



TRIBUNALE DI LATINA

Cancelleria Civile

Esecuzione Immobiliare n° 14/2019

Giudice Esecuzione (GE): Dott.ssa Elena Saviano



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE TECNICA

Indice



- 1 - PREMESSA
- 2 - SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI E RACCOLTA DATI
- 3 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI SERBATOI
- 4 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI RIFIUTI PRESENTI
- 5 - ANALISI E RISPOSTA AI QUESITI
 - 4.1 – QUESITO 1: SERBATOI FUORI TERRA E INTERRATI
 - 4.2 – QUESITO 2: SITUAZIONI DI PERICOLO RIFIUTI ED ESTINTORI
- 6- CONCLUSIONI DI RISPOSTA AI QUESITI

Allegati:



- 1 – RILIEVO FOTOGRAFICO SERBATOI
- 2 – PLANIMETRIA UBICAZIONE SERBATOI
- 3 – COMPUTO METRICO MESSA IN SICUREZZA SERBATOI INTERRATI
- 4 – RILIEVO FOTOGRAFICA RIFIUTI
- 5 – PLANIMETRIA UBICAZIONE RIFIUTI
- 6 – ELENCO ESTINTORI



- pag. 1 -





1- PREMESSA

In data 19.06.2024 il Giudice dell'esecuzione immobiliare RGE 14-2019 Dott.ssa Elena Saviano nominava come ausiliario dell'esperto stimatore la sottoscritta Ing. Ersilia Chiominto per l'analisi delle problematiche ambientali riscontrate o riscontrabili sui terreni oggetto di esecuzione ponendo i seguenti quesiti:

- *verificare lo stato dei serbatoi fuori terra e interrati, la presenza di prodotto all'interno e l'eventuale sversamento all'esterno, indicando la tipologia di interventi da attuare e i relativi costi, nonché precisando se l'attuale situazione è tale da richiedere un intervento immediato a spese della procedura oppure o se la soluzione possa essere demandata al futuro,*

verificando altresì, previo sopralluogo sui terreni pignorati,

- *se vi sono ulteriori situazioni di pericolo da segnalare ai potenziali acquirenti o da eliminare prima della vendita.*

La scrivente, accettato l'incarico con successivo deposito telematico in data 08.07.2024 effettuati i necessari sopralluoghi, analizzata la situazione riscontrata e raccolti ulteriori elementi di giudizio espone di seguito i risultati a cui è pervenuta.



2 - SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI E RACCOLTA DATI

A seguito dell'incarico ricevuto, la sottoscritta ha preso contatti con il custode giudiziario e l'esperto stimatore per acquisire informazioni e fissare la data del sopralluogo.

In data 18.07.2024, è stato compiuto il primo sopralluogo presso i terreni oggetto di esecuzione, al quale hanno partecipato, oltre alla sottoscritta il custode giudiziario e l'esecutato.

Durante il sopralluogo, si è proceduto alla ricognizione dei serbatoi e a verificarne, ove possibile lo stato attuale in rapporto ai quesiti posti. È stata rilevata inoltre la presenza di numerosi estintori nell'azienda e ne è stato richiesto l'elenco all'esecutato per valutarne lo stato manutentivo, in quanto gli estintori scaduti o non funzionanti divengono materialmente rifiuti e devono essere correttamente smaltiti. In più è stata osservata la presenza di rifiuti, quali carta, plastiche e rifiuti misti alcuni dei quali accantonati sul terreno all'interno di

- pag. 2 -



gabbie in rete metallica e altri abbandonati a ridosso della fascia di confine lotto 2 foglio 37 part. 165 e ricoperti in parte da vegetazione. Al fine di individuare altre zone di accantonamento rifiuti, vista l'estensione dell'azienda è stato chiesto all'esecutato di indicare le zone adibite a stoccaggio materiali per ciascun raggruppamento di serre e le zone adibite a deposito temporaneo di rifiuti.

3 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI SERBATOI

Dal sopralluogo eseguito e dalle informazioni acquisite si è potuto appurare che sui terreni oggetto di esecuzione sono presenti n.5 serbatoi interrati e n.10 fuori terra, come si può osservare dallo specifico allegato fotografico redatto, in particolare:

sul lotto 1

n. 5 serbatoi interrati da 35 mc per olio minerale combustibile, ciascuno poggiato a terra, su unica fila ad una profondità di 3,5 m dal piano di campagna. Per ogni serbatoio è presente un passo d'uomo in struttura muraria in laterizio, impermeabilizzato e rialzato di 10 cm dal piano di campagna per evitare infiltrazioni d'acqua e chiuso con coperchio in ghisa;

n. 1 serbatoi fuori terra da 30 mc risalente al 1988 per gasolio agricolo, posto su tre selle in cemento armato e provvisto di bacino di contenimento anch'esso realizzato in cemento contenente un quarto della capacità del serbatoio stesso;

n. 1 serbatoi da 5000 litri per gasolio da autotrazione risalente al 2004 di forma cilindrica ad asse orizzontale, installato all'esterno su basamento in cemento e vasca di contenimento, munito di tettino di copertura;

n. 1 serbatoi da 2000 litri per gasolio agricolo per mezzi, risalente al 2010 di forma cilindrica ad asse orizzontale, installato all'esterno su basamento rialzato in ferro e vasca di contenimento, munito di tettino di copertura;

n. 1 serbatoio da 0,49 mc del 2009 per gasolio agricolo a servizio del gruppo elettrogeno;

sul lotto 2

n. 2 serbatoi fuori terra da metri cubi 85 cadauno per olio minerale combustibile, risalenti al 2000, di forma cilindrica ad asse orizzontale, installati all'esterno, costruiti in lamiera di

acciaio, con giunzioni saldate e coibentati con materiale isolante. Ogni serbatoio è munito di bocca di carico a chiusura ermetica con tappo a vite. I serbatoi sono posti su idonee selle in muratura e su bacino di contenimento anch'esso in muratura atto a contenere almeno un quarto della capacità del deposito;

n. 1 serbatoi fuori terra da 15 mc per gasolio per riscaldamento serre, risalente al 1999, di forma cilindrica ad asse orizzontale, installato all'esterno, costruito in ferro. Il serbatoio è posto su idonea sella in cemento e su bacino di contenimento anch'esso in cemento;

n. 2 serbatoi da 5000 litri per gasolio agricolo per riscaldamento serre, risalenti al 2003-2004 di forma cilindrica ad asse orizzontale, installati all'esterno su basamento in cemento e vasca di contenimento, muniti di tettino di copertura;

n. 1 serbatoi da 2000 litri per gasolio agricolo per mezzi, risalente al 2010 di forma cilindrica ad asse orizzontale, installato all'esterno su basamento rialzato in ferro per consentire l'erogazione a cascata e vasca di contenimento anch'essa in ferro, munito di tettino di copertura;

per un totale di 15 serbatoi come si può osservare dalla tabella sottostante.

lotto	n.	serbatoio	combustibile	lt/mc	matricola	anno
1	1	interrato	olio comb. denso	mc 35	MB17169	1984
1	2	interrato	olio comb. denso	mc 35	Emiliana Serb.	1984
1	3	interrato	olio comb. denso	mc 35	Emiliana Serb.	1985
1	4	interrato	olio comb. denso	mc 35	Emiliana Serb.	1985
1	5	interrato	olio comb. denso	mc 35	MB17170	1985
1	6	fuori terra	gasolio agricolo	mc 30	MB22255	1988
1	7	fuori terra	gasolio trazione	lt 5000	11971	2003
1	8	fuori terra	gasolio agricolo	lt 2000	2544	2010
1	9	fuori terra	gasolio agricolo	lt 490	28749	2009
2	10	fuori terra	olio comb. denso	mc 85	MB250041	2000
2	11	fuori terra	olio comb. denso	mc 85	MB250042	2000
2	12	fuori terra	gasolio agricolo	mc15	066/99	1999
2	13	fuori terra	gasolio agricolo	lt 5000	12345	2003
2	14	fuori terra	gasolio agricolo	lt 5000	14817	2004
2	15	fuori terra	gasolio agricolo	lt 2000	2560	2010

Tabella 1: serbatoi presenti

4 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI RIFIUTI PRESENTI

Durante il sopralluogo eseguito sui terreni oggetto di esecuzione è stata appurata la presenza

di rifiuti in parte separati per tipologia e stipati in recinti metallici e altri di diversa natura tra cui plastiche, metalli, legno, inerti da costruzione sparsi a ridosso della fascia ripariale di confine del lotto 2 foglio 37 particella 165 in parte visibili e in parte ricoperti da vegetazione come si può osservare dallo specifico allegato fotografico redatto.

Dopo un'attenta analisi della situazione, trovandoci a ridosso della fascia ripariale, con un discreto quantitativo di rifiuti in stagione estiva con possibile pericolo di infiammabilità si è deciso con il Custode Avv. Antonella Comito di chiedere l'autorizzazione al giudice per il loro smaltimento. Ottenuta l'autorizzazione, valutati i relativi preventivi sono stati rimossi carta, cartone, plastiche e lana di roccia. Non sono stati rimossi invece per il momento i rifiuti misti. Si segnala inoltre che durante le operazioni di rimozione dei rifiuti sono stati rinvenuti diversi pezzi di tubo in cemento amianto, per il quale dovrà essere avviata idonea procedura di smaltimento.

Sono state individuate inoltre, sui terreni altre quattro zone dove per esigenze logistiche dell'azienda sono stoccati i materiali e depositati temporaneamente i rifiuti:

- area del lotto 1 a confine con il lotto 2 in cui è presente un piazzale di deposito materiali quali vasi e accessori in plastica e una zona di deposito di rifiuti quali teli in plastica dismessi dalle serre, teli in tessuto di scarto delle lavorazioni e rifiuti misti. Si segnala che durante il sopralluogo sono stati rinvenuti tra i rifiuti alcuni pannelli in cemento amianto dismessi;
- serra del lotto 1 adibita a deposito mezzi e stoccaggio materiali nella quale sono state stivate numerose seminiere in polistirolo non avviate a smaltimento oltre a rifiuti misti come si può osservare dalle foto riportate nello specifico allegato fotografico;
- area del lotto 2 ricadente sul foglio 37 particella 30 in cui è presente un piazzale di deposito materiali quali vasi e accessori in plastica, non più idonei per le lavorazioni in quanto deteriorati dal sole oltre a teli dismessi;
- area sul lotto 2 ricadente sul foglio 47 particelle 138 e 139 a ridosso della fascia ripariale in cui è presente una zona di stoccaggio materiali e deposito temporaneo di rifiuti provenienti dall'attività serricola.

Dal sopralluogo è emersa anche la presenza di numerosi estintori pertanto è stato chiesto

- pag. 5 -

all'esecutato di fornire l'elenco di tutti quelli presenti in azienda indicandone la tipologia e le relative date di costruzione, revisione e collaudo in quanto se scaduti o non funzionanti divengono materialmente rifiuti e devono essere correttamente smaltiti. Dall'elenco fornito riportato in allegato risultano presenti in azienda 63 estintori, quasi tutti con revisione e collaudo scaduto. La normativa prevede che per gli estintori a polvere l'operazione di revisione deve essere effettuata ogni 3 anni dalla data di costruzione dell'apparecchio e il collaudo ogni 12 anni mentre per quelli a CO2 la revisione sia eseguita ogni 5 anni e il collaudo ogni 10 anni. Inoltre la durata di vita massima di un estintore è fissata in 18 anni, pertanto si evidenzia che 8 degli estintori presenti in azienda sono già da smaltire e altri lo saranno nei prossimi anni. In particolare sul lotto 1 sono presenti 47 estintori, di cui 7 con più di 18 anni, mentre nel lotto 2 sono presenti 16 estintori, di cui 1 con più di 18 anni.

5 – ANALISI E RISPOSTA AI QUESITI

5.1 QUESITO 1: SERBATOI FUORI TERRA E INTERRATI

“verificare lo stato dei serbatoi fuori terra e interrati, la presenza di prodotto all'interno e l'eventuale sversamento all'esterno, indicando la tipologia di interventi da attuare e i relativi costi, nonché precisando se l'attuale situazione è tale da richiedere un intervento immediato a spese della procedura oppure o se la soluzione possa essere demandata al futuro”;

Effettuati i necessari sopralluoghi, analizzata la situazione riscontrata e raccolti ulteriori elementi di giudizio espongono quanto segue:

- i due serbatoi fuori terra da 85 mc contenenti olio combustibile denso risultano in discreto stato di manutenzione e sono installati su bacino di contenimento in muratura atto a contenere almeno un quarto della capacità del deposito;
- il serbatoio fuori terra da 30 mc per gasolio agricolo per riscaldamento serre è provvisto di bacino di contenimento e risulta attualmente scollegato e riempito con acqua;
- il serbatoio fuori terra da 15 mc per gasolio, risalente al 1999 è posto su idonea sella e bacino di contenimento realizzati in cemento. Tale serbatoio non è attualmente utilizzato;

- pag. 6 -

- i tre serbatoi da 5000 litri per gasolio, installati all'esterno su idoneo basamento in cemento sono muniti di vasca di contenimento in ferro e coperti da tettoia;
- i due serbatoi da 2000 litri per gasolio agricolo, installati all'esterno rialzati dotati di vasca di contenimento in ferro e di tettoia a copertura.

I serbatoi fuori terra ad oggi non necessitano di interventi urgenti in quanto ciascun serbatoio è dotato di vasca di contenimento e non sono state evidenziate perdite per quelli attualmente in uso.

Discorso diverso invece per i serbatoi interrati installati da quasi 40 anni, per i quali purtroppo, la totalità della superficie esterna, non è direttamente e visivamente ispezionabile: questa, condizione, in caso di perdite, comporta un reale rischio per le matrici ambientali. Su tali serbatoi interrati devono essere previste delle verifiche periodiche e di manutenzione. In particolare le prove di tenuta rientrano tra le verifiche periodiche che il conduttore del serbatoio deve effettuare per assicurarsi dell'integrità dell'involucro, soprattutto nel caso di involucro privo di intercapedine e prevenire eventuali perdite occulte. In assenza di specifiche prescrizioni dei regolamenti di igiene locali possono ritenersi adeguate le frequenze di controllo indicate nelle linee guida di Arpa Lombardia nelle quali per età del serbatoio maggiore di 30 anni andrebbero eseguite prove di tenuta con cadenza annuale.

Dalle informazioni acquisite non risultano eseguite nell'ultimo anno prove di tenuta sui cinque serbatoi interrati e l'ultima prova eseguita risale al 2010. Sollevando il coperchio dai passi d'uomo di ciascuno serbatoio interrato esistente si è potuta osservare inoltre la presenza di materiale all'interno. Quindi ad oggi non si può assicurare l'integrità dei singoli serbatoi né escludere la possibilità di eventuali perdite dagli stessi.

Come già detto per verificare l'assenza di fori e lesioni che possono avere sversato nel terreno dei contaminati dovrebbero essere eseguite annualmente delle prove di tenuta. Nel caso poi si rilevasse una dispersione di sostanze pericolose dovrà essere intrapreso l'iter di bonifica secondo le modalità e procedure imposte dagli art. 242 e 245 parte IV titolo V del D.lgs. 152/06 s.m.i. che prevedono operazioni di bonifica e messa in sicurezza diverse in funzione della soglia dei valori di inquinamento che emergono dalle caratterizzazioni del sito.

- pag. 7 -

Vista l'età dei serbatoi e lo stato di inutilizzo la sottoscritta ha ritenuto di dover procedere con la redazione di un computo metrico estimativo per la loro dismissione con relativa messa in sicurezza per fornire un'indicazione sulla spesa da affrontare. Tale computo prevede la verifica dell'integrità del serbatoio, la rimozione dei fondami, la pulizia interna del serbatoio, gas-free e il riempimento con materiali inerti. Sono esclusi invece i costi relativi all'eventuale bonifica nel caso in cui dalle prove di tenuta si dovessero evidenziare perdite dai serbatoi che andranno valutati in relazione all'entità della contaminazione.

La spesa stimata per la dismissione è di circa 72.000 euro e il computo si inserisce come allegato.

5.2 QUESITO 2: SITUAZIONI DI PERICOLO RIFIUTI ED ESTINTORI

“se vi sono ulteriori situazioni di pericolo da segnalare ai potenziali acquirenti o da eliminare prima della vendita”

Sui terreni oggetto di esecuzione sono state individuate diverse zone con presenza di rifiuti. Trattasi principalmente di plastiche (PS, PP, PVC, LDPE ecc), teli in tessuto derivanti dalle attività agricole, oltre a rifiuti misti. Si evidenzia che è stata rilevata anche la presenza di amianto. Questi rifiuti possono essere stimati in circa 120 m³ di plastiche, 30 m³ di teli in stoffa oltre a 50 m³ di rifiuti misti.

Allo stato attuale tali rifiuti, ad eccezione dell'amianto e della situazione già evidenziata a ridosso della fascia ripariale e in parte già gestita, non comportano una situazione di pericolo imminente e pertanto può essere segnalata ai potenziali acquirenti.

Discorso diverso è per l'amianto rinvenuto in due diverse zone di deposito rifiuti. Per questo si consiglia di prevedere il suo smaltimento attraverso ditta specializzata. Il preventivo per la sua rimozione è di 1.600 euro.

Inoltre da segnalare ai futuri acquirenti che nell'azienda agricola sono presenti numerosi estintori di cui parte di essi non più revisionata e sottoposta a collaudo. In particolare sul lotto uno sono presenti 47 estintori, di cui 7 con più di 18 anni, mentre nel lotto due sono presenti 16 estintori, di cui 1 con più di 18 anni.

Con riferimento ai quesiti posti dal GI, si può concludere sintetizzando quanto segue:

- i serbatoi fuori terra sono dotati di vasca di contenimento e al suo interno non sono state evidenziate perdite almeno per quelli attualmente in uso, pertanto ad oggi non necessitano di interventi immediati;
- i serbatoi interrati, non avendo la superficie esterna direttamente e visivamente ispezionabile e non essendo stati sottoposti negli ultimi anni a prove di tenuta, per gli stessi non se ne può assicurare l'integrità o escludere la possibilità di eventuali perdite. Effettuare delle prove di tenuta potrebbe comportare in caso di perdite la necessità di smissione degli stessi e bonifica del sito. La sottoscritta ha provveduto pertanto a redigere specifico computo metrico estimativo per la loro smissione al fine di evidenziarne la spesa da sostenere ad eccezione dell'eventuale bonifica in caso di contaminazione che andrà valutata secondo la relativa entità;
- la presenza di rifiuti sui terreni oggetto di esecuzione può essere segnalata ai futuri acquirenti, ad eccezione della situazione già evidenziata ed in parte bonificata a ridosso della fascia ripariale e dell'amianto per il quale se ne consiglia la sua rimozione;
- la presenza nell'azienda agricola degli estintori, tra cui alcuni non revisionati e scaduti può essere segnalata ai futuri acquirenti.

Tanto era dovuto alla sottoscritta ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Latina, 05 novembre 2024

Il Consulente

Ing. Ersilia CHIOMINTO

