Tribunale Ordinario di Reggio di Calabria
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Proc.:
n.101/2024 R.G.Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
Francesco Maria Antonio BUGGE'

RELAZIONE CTU
INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA

L'esperto
Ing. Pasquale CORRADO

INDICE

PREMESSA ***2***
BONIFICA DEI SERBATOI ***4***
DESCRIZIONE ZONA OGGETTO DI BONIFICA AMBIENTALE E SERBATOI *4*
PROCEDURA DI BONIFICA *6*
COSTI INDICAIVI DELLA BONIFICA *8*
CONCLUSIONI BONIFICA SERBATOI *11*
STIMA FINALE DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE ***12***
CONCLUSIONI ***13***
ALLEGATI ***14***

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

******

OGGETTO:
RELAZIONE
D'INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA
proc. n. 101/2024 R.G.Es.

PREMESSA

A seguito della "*questione ambientale*" esposta in relazione dal custode avv. Antonio Condello, prima di esporre quanto in oggetto,il sottoscritto CTU premette in ordine cronologico le operazioni svolte:

- in data ***02/07/2025,*** ha inviato a mezzo p.e.c. al custode, le informazioni ed in allegato la planimetria dell'immobile aggiornata con le indicazioni richieste ***(v. allegato A1 – TAV.4 planimetria immobile)***.
- in data ***03/07/2025***, dopo lo scambio di informazioni, ha ottenuto un preventivo di spesa da ditta specializzata GreenLab al fine di conoscere i primi costi preliminari verosimili, necessari per effettuare la bonifica del sito ***(v. allegato D1)***.
- in data ***03/07/2025,*** ha inviato a mezzo p.e.c. al comando dei vigili del fuoco di Reggio Calabria, richiesta di documentazione tecnica al fine di conoscere le caratteristiche tecniche e dimensionali dei serbatoi interrati destinati allo stoccaggio di carburanti, collocati nel piazzale dell'immobile ***(v. allegato B1)***.
- in data ***10/07/2025***, presso il comando dei vigili del fuoco di Reggio Calabria, ha preso visione ed estratto fotografie della pratica 11/73 riferita all'immobile in oggetto ***(v. allegato B2)***.
- in data ***15/07/2025,*** ha inviato a mezzo p.e.c., opportuna richiesta all'ufficio dell'Agenzia delle Accise, Dogane e Monopoli ***(v. allegato B3)***.
- in data ***18/07/2025,*** ha ricevuto a mezzo p.e.c., documentazione dall'ufficio dell'Agenzia delle Accise, Dogane e Monopoli ***(v. allegato B4)***.

- in data ***22/07/2025****,* dopo lo scambio di informazioni, ha ottenuto un preventivo di spesa da ditta specializzata Ecosistem al fine di conoscere i costi di bonifica del materiale residuo all'interno dei serbatoi ***(v. allegato D2)***.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ad integrazione della relazione effettuata espone la propria valutazione per quanto emerso.

BONIFICA DEI SERBATOI

DESCRIZIONE ZONA OGGETTO DI BONIFICA AMBIENTALE E SERBATOI

A seguito delle ulteriori indagini, il sottoscritto ha potuto costatare che all'interno del piazzale "B" (denominato in perizia), nella parte pavimentata in cemento armato, sono presenti 10 chiusini riconducibili alle vasche in disuso utilizzate nel precedente esercizio *("deposito e vendita di oli minerali e trasporto carburanti").*

Tali vasche, per quanto appreso dalle indagini, sono precisamente dei serbatoi metallici, localizzati ad Ovest del corpo di fabbrica "B" (denominato in perizia), come rappresentato negli allegati grafici ***(v. allegati A1-A2)*** in cui si riporta in colore rosso la porzione dell'area interessata dai suddetti serbatoi, la cui estensione è di circa 260 mq.

Come sotto meglio rappresentato nello stralcio planimetrico dell'immobile:

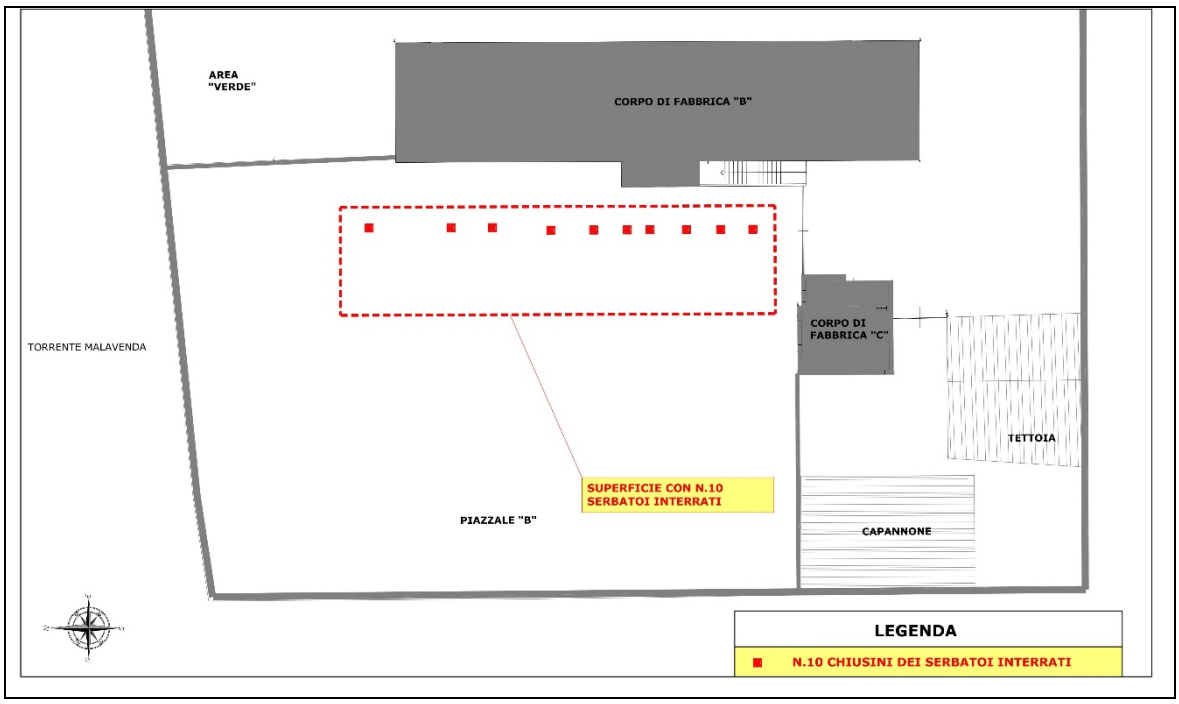


Figura1 – *Stralcio planimetrico dell'immobile con indicazione zona vasche/serbatoi interrati (v. allegato A2)*

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione reperita:

- presso l'Ufficio Prevenzione Incendi del comando dei vigili del fuoco di Reggio Calabria ***(v. allegato B2)***;
- presso l'Ufficio delle Dogane di Reggio Calabria sez. Antifrode e controlli ***(v. allegato B4);***
- e fornita dalla parte esecutata ***(v. allegati C1 – C2);***

A seguito di tale approfondimento, è scaturito che i 10 serbatoi possono contenere complessivamente 244mc di combustibile.

Nel dettaglio, i primi sette serbatoi possiedono la dimensione di 22mc, gli ultimi tre hanno le dimensioni di 30mc, come meglio rappresentato nella figura seguente:

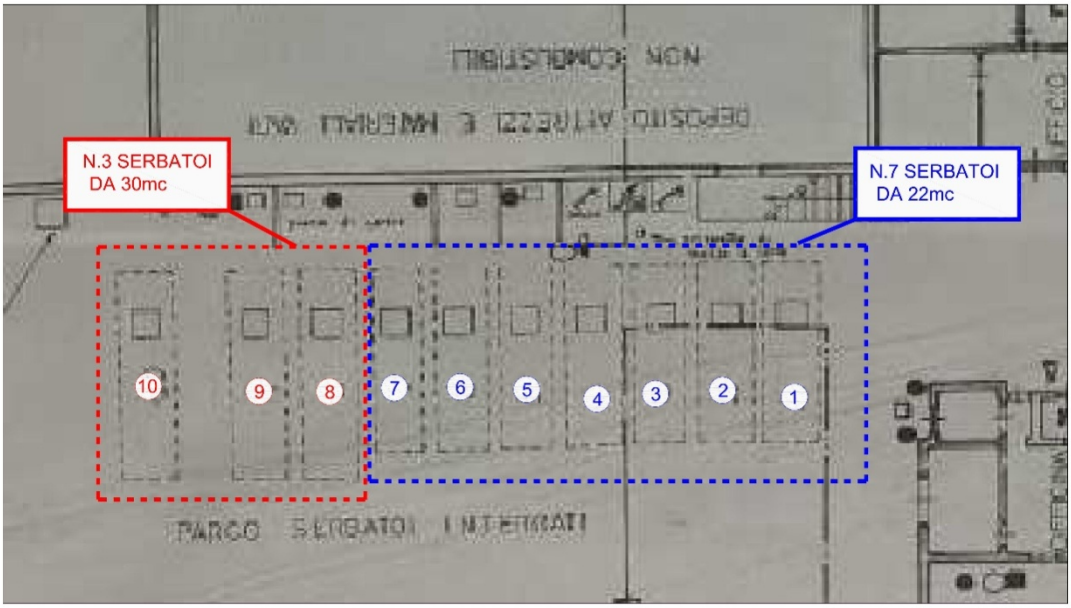


Figura2 – *Stralcio planimetrico serbatoi interrati - estratto dalla documentazione tecnica reperita*

Inoltre, in base alla più recente documentazione fornita dall'Agenzia delle Accise, Dogane e Monopoli ***(v. Allegato B4),*** in data *25/10/2022* è stato redatto un verbale di ispezione riportante la tipologia di carburanti contenuti nei serbatoi e i relativi residui, riassunto come segue:

- ***n.2 serbatoi*** (identificati con numero n. 1- 2) da 22mc cadauno, erano dedicati allo stoccaggio del **gasolio da riscaldamento;**
- ***n.5 serbatoi*** (identificati con numero n. 3-4-5-6-7) da 22mc cadauno, risultavano dedicati a contenere **gasolio denaturato ad uso agricolo;**
- ***n.3 serbatoi*** (identificati con numero n. 8-9-10) da 30mc cadauno, erano dedicati allo stoccaggio del **gasolio d'autotrazione.**

Nel documento, in sintesi, i residui di combustibile sono stati così certificati:

Serbatoio	Contenuto	Volume (litri)	Peso (kg)
1	Gasolio riscaldamento	351	295,09
2	Gasolio riscaldamento	329	276,60
4	Gasolio agricolo	494	409,43
8	Gasolio autotrazione	762	631,55
9	Gasolio autotrazione	360	298,25
10	Gasolio autotrazione	2.081	1.724,76
3-5-6-7	Nessun residuo rilevato	—	—
	TOTALI	**4.377**	**3.635,68**

***Tabella1** – Riepilogo verbale ispezione dell'Agenzia delle Accise, Dogane e Monopoli*

Il tutto quindi, per un totale di circa **3.636 kg** di residui da bonificare.

PROCEDURA DI BONIFICA

PREMESSA

Prima di esporre la procedura di bonifica, si espone quanto previsto dall'**art.242** del **D. Lgs.152/2006 (Testo Unico Ambientale)**:

- *"Il responsabile dell'inquinamento deve attuare senza indugio le misure di prevenzione e messa in sicurezza d'emergenza al fine di eliminare o ridurre le sostanze pericolose presenti nei suoli e nelle acque sotterranee".*

In tal caso la procedura di bonifica dei serbatoi interrati e dell'impianto annesso per il carico/scarico del combustibile (tubazioni, pompe ecc.), dovrà essere valutata in più fasi.
In particolare, dopo aver comunicato formalmente agli enti competenti (Città Metropolitana, ARPACal, Comune, ecc.) la cessazione dell'attività e la volontà di dismettere l'impianto e i serbatoi interrati, la bonifica deve prevedere le seguenti fasi:

A. **Svuotamento e pulizia dei serbatoi;**
B. **Verifica della contaminazione** (caratterizzazione ambientale);
C. **Valutazione dei possibili scenari** (sito contaminato, sito non contaminato)

Ciò premesso, si descrivono a seguire le suddette fasi:

A. SVUOTAMENTO E PULIZIA DEI SERBATOI

Lo svuotamento e la pulizia dei serbatoi deve essere effettuata da una Ditta specializzata che dovrà provvedere ad effettuare:

- il campionamento del prodotto per le analisi ai fini dello smaltimento;
- rimozione dei passi d'uomo;
- svuotamento materiale con i residui di fondo;
- ventilazione forzata dei serbatoi (certificato gas-free);

Il tutto deve essere certificato tramite una relazione tecnica che descriva le operazioni effettuate.

B. VERIFICA DELLA CONTAMINAZIONE

Poiché c'è stato lo stoccaggio di carburanti, il sito è potenzialmente contaminato; bisognerà quindi accertare lo stato del suolo (e delle eventuali acque sotterranee), per mezzo di un **piano di caratterizzazione,** che deve essere redatto da un tecnico abilitato ed approvato dagli Enti competenti (Comune, Città Metropolitana, ArpaCal, ecc.).

Il piano può prevedere sondaggi, piezometri, prelievi ed analisi del suolo/acque con l'obiettivo di confrontare l'eventuale presenza di sostanze inquinanti superino la concentrazione soglia di contaminazione (CSC) ammissibile *(concentrazioni soglia di contaminazione – tabella 1, Allegato 5, Titolo V D.Lgs. 152/06).*

C. ESITI ALTERNATIVI

L'esito della verifica piano di caratterizzazione, indirizza la procedura da effettuare, in particolare:

1) **Se il sito non è contaminato**, implica la fine delle attività, se l'attività d'esercizio dell'immobile non preveda più l'utilizzo dei serbatoi, si può procedere ad altri usi (dopo eventuale messa in sicurezza) procedendo con l'inertizzazione dei serbatoi (ad esempio riempiti con sabbia);
2) **Se il sito è contaminato,** vi è l'obbligo di bonifica ambientale secondo un progetto approvato dagli Enti competenti (Comune, Città Metropolitana, ArpaCal) che prevede anche la rimozione fisica dei serbatoi.

Quindi, la normativa non prevede a priori l'obbligo di rimuovere i serbatoi, ma impone di bonificarli internamente ed inertizzarli; l'eventuale rimozione dovrà essere valutata

successivamente in funzione di quanto emerso dalle indagini e comunque sempre dopo approvazione di un progetto approvato dagli Enti competenti.

Al termine dei lavori, sarà necessario ottenere la **certificazione di avvenuta bonifica** dalle autorità competenti, in cui si attesterà che l'area è stata risanata e che i livelli di contaminazione rientrano nei limiti di legge.

COSTI INDICAIVI DELLA BONIFICA

PREMESSA

Come già evidenziato, l'esatto ammontare dei costi potrà essere determinato solo dopo le analisi, l'esecuzione ed approvazione del piano di caratterizzazione, con la conseguente definizione dello stato ambientale del sito (contaminato o meno).

Tuttavia, sulla base:

- della documentazione tecnica acquisita (dimensioni serbatoi e residui presenti);
- costi documentati di bonifica fatta nell'anno 2006 per n.5 serbatoi ***(v. allegato C1***);
- dei preventivi ottenuti dalle ditte specializzate (GreenLab e Ecosistem) ***(v.allegati D1-D2***);
- delle attività previste per legge, indagini di mercato e competenze personali;

si riporta una stima orientativa dei costi complessivi, distinta per fase.

A. **Svuotamento e bonifica interna dei serbatoi** *(fase iniziale, obbligatoria in ogni scenario)*

Costo stimato complessivo: **da 30.000€ a 40.000€ + IVA;**

Comprende le attività seguenti:

- Apertura/chiusura dei passi d'uomo;
- Aspirazione dei residui;
- Pulizia interna dei serbatoi;
- Campionamento e analisi del materiale aspirato;
- Smaltimento rifiuti in discarica autorizzata;
- Redazione relazione tecnica certificata;

NOTA:
Il costo sopra stimato è scaturito dalla documentazione tecnica acquisita (dimensione serbatoi e contenuto dei residui), competenze tecniche personali, preventivo Ecosistem, costi bonifica effettuati nel 2006 dalla ditta Ecotherm.

B. **Verifica della contaminazione** *(Redazione e attuazione del Piano di Caratterizzazione approvato)*

Costo stimato complessivo: **da 10.000€ a 15.000€ + IVA;**

Comprende le seguenti attività principali:

- Redazione del piano effettuato da tecnico abilitato
- Presentazione e approvazione presso gli enti (Comune, Città Metropolitana, ARPACal);
- Indagini geologiche e ambientali (sondaggi, piezometri, campionamenti);
- Analisi chimiche in laboratorio accreditato.

NOTA:
Il costo sopra stimato, è scaturito da indagini di mercato, preventivo GreenLab (costi indagini ambientali ed analisi di laboratorio)

C. **Esiti alternativi** *(sito contaminato / sito non contaminato)*

1) Per **sito non contaminato.**

Costo stimato complessivo: **da 20.000 € a 25.000 € + IVA;**

In tal caso, i serbatoi possono essere bonificati internamente e inertizzati, evitando la rimozione fisica.

Le operazioni principali da prevedere sono:

- Riempimento completo con sabbia *(costo stimato 15.000 -18.000 Euro);*
- Sigillatura dei chiusini *(costo stimato 1.500 -2.500 Euro);*
- Redazione e trasmissione della documentazione tecnica ed altro *(costo stimato 3.500 -4.500 Euro);*

NOTA:
In alternativa alla sabbia si può usare schiuma poliuretanica o malta cementizia fluida, ma questi materiali sono più costosi. La sabbia è la soluzione più economica, duratura e ampiamente accettata dagli enti ambientali per l'inertizzazione dei serbatoi in loco.
I fattori che possono far aumentare i costi sono: Richiesta degli enti di ulteriore documentazione tecnica o verifiche ambientali integrative; Sopralluoghi multipli e tempi di cantiere prolungati.

2) Per **sito contaminato.**

Costo stimato complessivo: **da 90.000 € ad oltre 150.000 € + IVA;**

Il costo è puramente indicativo, variabile in funzione del grado di contaminazione, dalla presenza di falde contaminate e della profondità dei serbatoi.

In particolare:

- *Scenario medio (senza bonifica falde): 90.000 € – 120.000 € + IVA*
- *Scenario con bonifica falde: da 110.000 € a oltre 150.000 € + IVA*

In tal caso, i serbatoi dovranno essere rimossi oltre ad effettuare la bonifica ambientale del terreno (e delle eventuali falde acquifere).

Le attività possibili da prevedere sono:

- Demolizione parziale della soletta in c.a.
- Scavo profondo e movimentazione terra
- Estrazione e pulizia dei serbatoi;
- Analisi chimiche del suolo e gestione di rifiuti speciali;
- Smaltimento rifiuti speciali (terreni contaminati, fanghi, metalli);
- Eventuale bonifica delle falde acquifere (se presenti);
- Rinterro e ripristino della pavimentazione;
- Monitoraggi post-intervento;
- Certificazione finale di bonifica;

NOTA:

I costi riportati per il sito contaminato sono puramente ipotetici e non includono le molteplici variabili derivanti da: livello effettivo di contaminazione; profondità e tipologia del terreno; presenza o meno di falde acquifere da trattare.

RIEPILOGO COSTI

FASE	Voce di spesa	Importo Stimato (€) IVA esclusa
A	Svuotamento e pulizia interna dei serbatoi	30.000 – 40.000
B	Piano di caratterizzazione (analisi suolo/acque)	10.000 – 15.000
C (1)	Inertizzazione serbatoi (sito non contaminato)	20.000 – 25.000
C (2)	Rimozione serbatoi + bonifica (se sito contaminato)	90.000 – 150.000

Tabella 2 – *Riepilogo costi*

Pertanto, sommando i costi delle diverse fasi di bonifica, si avrà:

Totale stimato - sito non contaminato (scenario 1):

- **60.000 Euro – 80.000 Euro** IVA esclusa; (Somma dei costi delle fasi di bonifica A+B+C (1) per sito non contaminato).

Totale stimato - sito contaminato (scenario 2):

- **130.000 Euro – 205.000 Euro** IVA esclusa; (Somma dei costi delle fasi di bonifica A+B+C (2) per sito contaminato) *(costi presunti, che possono essere anche maggiori, in quanto soggetti a variazioni scaturite dagli esiti delle analisi del sito).*

CONCLUSIONI BONIFICA SERBATOI

Alla luce delle attività svolte, dalle verifiche effettuate è scaturito che all'interno del piazzale dell'immobile (denominato B in perizia), vi sono interrati n.10 serbatoi metallici con volume complessivo pari a 244 mc, inseriti in un area di circa 260mq con soletta in cemento armato.

Inoltre, per quanto certificato dall' ufficio dell' Agenzia delle Accise, Dogane e Monopoli di Reggio Calabria (verbale ispezione del *25/10/2022 – **allegato B4**)*, all'interno dei serbatoi vi è un totale di circa 3.636 kg di residui di gasolio da bonificare (comunque le quantità sono sempre da verificare prima della bonifica).

Dai riferimenti normativi applicabili, sarà necessario effettuare la procedura di bonifica ambientale, articolata come segue:

1) Bonifica interna e svuotamento dei serbatoi da eseguire tramite ditta autorizzata (i costi sono stimati da 30.000€ a 40.000€ IVA esclusa);

2) Redazione del piano di caratterizzazione ambientale, redatto da un tecnico specializzato ed approvato dagli Enti competenti necessario a stabilire se il sito risulti contaminato (costi sono stimati da 10.000€ – 15.000€ IVA esclusa);

3) In base all'esito:

- Se il sito non è contaminato, si può procedere con eventuale inertizzazione dei serbatoi. In tal caso i costi totali, sono stimati da 60.000€ a 80.000€ IVA esclusa (inclusi i costi ai punti (1) e (2) precedenti).
- Se il sito è contaminato, avviare la bonifica secondo progetto approvato dagli Enti preposti, con probabile rimozione fisica dei serbatoi e gestione delle matrici ambientali compromesse. In tal caso, i costi puramente indicativi sono stimati superiori a 130.000€ IVA esclusa (costi presunti).

STIMA FINALE DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto nella relazione di perizia CTU, ha stimato il **LOTTO** di vendita dell'immobile per un valore di **250.000,00 Euro (Euro duecentocinquantamila).**

Alla luce di quanto emerso e descritto, sarà necessario effettuare una opportuna rivalutazione dell'immobile, con un **DEPREZZAMENTO** del valore che tenga in considerazione anche la "*problematica ambientale*" dettata dalla bonifica dei serbatoi e da tutti i "costi" e procedimenti annessi.

Pertanto, in considerazione di tutto quanto emerso, lo scrivente reputa congruo applicare un **DEPREZZAMENTO** pari a **EURO 100.000,00 (Euro centomila)** del valore dell'immobile in precedenza stimato.

Quindi, dopo aver apportato l'opportuno deprezzamento, si avrà che:

IL PROBABILE VALORE FINALE DI MERCATO DEL LOTTO
è stimato ad EURO 150.000,00
(EURO CENTOCINQUANTAMILA)

NOTA DELL'ESPERTO:

Il valore finale dell'immobile, è giustificato dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché si sono apportate opportune correzioni per via dei vizi di forma presenti nella documentazione tecnica rinvenuta ed allegata al Permesso a Costruire in Sanatoria, negli abusi presenti, nell'assenza del certificato di agibilità ed infine nella necessità di effettuare la bonifica ambientale dei residui di gasolio all'interno dei serbatoi con tutte le eventuali procedure per scongiurare ogni possibile ipotesi di inquinamento ambientale.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU, ad integrazione della relazione di stima, ha rivalutato il probabile valore di mercato tenendo in considerazione i costi di bonifica dei serbatoi interrati, nonché effettuando una adeguata riduzione del valore di mercato praticata per vizi del bene venduto che tenga conto anche dei possibili scenari che possono prevedere un inquinamento ambientale.
Giungendo infine, **alla stima del probabile valore di mercato del LOTTO, per un valore pari a 150.000,00 euro (Centocinquantamila Euro).**

Oltre alla stima di mercato ai fini della vendita, lo scrivente conferma che il canone di locazione dell'immobile, stimato è pari a: **Euro 900,00** (Euro Novecento) al mese.
Con riserva: l'area interessata dai serbatoi, se locata prima della bonifica, dovrà essere utilizzata dall'affittuario escludendo ogni operazione che comporti rischio di danni o incendi.

Con la presente relazione che si compone di n° 13 pagine dattiloscritte, oltre i sotto elencati allegati; il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti e/o ulteriori integrazioni.

L'esperto:
Ing. Pasquale CORRADO

ALLEGATI

Allegati A–Corrispondenza con il custode ed allegati grafici

- ***Allegato A1*** *– Corrispondenza a mezzo p.e.c. e planimetria immobile –TAV.4;*
- ***Allegato A2*** *–Planimetria immobile con indicazione area serbatoi interrati – TAV.5;*

Allegati B - Richieste e documentazione reperita presso Uffici Pubblici

- ***Allegato B1*** *–in data 03/07/2025 richiesta a mezzo pec al comando dei vigili del fuoco di Reggio Calabria;*
- ***Allegato B2*** – RICEVUTA *in data 10/07/2025, presso il comando dei vigili del fuoco di Reggio Calabria, documentazione estratta della pratica 11/73 riferita all'immobile in oggetto; - si riporta utile documentazione:*
  - *Anno 2019 - Attestato di rinnovo periodico antincendio – Ditta Italpetroli;*
  - *Anno 2014 - Attestato di rinnovo periodico antincendio – Ditta Schepisi;*
  - *Anno 2007 – Corrispondenza avvenuta bonifica serbatoi;*
- ***Allegato B3-*** *in data 15/07/2025, ha inviato a mezzo p.e.c., opportuna richiesta all'ufficio dell'Agenzia delle Accise, Dogane e Monopoli;*
- ***Allegato B4 -*** *in data 18/07/2025, documentazione ricevuta dall'ufficio dell'Agenzia delle Accise, Dogane e Monopoli; – si riporta utile documentazione*:
  - *Licenza Ditta Italpetroli;*
  - *Verbale constatazione;*
  - *Tabelle di giacenza;*

Allegati C - Utile documentazione fornita dall'esecutato

- ***Allegato C1*** *– Anno 2006- Bonifica n.5 serbatoi interrati - proposta tecnico economica ditta Ecotherm e consuntivo di spesa;*
- ***Allegato C2*** *– Documentazione tecnica a firma del geom. Biondo:*
  - *Perizia giurata;*
  - *Relazione Tecnica;*
  - *Planimetria generale e schema allacci serbatoi;*

Allegati D - Preventivi di spesa e corrispondenze

- ***Allegato D1*** *– in data 02/07/2025 richiesta a mezzo mail al laboratorio analisi Greenlab ed in data 03/07/2025 mail di risposta;*
  - *Preventivo di spesa verifica della contaminazione;*
- ***Allegato D2*** *–in data 21/07/2025 richiesta a mezzo mail alla ditta Ecosistem; ed in data 22/07/2025 mail di risposta:*
  - *Preventivo di spesa bonifica interna serbatoi;*