

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI AREZZO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cancelleria delle esecuzioni immobiliari

R.E. n° 253/2018 + 259/2018

ASTE
GIUDIZIARIE® Esperto.:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Pietro Bigliazzi

Integrazione alla relazione di consulenza tecnica

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per il procedimento di esecuzione immobiliare:
promosso da :

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rev:F/13/02/2024

Revisione costi smaltimento

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RELAZIONE:

In data del 12/012/2024, il Giudice dell'esecuzione immobiliare ha richiesto *di rivedere i costi per lo smaltimento ed il deposito di tre preventivi di spesa per la messa in sicurezza.*

A tal uopo, in data 13/12/2023, sono state inviate richieste alle ditte:

1. Maggi Mariano Servizi Ecologici Srl con sede in Ponte a Poppi (AR), Via Aretina n. 16;
2. Romana Maceri Centro Italia, con sede in Civitella Valdichiana, loc. Tuori, Via Case Rosse n. 16;
3. Lasi Sicurezza per l'ambiente con sede in Pieve al Toppo (AR), Largo Torricelli n. 7;
4. Ortiz con sede in Arezzo Vi M. Perennio;
5. F.Ili Falsetti con sede in Viciomaggio (AR), via di Pescaiola n. 93;

Hanno risposto, producendo i preventivi che si allegano le ditte indicate ai punti 1 – 2 .

La ditta Lasi ha comunicato che sarebbe potuta intervenire solo dopo la differenziazione dei prodotti da smaltire che deono fare altre ditte.

La ditta Ortiz ha comunicato che si occupa solo di aspirazione dei liquami ed ha fornito il nominativo della ditta F.Ili Falsetti indicata al n. 5.

Con la ditta F.Ili Falsetti, dichiaratasi interessata alla messa in sicurezza, è stato eseguito il sopralluogo in data **29/01/2024**. Nonostante i numerosi solleciti in merito alla fornitura del preventivo alla data odierna non è pervenuta alcuna risposta.

PREVENTIVO DELLA DITTA: Maggi Mariano Servizi Ecologici Srl - Pervenuto in data 24/01/2024

Sono stati eseguiti con la ditta **n. 2** sopralluoghi in data **18/12/2023** ed in data **22/01/2024**.

Durante il sopralluogo è emerso che il cassone metallico (separatore nelle vasche di progetto), presenta un' avanzato stato di corrosione, con liquami al suo interno. Lo svuotamento potrà essere effettuato solo a seguito di analisi e pertanto non è incluso nel preventivo.

L'offerta, della ditta, come meglio descritto **nell'allegato 1**, comprende i seguenti lavori :

- chiusura del foro che della vasca che crea lo sversamento.
- messa in sicurezza tramite copertura della vasca di premiscelazione.
- trasporto e smaltimento fusti contenenti oli e taniche che contenevano sostanze pericolose/nocive.
- raccolta oli esausti sversati con materiali assorbenti e relativo trasporto a smaltimento.
- trasporto e smaltimento di gomme, plastiche, neon.
- analisi del rifiuto liquido contenuto all'interno del cassone scarrabile.

Rimane da quantificare il costo del trasporto e dello smaltimento del rifiuto liquido contenuto nel cassone scarrabile in quanto non è prevedibile prima dei risultati delle analisi.

DESCRIZIONE	IMPORTO	QUANTITA	TOTALE
COPERTURA ANTIPIOGGIA	2.500,00 €	1	2.500,00 €
RIPARAZIONE PERDITA CEMENTO	300,00 €	1	300,00 €

RACCOLTA OLI CON ASSORBENTI	500,00 €	1	500,00 €
ANALISI RIFIUTO LIQUIDO	400,00 €	1	400,00 €
FUSTI VARI E TANICHE CON OLI	1.500,00 €	1	1.500,00 €
SMALTIMENTO GOMME	0,55 €	2000	1.100,00 €
SMALTIMENTO PLASTICA	0,60 €	2000	1.200,00 €
SMALTIMENTO NEON	1,50 €	200	300,00 €
VIAGGI SOLIDI	300,00 €	1	300,00 €
CERNITA E SELEZIONE MATERIALE	600,00 €	1	600,00 €

Per un totale di	Euro 8.900,00
Con IVA	Euro 10.580,00

Allegato n. 1

PREVENTIVO DELLA DITTA: Romana Maceri Centro Italia - Pervenuto in data 26/01/2024

E' stato eseguito con la ditta n. 1 sopralluogo in data 20/12/2023.

L'offerta, come meglio evidenziato **nell'allegato 2**, comprende lo smaltimento dei seguenti materiali

CODICE CER	TIPOLOGIA	CARATT PERIC	STATO FISICO	CONF.	QUANT	U.M	PREZZO smaltim/trasporto €/u.m./viaggio
16.01.03	Pneumatici		Solido np			A corpo	€ 5.800,00+IVA
13.02.08*	Olio minerale	Hp14	Liquido				
16.03.05*	Prodotti vari pericolosi	Hp14	Solido np				
15.01.10*	Contenitori vuoti	Hp5	Solido np				

- il prezzo del trasporto indicato si intende **a viaggio**: se nello stesso viaggio verranno caricate più tipologie di rifiuto verrà applicato **un solo prezzo di trasporto**, nel caso di prezzi diversi verrà applicato quello più elevato.
- il carico è da intendersi a vostra cura salvo dove diversamente specificato

CONDIZIONI AGGIUNTIVE					
QUOTA GESTIONE ANNUA	€/anno		NOLEGGIO	€/mese	
MINIMO FATTURABILE	€		FORNITURA		
ANALISI materiale cassone	€/cad	600,00		€/cad	
DENUNCIA MUD	€/anno		Compilazione formulario	€/cad	

Non è stato quantificato l'importo per la copertura della vasca di premiscelazione, in quanto non di loro competenza, ma di ditte esterna.

Allegato n. 2

Sulla base dei preventivi forniti, si rivedono i prezzi per la messa in sicurezza.

Restano invariati i prezzi ed i costi riferiti alla perizia depositata presso il tribunale di Roma a seguito di P.O. n. 4386/16 R.G.N.R. Mod. 21, dallo Studio di consulenza ambientale Dott. Biologo Daniele Ripa, relativi alla caratterizzazione e smaltimento dei rifiuti contenuti nelle vasche del biodigestore e nell'Ecobag in quanto le ditte interpellate rimandano la quantificazione, a dopo che siano state eseguite, preventivamente le analisi.

La ditta **Romana Maceri** ha indicato per l'analisi del materiale presente nel cassone metallico, che presenta corrosione, un prezzo di Euro 600,00. L'importo è compatibile con quanto già riportato in perizia per l'analisi dei rifiuti liquidi. Non sono stati quantificati i costi, qualora si voglia provvedere, allo smaltimento, in sede di messa in sicurezza.

Nella relazione, previa cronistoria delle attività svolte e ricostruzione del processo produttivo dell'impianto e delle biomasse utilizzate, vengono descritti i rifiuti, le materie e sottoprodotti presenti in sito come sotto riportati:

- a) Circa 75 mc di premiscelato all'interno dell'apposita vasca;
- b) Circa 1 mc totale di acqua all'interno delle 5 cisterne di accumulo;
- c) Circa 1 mc di nocciolino/sansa all'interno del denocciolatore;
- d) Melasso Coprob della Minervio, all'interno della vasca del coadiuvante;
- e) Circa 700 mc di digestato in entrambi i digestori per un totale di 1400 mc. Di cui circa 1120 mc. di fase liquida e 280 mc. di fase fangosa in considerazione che l'impianto risulta inattivo dal 2017;
- f) Circa 30/50 mc di digestato non separato, all'interno della vasca di raccolta di cui 24/40 mc di fase liquida e 6/10 mc di fase fangosa;
- g) Circa 30 mc di digestato solido all'interno del cassone scarrabile;
- h) Circa 3.500 mc di digestato liquido all'interno dell'ecobag, di cui il 90% di fase liquida ed il 10% di fase fangosa e pertanto 3.150 mc (3,15m) di fase liquida e 350 mc (0,35m) di fase fangosa in considerazione del tempo di inattività;
- i) Eventuale presenza di biogas negli impianti non rilevata;
- j) Rifiuti vari quali oli, contenitori che contenevano oli, contenitori che contenevano cloruro ferrico, pneumatici, ingombranti, RAEE, ecc.;
- k) Eventuale digestato solido presente nella concimaia.

Sull'impianto non risultano essere presenti:

- a) Materie prime per la preparazione della miscela (eccetto sansa);
- b) Digestato liquido all'interno della cisterna di stoccaggio intermedio.

Vengono inoltre indicati gli interventi necessari per la messa in sicurezza dell'impianto e svuotamento delle vasche così suddivisi:

1. Messa in sicurezza della vasca di premiscelazione;
2. Messa in sicurezza degli oli esausti;
3. Caratterizzazione e smaltimento dei rifiuti;
4. Gestione del digestato e smaltimento.

1-2 Messa in sicurezza della vasca di premiscelazione e messa in sicurezza degli oli esausti:

Per i punti 1 e 2 vengono indicati i lavori necessari dalla ditta Maggi Mariano nel preventivo prodotto ed al quale si fa riferimento.

I costi per la messa in sicurezza vengono indicati in **€ 8.900,00** esclusa IVA.

3- Caratterizzazione e smaltimento dei rifiuti

Come precedentemente descritto, sul sito sono presenti i seguenti rifiuti e materie:

1. Circa 75 mc di premiscelato all'interno dell'apposita vasca; visti i tempi di interruzione dell'impianto (2017), la premiscela risulterà probabilmente sedimentata, pertanto sarà presumibilmente presente una frazione liquida superiore ed una frazione fangosa inferiore;
2. Circa 1 mc totale di acqua all'interno delle 5 cisterne di accumulo;
3. Circa 1 mc di nocciolino/sansa all'interno del denocciolatore;
4. Melasso Coprob della Minervio, all'interno della vasca del coadiuvante;
5. Eventuale presenza di biogas negli impianti;
6. Rifiuti vari quali oli, contenitori che contenevano oli, contenitori che contenevano cloruro ferrico, pneumatici, ingombranti, RAEE, ecc.

Pertanto risultano:

- a) N. 2 rifiuti solidi per cui è richiesta la caratterizzazione analitica: frazione fangosa del premiscelato e nocciolino;
- b) N. 4 rifiuti liquidi per cui è richiesta la caratterizzazione analitica: frazione liquida del premiscelato, acqua (unico campione medio delle 5 cisterne), melasso ed olio;
- c) N. 3 eventuali rifiuti gassosi (biogas);
- d) N. 5 rifiuti per cui è sufficiente l'analisi merceologica: contenitori che contenevano oli, contenitori che contenevano cloruro ferrico, RAEE, ecc.

I costi di caratterizzazione ed i costi indicativi di carico, trasporto e smaltimento, ricavati da indagini preliminari di mercato vengono indicati in:

- a) Costi di viaggio, campionamento e trasferta €/n. 2 tecnici 1 giorno 650,00 oltre IVA;
- b) N. 2 analisi chimiche rifiuti solidi (€/cad. 1.100,00) 2.200,00 esclusa IVA;
- c) N. 4 analisi chimiche rifiuti liquidi (€/cad. **600,00**) 2.400,00 esclusa IVA;
- d) N. 3 eventuali biogas (€/cad. 250,00) € 750,00;
- e) N. 5 analisi merceologiche (€/cad 250,00) € 1.250,00 oltre IVA.
- f) Carico, trasporto e smaltimento 75 mc di premiscelato (€/mc 140,00) € 10.500,00 oltre IVA;
- g) Carico, trasporto e smaltimento 1 mc di acqua qualora da smaltire (€/mc 50,00) € 50,00 oltre IVA;
- h) Carico, trasporto e smaltimento 30 mc di melasso (€/mc 140,00) € 4.200,00;
- i) Carico, trasporto e smaltimento nocciolino/sansa + rifiuti vari € 3.000,00.
- j) Costi di viaggio e trasferta supervisore € 1giorno 300,00 esclusa IVA;
- k) Supervisione attività e redazione relazione finale € 1.500,00 esclusa IVA (importo indicativo).

Costo totale stimato di caratterizzazione e smaltimento rifiuti **€ 26.800,00** esclusa IVA.

4- Gestione del digestato

Come precedentemente descritto, sul sito è presente il seguente digestato:

- a) Circa 700 mc di digestato in entrambi i digestori per un totale di 1400 mc. Di cui circa 1120 mc. di fase liquida e 280 mc. di fase fangosa;
- b) Circa 30/50 mc di digestato non separato, all'interna della vasca di raccolta di cui 24/40 mc di fase liquida e 6/10 mc di fase fangosa;
- c) Circa 30 mc di digestato solido all'interno del cassone scarrabile;

- d) Circa 3.500 mc di digestato liquido all'interno dell'ecobag, di cui il 90% di fase liquida ed il 10% di fase fangosa e pertanto 3.150 mc (3,15m) di fase liquida e 350 mc (0,35m) di fase fangosa in considerazione del tempo di inattività;;
- e) Eventuale digestato solido presente nella concimaia.

Pertanto sul sito sono presenti:

- a) Circa 4.310 di digestato in fase liquida;
- b) Circa 670 mc di digestato in fase fangosa;
- c) Per un totale di 4.980 mc di digestato.

Vengono formulate le seguenti ipotesi per la gestione del digestato:

IPOTESI "A"

Qualora il digestato sia ancora conforme all'Allegato IX del D.M. 25.02.2016, Regolamento Regione Toscana 46/R 08.09.2008 così come aggiornato dal DPGR Toscana 3/R del 11.01.2018, si potrebbe ipotizzare di utilizzare il digestato per lo spandimento agricoltura, diversamente il digestato dovrà essere gestito come rifiuto.

IPOTESI "B"

Qualora il digestato e la premiscela:

- a) Non siano pericolosi da un punto di vista chimico e microbiologico;
- b) Le strutture del miscelatore ed i digestori siano tali da garantire la tenuta;
- c) L'ecobag, premiscelatore e digestori non evidenziano perdite.

In deroga all'art. 185 bis del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. si potrebbe ipotizzare di mantenere i il digestato e premiscela in sito. Tale ipotesi non è funzionale al riutilizzo dell'impianto.

IPOTESI "C"

I rifiuti dovranno essere avviati a smaltimento.

COSTI NECESSARI:

IPOTESI "A"

Stima dei costi relativa allo spandimento del digestato:

- a) Costi di viaggio, campionamento e trasferta €/n. 2 tecnici 1 giorno 650,00 oltre IVA;
- b) N. 10 analisi digestato per verifica spandimento (€/cad. 420,00) € 4.200,00 oltre IVA;
- c) Noleggio piattaforma per campionamento digestato liquido da ecobag €/giorno 800,00 IVA;
- d) Noleggio autospurgo per campionamento digestato solido da ecobag €/giorno 800,00 oltre IVA;
- e) Intervento idraulico per apertura valvola scarico ecobag € 300,00 IVA;
- f) Pratica agronomica di spandimento comprensivo di analisi del terreno € 1.000,00 oltre IVA;
- g) Carico, trasporto e spandimento digestato liquido (€/mc 10,00) 43.100,00 oltre IVA;
- h) Carico, trasporto e spandimento digestato solido (€/mc 10,00) 6.700,00 oltre IVA;
- i) Costi di viaggio e trasferta supervisore € 2 giorni 600,00 oltre IVA;
- j) Supervisione attività e redazione relazione finale € 3.000,00 oltre IVA (importo indicativo).

Totale costo spandimento € 61.150,00

Al quale vanno aggiunti:

Costi per la messa in sicurezza **€ 8.900,00**

ASTE
GIUDIZIARIECaratterizzazione e smaltimento rifiuti
Per un totale di€ 26.800,00
€ 96850,00 escluso iva**IPOSTESI "B"**

Mantenimento del digestato in sito (costo stimato € 32.250,00+8.900,00+iva).

Tale soluzione, riveste carattere di temporaneità e non appare compatibile con il recupero e la riattivazione dell'impianto che l'eventuale aggiudicatario dovrà comunque sostenere.

IPOSTESI "C"**Stima dei costi relativa allo smaltimento del digestato:**

- a) Costi di viaggio, campionamento e trasferta €/n. 2 tecnici 1 giorno 650,00 oltre IVA;
- b) N. 6 analisi chimiche rifiuti solidi (€/cad. 1.100,00) 6.600,00 esclusa IVA;
- c) N. 4 analisi chimiche rifiuti liquidi (€/cad. 600,00) 2.400,00 esclusa IVA;
- d) Noleggio piattaforma per campionamento digestato liquido da ecobag €/giorno 800,00 oltre IVA;
- e) Noleggio autospurgo per campionamento digestato solido da ecobag €/giorno 800,00 oltre IVA;
- f) Intervento idraulico per apertura valvola scarico ecobag € 300,00;
- g) Costo di carico, trasporto e smaltimento digestato liquido (€/mc 60,00) € 258.600,00;
- h) Costo di carico, trasporto e smaltimento digestato solido (€/mc 140,00) € 93.800,00;
- i) Costi di viaggio e trasferta supervisore € 2 giorni 600,00 esclusa IVA;
- j) Supervisione attività e redazione relazione finale € 3.000,00 esclusa IVA (importo indicativo).

Totale costo smaltimento digestato € 367.550,00

Al quale vanno aggiunti:

Costi per la messa in sicurezza € 8.900,00

Caratterizzazione e smaltimento rifiuti € 26.800,00

Per un totale di € 403.250,00 escluso iva**(L'Iva pari al 22% è ammortizzabile in caso di impresa o azienda)**

Ai fini di meglio rideterminare il prezzo di stima, risultano validi i costi di cui all'ipotesi "A" e quelli di cui all'ipotesi "C".

Prudenzialmente, risulta percorribile, perché con risultato definitivo, l'ipotesi "C".

Il valore del lotto 2 – Impianto biodigestore e pertinenze posto in loc. Serboli, viene così rideterminato:

Valore di stima € 805.804,00

A detrarre (costi di smaltimento e sicurezza): €- 403.250,00

Totale € 402.554,00**In caso di lotto unico (Lotto 1+ Lotto2) €1.466.405,00****Arezzo, 13 Febbraio 2024****Il tecnico: geom. Pietro Bigliuzzi**



Allegati:

1. Preventivo ditta Maggi Mariano;
2. Preventivo Romana Maceri;
3. Foto del materiale da asportare per messa in sicurezza;
4. Email di invito ditte.

