



Ing. FRANCO NATERI

studio di ingegneria consulenza e progettazione
str 40 poggio dei pini - P.I. 01542830920
- CAPOTERRA -



TRIBUNALE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE

~●~●~●~●~

FALLIMENTO

G.D. DR. IGNAZIO TAMPONI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. EDOARDO SANNA

~●~

***Relazione tecnica di stima dei beni immobili, impianti e attrezzature
tecniche di pertinenza della società***

R.G. N° 63/2009

IL C.T.
(ING. FRANCO NATERI)

PERIZIA N° 02/E.S./fn-11
PRESENTATA IL.....
DOCUMENTI ALLEGATI:
RELAZIONE – PROSPETTO
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA ALLA DETERMINAZIONE
DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DEI BENI MOBILI E IMMOBILI
DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED]

c/o **Studio del Commercialista e Revisore Contabile Dott. EDOARDO SANNA**
– p.zza Repubblica n° 22 – 09125 Cagliari

1) PREMESSA

Con provvedimento in data 17/12/2009 il sig. Giudice Delegato, su richiesta del Curatore fallimentare, disponeva una consulenza tecnica *al fine di procedere alla stima del compendio immobiliare e mobiliare e degli impianti ed attrezzature di pertinenza della società fallita*, autorizzando la nomina del sottoscritto Ing. Franco Nateri nato a Cagliari il 02/10/1945, con studio in Capoterra loc. Poggio dei Pini strada 40 n°6, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il N° 2235 ed a quello dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Cagliari con il N° 284 affinché si desse risposta al quesito su esposto.

2) GENERALITA'

La società [REDACTED], costituita nel giugno 1980 con rogito del Dr. Fernanda Locci, con il n° 9695 del reg. società del Tribunale di Cagliari, esercitava la sua attività nel comune di Segariu, in provincia di Cagliari, in località Corongiu.

Il giorno stabilito, provvedevo ad effettuare l'accesso sui luoghi onde eseguire gli opportuni rilievi, procedere alle constatazioni ed accertamenti del caso e rendermi nel contempo edotto di quei fattori intrinseci ed estrinseci, la cui conoscenza è indispensabile per una esatta formulazione del giudizio di stima.

Il sopralluogo si è svolto il giorno 23 del mese di marzo 2010 con inizio alle ore 10,00 ,e alla presenza del Sig [REDACTED] del [REDACTED] Sig [REDACTED] e, a seguito del mio invito, del Geom [REDACTED] quale esperto topografo a conoscenza dei luoghi e delle diverse modifiche succedutesi a seguito dell'attività di coltivazione della cava. Pertanto si è proceduto alla verifica e prescrizione dei luoghi e dei beni mobili, apparecchiature, impianti e macchine in precedenza inventariate dal Cancelliere e dal Curatore fallimentare, giacenti presso lo stabilimento della società sito nel Comune di Segariu in località Corongiu.

Il giorno 18 giugno 2010, alla presenza del Sig. [REDACTED], è stato effettuato un ulteriore sopralluogo per acquisire nuovi dati e verificare la validità delle osservazioni e dei rilievi eseguiti in occasione della precedente visita e che mi avrebbero consentito di dare risposta in maniera più precisa, al quesito proposto.

3) BENI IMMOBILI E MOBILI OGGETTO DI STIMA

Dall'inventario predisposto dal cancelliere e consegnatomi unitamente alla documentazione in atti si evidenzia che il patrimonio della ditta fallita [REDACTED] è costituito principalmente da:

Beni immobili:

- Terreni siti nel comune di Segariu al Fg. 11 Mappale 10, Fg. 3 Mappale 166 e Fg. 11 Mappali 11 – 20 – 21 – 17 – 33 – 109/a – 18 – 19 – 24 – 25 – 27 – 23, i cui dati catastali e reddituali sono dettagliatamente descritti nella tabella seguente.

Pos	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI COMPRAVENDITA					
	Fg	Part.	Sub.	Qual.-Classe	Superficie [mq]			Deduz.	Reddito [L.]		Notaio	Reper. N°	Raccol. N°	Registr. N°	
					ha	are	ca		Domenicale	Agrario					
1	11	10		Incolto prod.	1	32	95		3989	2659	VACCA ROBERTO	40794	9716	10456	Domus de is Abis
2	3	166		Pascolo-3	3	5	40		42756	36648					Domus de is Abis
3	11	11		Incolto prod.	1	96	85		5906	3937					Pala Pronis
4	11	20				18	35		1.19	0.73					Pala Pronis
5	11	21		Seminativo-3	1	84	90		77960	27286					Pala Pronis
6	11	17		Incolto prod.	1	26	23		3788	2525					Monte Maggiore
7	11	33		Incolto prod.	4	72	10		14163	9442					Monte Maggiore
8	11	109	A	Incolto prod.	1	25	0		19230	12820					Monte Maggiore
9	11	18		Pascolo-3		6	20		868	744					
10	11	19		Pascolo-3		10	80		1512	1296					
11	11	24		seminat-3		29	65		11860	4151					
Zona D2 del P.D.F. di Segariu															
12	11	29		seminat-3		28	85		11540	4039	BARTOLI ERCOLE	31261	4908	8990	Pala Pronis
Partita 280 del N.C.T. di Segariu Zona estrattiva del P.D.F. di Segariu															
13	11	25				12	20		366	244	BARTOLI ERCOLE	24595	3332	89	Pala Pronis
14	11	27				13	80		5520	1932					Pala Pronis
15	11	23		Pascolo-3		48	55		6797	5826					Pala Pronis
Partite 905, 267 e 243 del N.C.T. di Segariu Zona estrattiva del P.d. F. Di Segariu															

Beni mobili:

- Dumper PERLINI mod. DP 363 matr. 761640 dell'anno 1992;
- Escavatore cingolato CARTERPILLAR mod 245 matr. 1SJ00449 dell'anno 1995;
- Fresa WIRTGEN mod. 2600 M matr. 2624 dell'anno 1994;
- Martellone ITALGEM mod. K 1300;
- Impianto di pesatura BURONI OPESSI matr. 19411 dell'anno 1981
- Cabina di trasformazione dell'anno 1980;
- Impianto di Frantumazione Primario dell'anno 1980;
- Impianto di Frantumazione Secondario dell'anno 1980;
- Nastri trasportatori e rulli dell'anno 1981

3) STIMA DEI TERRENI

I beni immobili su indicati sono pervenuti alla ditta [REDACTED] attraverso i seguenti atti di compravendita:

- Rogito del notaio Roberto Vacca repertorio N° 40794 raccolta N° 9716 del 1980, per quanto riguarda il Fg.3 map.166 e il Fg.11 map.10-11-20-21-17-33-109/a-18-19-24;

- Rogito del notaio Ercole Batoli repertorio N° 24595 e 24596 volume N° 3332 del 1988, per quanto riguarda il Fg.11 map. 25-27-23;

- Rogito del notaio Ercole Batoli repertorio N° 31261 volume N° 4908 del 1989, per quanto riguarda il Fg.11 map. 29.

Da una verifica delle visure catastali per soggetto e storiche per immobile si è evidenziato che, per quanto riguarda le particelle oggetto dell'atto del notaio Vacca, non sono state aggiornate le intestazioni catastali. Inoltre, non risulta, dalle visure catastali, il frazionamento del mappale 109 del Fg.11 (ha 6.41.00 intestato a [REDACTED]). Dalla visura della mappa catastale del Fg.11 risultano i mappali 109/a e 109/b. Evidentemente gli uffici catastali hanno aggiornato la mappa con il frazionamento ma non i dati catastali.

A seguito di quanto riscontrato e soprattutto per avere certezza della consistenza immobiliare della ditta [REDACTED] si è deciso di consultare i registri della Conservatoria Immobiliare di Cagliari.

Dalle visure ipo-catastali si è rilevato che lo stato patrimoniale del soggetto ispezionato sia risultato positivo per tutti gli immobili relativi agli atti notarili su indicati, con la precisazione che quanto indicato nell'atto del notaio Vacca, probabilmente per un refuso di stampa, è errato. E' stato trascritto il foglio 3 mappale 166 mentre è da intendersi il foglio 8 mappale 166 come più dettagliatamente descritto nel seguito.

Da una osservazione più attenta dell'area oggetto dell'atto di compravendita rogato dal notaio Roberto Vacca registrato a Cagliari il 18-08-1980 fra la società [REDACTED] rappresentata dal legale rappresentante [REDACTED] e l'acquirente società [REDACTED], rappresentata da [REDACTED], si è constatato che nell'elenco degli immobili in cessione era compreso il foglio 3 mappale 166 di Ha. 3.05.40, ubicato in località "Domus de is Abis" che dalle visure della mappa catastale

e dello storico per immobile del comune di Segariu è risultato in una zona del paese molto più a nord, distante dall'area industriale e soprattutto di proprietà della famiglia [REDACTED] e di are 05.85.

Proseguendo nella osservazione della composizione dell'area di cava si è ritenuto più probabile che l'immobile oggetto della cessione dovesse essere il foglio 8 (otto) mappale 166 (centosessantasei) che dalla visura storica per immobile è risultato di proprietà di [REDACTED] e di Ha 3.05.40 in località "Domus de Abis".

Nel febbraio del 1982 detto mappale è stato frazionato (fraz. N. 381 in atti dal 26.09.1994) e in parte ceduto da [REDACTED] legale rapp. della [REDACTED], al comune di Segariu (nota di trascrizione reg. generale n. 5782 reg. particolare n. 4519 del 18.03.1982).

Con atto articolo 1396 casella 1609 del 15.01.2003 a rogito notaio Ianni Luigi del 04.12.2002 parte degli immobili ceduti al Comune sono stati ulteriormente ceduti al Demanio della Regione Sardegna; con lo stesso atto sono stati ceduti dalla [REDACTED] gli immobili foglio 8 mappali 946 (mq 445) e 964 (mq 530) erroneamente ritenuti di proprietà.

Nel prospetto allegato sono elencati tutti i beni immobili oggetto degli atti di cessione alla società [REDACTED] con l'indicazione dei dati catastali, la superficie, gli atti e i nuovi mappali originati dai successivi frazionamenti.

Nelle note sono indicate le proprietà quali risultano dalle visure ipo-catastali, dalle note di trascrizione e dagli atti consultati in diverse ispezioni telematiche che hanno consentito di ricostruire la variazioni catastali conseguenti a diversi frazionamenti e altrettanti atti di cessione e avere quindi un quadro chiaro e completo della situazione generale e in particolare degli immobili ancora in proprietà alla [REDACTED] (con la precisazione seguente).

Tutta la documentazione su indicata è allegata alla presente perizia.

E' evidente che per poter procedere con la vendita dei beni immobili della fallita società [REDACTED] sarà necessario acquisire la proprietà dei mappali del foglio 8 che attualmente risultano intestati alla ditta [REDACTED]

Si rende quindi, necessario procedere alla rettifica dell'atto notarile originale del notaio Roberto Vacca e successivamente apportare tutte le variazioni catastali e nei registri della Conservatoria Immobiliare, intervenute per atti successivi di cessione al Comune di Segariu e al Demanio Regione Sardegna.

Per completezza di documentazione, alla perizia sono allegate tutte le visure catastali dei singoli beni immobili, raccolte per singolo foglio catastale, con le relative mappe catastali.

La situazione finale risultante dei beni immobili della società ██████████ è la seguente:

Fallimento: ██████████ - Segariu

Pos.	Foglio	Mappale	Superficie [mq]	Proprietà [mq]	Cedute al Comune di Segariu [mq]	Cedute al Demanio Regione Sardegna [mq]
1	11	10	13.295	7.522	5.053	720
2	8	166	30.540	13.551	16.169	820
3	11	11	19.685	19.685		
4	11	20	1.835	1.835		
5	11	17	12.623	12.623		
6	11	33	47.210	47.210		
7	11	109/a	12.500	12.500		
8	11	18	620	620		
9	11	19	1.080	1.080		
10	11	24	2.965	2.965		
11	11	21	18.490	18.490		
12	11	25	1.220	1.220		
13	11	27	1.380	1.380		
14	11	23	4.855	4.855		
15	11	29	2.885	2.885		
TOTALI				148.421	21.222	1.540

Superficie originale proprietà ██████████ = 171.183

Prima di procedere con la stima dei beni immobili è necessario fare alcune considerazioni di carattere generale che consentiranno di indirizzare il ragionamento e le valutazioni indispensabili per esprimere la valutazione finale, non tralasciando una breve presentazione dell'attività della società [REDACTED].

Il ciclo di coltivazione delle cave a cielo aperto per la produzione di inerti, tipologia a cui è riconducibile la cava in oggetto è generalmente eseguito attraverso lo scavo in superficie di vaste aree, difficilmente mascherabile, favorito sempre più dalla disponibilità di grandi macchine per il movimento terra. Ciò comporta alti livelli di impatto ambientale dell'impianto di estrazione nei confronti del territorio circostante, i cui equilibri possono essere facilmente compromessi.

Per quanto riguarda l'attività di estrazione del materiale inerte, questa si può considerare suddivisa in una prima fase preparatoria, detta di "sbancamento", con cui si procede alla realizzazione delle strade di accesso al giacimento e l'asportazione del "cappellaccio", che consiste nella messa a giorno del minerale oggetto di estrazione attraverso sia il taglio degli arbusti e alberi eventualmente presenti, sia il conferimento in discarica del substrato di terriccio che generalmente ricopre il giacimento.

Nella seconda fase di lavorazione, si procede alla estrazione del minerale, che quindi viene asportato dalla sua sede naturale attraverso opportune macchine operatrici, per poi passare alla "sfangatura", e successivamente alla frantumazione e vagliatura, per poi essere selezionati in base alla loro granulometria, e la fase di stoccaggio finale.

La tecnica di coltivazione prevede la formazione di una serie di gradoni sovrapposti a formare una parete quasi verticale. (vedi foto allegate)

Da quanto su detto si evidenzia il forte impatto territoriale, paesaggistico e ambientale; infatti, durante tutto il periodo dell'esercizio della cava non solo si provoca una perdita di uso alternativo delle aree occupate dagli impianti, ma al termine della attività estrattiva sorge la necessità del recupero del sito con il ripristino ambientale.

In merito a tale ultimo aspetto si fa osservare che con l'espressione "recupero ambientale" si intende valorizzare e riqualificare l'area occupata dalla cava attraverso operazioni finalizzate alla ricomposizione o mitigazione degli impatti ambientali negativi presenti, senza con ciò dover necessariamente riprodurre le caratteristiche morfologiche ed ambientali preesistenti nel sito.

Poichè l'autorizzazione alla attività estrattiva risulta subordinata alla presentazione di un "Progetto di coltivazione della cava" nel quale sono valutate le quantità dei minerali estraibili, la modalità di coltivazione dei giacimenti e le attività per la riqualificazione ambientale del territorio una volta dismesso l'impianto approvato dall' Assessorato Industria – Settore Cave e Miniere della Regione Sardegna sentiti i pareri degli organi competenti e espressamente previsti nella L.R. 30/89, il sottoscritto ha proceduto a una ricognizione presso gli uffici competenti per acquisire la documentazione necessaria e le informazioni importanti per la successiva attività di stima.

Dall'esame della documentazione relativa alla società [REDACTED] esperita congiuntamente con i tecnici dell'Assessorato Industria presso i loro uffici si è riscontrato: (vedi allegati)

la società è in regime di prosecuzione e quindi è "fatta salva" l'attività in attesa della definitiva autorizzazione ministeriale;

- in atti è allegata la dichiarazione sostitutiva di atto notorio della piena disponibilità dei terreni di seguito elencati interessati dalla cava e coincidenti con quanto indicato nell'atto del notaio Vacca e nei due atti del notaio Bartoli;
- la società ha ottenuto i nullaosta di tutti gli enti interessati all'attività estrattiva. Nei primi mesi del 2007 ha presentato un progetto di "Aggiornamento e ampliamento della cava in località Corongiu – Comune di Segariu" ma non ha mai presentato la documentazione integrativa per la procedura di V.I.A.;

- In data 11.09.2008 l'Assessorato dell'Industria – Servizio Attività Estrattive conferma la partecipazione alla conferenza di servizi convocata dalla Soprintendenze per i Beni Archeologici facendo osservare che su tutta l'area del Fg. 11 map 29 esiste un vincolo archeologico che la società [REDACTED] ha chiesto di eliminare. In data 22.06.2009 l'Assessorato Difesa dell'Ambiente – Servizio SAVI convoca una conferenza istruttoria in merito alla richiesta di VIA, invitando, ancora una volta, la società proponente a produrre le integrazioni documentali richieste. Quanto sopra comporterà notevoli difficoltà per una eventuale ripresa dell'attività estrattiva;

- Lettera di sollecito dell'Assessorato dell'Industria alla presentazione della polizza fidejussoria a garanzia dell'esecuzione delle opere di ripristino ambientale.
- Polizza cauzionale con proroga automatica sottoscritta dalla [REDACTED] in data 15.02.2005 con la Milano Assicurazioni per un importo di € 150.000,00

Dall'osservazione diretta dell'area di cava, dei fronti aperti per la coltivazione e dei cumuli di materiale depositato nelle discariche provvisorie – da una visione generale della situazione ambientale e dei confinanti con la società in oggetto, così come appare anche dall'osservazione della documentazione fotografica allegata, si

può concludere che le possibilità di una prosecuzione della attività estrattiva sono fortemente compromesse in quanto la cava non ha più "riserve", intendendo con questo termine i volumi di minerale ancora estraibile.

L'area della cava si divide in due macrozone: una sul lato destro (oltre l'impianto di betonaggio visibile al centro facilmente individuabile nella foto n° 1 per la presenza di tre gradoni a formare una parete quasi verticale (vedi foto n° 3) una seconda zona in fossa (vedi foto n° 4) immediatamente a sinistra dell'impianto di betonaggio. L'area compresa fra la fossa e quel tratto di strada bianca visibile al centro dell'estremità sinistra della foto n°1 è vincolata dalla Soprintendenza Archeologica per il ritrovamento di reperti (Fg.11 map 21). La parete della fossa confinante con la cava della [REDACTED] forma un diaframma che costituisce l'unica riserva di minerale coltivabile, ma che non può essere aggredita perché il punto di apertura del fronte di coltivazione si trova nell'area vincolata.

Nella sommità della parete a gradoni del lato destro della cava si trova una fascia con terreno naturale, non coltivabile in quanto al limite della proprietà e confinante con l'area in coltivazione della [REDACTED]

Il proprietario dei terreni sovrastanti l'area in coltivazione più volte aveva proposto la vendita all'amministratore della società [REDACTED] che regolarmente aveva rifiutato perché (erroneamente informato) riteneva di avere riserve di coltivazione ancora per decine di anni.

L'acquisto dei terreni dal sig. [REDACTED] e la successiva apertura dei fronti di coltivazione (visibili nelle foto) ha impedito alla [REDACTED] di proseguire nella coltivazione della parete gradonata, e quindi realizzare un nuovo gradone nella parte alta del fronte per consentire il progressivo abbassamento dei fronti esistenti.

Ovviamente anni di abbandono dell'area di cava successivi ad un improvviso arresto dell'attività ha lasciato una situazione ambientale compromessa per l'esistenza di pericolo di frane o smottamenti, di crollo di diaframmi di roccia e soprattutto per l'esistenza di strapiombi e percorsi scoscesi non sufficientemente protetti e segnalati. In queste condizioni è possibile che gli Enti preposti della Regione decretino la cessazione dell'attività estrattiva e richiedano alla società la messa in sicurezza dei luoghi o direttamente il ripristino ambientale. Qualora la società non provvedesse entro il termine prescritto la Regione potrebbe utilizzare la somma data in fidejussione.

Dopo quanto detto si può esprimere una valutazione economica dei beni immobili della [REDACTED]. Tenendo presente che non è possibile procedere con gli ordinari metodi estimativi applicabili a terreni edificabili, commerciali, o agrari; è ipotizzabile qualunque altra destinazione d'uso finale ma sarebbe solo una previsione arbitraria e molto soggettiva che porterebbe a risultati di alcuna utilità.

Infatti non è possibile immaginare un interesse comunale per realizzare degli spazi comunitari attrezzati, data la vicinanza di una zona ricca di vegetazione anche di alto fusto e la presenza di una antica chiesetta; o delle aree edificabili per edilizia residenziale in una zona molto panoramica e vicina al paese; o, trattandosi di area industriale, ipotizzare l'insediamento di un opificio senza sapere che cosa produrre o fabbricare.

Per poter dare una valutazione ai beni immobili di proprietà della [REDACTED] prendiamo in considerazione il valore dei terreni al momento dell'acquisto effettuato nel 1980 pari a Lire 125.000.000 e determiniamo il montante di quel capitale iniziale con le ordinarie formule della matematica finanziaria:

$$C_n = C_0 \times (1 + i)^n$$

Dove:

C_0 rappresenta il capitale iniziale

i corrisponde al tasso medio di inflazione nel periodo di riferimento 1980-2009

n numero di anni dell'ipotetico investimento

quindi

Capitale [Lire]	Capitale [€]	tasso	anni	Fatt di Capit.	MONTANTE [€]
125000000	64557	4,00%	29	3,11865145	€ 201 300,00
17400000	8986	5,00%	21	2,78596259	€ 25 000,00
10000000	5165	3,50%	19	1,92250132	€ 9 900,00

TOTALE €236 200,00

Poiché i valori di vendita si riferivano a terreni con una potenzialità di coltivazione come cava di estrazione inerti, al valore su indicato è necessario applicare un coefficiente correttivo che tenga conto della situazione attuale.

Per le considerazioni su esposte si ritiene adeguato un coefficiente riduttivo del 25%, pertanto il valore finale di riferimento sarà € 177.150,00

Per una conferma del valore determinato ho ritenuto opportuno fare una valutazione basata sulla effettiva destinazione d'uso delle aree ricadenti in zona estrattiva nel P.d.F. e certificate nel documento rilasciato dal Comune di Segariu; ho preso informazioni dai tecnici del locale ufficio tecnico comunale e intervistato periti e geometri con una consolidata esperienza e conoscenza del mercato locale.

Dalle informazioni assunte e mediando i valori di mercato che mi sono stati suggeriti, ho determinato in 0,96 €/mq il possibile prezzo di vendita dei terreni di proprietà della [REDACTED] e considerando una superficie effettiva di ha 14.84.21 (non

Ciò premesso, si procede alla stima del valore dei beni mobili riconducibili alla società fallita e brevemente elencati in precedenza, alla luce di verifiche e contatti intercorsi con operatori ed esperti del settore.

Per creare un quadro complessivo sono stati consultati i reports delle più importanti manifestazioni fieristiche del settore delle macchine attrezzature e impianti per le costruzioni e movimento terra (Bauma – Monaco di Baviera / Asphaltica – Padova / Samoter ect), e contattate direttamente le case produttrici e le diverse ditte operanti nel settore di compra-vendita di attrezzature e impianti usati (Trusks and Tractors – Mangini Holding – Marcus Italia – Mazzuoli ect) che avevano in catalogo macchine e attrezzature confrontabili per potenzialità e caratteristiche generali.

Per tutte le attrezzature azionate a motore non è stato possibile verificarne il funzionamento; da una verifica visiva si è constatata la completezza della macchina, nel senso che non sono state riscontrate asportazioni di parti che potessero comprometterne il funzionamento, e non è stato possibile metterle in moto e rilevare alcuni dati quali km o ore di funzionamento per la mancanza di un addetto a conoscenza del mezzo. Non si è proceduto alla prova meccanica dei mezzi perché, essendo fermi da molto tempo, è opportuna una verifica dello stato generale per non provocare danni meccanici.

1) Escavatore cingolato CATERPILLAR 245B

E' una macchina molto potente con peso a terra superiore ai 600 q.li utilizzata normalmente per l'asportazione del minerale direttamente dal fronte in coltivazione, e si presenta in discrete condizioni generali. Molto probabilmente il carro è da revisionare completamente; il cingolo destro è smontato e manca il pignone e parte dell'azionamento idraulico.(vedi foto)

Il valore sul mercato dell'usato di una macchina simile ma in condizioni generali buone e pronta a funzionare oscilla fra € 45.000 e € 52.000.

Per confronto l'escavatore Caterpillar 245B della società ██████████ può valutarsi in **€ 38.000,00 (trentottomila/00)**

Il martellone ITALDEM K 1300 è un accessorio che può essere montato sull'escavatore Caterpillar e può valutarsi in **€ 4.500,00 (quattromilacinquecento/00)**.

2) Dumper PERLINI DP 363

Il mezzo si presenta in condizioni generali mediocri e comunque compatibili con la sua vetustà. Necessita della sostituzione dei pneumatici anteriori e due posteriori e sotto al mezzo si notano chiazze d'olio. E' un mezzo molto diffuso e sul mercato c'è una notevole concorrenza. Mezzi simili ma in condizioni nettamente migliori sono offerti a prezzi che variano da € 18.000 a € 25.000 pertanto al Dumper Perlini DP 363 si assegna una valutazione finale di **€ 10.000,00 (diecimila/00)**. (vedi foto)

3) Fresa WIRTGEN 2600 M

E' una macchina importante in grado di sviluppare notevoli quantità di lavoro e indispensabile per lavorazioni in presenza di materiali rocciosi o banchi compatti di minerale. Si presenta in discrete condizioni generali e da un esame visivo sembra in condizioni di poter essere inserita in un ciclo produttivo senza particolari interventi. Il responsabile che accompagnava nell'ispezione ha confermato che la macchina è stata fermata pienamente funzionante. (vedi foto)

Non ha un grande mercato dell'usato e macchine simili sono offerte a prezzi che variano da € 55.000 a € 70.000.

Tenendo conto che la macchina necessita comunque di qualche intervento manutentivo e sicuramente di un controllo del sistema idraulico e elettronico e di una revisione del gruppo pompa-iniettori si ritiene corretta una valutazione di **€ 40.000,00**

(quarantamila/00)

4) Impianto di pesatura BURONI OPESSI

L'impianto è composto da una pesa a ponte non in fossa e dalla stazione di misura e registrazione dati. E' un impianto con quasi trenta anni di vita ma ancora funzionante. La sua valutazione è di **€ 4.000, 00 (quattromila/00)**

5) Cabina di trasformazione

Cabina elettrica di alimentazione della cava derivata dalla linee di alimentazione in media tensione dell'ENEL. E' equipaggiata con apparecchiature obsolete e quadri fuori norma. Non ha alcun valore di mercato.

6) Impianti di Frantumazione Primario e Secondario e nastri trasportatori

Sono impianti abbandonati messi fuori servizio da molto tempo e in gran parte cannibalizzati e mancanti di nastri trasportatori e parti di rulliere. I mulini sono un blocco di ruggine e necessitano della sostituzione di quasi tutti gli organi di frantumazione, usurati e in gran parte rotti. Valutando di recuperare qualche rullo, cinghia o motore di trascinamento o qualche altro pezzo di ricambio si può valutare il tutto in circa **€ 3.000,00 (tremila/00)**

3) CONCLUSIONI

Si riassumono di seguito le risultanze delle valutazioni dei beni immobili e mobili della Società ██████████ di Segariu:

a)	Terreni	€ 160.000,00
b)	Caterpillar 245B	€ 38.000,00
c)	Italdem K 1300	€ 4.500,00
d)	Perlini DP 363	€ 10.000,00
e)	Wirtgen 2600 M	€ 40.000,00
f)	Buroni Opessi	€ 4.000,00
g)	Frantoi	<u>€ 3.000,00</u>

TOTALE € 259.500,00
(duecentocinquantanovemilacinquecento/00)

Ritenendo di aver assolto il mandato affidato, Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di stima allegando gli allegati richiamati nel testo e la documentazione fotografica, rendendosi disponibile per ogni ulteriore chiarimento ed eventuali ulteriori approfondimenti.

In fede.

Il C.T.
(Ing. Franco Nateri)

Capoterra, 15 luglio 2011

Allegati:

- N° 1 - Visure ipo-catastali e Formalità consultate
- N° 2 - Visure catastali Foglio 11 Mappale 10
- N° 3 - Visure catastali Foglio 3 Mappale 166 e Foglio 8 Mappale 166
- N° 4 - Visure catastali Foglio 11 Mappale diversi
- N° 5 - Documentazione Regione Sardegna e Documentazione fotografica