

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N. 148/2020

PROMOSSA DA



Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto
Dott.ssa Cristina Nicolò

C.T.U. Ing. Enrico ROMUALDI

INTEGRAZIONE

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com

PREMESSA

Il sottoscritto Ingegnere Enrico Romualdi, libero professionista con Studio in Grosseto, Via G. Matteotti n. 38, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 350, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui alla esecuzione imm.re 148 / 2020.

In data 20/12/2022 lo scrivente depositava la perizia di stima.

Successivamente nell'udienza del 31/05/2023 l'Ill.mo Giudice delegato alle esecuzioni rinviava la medesima udienza a data successiva per chiedere allo scrivente una specifica integrazione, ovvero:

P.Q.M.

RINVIA la presente procedura all'udienza del giorno 21/2/2024 ore 11.00 concedendo termine all'esperto per depositare un aggiornamento di perizia al fine di meglio evidenziare i costi necessari per lo smaltimento dei rifiuti;

Preso atto di quanto richiesto specificatamente dal Giudice e con riferimento alla perizia in stesura definitiva del 20/12/2022, si relazione come segue.

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA

Il valore già stimato del cespite immobiliare tiene sicuramente conto dei citati “ *costi per lo smaltimento dei rifiuti*”.

In corso di redazione della perizia lo scrivente aveva a disposizione alcuni preventivi redatti da ditte specializzate e finalizzati allo smaltimento dei rifiuti rinvenuti in cantiere.

Si riportano di seguito:

- 1- Preventivo ditta Ecoteti
- 2- Preventivo ditta Pacheco

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355757359 e-mail romualdienrico@gmail.com



ECOTETI srl Unipersonale

Sede Legale e Produttiva: Loc. Ingegnere, snc - Sticciano Scalo
58036 Roccastrada (Gr) Sede Commerciale: Via Francia, 15
58100 Grosseto (Gr) - Codice Fiscale e Partita I. V. A. 01479740530
Aut. alla raccolta dei rifiuti urbani Cat. 1 FI 273 02/05/2015
Aut. al trasporto di rifiuti speciali non pericolosi Cat. 4 FI 273 14/07/2016
Aut. al trasporto di rifiuti speciali pericolosi Cat. 5 FI 273 08/08/2016
Aut. all'intermediazione senza detenzione dei rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi Cat. 8 FI 273 08/08/2016
Aut. all'attività di bonifica di rifiuti contenenti amianto FI 273 Cat. 10/B 23/12/2014
Aut. allo stoccaggio rifiuti non pericolosi GR 56 del 19/10/2012 Determina AUA 2259 18/08/2015
Aut. allo stoccaggio rifiuti pericolosi 16301 del 15/10/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Spett.le
Curatore Fallimentare Idili Federico

Oggetto: Preventivo cernita, separazione, trasporto, smaltimento rifiuti e bonifica da guano di piccione.

Separazione e cernita rifiuti con escavatore e operatore specializzato + personale a terra:

€ 1500 + iva al giorno (giorni di lavoro previsti 30);

Trasporto rifiuti non pericolosi con autotreno in impianto autorizzato:

€ 800 + iva a viaggio (viaggi previsti 30);

Trasporto rifiuti pericolosi con mezzo ADR per il trasporto delle merci pericolose:

€ 950 + iva a viaggio (viaggi previsti 8);

Bonifica da guano con tre operai specializzati:

€ 8500 + iva (giorni di lavoro previsti 5);

Demolizione silos contenenti sostanza sconosciuta da verificare con analisi:

- Pompaggio rifiuto liquido con mezzo autorizzato (se dall'indagine risulta che i silos sono pieni di una sostanza liquida o fangosa): € 1500 + iva a viaggio (viaggi previsti 2)
- Taglio e demolizione silos: € 1500 + iva al giorno (giorni di lavoro previsti 3)

Prezzo a corpo per lavorazioni + trasporto + bonifica guano:

€ 93000 + iva;

Smaltimento rifiuti:

17 09 04 Materiale misto da demolizione e costruzione (Plastiche + legno + materiale inerte):

€ 650 + iva alla tonnellata (tonnellate previste 40) (se da indagine ambientale risulta essere un rifiuto non pericoloso). Prezzo a Corpo € 26000 + iva;

Telefono 0564/57.74.06
Fax 0564/57.75.90
Cellulare 335/65.30.861 (Pietro Pimpinelli)
Cellulare 347/36.16.466 (Andrea Giovannetti)
Cellulare 338/31.13.761 (Carlo Alberto Falco)
E-mail pietro@ecoteti.it
E-mail ufficiotecnico@ecoteti.it
E-mail formulari@ecoteti.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 - 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355757359 e-mail romualdienrico@gmail.com



ECOTETI Unipersonale

Sede Legale e Produttiva: Loc. Ingegnere, snc - Sticciano Scalo
58036 Roccastrada (Gr) Sede Commerciale: Via Francia, 15
58100 Grosseto (Gr) - Codice Fiscale e Partita I. V. A. 01479740530
Aut. alla raccolta dei rifiuti urbani Cat. 1 FI 273 02/05/2015
Aut. al trasporto di rifiuti speciali non pericolosi Cat. 4 FI 273 14/07/2016
Aut. al trasporto di rifiuti speciali pericolosi Cat. 5 FI 273 08/08/2016
Aut. all'intermediazione senza detenzione dei rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi Cat. 8 FI 273 08/08/2016
Aut. all'attività di bonifica di rifiuti contenenti amianto FI 273 Cat. 10/B 23/12/2014
Aut. allo stoccaggio rifiuti non pericolosi GR 56 del 19/10/2012 Determina AUA 2259 18/08/2015
Aut. allo stoccaggio rifiuti pericolosi 16301 del 15/10/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

17 06 03 Lana di roccia:

€ 1800 + iva alla tonnellata (tonnellate previste 1), Prezzo a corpo € 1800 + iva;

18 02 02 Guano di piccione, rifiuto a rischio infettivo:

€ 2500 + iva alla tonnellata (tonnellate previste 7), prezzo a corpo € 17500 + iva;

17 02 04 Plastica contenente sostanze pericolose (sfridi di vetroresina)

€ 1500 + iva alla tonnellata (tonnellate previste 10), prezzo a corpo € 15000 + iva;

15 01 01 Carta e cartone da distruggere con relativa certificazione di distruzione:

€ 450 + iva alla tonnellata (tonnellate previste 5), prezzo a corpo € 2250 + iva;

08 01 11 Vernici di scarto stato fisico polverulento:

€ 2500 + iva alla tonnellata (tonnellate previste 2), prezzo a corpo € 5000 + iva;

15 01 10 Imballaggi contaminati:

€ 1500 + iva alla tonnellata (tonnellate previste 7), prezzo a corpo € 10500 + iva;

14 06 03 Solventi:

€ 1600 + iva alla tonnellata (tonnellate previste 3), prezzo a corpo € 4800 + iva;

08 01 11 Vernici di scarto stato fisico liquido:

€ 2500 + iva alla tonnellata (tonnellate previste 1,5), prezzo a corpo € 3750 + iva;

15 01 02 Imballaggi in plastica:

€ 450 + iva alla tonnellata (tonnellate previste 6), prezzo a corpo € 2700 + iva;

Totale smaltimento:

€ 89300 + iva.

Totale a corpo stimato per l'intero lavoro:

€ 182.000 + iva.

Telefono 0564/57.74.06
Fax 0564/57.75.90
Cellulare 335/65.30.861 (Pietro Pimpinelli)
Cellulare 347/36.16.466 (Andrea Giovannetti)
Cellulare 338/31.13.761 (Carlo Alberto Falco)
E-mail pietro@ecoteti.it
E-mail ufficiotecnico@ecoteti.it
E-mail formulari@ecoteti.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355757359 e-mail romualdienrico@gmail.com

Pacheco Ecologia srl
P.I. 01555800539
Via Amorotti, 8 58022 Follonica
Tel. 0566/264375 info@pachecoecologia.it



Preventivo 25/2022
ASTE
GIUDIZIARIE.it



OGGETTO: Offerta N. 25/2022 DEL 28/09/2022

Vi rimettiamo la ns. migliore offerta:

Asportazione di rifiuti in via Topazio a Grosseto presso 

Il servizio di ritiro e smaltimento /recupero è relativo ai seguenti materiali:

- Verde da potatura
- Legno
- Stampi in vetroresina
- Pneumatici
- Assimilabili
- Plastica, gomma, cartone (imballaggi misti)
- Cascami di Vetroresina
- N. 3 tipologie di analisi (€ 500,00 x 3)
- Pulizia dell'Area
- Ripristino angolo capannone

PREZZO €41.150,00 + iva

Fiduciosi di un Vs. favorevole riscontro, Vi preghiamo volerci inviare per email all' indirizzo info@pachecoecologia.it il preventivo firmato. Per ulteriori informazioni contattare il n. 3357087402

Ringraziando, l'occasione ci è gradita per porgere distinti saluti.

MODALITA' DI PAGAMENTO:

70% B/B ACCETTAZIONE DEL PREVENTIVO

30% B/B FINE LAVORI

TIMBRO E FIRMA PER ACCETTAZIONE



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355757359 e-mail romualdienrico@gmail.com

Colla scorta di tale documentazione, ritenuta compiuta ed esaustiva per le finalità della stima immobiliare, lo scrivente, teneva in debito conto i maggiori costi dello smaltimento ricavati e determinava, congiuntamente alle altre valutazioni, la stima immobiliare del cespite nella maniera seguente, che qui si riporta e si conferma:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

.....

- che quindi facendo riferimento anche ai dati dall'Osservatorio del mercato immobiliare; possiamo assumere per tenere conto dello stato scadente di manutenzione, dell'esistenza dell'impianto fotovoltaico da rimettere in funzione, dei costi degli smaltimenti, degli eventuali ripristini da fare e dei costi di adeguamento dello stato manutentivo, un prezzo unitario per gli uffici di 700 euro al mq. mentre per capannoni industriali con tettoie di 270 euro al mq, per ottenere un valore complessivo di €. $500 \times 700 + 4900 \times 270 =$ €. 1.673.000,00

Quale sintesi delle calcolazioni possiamo assumere il valore corretto di vendita ricavato dal valore di libero mercato nel valore in cifra tonda di €. 1.670.000,00

.....

Confermiamo pertanto, per le motivazioni suesposte la stima del cespite immobiliare già fatta in perizia.

Grosseto, li 15/02/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Enrico Romualdi**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355757359 e-mail romualdienrico@gmail.com