere recuperata. Si procederà alla determinazione dei costi, tramite il calcolo economico delle operazioni di ripristino e recupero ambientale. Si riportano le principali voci e i relativi costi unitari. Allo scopo di poter effettuare tale computo, si ricorda che l'estensione della cava è pari a 83.905,00 mq e che per il ripristino morfologico e recupero ambientale si dovranno utilizzare circa 67.000 m<sup>3</sup>. Dopo quanto premesso, si avrà che:

- *Costi generali per opere edili, quali muratura di mattoni forati a spessore, con malta cementizia eventuali recinzioni in grigliato elettrosaldato di ferro zincato, completo di piantane e bulloneria, trincee per canalette di scolo. Si ritiene congruo, a corpo, un costo pari a:*

$$\mathbf{C_{Op. Edili}} = 15.500,00 \text{ €}.$$

- *Costi generali per movimento terra tramite operazioni di carico, scarico e trasporto dei materiali effettuati in economia:*

$$\mathbf{C_{Rip.1}} = 67.000 \text{ m}^3 \times \text{€}/\text{m}^3 0,50 = 33.500,00 \text{ €}.$$

- *Operazioni di scarificazione, scavo, frantumazione etc. effettuati in economia:*

**C Rip.2 = 6**

$67.000 \text{ m}^3 \times \text{€}/\text{m}^3 0,70 = 46.900,00 \text{ €}.$

- *Costi generali e comuni per ogni tipologia di impianto relativi ad 1 Ha tramite lavorazione profonda:*

**C Rip.3 = 8 ha 39 are 05 ca x €/ha 200,00 = € 1 678,10.**

- *somministrazione correttivi ed ammendanti per migliorare la struttura e la reazione del terreno:*

**C Rip.4 = 8 ha 39 are 05 ca x €/ ha 800,00 = € 3 356,20.**

- *lavori di amminutamento e sistemazione del terreno:*

**C Rip.5 = 8 ha 39 are 05 ca x €/ ha 500,00 = € 4 195,25.**

A tali importi andranno sommati gli oneri per la sicurezza al 4% (attuazione del piano di sicurezza) pari a € 1.817,45 €.

**Si precisa che complessivamente i costi per il ripristino e il recupero ammontano a € 109 334,73.**

#### ***COSTI DEMOLIZIONE IMPIANTO (STRUTTURA METALLICA)***

I cosiddetti rottami ferrosi includono ferro e ghisa e rientrano nella categoria dei rifiuti metallici. L'unico modo per smaltire il ferro in sicurezza e rispettando la normativa di Legge è rivolgendosi ad un'azienda adeguatamente formata per questo tipo di servizi. È importante accertarsi anche che essa sia iscritta all'Albo Nazionale dei Gestori Ambientali. Per ciò che riguarda i costi di demolizione di strutture metalliche si farà riferimento alla voce D.0012.0015.0003 del *Prezziario Regionale della RAS: Rimozione di opere in ferro, completi di pezzi speciali e collari di ancoraggio alla muratura e alle strutture, di qualsiasi*

*dimensione e spessore e con qualsiasi sviluppo, in opera a qualsiasi altezza anche in posizioni non facilmente accessibili, eseguita a mano e con la massima accuratezza, compresi eventuali tagli a fiamma o a sega, i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla DL e riservati all'amministrazione e/o di risulta), in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento ad impianto autorizzato. Valutata per l'effettivo peso in chilogrammi della struttura rimossa. Si precisa che il costo è pari a 2,07 €/Kg.*

A seguito di quanto riscontrato e da numerosi contatti con ditte che si occupano rimozioni e smaltimento di materiale ferroso, si è avuta conferma che lo smaltimento può compensarsi con la rivendita del ferro vecchio (smaltimento del ferro a costo zero), al netto dei costi per redigere il piano di demolizione e per il trasporto dei mezzi necessari. A seguito di quanto scritto, si allega il preventivo della Società *F.LLI Campus di Efisio Srl* (vedi allegato n. 28) dal quale si desume che il costo della demolizione ha un valore pari a circa 10.000,00 € a patto che venga consentita la commercializzazione dei materiali demoliti.

**Si precisa che complessivamente i costi per la rimozione del materiale ferroso ammontano a € 10 000,00.**

### **CONCLUSIONI**

Come premesso, all'importo ottenuto andranno detratti i vari costi indicati. A seguito di quanto premesso, si otterrà quanto

segue:

$$V = 377\,572,50 - 50.186,98 - 109\,334,73 - 10\,000,00;$$

$$V = 208\,050,79 \text{ €.}$$

**Pertanto, il valore della proprietà indicata si stima, a corpo, in cifra tonda pari a € 208.000,00.**

Si specifica che la quota di proprietà della *FELSARDA S.P.A.* con sede in *Maracalagonis (CA)*, C.F. *02191090923* è pari ad 1/1.

#### **Quesito n. 6**

Si sono accertate le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, concernenti l'immobile (vedi allegato n. 29). Il Curatore ha provveduto alla trascrizione della sentenza di fallimento (vedi allegato n. 30) sui beni identificati intestati al fallito in data 10/03/2023, Identif. messaggio: opec2115.20230310085416.68456.42.1.51@sicurezza postale.it.

#### **Quesito n. 7**

In ottemperanza a quanto previsto dal D.Lgs. 192/2005 e successive integrazioni o modificazioni, non si è proceduto alla redazione dell'APE – “*Attestato di prestazione energetica*”, in quanto gli immobili esistenti non rientrano nelle categorie di immobili previste dall'articolo 3 del D.P.R. 412/1993.

#### **Allegati**

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

1. Documentazione fotografica rappresentante lo stato dell'immobile in questione;
2. Visura per soggetto, intestata a Società *FELSARDA S.P.A.*

- sede *Maracalagonis* (CA), C.F. 02191090923;
3. Planimetria catastale del fabbricato per le speciali esigenze di un'attività industriale sito in *Maracalagonis*, Località *Corongiu*, distinto al Foglio 21, Particella 239, Sub 1;
  4. Planimetria catastale del fabbricato per le speciali esigenze di un'attività industriale sito in *Maracalagonis*, Località *Corongiu*, distinto al Foglio 21, Particella 237, Sub 1;
  5. Planimetria catastale del fabbricato per le speciali esigenze di un'attività industriale sito in *Maracalagonis*, Località *Corongiu*, distinto al Foglio 21, Particella 240, Sub 1;
  6. Planimetria catastale del fabbricato per le speciali esigenze di un'attività industriale sito in *Maracalagonis*, Località *Corongiu*, distinto al Foglio 21, Particella 238, Sub 1;
  7. Mappa catastale di cui al F. 21 del Comune di *Maracalagonis*;
  8. Concessione Edilizia n. 06/2001 del 18/01/2001;
  9. Tavola n. 1, allegata alla C.E. n. 06/2001;
  10. Tavola n. 2, allegata alla C.E. n. 06/2001;
  11. Tavola n. 3, allegata alla C.E. n. 06/2001;
  12. Tavola n. 7, allegata alla C.E. n. 06/2001;
  13. Tavola n. 8, allegata alla C.E. n. 06/2001;

14. Relazione tecnica, allegata alla C.E. n. 06/2001;
15. Autorizzazione n. 37 del 14/04/2004;
16. Concessione Edilizia n. 13/1995 del 16/02/1995;
17. Relazione tecnica allegata alla C.E. n. 13/1995;
18. Tavola n. 0 allegata alla C.E. n. 13/1995;
19. Tavola n. 1 allegata alla C.E. n. 13/1995;
20. Tavola n. 2 allegata alla C.E. n. 13/1995;
21. Tavola n. 3 allegata alla C.E. n. 13/1995;
22. Tavole nn. 4-6 allegate alla C.E. n. 13/1995;
23. Tavole nn. 7-14 allegate alla C.E. n. 13/1995;
24. Tavole nn. 15-21 allegate alla C.E. n. 13/1995;
25. Certificato di destinazione urbanistica;
26. Determinazione n.142 della RAS, Prot. N. 9544 del 11/03/2019 per cessazione scadenza termini;
27. Modifica del regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) del Comune di *Maracalagonis*.
28. Preventivo di demolizione del materiale ferroso a firma della Società *F.lli Campus di Efisio Srl*;
29. Iscrizioni e trascrizioni contro a nome della *FELSARDA S.P.A.*;
30. Consegna pec della trascrizione della sentenza di fallimento sul bene identificato, intestato al fallito.

## **CONCLUSIONI**

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Curatore, Dott.

*Massimo Mannella*, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 26 pagine di carta legale e relativi allegati.

Cagliari, li 15 marzo 2023.

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Giorgio Pranteddu

