

Vittorio Moreni Architetto

## Rapporto di valutazione immobiliare con assunzioni



### Oggetto

Immobili ad uso residenziale in Comune di Cinigiano, Loc. Borgo Santa Rita n.c. 20, piano primo, interni 7 e 10,

### Richiedente la valutazione

Liquidatore della Cooperativa Edificatrice Casa Toscana Soc. Coop. in LCA

Avv.ta Bianca Maria Giocoli, Via Masaccio 116, Firenze

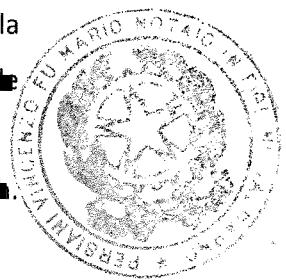
### Valutatore

Arch. Vittorio Moreni, Via il Prato 4, Firenze

### Premessa

- Gli immobili che fanno parte dell'edificio in Località Borgo Santa Rita 20 furono in gran parte già oggetto di una valutazione peritale per la ~~Perito: [REDACTED]~~ 120/2012 P.G.F.I. I.L.T.U. [REDACTED]  
~~Avv. [REDACTED]~~.
- Gli immobili furono posti all'asta con i valori determinati dal perito, ~~Arch. [REDACTED]~~.

subalterni	tipologia immobile	superficie commerciale	valore perizia arch. Biserni
LOTTO 1 17/22/47	monolocale	49,47 m <sup>2</sup>	39.500,00 €
LOTTO 2 18/48	monolocale	37,50 m <sup>2</sup>	30.000,00 €
LOTTO 3 25/49	appartamento	71,63 m <sup>2</sup>	57.300,00 €
LOTTO 4 27/50	monolocale	41,93 m <sup>2</sup>	33.500,00 €
LOTTO 5 28/51	appartamento	80,65 m <sup>2</sup>	64.500,00 €
LOTTO 6 30/52	appartamento	70,87 m <sup>2</sup>	56.600,00 €
LOTTO 7 31/53	appartamento	50,32 m <sup>2</sup>	40.200,00 €
LOTTO 8 32/56	appartamento	43,18 m <sup>2</sup>	34.500,00 €
LOTTO 9 34	appartamento	79,94 m <sup>2</sup>	63.900,00 €
LOTTO 10 36	appartamento	48,12 m <sup>2</sup>	38.400,00 €
LOTTO 11 37	monolocale	39,70 m <sup>2</sup>	30.900,00 €
LOTTO 12 14	box auto	14 m <sup>2</sup> (5,04m <sup>2</sup> equiparata)	4.000,00 €



via il prato 4 50123 firenze tel. 055.215197 e-mail [vittorio@delcroixmoreni.it](mailto:vittorio@delcroixmoreni.it)  
e-mail-pec [vittorio.moreni@pec.architettifirenze.it](mailto:vittorio.moreni@pec.architettifirenze.it)

- c) La prima asta andò deserta il 22/03/2016 ed il giudice dell'esecuzione fissò una seconda asta per il 28/3/2017 riducendo i valori di perizia del 20%

subalterni		tipologia immobile	superficie commerciale	valori per seconda asta
LOTTO 1	17/22/47	monolocale	49,47 m <sup>2</sup>	31.600,00 €
LOTTO 2	18/48	monolocale	37,50 m <sup>2</sup>	24.000,00 €
LOTTO 3	25/49	appartamento	71,63 m <sup>2</sup>	45.840,00 €
LOTTO 4	27/50	monolocale	41,93 m <sup>2</sup>	26.800,00 €
LOTTO 5	28/51	appartamento	80,65 m <sup>2</sup>	51.600,00 €
LOTTO 6	30/52	appartamento	70,87 m <sup>2</sup>	45.280,00 €
LOTTO 7	31/53	appartamento	50,32 m <sup>2</sup>	32.160,00 €
LOTTO 8	32/56	appartamento	43,18 m <sup>2</sup>	27.600,00 €
LOTTO 9	34	appartamento	79,94 m <sup>2</sup>	51.120,00 €
LOTTO 10	36	appartamento	48,12 m <sup>2</sup>	30.720,00 €
LOTTO 11	37	monolocale	39,70 m <sup>2</sup>	24.720,00 €
LOTTO 12	14	box auto	14 m <sup>2</sup> (5,04m <sup>2</sup> equiparata)	3.200,00 €

- d) Anche la seconda asta andò deserta.
- e) Con decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n.644 del 7/12/2017 la cooperativa fu messa in liquidazione coatta amministrativa ed il ministero autorizzò la Liquidazione ad indire nuove asta con i valori disposti dal giudice dell'esecuzione per l'asta del 23 marzo 2017.
- f) La prima asta si è tenuta il 14 aprile 2021 ed a queste si sono succedute altre asta andate tutte deserte fino ad arrivare all'ultima, la sesta indetta dalla liquidazione, il 15 marzo 2023, con i seguenti valori:

subalterni		tipologia immobile	superficie commerciale	valori per seconda asta
LOTTO 1	17/22/47	monolocale	49,47 m <sup>2</sup>	22.040,00 €
LOTTO 2	18/48	monolocale	37,50 m <sup>2</sup>	16.720,00 €
LOTTO 3	25/49	appartamento	71,63 m <sup>2</sup>	31.892,00 €
LOTTO 4	27/50	monolocale	41,93 m <sup>2</sup>	ritirato per offerta diretta
LOTTO 5	28/51	appartamento	80,65 m <sup>2</sup>	36.005,00 €



LOTTO 6	30/52	appartamento	70,87 m <sup>2</sup>	29.436,00 €
LOTTO 7	31/53	appartamento	50,32 m <sup>2</sup>	27.949,00 €
LOTTO 8	32/56	appartamento	43,18 m <sup>2</sup>	22.378,00 €
LOTTO 9	34	appartamento	79,94 m <sup>2</sup>	35.583,00 €
LOTTO 10	36	appartamento	48,12 m <sup>2</sup>	21.432,00 €
LOTTO 11	37	monolocale	39,70 m <sup>2</sup>	17.195,00 €
LOTTO 12	14	box auto	14 m <sup>2</sup> (5,04m <sup>2</sup> equiparata)	2.228,00 €



g) L'appartamento sub 29, interno 7, non è presente nella valutazione del

[REDACTED] è non accessibile in quanto occupata dal signor [REDACTED]

h) L'appartamento sub 27, interno 10, venne escluso dalle procedure d'asta per la presenza di un'offerta diretta che non è andata a buon fine.

Tutto ciò premesso si procede alla descrizione dei beni ed alla loro valutazione.



### ASTE GIUDIZIARIE.it Descrizione e consistenza dei beni

#### LOTTO 13

#### Appartamento sub 29, interno 7 – [REDACTED]

*[Signature]*

#### Descrizione

L'appartamento si trova al piano primo, sulla parete destra del disimpegno condominiale salendo le scale.

L'immobile ha una superficie di circa 64 m<sup>2</sup>, è composto da un soggiorno, dotato di terrazzo, angolo cottura, camera singola, camera matrimoniale con terrazzo e due bagni, le camere ed i due bagni sono accessibili da un piccolo disimpegno ad "L". Un bagno è finestrato mentre il secondo è cieco ed ha l'aspirazione forzata. Le pareti ed il soffitto sono finiti ad intonaco civile e tinteggiatura, il pavimento dell'intero appartamento è in mattonelle quadrate di

*[Signature]*



gres porcellanato, disposte in diagonale fugato, con battiscopa nello stesso materiale. L'angolo cottura è rivestito in mattonelle fino all'altezza di 1,60 mt. Entrambi i bagni sono dotati di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia e sono rivestiti con mattonelle fino ad un'altezza di circa due metri. Gli infissi esterni sono in legno mordenzato color testa di moro, con vetrocamera e dotati di persiane anch'esse in legno dello stesso colore. Soglie e davanzali sono in granito grigio. Gli infissi interni sono in legno tamburato a pannelli lisci color noce, il portoncino d'ingresso è del tipo "blindato" con finitura analoga alle porte interne. I terrazzi hanno un parapetto con cimasa in cotto, parte in muratura e parte in ringhiera metallica a semplice disegno. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gpl esterna e radiatori in alluminio, tipo jet, acqua calda sanitaria, impianto elettrico sottottraccia, impianto telefonico, antenna Tv.

Essendo stato sempre abitato si trova in condizioni di manutenzione ordinarie e non necessita di particolari interventi manutentivi di tipo straordinario.

[REDAZIONE APPALTO] - [REDAZIONE APPALTO] - [REDAZIONE APPALTO]

[REDAZIONE APPALTO] - [REDAZIONE APPALTO] - [REDAZIONE APPALTO]

#### Consistenza

Superficie utile Soggiorno 27,23 m<sup>2</sup>

Disimpegno 1,23 m<sup>2</sup>

Camera singola 9,07 m<sup>2</sup>

Camera matrimoniale 14,30 m<sup>2</sup>

Bagno finestrato 5,16 m<sup>2</sup>

Bagno cieco 4,14 m<sup>2</sup>

Totalle utile 64,07 m<sup>2</sup>

Superficie londa 77,18 m<sup>2</sup>

Terrazzi 11,05 mq x 0,25 = 2,76 m<sup>2</sup>

Superficie commerciale 79,94 m<sup>2</sup>

[REDAZIONE APPALTO] 11,05 - 2,76 = 2,27 - 2

[REDAZIONE APPALTO] 79,94 - 2,27 = 77,67 - 2



**LOTTO 4**

**Monolocale sub 27, interno 10 – posto auto sub 50**



**Descrizione**

L'appartamento si trova al piano primo, sulla parete destra del disimpegno condominiale girando a sinistra all'arrivo al piano.

L'immobile ha una superficie di circa 33 m<sup>2</sup> ed è attualmente libero, è composto da un unico locale dotato di angolo cottura, un terrazzo e un bagno finestrato provvisto di antibagno. Le pareti ed il soffitto sono finiti ad intonaco civile e tinteggiatura, il pavimento dell'intero appartamento è in mattonelle quadrate di gres porcellanato, disposte in diagonale fugato, con battiscopa nello stesso materiale. L'angolo cottura è rivestito in mattonelle fino all'altezza di 1,60 mt. Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia ed è rivestiti con mattonelle fino ad un'altezza di circa due metri. Gli infissi esterni sono in legno mordenzato color testa di moro, con vetrocamera e dotati di persiane anch'esse in legno dello stesso colore. Soglie e davanzali sono in granito grigio. Gli infissi interni sono in legno tamburato a pannelli lisci color noce, il portoncino d'ingresso è del tipo "blindato" con finitura analoga alle porte interne. Il terrazzo ha un parapetto con cimasa in cotto, parte in muratura e parte in ringhiera metallica a semplice disegno. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gpl esterna e radiatori in alluminio, tipo jet, acqua calda sanitaria, impianto elettrico sottottraccia, impianto telefonico, antenna Tv.

Essendo stato abitato in passato si trova in condizioni di manutenzione ordinarie e necessita di interventi interventi manutentivi di tipo ordinario.

All'appartamento è assegnato il posto auto su erba sub 50 accessibile dal cancello carrabile alla sinistra dell'ingresso condominiale guardando la facciata principale



*✓*



**Consistenza**

Superficie utile Soggiorno      27,23 m<sup>2</sup>



*✓*

Disimpegno	1,23 m <sup>2</sup>
Bagno finestrato	<u>4,18 m<sup>2</sup></u>
	Totale utile 32,64 m <sup>2</sup>
	Superficie linda 37,51 m <sup>2</sup>
Terrazzi	5,79 mq x 0,25 = <u>1,45 m<sup>2</sup></u>
Superficie commerciale	38,96 m <sup>2</sup>
Posto auto 11,88 m <sup>2</sup> x 0,25	<u>2,97 m<sup>2</sup></u>
Superficie totale	41.93 m <sup>2</sup>



### Determinazione del valore dei beni

Il mercato immobiliare di Cinigiano ha avuto, negli ultimi dieci anni, un andamento altalenante, con valori minimi nel periodo 2016-2021 e segnali di ripresa negli ultimi due anni.



fonte Immobiliare .it

I valori di mercato rispetto al 2014 (anno della perizia Biserni) si sono ridotti del 9% e pertanto il valore iniziale di 800€/m<sup>2</sup> si può attualizzare a 728€/m<sup>2</sup>.



Dall'analisi del mercato si rileva una differenza consistente tra i possibili valori del capoluogo e quelli dei piccoli centri di fondovalle come Borgo Santa Rita; da una media di 1260 €/m<sup>2</sup> si passa ad una media di 750€/m<sup>2</sup>.

Per gli immobili oggetto di valutazione influisce negativamente lo stato di manutenzione generale dell'edificio che si presenta in condizioni mediocri anche per oggettive difficoltà di gestione del condominio con molti appartamenti inutilizzati. Questo riduce ulteriormente il valore di riferimento anche del 20%.

Per contro l'utilizzo continuo dell'unità sub29\_interno7 ne ha garantito quanto meno la manutenzione ordinaria interna.

La determinazione del valore di mercato non può prescindere dalla condizione di vendita in asta e con già sei aste andate deserte con scarso ed in alcune aste nullo interesse da parte di potenziali acquirenti nonostante i prezzi ben al di sotto dei valori medi: all'asta del 15 marzo il valore unitario degli immobili era di circa 450€/m<sup>2</sup>.

Alla luce delle informazioni raccolte ed in considerazione dell'ubicazione e dello stato manutentivo dell'intero edificio si ritiene congruo un valore unitario di 675€/m<sup>2</sup> per il sub 29-interno 7 e di 700€/m<sup>2</sup> per il sub 27-interno 10

Al valore degli immobili determinato con questo parametro si considera di detrarre un importo per opere di rifacimento servizi igienici e tinteggiatura interne determinato con un computo analitico allegato.

### Conclusioni

**Il valore dell'immobile sub 29 – interno 7 è determinato come segue:**

superficie commerciale 82,91 m<sup>2</sup> x 675€/mq = 55.964,25 €

spese di manutenzione -12.630,00 €

valore 43.334,25 €

**43.350,00€**

**valore arrotondato per eccesso**

**Il valore dell'immobile sub 27 – interno 10 è determinato come segue:**

superficie commerciale 41,93 m<sup>2</sup> x 700€/mq = 29351,00 €

Vittorio Moreni Architetto

spese di manutenzione

-6.555,15 €

valore arrotondato per eccesso

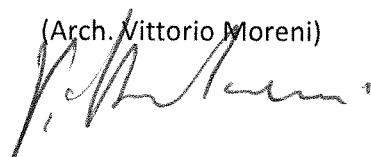
valore 22.795,85 €

22.800,00 €

allegati:

- piante alloggi – estratto dalla tavola di fine lavori
- computo spese di manutenzione sub 29 – interno 7
- computo spese di manutenzione sub 27 – interno 10

(Arch. Vittorio Moreni)



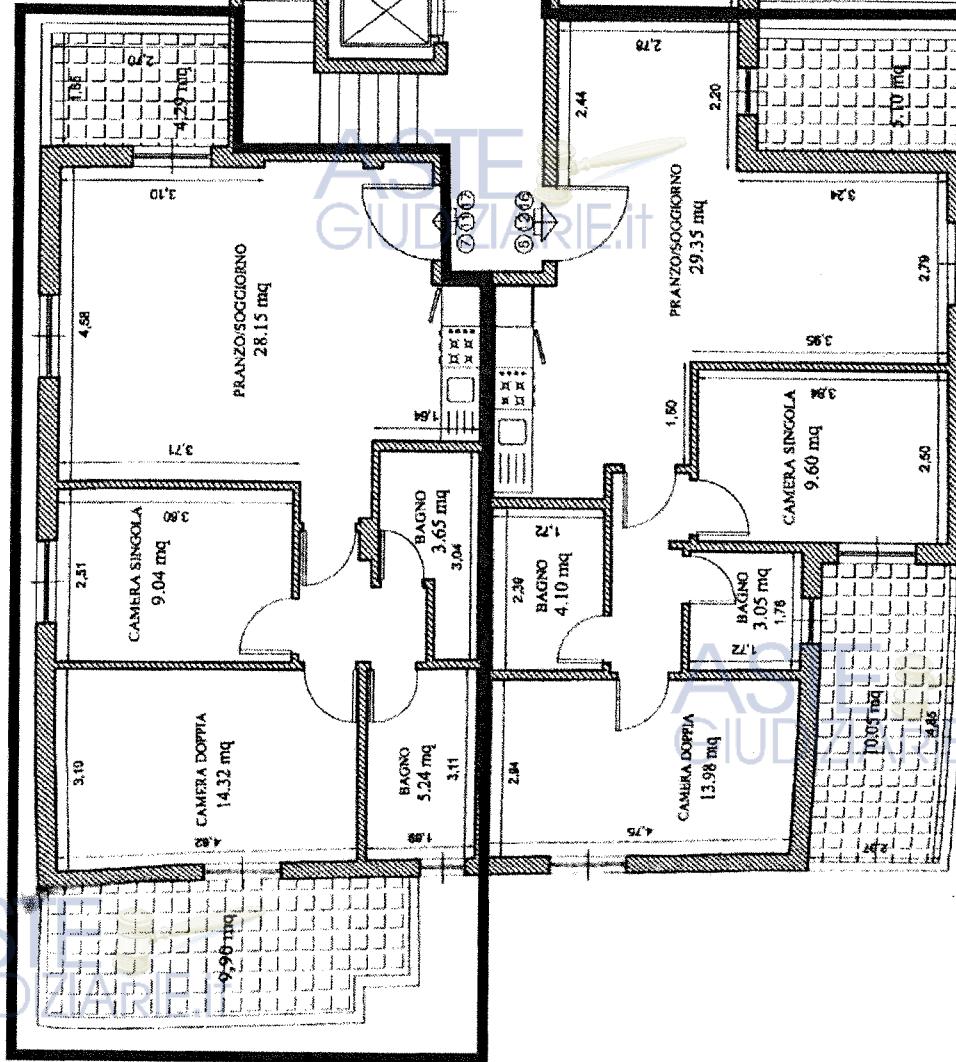
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

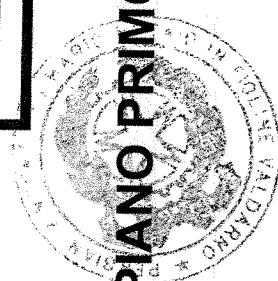
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SUB 29 - INTERNO 7



SUB 27 - INTERNO 10



## PIANO PRIMO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Comune di Cinigiano**  
Provincia di Grosseto



pag. 1



## COMUTO METRICO

**OGGETTO:** Opere di manutenzione a Borgo Santa Rita n.c. 20 - unità sub 29 - interno 7

**COMMITTENTE:** Cooperativa Edificatrice Casa Toscana soc.Coop. in LCA

Data, 30/05/2023

### IL TECNICO



Primus by Guido Cianciulli - copyright ACCA software S.p.A.

MITTENTE: Coop.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n.Ord. RIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
<b>LAVORI A CORPO</b>								
<b>Demolizioni e ricostruzioni (Cat 4)</b>								
03.009.0  pag. 1  interno	Demolizione o rimozione di pavimentazioni, massetti e vespai , escluse opere provvisionali pavimento e sottostante malta di allettamento di qualsiasi dimensione e fino ad uno spessore di cm 5 bagno 1 bagno 2					5,24 3,65 <hr/> 8,89	16,69	148,37
03.035.0	Rimozioni di apparecchi igienico-termo-sanitari in genere compreso smontaggio apparecchiature, attacchi e raccordi ed il disancoraggio delle staffe, con accatastamento entro un raggio di m 50; escluso accecamento od asportazione delle tubazioni di adduzione e scarico e l'eliminazione dei supporti murari lavabo	SOMMANO mq				2,00 <hr/> 2,00	22,94	45,88
03.035.0	Rimozioni di apparecchi igienico-termo-sanitari in genere compreso smontaggio apparecchiature, attacchi e raccordi ed il disancoraggio delle staffe, con accatastamento entro un raggio di m 50; escluso accecamento od asportazione delle tubazioni di adduzione e scarico e l'eliminazione dei supporti murari lavello da cucina	SOMMANO cad				1,00 <hr/> 1,00	29,68	29,68
03.035.0	Rimozioni di apparecchi igienico-termo-sanitari in genere compreso smontaggio apparecchiature, attacchi e raccordi ed il disancoraggio delle staffe, con accatastamento entro un raggio di m 50; escluso accecamento od asportazione delle tubazioni di adduzione e scarico e l'eliminazione dei supporti murari vaso con cassetta scaricatrice esterna, bidet	SOMMANO cad				4,00 <hr/> 4,00	31,03	124,12
03.035.0	Rimozioni di apparecchi igienico-termo-sanitari in genere compreso smontaggio apparecchiature, attacchi e raccordi ed il disancoraggio delle staffe, con accatastamento entro un raggio di m 50; escluso accecamento od asportazione delle tubazioni di adduzione e scarico e l'eliminazione dei supporti murari piatto doccia	SOMMANO cad				2,00 <hr/> 2,00	32,38	64,76
03.038.0	Rimozione di tubazioni compreso il disancoraggio dei fissaggi con accatastamento entro un raggio di m 50 in ferro o rame d. fino a 1" bagno cucina	SOMMANO m	10,00 3,00			10,00 3,00 <hr/> 13,00	0,70	9,10
03.010.0	Demolizione o rimozione di rivestimenti o parati escluso sottostante intonaco : in piastrelle posate con malta o collante fino all'altezza di m 1,50 bagno1 bagno2 cucina	SOMMANO m	9,62 9,36 2,40			1,500 1,500 1,500 <hr/> 14,43 14,04 3,60		
	A R I P O R T A R E					32,07		421,91

MITTENTE: Cooperativa Edificatrice Casa Toscana soc.Coop. in LCA

Num. Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI		Num. Ord. TARIFFA	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE		
	R I P O R T O					32,07				
	SOMMANO m <sup>2</sup>					32,07	9,64			
8 / 8 02.A03.010.0 02	Demolizione o rimozione di rivestimenti o parati escluso sottostante intonaco : in piastrelle posate con malta o collante dall'altezza di m 1,51 a m 3,00 bagno1 bagno2								15	
9 / 9 01.E02.003.0 01	Posa in opera di pavimento in ceramica, gres, klinker o prodotti similari, posate a colla su sottofondo precostituito, compreso sigillatura dei giunti, distanziatori (se necessari) e pulizia finale, secondo la UNI 11493:2013, piastrelle rettangolari o quadrate posate lineari o diagonali Vedi voce n° 1 [mq 8,89]								16 01.004.0	
10 / 10	SOMMANO mq									
10 / 10	Fornitura pavimento in gres porcellanato Vedi voce n° 9 [mq 8,89]									
11 / 11 01.E03.014.0 31	SOMMANO mq								17 01.004.0	
11 / 11	Posa in opera di rivestimento interno in piastrelle di monocottura, gres porcellanato o similari, posate a colla su superfici intonacate, compreso sigillatura dei giunti e pulizia finale con adesivo migliorato a rapida essicazione per piastrelle fino a 30x30 cm decorate Vedi voce n° 7 [m <sup>2</sup> 32,07] Vedi voce n° 8 [m <sup>2</sup> 13,28]									
12 / 12	SOMMANO mq									
12 / 12	Fornitura di rivestimento in gres Vedi voce n° 11 [mq 45,35]									
13 / 13 01.F04.002.0 01	SOMMANO mq								18 01.004.0	
13 / 13	Preparazione di fondo da tinteggiare Mediante raschiatura, scartavetratura e riprese di piccoli tratti di intonaco pareti soggiorno camera doppia camera singola bagni soffitti soggiorno camera doppia camera singola bagni	22,16 15,44 12,22 19,20				2,700 2,700 2,700 0,500	59,83 41,69 32,99 9,60 28,15 14,32 9,04 8,89	204,51 204,51 204,51 6,16		
14 / 14 01.F04.004.0 04	SOMMANO m <sup>2</sup>									
14 / 14	Verniciatura per interni su intonaco nuovo o preparato con idropittura lavabile previa mano di fissativo Vedi voce n° 13 [m <sup>2</sup> 204,51]									
	A R I P O R T A R E									

COMMITTENTE: Cooperativa Edificatrice Casa Toscana soc.Coop. in LCA

COMMITTENTE: Co

IMPORTI o TOT.	m.Ord. RIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
		R I P O R T O							7'846,14
,64	15	Trasporto a discarica, costo di conferimento e oneri Vedi voce n° 1 [mq 8,89] Vedi voce n° 7 [m <sup>2</sup> 32,07] Vedi voce n° 8 [m <sup>2</sup> 13,28]					0,100 0,060 0,060	0,89 1,92 0,80	
		SOMMANO mc					3,61	25,00	90,25
,72	16	Impianto idrosanitario (Cat 16)							
	01.004.0	Fornitura e posa in opera di apparecchi sanitari compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. I materiali debbono essere d'ottima qualità privi di difetti, slabbrature, ammaccature o altre deformazioni o imperfezioni e rispondenti alle caratteristiche stabilite dalle prescrizioni contrattuali e conformi alle consuetudini commerciali, dovranno essere di tipo, scelta, qualità, caratteristiche, dimensioni, peso, colore e spessori come da prescrizioni contrattuali o come da richiesta della D.L. e comunque rispondenti alle norme UNI 4542-4543. lavabo da semincassio o da incasso in porcellana vetrificata (vitreus-china), completo di fori per la rubinetteria, collegato allo scarico ed alle tubazioni d'adduzione d'acqua calda e fredda. Sono compresi: la piletta; lo scarico automatico a pistone; il sifone a colonna; i flessibili a parete, corredati del relativo rosone in ottone cromato del tipo pesante; i relativi morsetti, bulloni, viti cromate, etc. lavabi					2,00		
		SOMMANO cad					2,00		
	17								
	01.004.0	Fornitura e posa in opera di apparecchi sanitari compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. I materiali debbono essere d'ottima qualità privi di difetti, slabbrature, ammaccature o altre deformazioni o imperfezioni e rispondenti alle caratteristiche stabilite dalle prescrizioni contrattuali e conformi alle consuetudini commerciali, dovranno essere di tipo, scelta, qualità, caratteristiche, dimensioni, peso, colore e spessori come da prescrizioni contrattuali o come da richiesta della D.L. e comunque rispondenti alle norme UNI 4542-4543. vaso igienico in porcellana vetrificata compreso di cassetta a zaino per il lavaggio in vitreous-china, il vaso è del tipo con scarico a pavimento o a parete, fornito e posto in opera. Sono compresi: il fissaggio con viti e borchie d'acciaio cromato; le relative guarnizioni; il sedile ed il coperchio di buona qualità, la cassetta di lavaggio sarà completa di batteria interna a funzionamento silenzioso; rubinetto d'interruzione e guarnizioni di gomma; compreso il collegamento alla rete idrica esistente.							
		vasi					2,00		
		SOMMANO cad					2,00		
	18								
	01.004.0	Fornitura e posa in opera di apparecchi sanitari compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. I materiali debbono essere d'ottima qualità privi di difetti, slabbrature, ammaccature o altre deformazioni o imperfezioni e rispondenti alle caratteristiche stabilite dalle prescrizioni contrattuali e conformi alle consuetudini commerciali, dovranno essere di tipo, scelta, qualità, caratteristiche, dimensioni, peso, colore e spessori come da prescrizioni contrattuali o come da richiesta della D.L. e comunque rispondenti alle norme UNI 4542-4543. bidet a pavimento in porcellana vetrificata (vitreous-china) a pianta di forma variabile o comunque conforme ai prodotti in uso nel mercato, con erogazione d'acqua mediante monoforo o a tre fori, oppure con diaframmi laterali, fornito e posto in opera. Sono compresi: i raccordi alle tubazioni d'acciaio per l'adduzione dell'acqua calda e fredda; le relative viti, per il fissaggio a pavimento comunque realizzato; l'assistenza muraria; le guarnizioni.							
		bidet					2,00		
		SOMMANO cad					2,00		
	19	A R I P O R T A R E							
7'846,14									10'382,35

COMMITTENTE: Cooperativa Edificatrice Casa Toscana soc.Coop. in LCA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI		Num.Ord. TARIFFA
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE	
R I P O R T O									
19 / 19 06.I01.004.0 05	Fornitura e posa in opera di apparecchi sanitari compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. I materiali debbono essere d'ottima qualità privi di difetti, slabbrature, ammaccature o altre deformazioni o imperfezioni e rispondenti alle caratteristiche stabilite dalle prescrizioni contrattuali e conformi alle consuetudini commerciali, dovranno essere di tipo, scelta, qualità, caratteristiche, dimensioni, peso, colore e spessori come da prescrizioni contrattuali o come da richiesta della D.L. e comunque rispondenti alle norme UNI 4542-4543. piatto per doccia in gres porcellanato (fire-clay) bianco delle dimensioni standard di mercato di circa cm 80x80, fornito e posto in opera, completo di piletta e griglia di scarico cromate, di raccordo alle tubazioni d'allaccio, con superficie antisdrucciolevole, da installare sopra pavimento a semincassato. piatti doccia								10 <sup>18</sup>
20 / 20 PR.P29.102. 008	Rubinetterie per apparecchio sanitario: il materiale deve essere di ottima qualità, privo di difetti, slabbrature, ammaccature o altre deformazioni o imperfezioni e rispondente alle caratteristiche stabilite dalle prescrizioni contrattuali e conforme alle consuetudini commerciali. Miscelatore cromato monocomando da incasso per doccia con corpo incassato, maniglia, cappuccio, rosone e braccio con soffione regolabile con snodo per doccia	SOMMANO cad				2,00			25
21 / 21 PR.P29.102. 018	Rubinetterie per apparecchio sanitario: il materiale deve essere di ottima qualità, privo di difetti, slabbrature, ammaccature o altre deformazioni o imperfezioni e rispondente alle caratteristiche stabilite dalle prescrizioni contrattuali e conforme alle consuetudini commerciali. Miscelatore monocomando cromato per lavabo con scarico automatico normale per lavabo	SOMMANO cad				2,00	215,14	430	6,7
22 / 22 PR.P29.102. 001	Rubinetterie per apparecchio sanitario: il materiale deve essere di ottima qualità, privo di difetti, slabbrature, ammaccature o altre deformazioni o imperfezioni e rispondente alle caratteristiche stabilite dalle prescrizioni contrattuali e conforme alle consuetudini commerciali. Miscelatore monocomando cromato per bidet, erogazione a doccetta orientabile, completo di scarico, senza nipples e rosoni per bidet	SOMMANO cad				2,00	342,07	684	riprist
23 / 23 06.I01.006.0 03	Allacci Microscematura idrica per vaso wc in tubo multistrato PN 10 Ø 16, spessore 2,25 mm, (distribuzione a ragno) interna ai locali servizi igienici per l'adduzione dell'acqua fredda dai collettori di distribuzione a quelli dei singoli apparecchi, compresi i raccordi per vaso	SOMMANO cad				2,00			135
24 / 24 06.I01.006.0 06	Allacci Microscematura idrica per apparecchio sanitario in tubo multistrato PN 10 Ø 16, spessore 2,25 mm, (distribuzione a ragno) interna ai locali servizi igienici per l'adduzione dell'acqua fredda e calda dai collettori di distribuzione a quelli dei singoli apparecchi, compresi raccordi ed isolante di tipo flessibile a cellule chiuse per tutti i sanitari	SOMMANO cad				2,00	68,25	136	
	A RIPORTARE					6,00	6,00	11 <sup>88</sup>	

COMMITTENTE: Cooperativa Edificatrice Casa Toscana soc.Coop. in LCA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMMITTENTE: Cooperativa Edificatrice Casa Toscana soc.Coop. in LCA [computo manutenzioni sub29.dcf] (C:\Archivio\borgo santa rita) v.1/25

Comune di Cinigiano  
Provincia di Grosseto



pag. 1



## COMUTO METRICO

**OGGETTO:** Opere di manutenzione a Borgo Santa Rita n.c. 20 - unità sub 27 - interno 10

**COMMITTENTE:** Cooperativa Edificatrice Casa Toscana soc.Coop. in LCA

Data, 30/05/2023

### IL TECNICO



Primus by Guido Cianciulli - copyright ACCA software S.p.A.

n.Ord. RIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI			
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE		
<b>R I P O R T O</b>										
<b>LAVORIA CORPO</b>										
<b>Demolizioni e ricostruzioni (Cat 4)</b>										
03.009.0	Demolizione o rimozione di pavimentazioni, massetti e vespai , escluse opere provvisionali pavimento e sottostante malta di allettamento di qualsiasi dimensione e fino ad uno spessore di cm 5 bagno					4,12				
	SOMMANO mq					4,12	16,69	68,76		
03.035.0	Rimozioni di apparecchi igienico-termo-sanitari in genere compreso smontaggio apparecchiature, attacchi e raccordi ed il disancoraggio delle staffe, con accatastamento entro un raggio di m 50; escluso accecamento od asportazione delle tubazioni di adduzione e scarico e l'eliminazione dei supporti murari lavabo					1,00				
	SOMMANO cad					1,00	22,94	22,94		
03.035.0	Rimozioni di apparecchi igienico-termo-sanitari in genere compreso smontaggio apparecchiature, attacchi e raccordi ed il disancoraggio delle staffe, con accatastamento entro un raggio di m 50; escluso accecamento od asportazione delle tubazioni di adduzione e scarico e l'eliminazione dei supporti murari lavello da cucina					1,00				
	SOMMANO cad					1,00	29,68	29,68		
03.035.0	Rimozioni di apparecchi igienico-termo-sanitari in genere compreso smontaggio apparecchiature, attacchi e raccordi ed il disancoraggio delle staffe, con accatastamento entro un raggio di m 50; escluso accecamento od asportazione delle tubazioni di adduzione e scarico e l'eliminazione dei supporti murari vaso con cassetta scaricatrice esterna, bidet					2,00				
	SOMMANO cad					2,00	31,03	62,06		
03.035.0	Rimozioni di apparecchi igienico-termo-sanitari in genere compreso smontaggio apparecchiature, attacchi e raccordi ed il disancoraggio delle staffe, con accatastamento entro un raggio di m 50; escluso accecamento od asportazione delle tubazioni di adduzione e scarico e l'eliminazione dei supporti murari piatto doccia					1,00				
	SOMMANO cad					1,00	32,38	32,38		
03.038.0	Rimozione di tubazioni compreso il disancoraggio dei fissaggi con accatastamento entro un raggio di m 50 in ferro o rame d. fino a 1" bagno cucina					5,00 3,00	5,00 3,00	5,60		
	SOMMANO m					8,00	0,70			
03.010.0	Demolizione o rimozione di rivestimenti o parati escluso sottostante intonaco : in piastrelle posate con malta o collante fino all'altezza di m 1,50 bagno cucina					1,500 1,500	14,46 3,60	174,10		
	SOMMANO m <sup>2</sup>					18,06	9,64			
	A R I P O R T A R E							395,52		

COMMITTENTE: Cooperativa Edificatrice Casa Toscana soc.Coop. in LCA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI		Num Ord. TARIFFA
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE	
	R I P O R T O								
8 / 8 02.A03.010.0 02	Demolizione o rimozione di rivestimenti o parati escluso sottostante intonaco : in piastrelle posate con malta o collante dall'altezza di m 1,51 a m 3,00 bagno					9,64	0,700 6,75 6,75	12,72	16 01.004.0
9 / 9 01.E02.003.0 01	Posa in opera di pavimento in ceramica, gres, klinker o prodotti similari, posate a colla su sottofondo precostituito, compreso sigillatura dei giunti, distanziatori (se necessari) e pulizia finale, secondo la UNI 11493:2013. piastrelle rettangolari o quadrate posate lineari o diagonali Vedi voce n° 1 [mq 4.12]						4,12 4,12	13,50	17 01.004.0
10 / 10	Fornitura pavimento in gres porcellanato Vedi voce n° 9 [mq 4.12]						4,12 4,12	45,00	18 01.004.0
11 / 11 01.E03.014.0 31	Posa in opera di rivestimento interno in piastrelle di monocottura, gres porcellanato o similari, posate a colla su superfici intonacate, compreso sigillatura dei giunti e pulizia finale con adesivo migliorato a rapida essicazione per piastrelle fino a 30x30 cm decorate Vedi voce n° 7 [m <sup>2</sup> 18.06] Vedi voce n° 8 [m <sup>2</sup> 6.75]						18,06 6,75 24,81	30,86	19 01.004.0
12 / 12	Fornitura di rivestimento in gres Vedi voce n° 11 [mq 24.81]						24,81 24,81	45,00	20 01.004.0
13 / 13 01.F04.002.0 01	Preparazione di fondo da tinteggiare Mediante raschiatura, scartavetratura e riprese di piccoli tratti di intonaco <b>pareti</b> soggiorno bagno antibagno <b>soffitti</b> soggiorno bagno e antibagno					21,34 9,64 4,00	2,700 0,500 2,700 28,24 5,12 106,60	57,62 4,82 10,80 6,16	21 01.004.0
14 / 14 01.F04.004.0 04	Verniciatura per interni su intonaco nuovo o preparato con idropittura lavabile previa mano di fissativo Vedi voce n° 13 [m <sup>2</sup> 106.60]						106,60 106,60	8,44	22 01.004.0
	<b>Trasporti e smaltimenti (Cat 12)</b>								
15 / 15	Trasporto a discarica, costo di conferimento e oneri Vedi voce n° 1 [mq 4.12] Vedi voce n° 7 [m <sup>2</sup> 18.06] Vedi voce n° 8 [m <sup>2</sup> 6.75]						0,100 0,060 0,060	0,41 1,08 0,41 1,90	23 01.004.0
	A R I P O R T A R E								

COMMITTENTE: Cooperativa Edificatrice Casa Toscana soc.Coop. in LCA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

APORTI in Ord. RIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
TOTALE	R I P O R T O							4'208,35
<b>Impianto idrosanitario (Cat 16)</b>								
2	16 01.004.0 Fornitura e posa in opera di apparecchi sanitari compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. I materiali debbono essere d'ottima qualità privi di difetti, slabbrature, ammaccature o altre deformazioni o imperfezioni e rispondenti alle caratteristiche stabilite dalle prescrizioni contrattuali e conformi alle consuetudini commerciali, dovranno essere di tipo, scelta, qualità, caratteristiche, dimensioni, peso, colore e spessori come da prescrizioni contrattuali o come da richiesta della D.L. e comunque rispondenti alle norme UNI 4542-4543. lavabo da semincassato o da incasso in porcellana vetrificata (vitreus-china), completo di fori per la rubinetteria, collegato allo scarico ed alle tubazioni d'adduzione d'acqua calda e fredda. Sono compresi: la piletta, lo scarico automatico a pistone; il sifone a colonna; i flessibili a parete, corredati del relativo rosone in ottone cromato del tipo pesante; i relativi morsetti, bulloni, viti cromate, etc. lavabi					1,00		
3	17 01.004.0 Fornitura e posa in opera di apparecchi sanitari compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. I materiali debbono essere d'ottima qualità privi di difetti, slabbrature, ammaccature o altre deformazioni o imperfezioni e rispondenti alle caratteristiche stabilite dalle prescrizioni contrattuali e conformi alle consuetudini commerciali, dovranno essere di tipo, scelta, qualità, caratteristiche, dimensioni, peso, colore e spessori come da prescrizioni contrattuali o come da richiesta della D.L. e comunque rispondenti alle norme UNI 4542-4543. vaso igienico in porcellana vetrificata compreso di cassetta a zaino per il lavaggio in vitreous-china, il vaso è del tipo con scarico a pavimento o a parete, fornito e posto in opera. Sono compresi: il fissaggio con viti e borchie d'acciaio cromato; le relative guarnizioni; il sedile ed il coperchio di buona qualità, la cassetta di lavaggio sarà completa di batteria interna a funzionamento silenzioso; rubinetto d'interruzione e guarnizioni di gomma; compreso il collegamento alla rete idrica esistente. vasi	SOMMANO cad				1,00	399,69	399,69
4	18 01.004.0 Fornitura e posa in opera di apparecchi sanitari compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. I materiali debbono essere d'ottima qualità privi di difetti, slabbrature, ammaccature o altre deformazioni o imperfezioni e rispondenti alle caratteristiche stabilite dalle prescrizioni contrattuali e conformi alle consuetudini commerciali, dovranno essere di tipo, scelta, qualità, caratteristiche, dimensioni, peso, colore e spessori come da prescrizioni contrattuali o come da richiesta della D.L. e comunque rispondenti alle norme UNI 4542-4543. bidet a pavimento in porcellana vetrificata (vitreous-china) a pianta di forma variabile o comunque conforme ai prodotti in uso nel mercato, con erogazione d'acqua mediante monoforo o a tre fori, oppure da diaframmi laterali, fornito e posto in opera. Sono compresi: i raccordi alle tubazioni d'allaccio per l'adduzione dell'acqua calda e fredda; le relative viti, per il fissaggio a pavimento comunque realizzato; l'assistenza muraria; le guarnizioni. bidet	SOMMANO cad				1,00	604,93	604,93
5	19 01.004.0 Fornitura e posa in opera di apparecchi sanitari compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. I materiali debbono essere d'ottima qualità privi di difetti, slabbrature, ammaccature o altre deformazioni o imperfezioni e rispondenti alle caratteristiche stabilite dalle prescrizioni contrattuali e conformi alle consuetudini commerciali, dovranno essere di tipo, scelta, qualità, caratteristiche, dimensioni,	SOMMANO cad				1,00	218,36	218,36
6	A R I P O R T A R E							5'431,33

COMMITTENTE: Cooperativa Edificatrice Casa Toscana soc.Coop. in LCA

Num. Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
<b>R I P O R T O</b>								
	peso, colore e spessori come da prescrizioni contrattuali o come da richiesta della D.L. e comunque rispondenti alle norme UNI 4542-4543. piatto per doccia in gres porcellanato (fire-clay) bianco delle dimensioni standard di mercato di circa cm 80x80, fornito e posto in opera, completo di piletta e griglia di scarico cromate, di raccordo alle tubazioni d'allaccio, con superficie antisdrucciolevole, da installare sopra pavimento a semincasso. piatti doccia					1,00		
	SOMMANO cad					1,00		
20 / 20 PR.P29.102. 008	Rubinetterie per apparecchio sanitario: il materiale deve essere di ottima qualità, privo di difetti, slabbrature, ammaccature o altre deformazioni o imperfezioni e rispondente alle caratteristiche stabilite dalle prescrizioni contrattuali e conformi alle consuetudini commerciali. Miscelatore cromato monocomando da incasso per doccia con corpo incassato, maniglia, cappuccio, rosone e braccio con soffione regolabile con snodo per doccia					1,00	215,14	
	SOMMANO cad					1,00		
						1,00		
21 / 21 PR.P29.102. 018	Rubinetterie per apparecchio sanitario: il materiale deve essere di ottima qualità, privo di difetti, slabbrature, ammaccature o altre deformazioni o imperfezioni e rispondente alle caratteristiche stabilite dalle prescrizioni contrattuali e conformi alle consuetudini commerciali. Miscelatore monocomando cromato per lavabo con scarico automatico normale per lavabo					1,00	342,07	
	SOMMANO cad					1,00		
						1,00		
22 / 22 PR.P29.102. 001	Rubinetterie per apparecchio sanitario: il materiale deve essere di ottima qualità, privo di difetti, slabbrature, ammaccature o altre deformazioni o imperfezioni e rispondente alle caratteristiche stabilite dalle prescrizioni contrattuali e conformi alle consuetudini commerciali. Miscelatore monocomando cromato per bidet, erogazione a doccetta orientabile, completo di scarico, senza nipples e rosioni per bidet					1,00	67,97	
	SOMMANO cad					1,00		
						1,00		
23 / 23 06.I01.006.0 03	Allacci Microscematura idrica per vaso wc in tubo multistrato PN 10 Ø 16, spessore 2,25 mm, (distribuzione a ragno) interna ai locali servizi igienici per l'adduzione dell'acqua fredda dai collettori di distribuzione a quelli dei singoli apparecchi, compresi i raccordi per vaso					1,00	68,25	
	SOMMANO cad					1,00		
						1,00		
24 / 24 06.I01.006.0 06	Allacci Microscematura idrica per apparecchio sanitario in tubo multistrato PN 10 Ø 16, spessore 2,25 mm, (distribuzione a ragno) interna ai locali servizi igienici per l'adduzione dell'acqua fredda e calda dai collettori di distribuzione a quelli dei singoli apparecchi, compresi raccordi ed isolante di tipo flessibile a cellule chiuse per tutti i sanitari					3,00	60,51	
	SOMMANO cad					3,00		
						3,00		
25 / 25 06.I01.002.0 05	Fornitura e posa in opera di tubi in polipropilene con raccordi. Compresi staffe, sfridi e pezzi speciali : Ø (mm) 40 spessore (mm) 6,7 ripristino scarichi				5,00	5,00	96,56	
	A RIPORTARE					5,00		6.474

COMMITTENTE: Cooperativa Edificatrice Casa Toscana soc.Coop. in LCA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

APORTI n. Ord. TUTTO TUTTO TUTTO	RIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
543		R I P O R T O					5,00		6'474,95
		SOMMANO m					5,00	16,04	80,20
		Parziale LAVORI A CORPO euro							6'555,15
		T O T A L E euro							6'555,15
213		Data, 30/05/2023							
3420		Il Tecnico							
673									
682									
603									
2890									
5'474,95		A RIPORTARE							

COMMITTENTE: Cooperativa Edificatrice Casa Toscana soc.Coop. in LCA [computo manutenzioni sub27.dcf] (C:\Archivio\borgo santa rita) v.1/25]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Repertorio N° 30229

VERBALE DI GIURAMENTO

REPUBBLICA ITALIANA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L' anno duemilaventitre (2023) il giorno 08 (otto) del mese di giugno, nel mio studio in Figline e Incisa Valdarno, Piazza Marsilio Ficino 71.

Davanti a me avv. Vincenzo Persiani, notaio in Figline Valdarno, ed iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato senza l'assistenza dei testimoni per avervi il Comparente, che riveste i requisiti di legge, espressamente rinunciato con il mio consenso, è personalmente comparso l'architetto VITTORIO

MORENI, ~~1950~~, ~~Figline Valdarno~~, ~~Toscana~~

~~1950~~, ~~Figline Valdarno~~, della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi presenta la perizia che precede, dichiarando di confermarla e ratificarla in ogni sua parte, e di volerla asseverare mediante giuramento.

Ammonito a norma di Legge, il richiedente giura ripetendo la formula:

"Giuro di avere fedelmente proceduto nelle funzioni commessemi e di non avere avuto altro scopo che quello di far conoscere ai Giudici la verità".

Io notaio, richiesto, ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura al Comparente che lo ha approvato.

Consta di fogli 01 (uno), da me scritto e dattiloscritto; ne occupa pagine 01 (una) e quanto fin qui della presente.

Vittorio Moreni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

V.M.  
P.D.G.