

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

- a) 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 [REDACTED] [REDACTED].
- b) Gli immobili furono posti all'asta con i valori determinati dal perito, [REDACTED] [REDACTED].

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

- 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 ²	31.600,00 €
LOTTO 2	18/48	monolocale	37,50 m ²	24.000,00 €
LOTTO 3	25/49	appartamento	71,63 m ²	45.840,00 €
LOTTO 4	27/50	monolocale	41,93 m ²	26.800,00 €
LOTTO 5	28/51	appartamento	80,65 m ²	51.600,00 €
LOTTO 6	30/52	appartamento	70,87 m ²	45.280,00 €
LOTTO 7	31/53	appartamento	50,32 m ²	32.160,00 €
LOTTO 8	32/56	appartamento	43,18 m ²	27.600,00 €
LOTTO 9	34	appartamento	79,94 m ²	51.120,00 €
LOTTO 10	36	appartamento	48,12 m ²	30.720,00 €
LOTTO 11	37	monolocale	39,70 m ²	24.720,00 €
LOTTO 12	14	box auto	14 m ² (5,04m ² 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 aste 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 aste 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 ²	22.040,00 €
LOTTO 2	18/48	monolocale	37,50 m ²	16.720,00 €
LOTTO 3	25/49	appartamento	71,63 m ²	31.892,00 €
LOTTO 4	27/50	monolocale	41,93 m ²	ritirato per offerta diretta
LOTTO 5	28/51	appartamento	80,65 m ²	36.005,00 €

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

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.

Descrizione e consistenza dei beni

LOTTO 13

Appartamento sub 29, interno 7 – [REDACTED]

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 m², 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

grès 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 sottotraccia, 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.

Il proprietario si riserva il diritto di vendere l'appartamento separatamente da ogni altro bene.

Il proprietario si riserva il diritto di vendere l'appartamento separatamente da ogni altro bene.

Consistenza

Superficie utile Soggiorno	27,23 m ²
Disimpegno	1,23 m ²
Camera singola	9,07 m ²
Camera matrimoniale	14,30 m ²
Bagno finestrato	5,16 m ²
Bagno cieco	<u>4,14 m²</u>
Totale utile	64,07 m ²
Superficie lorda	77,18 m ²
Terrazzi	11,05 mq x 0,25 = <u>2,76 m²</u>
Superficie commerciale	79,94 m ²
	<u>11,05 m² x 0,25 = 2,76 m²</u>
	<u>82,04 m²</u>

LOTTO 4

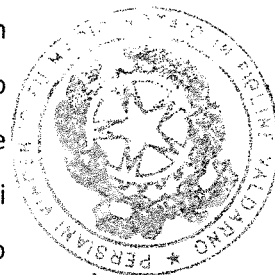
Monolocale sub 27, interno 10 – posto auto sub 50



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 m² 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 sottotraccia, impianto telefonico, antenna Tv.



[Handwritten signature]

Essendo stato abitato in passato si trova in condizioni di manutenzione ordinarie e necessita di interventi di manutenzione 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 m²

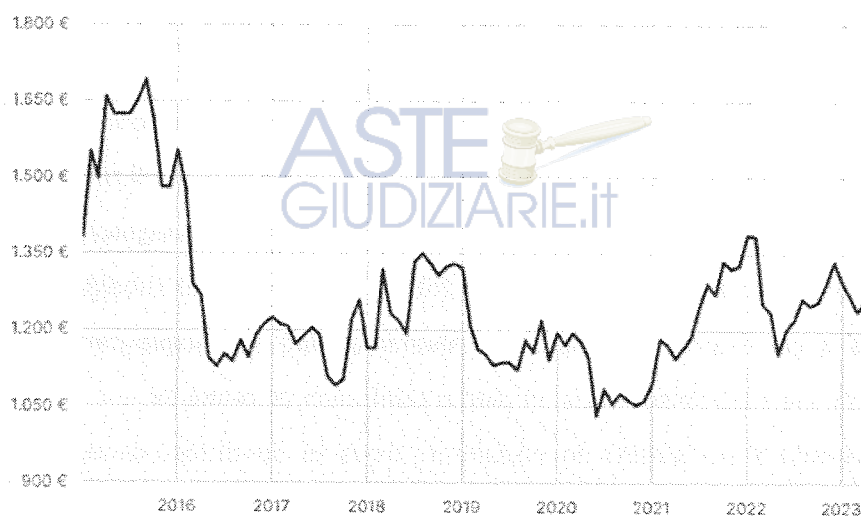


[Handwritten signature]

Disimpegno	1,23 m ²
Bagno finestrato	<u>4,18 m²</u>
Totale utile	32,64 m ²
Superficie lorda	37,51 m ²
Terrazzi	5,79 mq x 0,25 = <u>1,45 m²</u>
Superficie commerciale	38,96 m ²
Posto auto 11,88 m ² x 0,25	<u>2,97 m²</u>
Superficie totale	41.93 m ²

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€/m² si può attualizzare a 728€/m².

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 €/m² si passa ad una media di 750€/m².

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€/m².

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€/m² per il sub 29-interno 7 e di 700€/m² 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 ² x 675€/mq =	55.964,25 €
spese di manutenzione	<u>-12.630,00 €</u>

valore arrotondato per eccesso

valore 43.334,25 €

43.350,00€

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

superficie commerciale 41,93 m ² x 700€/mq =	29351,00 €
---	------------

Vittorio Moreni Architetto

spese di manutenzione

~~-6.555,15 €~~
valore 22.795,85 €

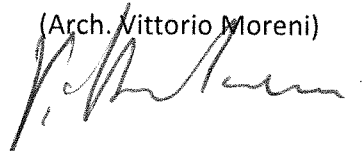
valore arrotondato per eccesso

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

Architectural floor plan of a building with multiple units. The plan shows various rooms including bedrooms (CAMERA), bathrooms (BAGNO), living/dining areas (PRANZO/SOGGIORNO), and a kitchen (CUCINA). Units are labeled with numbers 1 through 20. Room areas are given in square meters (mq). The plan includes a central staircase and a common area with a large window.

Unit Details:

- Unit 1:** CAMERA SINGOLA 9.04 mq, PRANZO/SOGGIORNO 28.15 mq, BAGNO 3.65 mq, CUCINA 1.80 mq.
- Unit 2:** CAMERA SINGOLA 9.30 mq, PRANZO/SOGGIORNO 25.40 mq, BAGNO 4.23 mq, CUCINA 1.38 mq.
- Unit 3:** CAMERA DOPPIA 14.05 mq, PRANZO/SOGGIORNO 25.40 mq, BAGNO 4.23 mq, CUCINA 1.38 mq.
- Unit 4:** CAMERA SINGOLA 9.30 mq, PRANZO/SOGGIORNO 25.40 mq, BAGNO 4.23 mq, CUCINA 1.38 mq.
- Unit 5:** CAMERA SINGOLA 9.30 mq, PRANZO/SOGGIORNO 25.40 mq, BAGNO 4.23 mq, CUCINA 1.38 mq.
- Unit 6:** CAMERA SINGOLA 9.30 mq, PRANZO/SOGGIORNO 25.40 mq, BAGNO 4.23 mq, CUCINA 1.38 mq.
- Unit 7:** CAMERA SINGOLA 9.30 mq, PRANZO/SOGGIORNO 25.40 mq, BAGNO 4.23 mq, CUCINA 1.38 mq.
- Unit 8:** CAMERA SINGOLA 9.30 mq, PRANZO/SOGGIORNO 25.40 mq, BAGNO 4.23 mq, CUCINA 1.38 mq.
- Unit 9:** CAMERA SINGOLA 9.30 mq, PRANZO/SOGGIORNO 25.40 mq, BAGNO 4.23 mq, CUCINA 1.38 mq.
- Unit 10:** CAMERA SINGOLA 9.30 mq, PRANZO/SOGGIORNO 25.40 mq, BAGNO 4.23 mq, CUCINA 1.38 mq.
- Unit 11:** CAMERA SINGOLA 9.30 mq, PRANZO/SOGGIORNO 25.40 mq, BAGNO 4.23 mq, CUCINA 1.38 mq.
- Unit 12:** CAMERA SINGOLA 9.30 mq, PRANZO/SOGGIORNO 25.40 mq, BAGNO 4.23 mq, CUCINA 1.38 mq.
- Unit 13:** CAMERA SINGOLA 9.30 mq, PRANZO/SOGGIORNO 25.40 mq, BAGNO 4.23 mq, CUCINA 1.38 mq.
- Unit 14:** CAMERA SINGOLA 9.30 mq, PRANZO/SOGGIORNO 25.40 mq, BAGNO 4.23 mq, CUCINA 1.38 mq.
- Unit 15:** CAMERA SINGOLA 9.30 mq, PRANZO/SOGGIORNO 25.40 mq, BAGNO 4.23 mq, CUCINA 1.38 mq.
- Unit 16:** CAMERA SINGOLA 9.30 mq, PRANZO/SOGGIORNO 25.40 mq, BAGNO 4.23 mq, CUCINA 1.38 mq.
- Unit 17:** CAMERA SINGOLA 9.30 mq, PRANZO/SOGGIORNO 25.40 mq, BAGNO 4.23 mq, CUCINA 1.38 mq.
- Unit 18:** CAMERA SINGOLA 9.30 mq, PRANZO/SOGGIORNO 25.40 mq, BAGNO 4.23 mq, CUCINA 1.38 mq.
- Unit 19:** CAMERA SINGOLA 9.30 mq, PRANZO/SOGGIORNO 25.40 mq, BAGNO 4.23 mq, CUCINA 1.38 mq.
- Unit 20:** CAMERA SINGOLA 9.30 mq, PRANZO/SOGGIORNO 25.40 mq, BAGNO 4.23 mq, CUCINA 1.38 mq.

PIANO PRIMO

Comune di Cinigiano
Provincia di Grosseto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMPUTO 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data, 30/05/2023

IL TECNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PrImus by Guido Ciinciulli - copyright ACCA software S.p.A.

Demoliz escluse allettam bagno 1 bagno 2	03.009.0
Rimozio smontag delle st accecam l'elimina	03.035.0
Rimozio smontag delle st accecam l'elimina	03.035.0
Rimozio smontag delle st accecam l'elimina esterna,	03.035.0
Rimozio smontag delle st accecam l'elimina	03.035.0
Rimozio accatasta bagno cucina	03.038.0
Demolizi intonaco 1,50 bagno1 bagno2 cucina	03.010.0

COMMITTENTE: Coo

n. Ord. RIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	LAVORIA CORPO							
	Demolizioni e ricostruzioni (Cat 4)							
03.009.0	Demolizione o rimozione di pavimentazioni, massetti e vespai, escluse opere provvisorie 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		
	SOMMANO mq					8,89	16,69	148,37
03.035.0	Rimozione 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 accatastamento od asportazione delle tubazioni di adduzione e scarico e l'eliminazione dei supporti murari lavabo					2,00		
	SOMMANO cad					2,00	22,94	45,88
03.035.0	Rimozione 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 accatastamento 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	Rimozione 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 accatastamento od asportazione delle tubazioni di adduzione e scarico e l'eliminazione dei supporti murari vaso con cassetta scaricatrice esterna, bidet					4,00		
	SOMMANO cad					4,00	31,03	124,12
03.035.0	Rimozione 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 accatastamento od asportazione delle tubazioni di adduzione e scarico e l'eliminazione dei supporti murari piatto doccia					2,00		
	SOMMANO cad					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		10,00 3,00			10,00 3,00		
	SOMMANO m					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		9,62 9,36 2,40		1,500 1,500 1,500	14,43 14,04 3,60		
	A RIPIPORTARE					32,07		421,91

software S.p.A. 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		
	RIPORTO					32,07				
	SOMMANO m²					32,07	9,64		15	Trasp Vedi Vedi Vedi
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		9,62 9,36		0,700 0,700	6,73 6,55				
	SOMMANO m²					13,28		12,72		
9 / 9 01.E02.003.0 01	Posa in opera di pavimento in ceramica, gres, klinker o prodotti similari, posate a colla su sottofondo preconstituito, compreso sigillature 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]					8,89			16	Fornit occor qualit o im prescr dovrai peso, richies 4543. (vitrei scarico compi colonn croma lavabi
	SOMMANO mq					8,89		13,50		
10 / 10	Fornitura pavimento in gres porcellanato Vedi voce n° 9 [mq 8.89]					8,89				
	SOMMANO mq					8,89		45,00		
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 essiccazione per piastrelle fino a 30x30 cm decorate Vedi voce n° 7 [m² 32.07] Vedi voce n° 8 [m² 13.28]					32,07 13,28			17	Fornit occor qualit o im prescr dovrai peso, richies 4543. zaino pavim fissagg il sedil comple d'inten rete id vasi
	SOMMANO mq					45,35		30,86	13	
12 / 12	Fornitura di rivestimento in gres Vedi voce n° 11 [mq 45.35]					45,35				
	SOMMANO mq					45,35		45,00	20	
13 / 13 01.F04.002.0 01	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			18	Fornit occor qualit o im prescr dovrai peso, richies 4543. pian mercat oppure i racco fredda realizz bidet
	SOMMANO m²					204,51		6,16	12	
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 [m² 204.51]					204,51				
	SOMMANO mq					204,51		8,44	17	
	Trasporti e smaltimenti (Cat 12)									
	A RIPORTARE								7	

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

IMPORTI	m.Ord. ARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
		RIPORTO							7'846,14
1,64	15	Trasporto a discarica, costo di conferimento e oneri Vedi voce n° 1 [mq 8.89] Vedi voce n° 7 [m² 32.07] Vedi voce n° 8 [m² 13.28]				0,100 0,060 0,060	0,89 1,92 0,80		
		SOMMANO mc					3,61	25,00	90,25
7,72		Impianto idrosanitario (Cat 16)							
	16	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 semincasso o da incasso in porcellana vetrificata (vitreous-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							
	01.004.0							2,00	
		SOMMANO cad					2,00	399,69	
50	17	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							
30	01.004.0							2,00	
		SOMMANO cad					2,00	604,93	1'209,86
6	18	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							
0	01.004.0							2,00	
		SOMMANO cad					2,00	218,36	436,72
7,84		A RIPORTARE							10'382,35

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

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI		m.Ord. TARIFFA
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE	
	RIPORTO							10'382	
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, slabbature, 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 semincasso. piatti doccia					2,00			
	SOMMANO cad					2,00	215,14	430	
20 / 20 PR.P29.102. 008	Rubinerterie per apparecchio sanitario: il materiale deve essere di ottima qualità, privo di difetti, slabbature, 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					2,00			
	SOMMANO cad					2,00	342,07	684	
21 / 21 PR.P29.102. 018	Rubinerterie per apparecchio sanitario: il materiale deve essere di ottima qualità, privo di difetti, slabbature, 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					2,00			
	SOMMANO cad					2,00	67,97	135	
22 / 22 PR.P29.102. 001	Rubinerterie per apparecchio sanitario: il materiale deve essere di ottima qualità, privo di difetti, slabbature, 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					2,00			
	SOMMANO cad					2,00	68,25	136	
23 / 23 06.I01.006.0 03	Allacci Microschematura 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					2,00			
	SOMMANO cad					2,00	60,51	121	
24 / 24 06.I01.006.0 06	Allacci Microschematura 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					6,00			
	A RIPIANTARE					6,00		11'890	

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

Comune di Cinigiano
Provincia di Grosseto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag. 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMPUTO 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data, 30/05/2023

IL TECNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

m.Ord. RIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	LAVORI A CORPO							
	Demolizioni e ricostruzioni (Cat 4)							
03.009.0	Demolizione o rimozione di pavimentazioni, massetti e vespai, escluse opere provvisorie di 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	Rimozione 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 accatastamento 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	Rimozione 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 accatastamento 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	Rimozione 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 accatastamento 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	Rimozione 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 accatastamento 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		5,00			5,00		
	cucina		3,00			3,00		
	SOMMANO m					8,00	0,70	5,60
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		9,64		1,500	14,46		
	cucina		2,40		1,500	3,60		
	SOMMANO m²					18,06	9,64	174,10
	A RIPORTARE							395,52

COMMITTENTE: 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		
	RIPORTO									
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			16 01.004.0	For occe qual o i pres dovr pesc richi 454: (vitr scar com colo cron lava
	SOMMANO m²					6,75		12,72		
9 / 9 01.E02.003.0 01	Posa in opera di pavimento in ceramica, gres, klinker o prodotti similari, posate a colla su sottofondo preconstituito, compreso sigillature 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				
	SOMMANO mq					4,12		13,50		
10 / 10	Fornitura pavimento in gres porcellanato Vedi voce n° 9 [mq 4.12]					4,12				
	SOMMANO mq					4,12		45,00	17 01.004.0	For occe qual o i pres dov pesc richi 454: zair pav fiss. il se con d'in rete vas:
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 essiccazione per piastrelle fino a 30x30 cm decorate Vedi voce n° 7 [m² 18.06] Vedi voce n° 8 [m² 6.75]					18,06 6,75				
	SOMMANO mq					24,81		30,86		
12 / 12	Fornitura di rivestimento in gres Vedi voce n° 11 [mq 24.81]					24,81				
	SOMMANO mq					24,81		45,00	17	
13 / 13 01.F04.002.0 01	Preparazione di fondo da tinteggiare Mediante raschiatura, scartavetratura e riprese di piccoli tratti di intonaco pareti soggiorno bagno antibagno soffitti soggiorno bagno e antibagno	21,34 9,64 4,00			2,700 0,500 2,700	57,62 4,82 10,80			18 01.004.0	For occe qua o pre dov pes richi 454: pia me opp i re fre rea bid
	SOMMANO m²					106,60		6,16		
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 [m² 106.60]					106,60				
	SOMMANO mq					106,60		8,44		
	Trasporti e smaltimenti (Cat 12)									
15 / 15	Trasporto a discarica, costo di conferimento e oneri Vedi voce n° 1 [mq 4.12] Vedi voce n° 7 [m² 18.06] Vedi voce n° 8 [m² 6.75]				0,100 0,060 0,060	0,41 1,08 0,41			19 01.004.0	For occe qua o pre dov
	SOMMANO mc					1,90		25,00		
	A RIPIORTARE									

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	m.Ord. RIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
TOTALE		RIPORTO							4'208,35
398									
16	01.004.0	Impianto idrosanitario (Cat 16)							
2		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, slabbature, 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 semincasso o da incasso in porcellana vetrificata (vitreous-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		
39		SOMMANO cad					1,00	399,69	399,69
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, slabbature, 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					1,00		
76		SOMMANO cad					1,00	604,93	604,93
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, slabbature, 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					1,00		
69		SOMMANO cad					1,00	218,36	218,36
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, slabbature, 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,							
42		A RIPORTARE							5'431,33

COMMITTENTE: 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	
	RIPORTO								
	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	215,14		
20 / 20 PR.P29.102. 008	Rubinerie 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					1,00			
	SOMMANO cad					1,00	342,07		
21 / 21 PR.P29.102. 018	Rubinerie 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					1,00			
	SOMMANO cad					1,00	67,97		
22 / 22 PR.P29.102. 001	Rubinerie 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					1,00			
	SOMMANO cad					1,00	68,25		
23 / 23 06.I01.006.0 03	Allacci Microschematura 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			
	SOMMANO cad					1,00	60,51		
24 / 24 06.I01.006.0 06	Allacci Microschematura 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			
	SOMMANO cad					3,00	96,56		
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			
	A RIPIORTARE					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

IMPORTI	m. Ord. RIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			par. ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
TOTALE									
5'431		RIPORTO					5,00		6'474,95
		SOMMANO m					5,00	16,04	80,20
		Parziale LAVORI A CORPO euro							6'555,15
		TOTALE euro							6'555,15
215		Data, 30/05/2023							
		Il Tecnico							
342									
67									
68,25									
60,5									
289,6									
5'474,95									
		A RIPORTARE							

COMMITTENTE: Cooperativa Edificatrice Casa Toscana soc.Coop. in LCA [computo manutenzioni sub27.def (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

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, [REDACTED]

[REDACTED], 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 Persiani

V.P.

