

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Esecuzioni Immobiliari

Proc. R.G. 168/2014 - 417/2014 - 2016

Promosso da: Banca Monte dei Paschi di Siena

Contro

Giudice dell'esecuzione: *dott.ssa Pasqualina Principale*

C.T.U.: *arch. Tiziana Maglie*

Indice

1 Udienza di conferimento incarico e quesito

2 Premessa

3 Sopralluogo

3.1 Indagine nei terreni

3.2 Campionamento

4 Risultati indagini laboratorio

5 Conclusioni

Elenco allegati

pag 3

pag 3

pag 5

pag 5

pag 7

pag 9

pag 11

pag 14

1. Incarico e quesito

Il giorno 26 marzo 2019 nell'udienza:

“Il Giudice autorizza lo svolgimento dei carotaggi e dei controlli necessari con spese a carico del precedente ex articolo 2770 cc trattandosi di controlli necessari, autorizza la ripresa delle operazioni di vendita, autorizza la permanenza degli esecutati nell'immobile almeno fino all'esito degli indicati controlli per i quali il C.T.U. viene autorizzato a continuare /completare l'incarico”.

2. Premessa

Oggetto del presente incarico è un immobile sito nel Comune di Pontassieve per il quale la scrivente C.T.U. aveva depositato una perizia di stima per l'esecuzione immobiliare R.G. 168/2014 unita alla RG 417/2014 – 2016. Successivamente era stata chiamata a fornire due relazioni di chiarimenti ed alla data del 26 marzo 2019 è stata chiamata ad un nuovo incarico, il cui quesito è quello verificare la presenza di rifiuti nei terreni di proprietà degli esecutati.

La scrivente C.T.U., ha individuato delle ditte idonee a svolgere l'incarico, la banca ha scelto il preventivo della ditta (iscritta all'albo dei gestori ambientali-sezione regionale Toscana con il n° Fi) per il trasporto di rifiuti speciali ed urbani nelle seguenti categorie e classi: 10A-F – Bonifica beni contenenti amianto) per l'eventuale smaltimento di rifiuti oltre ad eseguire i saggi e svolgere le analisi dei terreni al fine di individuare la natura di eventuali rifiuti in essi contenuti.

Il giorno 23 luglio 2019 alle ore 15:30 sono iniziate le O.O.P.P. alla presenza del tecnico ing. incaricato dalla ditta. Le O.O.P.P. si sono concluse il 04 settembre 2020 alle ore 14:00 come da verbali allegati (all. n°1).

La scrivente C.T.U., previo sopralluogo, ha ristudiato tutta la documentazione urbanistica relativa al fabbricato per il quale nel 2017 era stata depositata una perizia di stima. Sono stati esaminati inoltre i successivi chiarimenti prodotti, il tutto allo scopo di valutare se nei progetti presentati nel Comune di Pontassieve ci fossero progetti relativi a modifiche eseguite nelle aree esterne al fabbricato. Dal momento che nei precedenti sopralluoghi le

condizioni del fabbricato sono sempre apparse buone, nulla lasciava immaginare che vi fosse una discarica o che vi fossero sepolti dei rifiuti.

Dall'esame dei titoli abitativi, relativi al fabbricato, è risultato che la sistemazione esterna all'immobile aveva subito delle modifiche per le quali era stata presentata il 4 agosto 2009, prot. n° 22359 presso il Comune di Pontassieve la pratica di Sanatoria. La domanda di Sanatoria, presentata ai sensi della Legge Regionale Toscana 1/2005, per opere eseguite in assenza di titolo D.I.A. o in difformità da essa, era stata elaborata a seguito del verbale n° 95/08 del 17/10/08 redatto dai vigili della polizia municipale del Comune di Pontassieve.

La sanatoria non è stata rilasciata in quanto non sono state presentate le integrazioni richieste ai proprietari dal Comune di Pontassieve in data 15 ottobre 2009 prot. 28370, ed il cui termine è scaduto nel 2010 (i tecnici si erano resi disponibili ad accoglierle in ritardo). Nonostante la sanatoria non sia stata rilasciata, i lavori indicati nelle tavole grafiche, depositate nel Comune di Pontassieve, in particolare le Tavole dello Stato Sovrapposto, (all. n°3) possono aiutare alla comprensione di quali siano stati i lavori svolti all'esterno del fabbricato e quali siano stati i movimenti di terreno effettuati nella proprietà.

Preso atto di questi elaborati la scrivente C.T.U. ha disposto il sopralluogo ed organizzato le operazioni di verifica nei terreni.

3. Sopralluogo

Il sopralluogo è stato concordato con gli esecutivi al fine di eseguire i saggi nei terreni allo scopo di identificare la tipologia di materiale presente nei terreni e verificare l'eventuale presenza di amianto.

Al sopralluogo erano presenti oltre alla scrivente C.T.U. arch. Maglie, l'ing. tecnico incaricato dalla ditta e la ditta incaricata di eseguire i saggi con l'escavatore.

I saggi sono stati eseguiti nel resede dell'abitazione (sub. 82), nel lato ad est e nei terreni adiacenti individuati catastalmente dai sub. 200, 197 e 198 (all. n°2) con particolare attenzione a quelle porzioni di terreno che nella domanda di Sanatoria, risultavano aver subito movimentazione dei terreni come risulta nella Tavola dello Stato Sovrapposto di fig.1

Nella tavola di fig 1, in rosso sono indicate le porzioni di terreno costruite e in giallo le porzioni di terreno demolite, questo significa che nelle porzioni indicate con il rosso le quote del piano di calpestio sono state alzate con un riempimento, mentre in quelle in giallo, le quote sono state abbassate.

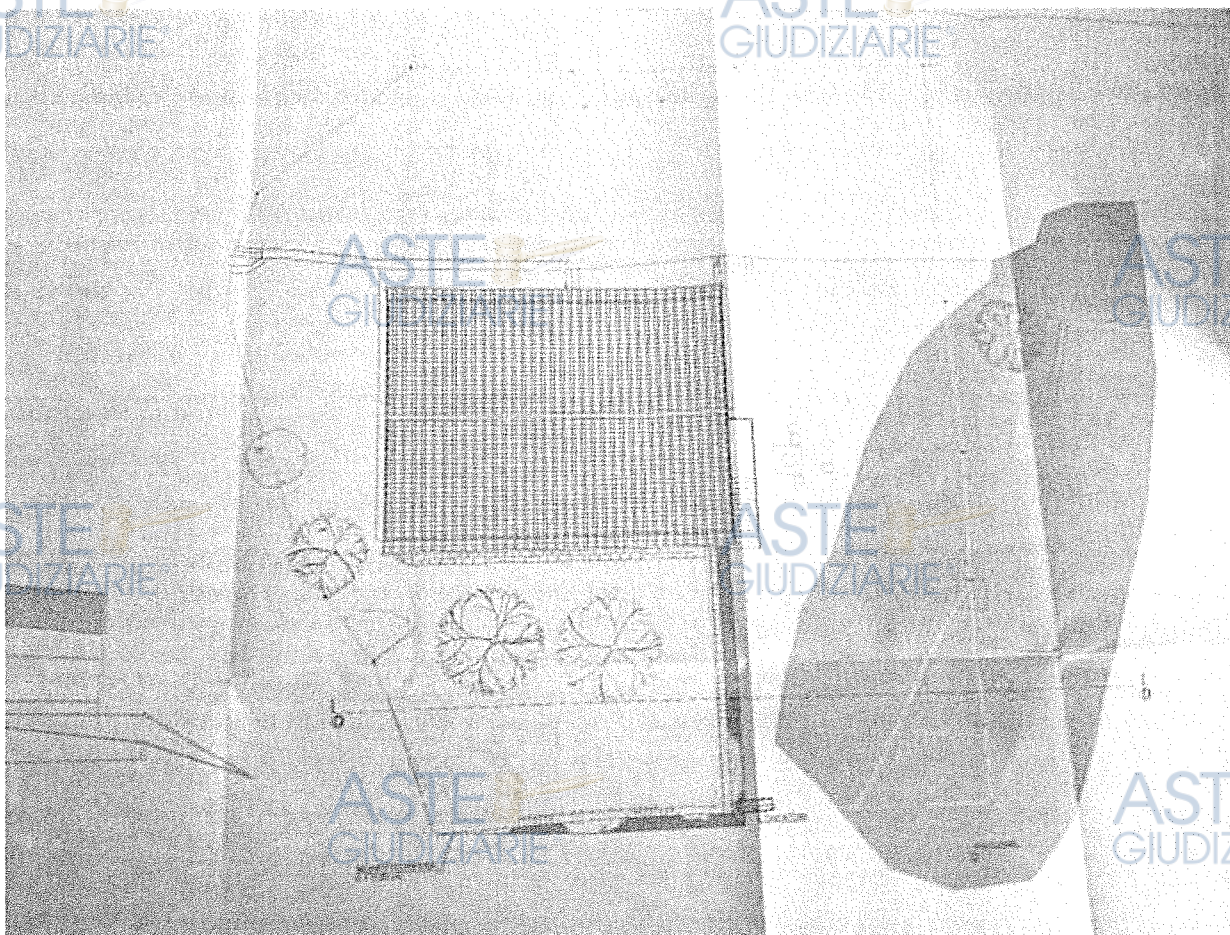


Fig. 1

3.1 Indagine nei terreni

L'attività di saggio e campionamento è volta ad identificare la tipologia di materiale presente nei terreni dell'area intorno al fabbricato sub 82 e in quelli individuati dal sub 200, 197 e 198. La C.T.U. ha eseguito una documentazione fotografica dell'attività con l'ausilio una palina geodetica.

Alla luce di quanto esposto in premessa la scrivente C.T.U. ha ritenuto utile eseguire un maggior numero di saggi, approfondendo ed intensificando gli scavi nelle zone indicate di rosso in fig.1, al fine di comprendere la natura dei riempimenti, nei terreni che risultano costruiti a seguito dei lavori oggetto della Sanatoria.

Gli altri saggi sono stati svolti a discrezione, in accordo e su indicazione dell'ing.

in porzioni di terreno non interessate dai lavori, cui si fa riferimento nella sanatoria, tenendo conto anche delle condizioni di accessibilità dei terreni con i mezzi.

Sono stati eseguiti nove saggi con escavatore, si veda fig. 2, lo scavo è stato condotto fino a trovare il terreno vergine cioè privo di rifiuti, quattro dei saggi sono stati eseguiti nelle

aree indicate in rosso nella sanatoria (zone costruite con riempimenti) ed altri cinque in altre porzioni di terreno.

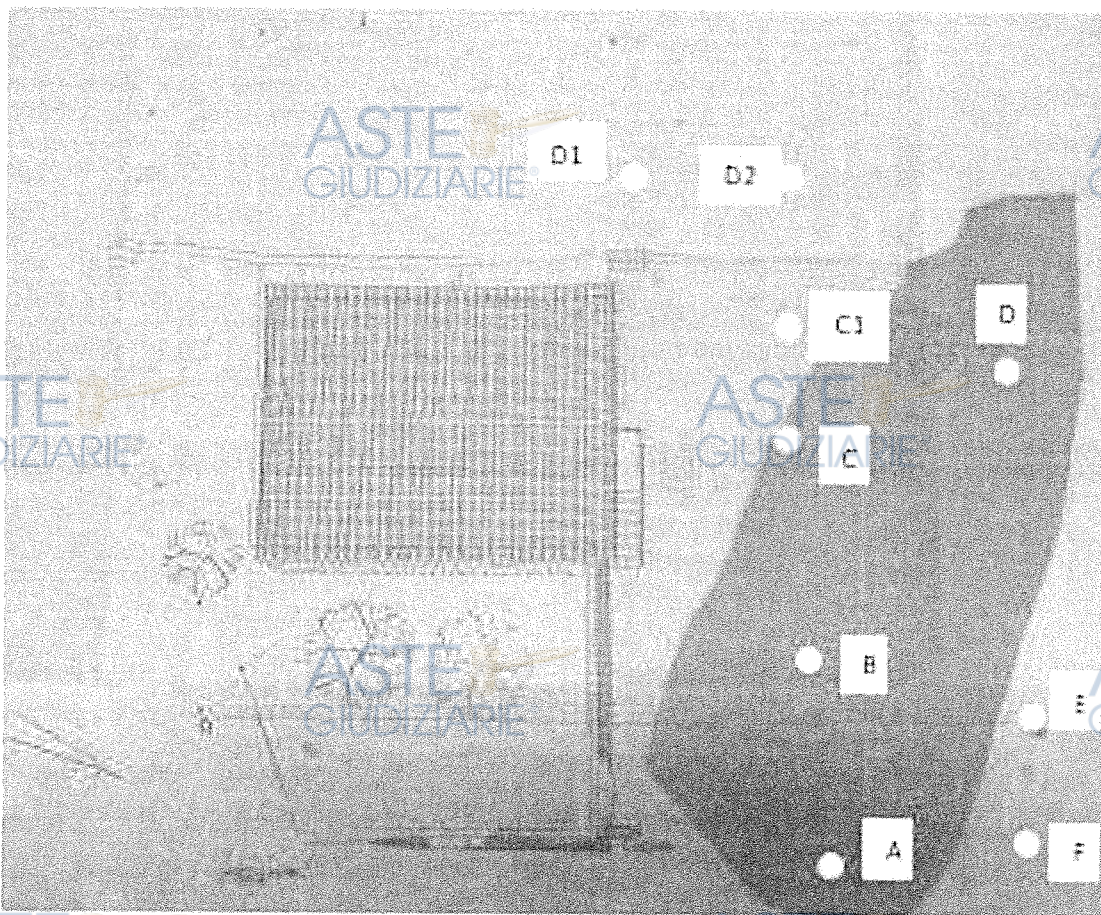


Fig 2

Saggi area in rosso: Quattro dei saggi eseguiti con escavatore nell'area di colore rosso di circa mq 360, sono stati indicati con le lettere A, B, C, D.

Saggi area in giallo: Uno dei saggi eseguiti con escavatore nell'area di colore giallo di circa mq 140, è indicato con la lettera C1.

Saggi aree varie: Sono stati eseguiti due saggi con escavatore il D1 e D2 nel terreno del resede intorno al fabbricato (sub 82). La C.T.U. e l'ing. _____ anno deciso di eseguire i saggi sul retro del fabbricato dove erano comunque stati eseguiti dei lavori per la posa del GPL lato a nord del fabbricato.

È stato eseguito un saggio al confine tra la particella 197 e la particella 200, ed è stato indicato con la lettera F.

È stato altresì eseguito il saggio E ma non è stato possibile completare l'indagine per la presenza di massi e sotto servizi limitrofi all'area di scavo.

3.2 Campionamento

In base ai documenti della Sanatoria e all'analisi visiva, circa la presenza di materiale non naturale contenuto nei terreni sono stati condotti nove saggi. La profondità del saggio è variabile dai 30 ai 120 cm, si scavava infatti fino a trovare il terreno privo di rifiuti. Il volume di rifiuti indicativo, presente nell'area rossa è di circa 243 metri cubi, pari a circa 437 tonnellate.

Su cinque di questi saggi: A, B, C, D, F, sono stati prelevati dei campioni di terreno da sottoporre alle analisi, poiché hanno evidenziato la presenza di materiale difforme dal terreno naturale, in particolare è stata individuata la presenza di rifiuti di cantiere: mattoni, forassite, mattonelle, cls, ecc.

Negli altri quattro saggi: C1, D1, D2, E, non sono stati prelevati campioni di terreno in quanto non è risultato presente materiale non naturale, si è trovato solo terreno vergine o materiale in posto.

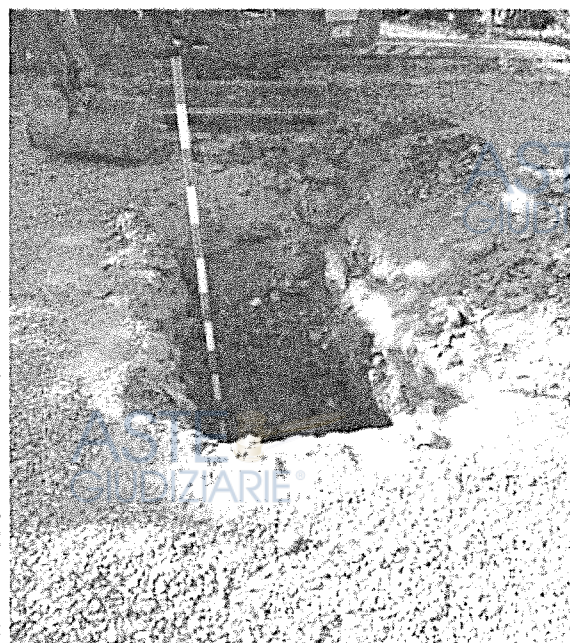
Dai saggi condotti nel terreno, sono state prelevate manualmente varie quantità di materiale, il campione rappresentativo è stato identificato da un codice alfanumerico.

La ditta _____ ha affidato i campioni prelevati al laboratorio _____ " _____ codice _____ on sede in _____ lontevarchi (AR). Il laboratorio è inserito nelle liste del Ministero della Salute come laboratorio qualificato ad effettuare analisi sull'amianto ai sensi del DM 14/05/96. Il laboratorio fornirà le analisi relative all'amianto e la necessaria documentazione che certifica la classificazione di pericolosità dei rifiuti nei terreni.

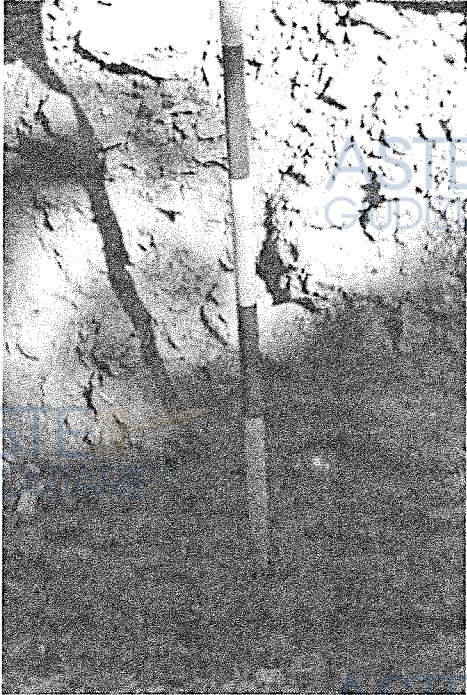
SAGGIO A



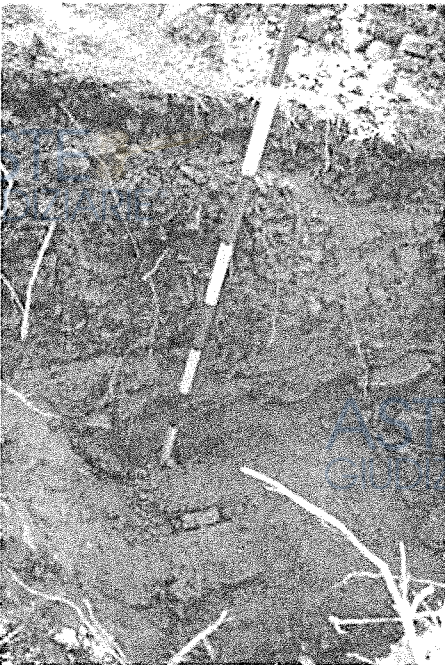
SAGGIO B



SAGGIO C



SAGGIO D

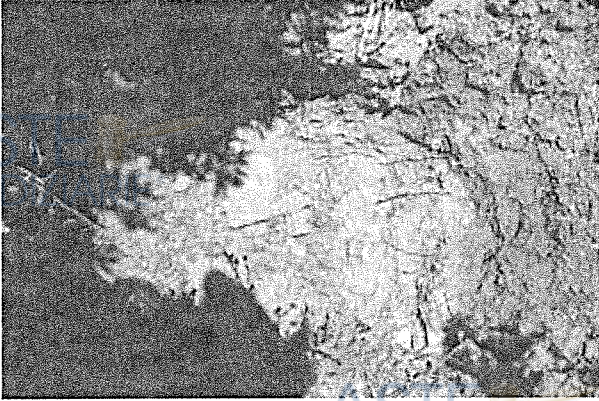


SAGGIO C1



SAGGIO D1





4 Risultati delle indagini di laboratorio

I risultati delle analisi sono allegati alla relazione (all. 4) redatta dall'ing. _____ in qualità di tecnico incaricato dalla ditta _____. Dalle analisi effettuate dal Laboratorio _____ il rifiuto esaminato risulta *SPECIALE NON PERICOLOSO* e conforme al codice CER 170904 quindi rifiuto speciale ma non pericoloso. Per detti rifiuti è prevista l'ammissibilità in discarica ai sensi del DM 27 settembre 2010:

visto il rispetto del parametro sostanza secca e visto il rispetto dei parametri determinati nell'eluato dei valori previsti da DM 27/9/10 Tab.5 il rifiuto risulta IDONEO allo smaltimento in discarica per rifiuti NON PERICOLOSI.

CER 170904 è un codice contenuto nel Catalogo Europeo dei Rifiuti, le tre coppie di numeri indicano i rifiuti misti non pericolosi provenienti dalle operazioni di costruzione e demolizione, tali rifiuti sono quindi privi di sostanze tossiche o pericolose.

In merito alla presenza di amianto durante l'attività di ricognizione e scavo è stata fatta dall'ing. _____ una analisi visiva che non ha riportato esito positivo, a vantaggio di sicurezza sul campione A, (che risulta essere quello con maggiore presenza di materiale

difforme, il cui scavo è stato condotto fino alla profondità di 120 cm) è stata effettuata la ricerca analitica dell'amianto ai sensi del D.M. 6/9/94 attraverso la FT IR.

Quando si inviano i campioni in massa da sottoporre ad analisi qualitativa, con la metodica FTIR, si ottiene l'identificazione del tipo di amianto presente e l'eventuale determinazione quantitativa.

L'esito della prova relativa alla ricerca di amianto effettuata presso il laboratorio Ambienta è riportato nel Rapporto di prova n°2356/19 allegato alla relazione dell'ing.

(all.n°4) e dà come risultato assente.

L'ing. conclude scrivendo "nell'area indagata non risulta presente amianto".

Con il nome amianto si indicano diversi minerali appartenenti alla classe dei silicati, esistono sei tipi merceologici: actinolite, amosite, antofillite, crisotilo, tremolite, crocidolite.

La definizione merceologica di amianto è la seguente: "minerale che opportunamente preparato fornisce fibre utilizzate per essere filate e resistenti al calore, con sufficiente flessibilità, con elevata resistenza dielettrica ed elevata resistenza chimica" (Villavecchia-Eingemenn "Dizionario di Merceologia" (1972). Con il termine di amianto o asbesto vengono indicati una serie di circa 30 minerali naturali a struttura fibrosa che originano per metamorfismo (trasformazione) idrotermico e dinamico da rocce madri non necessariamente fibrose. Gli amianti che rivestono un interesse commerciale sono classificabili sostanzialmente in due gruppi e sei tipi di minerali: il serpentino (crisotilo) e il gruppo degli anfiboli (crocidolite, amosite, antofillite, tremolite e actinolite).

Il Serpentino: Crisotilo (amianto bianco)

Gli Anfiboli: Amosite (amianto bruno)
Crocidolite (amianto blu)
Tremolite
Antofillite
Actinolite

Il D.M. 6/9/94 (riferimento per le analisi del laboratorio) individua nella MOCF (microscopia ottica in contrasto di fase), nella SEM (microscopia elettronica a scansione), nella DRX (diffrazione a raggi x) e nella FT IR (spettrofotometria di assorbimento infrarosso) le tecniche di analisi qualitative e quantitative per i campioni aerodispersi e massivi contenenti amianto.

La metodica scelta per eseguire le analisi dalla ditta e dal suo tecnico Ing.

la: FT IR: Spettroscopia Infrarossa a Trasformata di Fourier (presso il laboratorio

AMBIENTA), tecnica richiesta per la determinazione qualitativa dell'amianto in campioni massivi.

Relativamente agli esami sulla ricerca dell'amianto il dott. _____ della ditta _____ ha chiarito nell'incontro del 4 settembre 2020, come risulta nel verbale (all. n°1) che gli esami hanno previsto di unire più aliquote per avere il campione rappresentativo, il parametro amianto nel terreno ha una rilevabilità bassa, per questioni tecniche è stato deciso di eseguire sui rimanenti campioni un esame oggettivo di tipo merceologico sulle componenti che non hanno rilevato materiali a rischio di contaminazione amianto.

5 Conclusioni

L'immobile e i terreni apparivano in buono stato, tuttavia a seguito dei saggi eseguiti al di sotto dello strato di terreno vegetale, sono apparsi dei rifiuti. Gli esami eseguiti nei terreni (all.n°4) hanno rilevato la presenza di rifiuti non pericolosi, come tali possono essere smaltiti con codice CER 170904, si tratti infatti di rifiuti misti non pericolosi, provenienti dall'attività di costruzione e demolizione che possono essere conferiti presso discarica autorizzata.

La pratica dello smaltimento dei calcinacci è stabilita e regolata dal Decreto legislativo 3 aprile 2006 n.152: norme in materia ambientale. La legge stabilisce che i rifiuti generati da interventi edilizi vanno smaltiti da chi li produce.

La quantità di rifiuti (CER 170904) speciali non pericolosi presenti nel sub. 82 e nei terreni adiacenti individuati catastalmente dai sub. 200, 197 e 198 è stata stimata dall'ingegnere ambientale dott. _____ incaricato dalla ditta _____ in circa 456 metri cubi equivalenti a circa 775 tonnellate. La scrivente C.T.U. ne aveva calcolate solo nell'area "rossa" circa 437 tonnellate. Dal momento che parliamo di quantità elevate di rifiuti è obbligatorio conferirli in discarica rivolgendosi a ditte specializzate iscritte all'Albo Nazionale dei Gestori Ambientali come la ditta _____

La ditta _____ ha prodotto un preventivo di spesa, allegato alla relazione dell'ing. _____

(all.n°4) ed individua i costi dell'intervento che sono stimati in € 32.687,71

Tali costi sono relativi ai lavori di rimozione e smaltimento del solo materiale non idoneo, (rifiuti CER 170904) presente nell'area e il successivo ripristino con terreno vegetale, si deve tuttavia tener presente che allo stato attuale non si può effettuare questo intervento fino a quando non viene definito l'accertamento di conformità in sanatoria del 4/8/2009 prot. 22359 in quanto le modifiche alla sistemazione esterna erano state eseguite in assenza della D.I.A.

Le difformità cui si fa riferimento nella relazione tecnica della pratica di sanatoria del 4/8/09 per quanto riguarda la sistemazione esterna sono:

- rimozione di reti e alberature, installazione di un deposito gpl del tipo interrato;
- opere di scavo in prossimità dell'abitazione sul lato est, e conseguente riporto di terreno sul piazzale antistante;
- realizzazione di scogliera in pietra e muretto di contenimento del terreno.

Le tavole grafiche dello stato sovrapposto (all.3) chiariscono la natura dell'intervento eseguito negli spazi esterni al fabbricato sul lato est.

L'accertamento di conformità in sanatoria, ad oggi però non risulta definita perché in attesa di documenti e/o pareri integrativi (come si evince dalla foto a seguire, tratta dal sito del Comune di Pontassieve).

Fino alla definizione del suddetto accertamento non deve essere modificato lo stato dei luoghi. Il computo ha quindi solo valore indicativo e non di fattibilità dell'intervento.

Dettaglio pratica 2009/00955 [Torna alla ricerca](#)

Attesa documenti e/o pareri

Dettaglio Pratica

Dati generali

Dati generali

Tipologie: Permessi di Costruire - Accertamenti di Conformità in Sanatoria

Numero pratica: 2009/00955

Codice pratica: 2007/00942

Numero protocollo: 22359

Data protocollo: 04/08/2009

Regio: 7

Progettista: /

Dati generali

Tipologia istanza: Permessi di Costruire - Accertamenti di Conformità in Sanatoria

Oggetto: ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE AL FABBRICATO IN RELAZIONE AL VERBALE PM NR. 95/08 DEL 17/10/2008 PER OPERE EFFETTUATE IN ASSENZA DI DIA

Lista tecnica

Lista ubicazioni

Dettaglio ubicazione

Comune: PONTASSIEVE

Viale: DOCCIA

Indirizzo: VIA DI TIGLIANO

Frazione/categoria: 9

Oltre ai costi dello smaltimento e ripristino stimati in circa trentaduemilaseicentoeuro, sono stati computati i costi di una eventuale pratica edile, la direzione lavori e il rilievo topografico, quest'ultimo al fine di verificare l'esattezza delle quote tenendo conto delle indicazioni della sanatoria.

La presente relazione, non fotografa la situazione complessiva interna ed esterna del fabbricato oggetto di una precedente esecuzione immobiliare, per la quale è già stata depositata la perizia di stima nel 2017 dalla scrivente C.T.U., si limita al quesito, verificare

la presenza di rifiuti nei terreni di proprietà degli esecutati. Pertanto nel computo metrico si terrà conto solo di questi eventuali lavori da eseguire.

La precedente stima del fabbricato nel 2017 era la seguente:

LOTTO 1

€ 582.025,00 Totale

Costi smaltimento rifiuti e ripristino	Costi rilievo, DL, pratica edile	TOTALE COSTI	VALORE IMMOBILE 2017
€ 32.600,00	€ 5.000 / 6.500	€ 37.500 / 39.000	582.000-38.500= € 543.500,00

Alla luce del calo del valore di mercato dal 2017 ad oggi del 10% si ritiene congrua la seguente stima, sempre che se ne possa tener conto:

LOTTO 1

€ 582.025,00 -10% =

€ 523.822,50 Totale

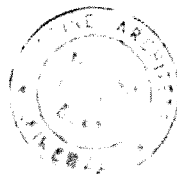
Costi smaltimento rifiuti e ripristino	Costi rilievo, DL, pratica edile	TOTALE COSTI	VALORE IMMOBILE 2020
€ 32.687,71	€ 5.000 / 6.500	€ 37.500 / 39.000	524.000-38.500= € 485.500,00

La sottoscritta arch. Tiziana Maglie ritenendo esaurito l'incarico affidatole ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale e resta a disposizione per ogni chiarimento.

Firenze, li 25/11/20

C.T.U.

arch. Tiziana Maglie



ASTE GIUDIZIARIE

C. Ciccarelli Maglie