

Perizia di stima

Il sottoscritto Geom. Fabio Pratesi con studio in Sesto Fiorentino Piazza Lorenzo Ghiberti n° 28A iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 3684/12, su incarico ricevuto dalla _____ con sede in Borgo San Lorenzo, P.Iva 04416720482, rimette la seguente perizia tecnica estimativa relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in carico a della società, ubicate nel Comune di Borgo San Lorenzo.

DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEI BENI

EDIFICIO PRODUTTIVO UBICATO IN VIA GORIZIA 26

Trattasi di piccolo fabbricato ad uso produttivo di vecchia costruzione ed in pessimo stato di manutenzione, posto nel Comune di Borgo San Lorenzo Via Gorizia n. 26, della consistenza catastale di mq 284 oltre piazzale esclusivo parzialmente coperto con tettoia.

Confini: Detta Via, prop. Venerabile Confraternita della Misericordia di Borgo San Lorenzo, già prop. Verdi, s.s.a.

Provenienza: quanto sopra è pervenuto alla parte venditrice per Atto di compravendita rogato Notaio Simone Ghinassi del 3/06/2003, rep. 29246/7852, registrato a Firenze in data 17/06/2003 al n. 3310.

All'Agenzia del Territorio di Firenze, sezione Catasto Urbano del Comune di Borgo San Lorenzo, quanto sopra risulta correttamente intestato, ed è rappresentato dall'unità immobiliare foglio **81**, part. **267**, Sub. **502** (già sub. 501), Via Gorizia n. 26, piano T, categoria **C/3** di classe **2°**, consistenza **mq 284,0**, sup catastale **mq 303** e rendita di **€ 946,05**.

POSIZIONE URBANISTICA

La costruzione del fabbricato, nella sua originaria consistenza, risulta essere anteriore al 1° settembre 1967.

CONSIDERAZIONI DI STIMA

Posto in zona centrale, il fabbricato sopra descritto si colloca nelle immediate della Piazza Dante e della Piazza Gramsci, in area urbana a prevalente destinazione residenziale.

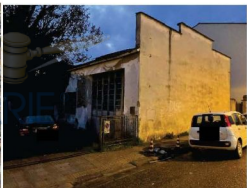
Dal punto di vista infrastrutturale, l'area in questione risulta essere ben servita, facilmente raggiungibile dalle principali arterie viarie e sufficientemente

Publicazione
ripubblicazione o ripro

dotata di servizi di quartiere quali scuole, negozi, farmacie, centri e spazi per attività sportive.

Il fabbricato, di tipologia costruttiva economica, risulta edificato con struttura portante mista, copertura a volta e facciate lineari in parte intonacate e in parte a faccia vista, prive di fregi e/o finiture di particolare pregio.

Sviluppato in un unico piano fuori terra si presenta interamente suddiviso in due distinti locali, privo di servizio igienico, con intonaci completamente deteriorati e marcescenti a causa delle diffuse infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura, anch'essa in pessimo stato conservativo. Sia gli impianti che le finiture interne sono di tipo economico e di vetusta fattura, con pavimenti in gres in gran parte danneggiati dall'usura ed infissi esterni in ferro altamente disperdenti dal punto di vista energetico.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



ISTE
GIUDIZIARIE®



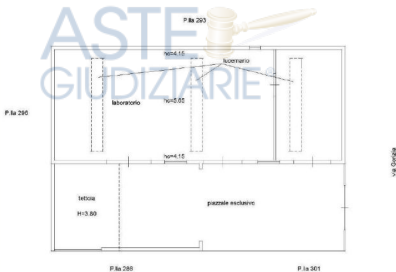
Publicazio
ripubblicazione o ripro

Data 30/11/2021 - n. T332347 - Rivisolese PRITBA6RC200612Q

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Firenze	Dichiarazione protocollo n. F10099395 del 17/06/2014 Planimetria di s.l.u. in Comune di Borgo San Lorenzo Via GORIZIA civ. 26	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 81 Particella: 267 Subalterno: 502	Compilata da: Ceretelli Leonardo Iscritta all'albo: Geometri Prov. Firenze N. 5041

scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



Classe planimetria in sito

Data 30/11/2021 - n. T332347 - Rivisolese PRITBA6RC200612Q

Formato schede: L - Formato di acquisizione: A4(20x297) - Formato stampa: A4(210x297)

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

UNITÀ IMMOBILIARE AD USO DIREZIONALE UBICATA IN VIA PANANTI 6 – PIANO PRIMO

Trattasi di porzione di più ampio fabbricato condominiale di vecchia costruzione posto nel Comune di Borgo San Lorenzo in angolo tra la Piazza Gramsci e la Via Pananti, è più precisamente, con accesso comune dal civico 6 della Via Pananti, l'unità immobiliare ad uso ufficio posto al piano primo a destra sbarcando sul pianerottolo del piano, di vani complessivi due oltre servizio igienico, della superficie catastale di mq 30.

Confini: Detta Via, Piazza Gramsci, vano scala condominiale, s.s.a.

Provenienza: quanto sopra è pervenuto alla parte venditrice per Atto di compravendita rogato Notaio Simone Ghinassi del 10/06/2003, rep. 29279/7870, registrato a Firenze in data 17/06/2003 al n. 3314.

All'Agenzia del Territorio di Firenze, sezione Catasto Urbano del Comune di Borgo San Lorenzo, quanto sopra risulta correttamente intestato, ed è rappresentato dall'unità immobiliare foglio **82**, part. **137**, Sub. **6**, Via Filippo Pananti n. 6, piano 1, categoria **A/10** di classe **2^a**, consistenza **vani 2,5**, sup. catastale **mq 30,0** e rendita di **€ 619,75**

POSIZIONE URBANISTICA

La costruzione del fabbricato, nella sua originaria consistenza, risulta essere anteriore al 1° settembre 1967.

CONSIDERAZIONI DI STIMA

Posto in zona centrale, il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte integrante si affaccia sulla Piazza Gramsci e nelle immediate vicinanze della Piazza Dante, in area urbana a prevalente destinazione residenziale e commerciale.

Dal punto di vista infrastrutturale, l'area in questione risulta decisamente ben servita, facilmente raggiungibile dalle principali arterie viarie e sufficientemente dotata di servizi di quartiere quali scuole, negozi, farmacie, centri e spazi per attività sportive.

Il fabbricato, di tipologia costruttiva economica, risulta edificato con struttura portante in muratura, copertura a falde inclinate e facciate lineari intonacate, pressoché prive di fregi e/o finiture di particolare pregio.

Sviluppato su tre piani fuori terra il fabbricato si presenta interamente suddiviso in più unità immobiliari a prevalente destinazione residenziale oltre locali commerciali al piano terra.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Nello specifico l'unità immobiliare in questione, suddivisa in due vani principali oltre servizio igienico e piccolo disimpegno, pur se dotata di una ottima ventilazione e illuminazione naturale, risulta totalmente priva di impianto termico, con finiture interne di tipo economico e di vetusta fattura costituite nella fattispecie da pavimentazioni miste in graniglia e ceramica, infissi interni in legno, diversi per ogni ambiente, ed esterni sempre in legno e vetro singolo tutti dotati di persiane alla fiorentina.

Si evidenzia che i locali, in scadente stato di manutenzione, sono attualmente utilizzati come magazzino del sottostante fondo commerciale, del quale ospita oltretutto al suo interno l'impianto di climatizzazione, impianto per la cui alimentazione sono state apportate discutibili manomissioni alla pavimentazione del locale principale necessarie al passaggio delle tubazioni di collegamento alle unità esterne in esso collocate.



Publicazione
 ripubblicazione o pro



Publicazio
ripubblicazione o ripro

Data presentazione: 24/10/1986 - Data: 30/11/2021 - n. T352345 - Richiedente: [REDACTED]

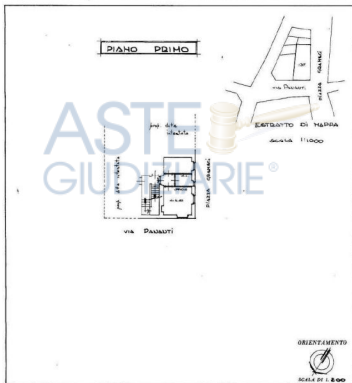
4721
 VOLLARIO
 n. 19 del 1987
 83

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO-LEGGI 30 APRILE 1985, N. 480)

Min. R. (Usato Catasto da loro l. abusi)

Lit. 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BORGIO S. LORENZO** Via **DAVAUTI** n. **G**
 Ditta: [REDACTED]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **FIRENZE**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
 PROT. N.
 ANNOTAZIONE
 PARTICELLE 137 G

Complesso del Diritto Industriale Edile
FIROELLO MADGWELL
 Istituto all'Alto dei Penti Industriali
 della Provincia di **FIRENZE**
 Data: **20 OTTOBRE 1986**
 Firma: [Signature]



Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 24/10/1986 - Data: 30/11/2021 - n. T352345 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3C297x420 - Formato stampa richiesto: A4(198x297)

UNITÀ IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE UBICATA IN VIA PANANTI 4 – PIANO TERRA
--

Trattasi di porzione di più ampio fabbricato condominiale di vecchia costruzione posto nel Comune di Borgo San Lorenzo in angolo tra la Piazza Gramsci e la Via Pananti, è più precisamente, con doppio accesso esclusivo sia dal civico 4 della Via Pananti, che dal civico 50 della Piazza Antonio Gramsci, il fondo ad uso commerciale posto al piano terra a destra dell'accesso condominiale di cui al civico 6 della stessa Via Pananti, costituito da un unico vano, privo di servizio igienico, della consistenza catastale di mq 31.

Confini: Detta Via, Piazza Gramsci, vano scala condominiale, s.s.a.

Provenienza: quanto sopra è pervenuto alla parte venditrice per Atto di compravendita rogato Notaio Simone Ghinassi del 16/03/1999, rep. 20965/4228, registrato a Firenze in data 23/03/1999 al n. 398.

All'Agenzia del Territorio di Firenze, sezione Catasto Urbano del Comune di Borgo San Lorenzo, quanto sopra risulta correttamente intestato, ed è rappresentato dall'unità immobiliare foglio **82**, part. **137**, Sub. **1**, Via Filippo Pananti n. 4 / Piazza Antonio Gramsci 50, piano T, categoria **C/1** di classe **9^a**, consistenza **mq 31,0**, sup catastale **mq 41,0** e rendita di **€ 851,74**

POSIZIONE URBANISTICA

La costruzione del fabbricato, nella sua originaria consistenza, risulta essere anteriore al 1° settembre 1967.

CONSIDERAZIONI DI STIMA

Posto in zona centrale, il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte integrante si affaccia sulla Piazza Gramsci e nelle immediate vicinanze della Piazza Dante, in area urbana a prevalente destinazione residenziale e commerciale.

Dal punto di vista infrastrutturale, l'area in questione risulta decisamente ben servita, facilmente raggiungibile dalle principali arterie viarie e sufficientemente dotata di servizi di quartiere quali scuole, negozi, farmacie, centri e spazi per attività sportive.

Il fabbricato, di tipologia costruttiva economica, risulta edificato con struttura portante in muratura, copertura a falde inclinate e facciate lineari intonacate, pressoché prive di fregi e/o finiture di particolare pregio.

Publicazione
 riproduzione o ripro

Sviluppato su tre piani fuori terra il fabbricato si presenta interamente suddiviso in più unità immobiliari a prevalente destinazione residenziale oltre locali commerciali a piano terra.

Internamente l'unità immobiliare, attualmente collegata funzionalmente ad altra unità immobiliare di altra proprietà, si sviluppa su un unico vano ad uso commerciale complessivamente in buone condizioni di manutenzione ancorché priva di servizio igienico e con finiture interne standard di tipo economico costituite da pavimenti in laminato finto parquet ed infissi in ferro verniciato bianco.



Publicazio
ripubblicazione o ripro

Data: 30/11/2021 - n. T352343 - Richiedente: PRITBA69C29D4812Q

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Firenze	Dichiarazione protocollo n. F10105837 del 25/06/2014 ¹ Planimetria di u.i.u. in Comune di Borgo San Lorenzo Via Filippo Panzani civ. 4	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 82 Particella: 137 Subalterno: 1	Compilata da: Cerbelli Leonardo Iscritta all'albo: Geometri Prov. Firenze N. 5041

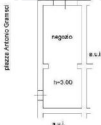
Coboda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE



via Filippo Panzani



Venezia planimetria in atti

Data: 30/11/2021 - n. T352343 - Richiedente: PRITBA69C29D4812Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

CALCOLO SUPERFICI E DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO

METODO DI VALUTAZIONE

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto, unitamente al particolare momento di congiuntura economica che di fatto ha depresso il mercato della delle contrattazioni immobiliari, si è ritenuto opportuno adottare il metodo della stima diretta per comparazione.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO DI RIFERIMENTO

Dal punto di vista estimativo si è proceduto con la articolazione di una stima "sintetica" del valore economico determinato in riferimenti ai seguenti parametri:

- compravendite relative, sul mercato locale, a beni immobili riconducibili al presente in recenti contrattazioni nonché tenendo conto di valorizzazioni e deprezzamenti inerenti specifiche caratteristiche del bene;
- accesso a banche dati relative al contesto territoriale di riferimento, rapportandole alle caratteristiche intrinseche (stato di conservazione, interventi di manutenzione necessari, consistenze, caratteristiche funzionali e dotazioni impiantistiche) ed estrinseche (congiuntura economica, mercato immobiliare locale ed ubicazione) del bene in oggetto.

STIMA DIRETTA PER COMPARAZIONE

Da dettagliate indagini di mercato confrontate con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio rapportate con i risultati delle indagini di mercato estrapolate dalle banche dati relative al contesto territoriale di riferimento, è risultato che unità immobiliari di simili caratteristiche a quelle oggetto della presente valutazione, situate in zone assimilabili, in condizioni di manutenzione normale e di libero mercato, vengono compravendute attualmente ad un prezzo che oscilla intorno a:

- €/mq. 700,00 per immobili ad uso produttivo
- €/mq. 1.400,00 per immobili ad uso direzionale
- €/mq. 1.300,00 per immobili ad uso commerciale

FABBRICATO PRODUTTIVO UBICATO IN VIA GORIZIA 24



<u>ESIGUITO MEDIANTE L'ADOZIONE DEL CRITERIO DENOMINATO SISTEMA ITALIANO DI MISURAZIONE (SIM)</u>	
---	--

Superficie lorda dell'u.l.	mq. 280,00
Superficie Tettoiamq. 45,00 x 0,35 =	mq. 16,00
Piazzale esternomq. 160,00 x 0,10 =	Mq. 16,00
Totale sup commerciale	mq. 312,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO
--

Valore unitario medio di mercato = €/mq. 700,00

Mq. 312,00 x €/mq. 700,00 = € 218.400,00
--

(Euro duecentodiciottomilaquattrocento/00)
--

Considerato che tale valore si riferisce ad immobili in normale stato di conservazione e che per portare il fabbricato in oggetto a tale condizione risultano essere indispensabili interventi minimi di restauro stimati in circa € 100.000,00 (vedi allegato computo metrico estimativo prezzato DEI Il sem 2021), si può affermare che il più probabile valore del fabbricato allo stato attuale possa attestarsi intorno a complessivi

€ 120.000,00 (centoventimila/00).

Publicazione
 riproduzione o ripro

Comune di BORGO SAN LORENZO
Provincia di Firenze

pag. 1

COMPUTO ESTIMATIVO

OGGETTO: OPERE SI STRAORDINARIA MANUTENZIONE A FABBRICATO
ARTIGIANALE
Viale Gorizia n° 24

COMMITTENTE: Srl

Data, 23/12/2021

IL TECNICO

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Man.Ord. TARIFTA	DETERMINAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		per sq.	lung.	larg.	Altezza		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	LAVORI A MISURA							
	AI - opere provvisorie (SpCat 1)							
	A 1.1 - 10% - SUPERBONUS (Cat 2)							
	A - Opere Provvisorie e Ponteggi (all. XV comma 4 Dlg 91/98)							
	(SpCat 2)							
1 / 1 AI15023.A 16/02/2022	Ponteggio a telaio con altezza anche oltre i 20 m prodotto da acciaio in un processo di installazione automatizzata eseguito con filo di diam. 48 mm e spessore pari a 2,9 mm in acciaio zincato e verniciato, compresa progetto e soluzione tecnica (quando necessari), doppio parapetto, protezioni locali eseguite secondo le norme di sicurezza vigenti in materia, manovre, ancoraggi ed ogni altro e materiale per dare l'opera finita a regola d'arte, conclusione dei piani di lavoro, delle partenze realizzate con pezzi speciali, dei castelli di ancoraggio ponteggio o di ancoraggio e dei rafforzamenti al riprendimento di balconi, aggetti, cornici e sviluppo angolari di facciate volte stabilizzatori a parete, valutate a mq di proiezione verticale della facciata. Montaggio complessivo di trasporto, appropinquamento, scarico e riciclaggio in loco in sito dei materiali - per i prezzi 10 gg.							
	FACCIATA LATO STRADA	7,00		10,600	5,000	84,80		
	FACCIATA LATERALE			26,700	6,000	370,40		
	FACCIATA TERGALE			10,600	8,000	84,80		
	SOMMARIO mq					-490,00	30,34	5'066,60
2 / 2 AI15023.B 16/02/2022	Noleggio per ogni mese o frazione di mese successivo (non inferiore a 25 gg) alla funzionalità operativa, comprendente il controllo degli ancoraggi, la manutenzione ordinaria e straordinaria necessaria per il mantenimento in sicurezza delle opere finite.							
	FACCIATA LATO STRADA		2,00	10,600	8,000	84,80		
	FACCIATA LATERALE			26,700	6,000	370,40		
	FACCIATA TERGALE			10,600	8,000	84,80		
	SOMMARIO mq					-490,00	1,84	901,00
3 / 3 AI15023.C 16/02/2022	Smontaggio dei ponteggi a Fine Lavori compreso calo in basso, carico e l'innalzamento del cantiere del cantiere							
	FACCIATA LATO STRADA		2,00	10,600	8,000	84,80		
	FACCIATA LATERALE			26,700	6,000	370,40		
	FACCIATA TERGALE			10,600	8,000	84,80		
	SOMMARIO mq					-490,00	4,56	2'234,40
	AI - isolamento termico della copertura (SpCat 2)							
	<terreno> (SpCat 9)							
4 / 4 DAI5024.A 09/06/2013	Piano di lavoro per ponteggi costituito da travi metalliche prefabbricate o travi in legno di abete sp. 5 cm, tavole frangipiede, e scale di collegamento, valutate a mq di superficie del piano di lavoro (pressione orizzontale).							
	LVELLO 1 (1° per mq=10,6+10,6+24,7)	47,90				47,90		
	LVELLO 2					47,90		
	LVELLO 3					47,90		
	SOMMARIO mq					143,70	5,66	813,34
5 / 5 DAI5024.B 10/02/2022	Piano di lavoro per ponteggi costituito da travi metalliche prefabbricate o travi in legno di abete sp. 5 cm, tavole frangipiede, e scale di collegamento, valutate a mq di superficie del piano di lavoro (pressione orizzontale) (PER OGNI MESE O FRAZIONE OLTRE IL PRIMO)							
	LVELLO 1					47,90		
	LVELLO 2					47,90		
	A RIPORTARE					95,80		

COMMITTENTE

Pubblicazione

ripubblicazione o ripro

Man.Ord. TARIFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		per sq.	lung.	larg.	Altezza		unitario	TOTALE
	RIPORTO					93,80		9015,94
	LIVELLO 3					47,90		
	SOMMARIO mq					143,70	1,52	218,42
	M - opere provvisorie (SpCat 1) A - Opere Provvisorie e Ponteggi (all.XV comma 4 Dlg 11/00) (SpCat 2)							
6 / 6 RO321_1731 05.003.060 17305.003.0 60 16/02/2022	Ponteggi e catelli di tiro. Montaggio castello di tiro in appoggio a terra a sospeso da terra per permettere l'accesso di carico e scarico, con 3 lati di ca 1,10 in tubo e giunto, compreso accorgimento della struttura con controventature in ogni ordine e con piano di servizio e sottoposte in tralicci opportunamente fermati, completo di fermaspide, parapetti e scale perfettamente agibili, atto a sostenere l'installazione di manometri e tramezzo di scarico, compreso sollevamenti e cavi a terra, il tutto per dare il titolo completo e finito a regola d'arte, iniziato per perimetro di base per l'altezza. Richiede la segnalazione diurna e notturna, escluso solo per il primo mese. CASTELLO DI TIRO *(Org=1,80*)			5,400	8,000	43,20		
	SOMMARIO mq					43,20	14,57	647,38
7 / 7 RO321_1731 05.003.061 17305.003.0 61 16/02/2022	Ponteggi e catelli di tiro. Sottilezza castello di tiro in appoggio a terra a sospeso da terra per permettere l'accesso di carico e scarico, con 3 lati di ca 1,10 in tubo e giunto, compreso accorgimento della struttura con controventature in ogni ordine e con piano di servizio e sottoposte in tralicci opportunamente fermati, completo di fermaspide, parapetti e scale perfettamente agibili, atto a sostenere l'installazione di manometri e tramezzo di scarico, compreso sollevamenti e cavi a terra, il tutto per dare il titolo completo e finito a regola d'arte, iniziato per perimetro di base per l'altezza. Richiede la segnalazione diurna e notturna. CASTELLO DI TIRO *(Org=1,80*)			5,400	8,000	43,20		
	SOMMARIO mq					43,20	6,37	275,18
8 / 8 RO321_1731 05.003.062 17305.003.0 62 16/02/2022	Ponteggi e catelli di tiro. Montaggio oltre il primo piano di castello di tiro in appoggio a terra e sospeso da terra per permettere l'accesso di carico e scarico, con 3 lati di ca 1,10 in tubo e giunto, compreso accorgimento della struttura con controventature in ogni ordine e con piano di servizio e sottoposte in tralicci opportunamente fermati, completo di fermaspide, parapetti e scale perfettamente agibili, atto a sostenere l'installazione di manometri e tramezzo di scarico, compreso sollevamenti e cavi a terra, il tutto per dare il titolo completo e finito a regola d'arte, iniziato per perimetro di base per l'altezza. Richiede la segnalazione diurna e notturna, escluso il mq per ogni mese di utilizzo. CASTELLO DI TIRO *(Org=1,80*)			5,400	8,000	43,20		
	SOMMARIO mq					43,20	1,27	54,86
9 / 9 A15927 DA1364027 16/02/2022	Rete in fibra ottica, per la protezione delle impalcature edili in vista, posta in opera compreso lo smontaggio e fine lavori FACCIATA LATO STRADA FACCIATA LATERALE *(Impeso=9,000-3) FACCIATA TERGALE castello di tiro *(Org=1,8*)	2,00	10,600	8,000	84,80	26,700	6,000	310,40
	SOMMARIO mq					10,600	8,000	84,80
						5,400	8,000	43,20
						53,20	3,30	1366,20
	Partite LAVORI A MISURA euro							12972,98
	A RIPORTARE							

COMMITTENTE: C

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

Man.Ord. TARIFA	DETERMINAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		per sq.	lung.	larg.	Altezza		unitario	TOTALE
	RIPORTO							17.548,31
	LAVORI A MISURA							
	AI - Isolamento esterno della copertura (SpCat 2)							
	A 1.1 - 110% - SUPERBONUS (Cat 2)							
	A - Benifiche, demolizioni e smontaggi (opere civili e strutturali) (SbCat 4)							
14/14 ROS21_02A 03.02.007 02_A03_022_0 02 23/02/2021	DEMOLIZIONI, SMONTAGGI, RIMOZIONI E PUNTELLAMENTI per interventi di ristrutturazione edilizia compreso, ove non diversamente indicato, il ciclo, sollevamento e smontaggio dei materiali di risulta con qualsiasi mezzo (tracce a spalla) fino al piano di carico o/o fino al livello di trasporto, nell'ambito del cantiere; sono compresi i ponti di servizio con altezza massima di 2,00 m/o tralicci a torre, anche estesi, noli o fini ed ogni altro onere e maggiorato per dare l'opera finita a regola d'arte. Sono esclusi il carico, trasporto e scarico, i costi di accesso per il confinamento dei rifiuti a impianto autorizzato ai fini del loro recupero o del loro smaltimento e gli eventuali tributi.							
	Smontaggio di manufatti di copertura in tegole e coppi o marmitta, anche per superfici parziali con accantonamento dei materiali allo stesso piano della copertura; esclusi interventi localizzati alla sola gronda ed il ciclo a terra del materiale per una superficie oltre mq. 10,00							
	SMONTAGGIO COPERTURA		27,00	12,100		326,70		
	SOMMARIO m²					326,70	13,75	4.492,13
15/15 ROS21_02A 03.03.001 02_A03_082_0 01 23/02/2021	Smontaggio di docce, riscald. centrali, copertura e simili, compreso disinquinamento dei sottopavimenti; ristrutturazione sviluppo per lunghezza per qualsiasi dimensione docce.	2,00	26,70	0,330		17,62		
	PLUVIALI	4,00		0,330	-4,150	5,48		
	SOMMARIO m²					23,10	13,45	310,70
	A - Pluviali, Canne fumarie e di ventilazione (opere civili) (SbCat 34)							
16/16 DB3.5.13.09 9.1 DB3.5.13.09 9.1 16/02/2022	OPERE DA LATTONIERE Canali di gronda, cornesse e sconnesse montate in opera compreso pezzi speciali ed ogni altro onere e maggiorato per dare l'opera finita a regola d'arte con esclusione delle sole cicogge di sostegno per i canali di gronda sviluppo fino a cm. 33 in rame da 6/10 lato strada	2,00	26,70			53,40		
	SOMMARIO m					53,40	39,20	1.761,28
	<canonici> (SbCat 0)							
17/17 DB3.106-B 10/02/2022	Cicogge per sostegno di canali di gronda, montate in opera compreso fissaggio al supporto ed ogni altro onere e maggiorato per dare l'opera finita a regola d'arte					50,00		
	SOMMARIO onciaio					50,00	5,77	288,50
	A - Coperture a tetto, opere in vetrata, alusi, capisole e lucernari (opere civili) (SbCat 21)							
18/18 DB3.5.13.10	OPERE DA LATTONIERE Disincrociati montati in opera compreso pezzi speciali ed ogni altro							
	A RIPORTARE							

COMMITTENTE:

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

Man.Ord. TARIFA	DETERMINAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		per sq.	lung.	larg.	Altezza		unitario	TOTALE
	RIPORTO							20428,92
8.f DB15.13.10 8.f 16/02/2022	camere e magazzini per dare l'opera finita a regola d'arte con esclusione dei soli collari di sostegno. O fino a 100 tam. in mare da 6/10	4,00			4,000	16,00		
	SOMMARIO m					16,00	47,45	759,20
	A - Impermeabilizzazioni (opere civili) (SbCat 22)							
19/19 R25067b DB2506001b 22/02/2022	Manto impermeabile polifilmatico doppio strato costituito da membrana bituminosa polimerica elastomerica di cui la prima armata con velo di vetro rinforzato, la seconda armata con tessuto non tessuto di polietilene composto stabilizzato, estrinseco con flessibilità a freddo -10 °C, applicate a fessura nella medesima direzione longitudinalmente con strato di 50 cm l'una rispetto all'altra, su massetto di soletta, escluso, di superfici orizzontali o inclinate, prive intonaco con idoneo primer bituminoso, con sovrapposizione dei sovracati di 5 - 10 cm in senso longitudinale e di almeno 15 cm alle teste dei tel. due membrane di spessore 4 mm		27,00	12,100		326,70		
	SOMMARIO mq					326,70	33,90	11975,13
	A - Coperture a tetto, opere in vetrate, alati, capolini e lucernari (opere civili) (SbCat 23)							
20/20 B35025 DB303025 22/02/2022	Manto di telo isolante con tegole marignole, perigliati o cilindrici, aperto ai piani sottoposti, compreso maritare ascensore di colata, diagonali, flati salivaria e matita penetrante		27,00	12,100		326,70		
	SOMMARIO mq					326,70	37,64	12294,99
	A - Accessori ed opere varie (opere civili) (SbCat 36)							
21/21 B05112b DB1514112b 22/02/2022	Dispositivo anticaduta TIPO C costituito da un sistema di ancoraggio (linea vita) contro le cadute fallito da parte del personale manomesso (autosaliti, idraulici, tecnici d'impiego etc.) operante sulla copertura, su piano sia inclinato, per strutture in calcestruzzo, legno, acciaio e muratura. Linea vita flessibile orizzontale conforme alle seguenti norme UNI EN 795:2012, UNI EN CEN/TS 16415:2013 e UNI 11578:2015, con sistema massimo su due ancoraggi di 15 m per consentire l'utilizzo contemporaneo del dispositivo a 4 operatori. Il sistema deve essere costituito da: n. 2 ancoraggi di struttura realizzata in profilo verticale piano a sezione circolare Ø esterno 50 mm saldato al centro di una piastra orizzontale soletta (100 x 250 x 10 mm) e con altezza variabile da 250 mm a 600 mm; ancoraggi intermedi da installare per tutte superiori a 25 m costituiti da profilo verticale piano a sezione circolare Ø esterno 50 mm saldato al centro di una piastra orizzontale soletta (100 x 250 x 10 mm) e con altezza variabile da 250 mm a 600 mm; n. 1 fuso in acciaio inox AISI 316 Ø 8 mm secondo le 12385; fermacore 7 x 19 - 133 fili crociata dia. carico di rottura minimo di 36 kN; cingolo ad un estremo di capocorde e occhio con reduce e manico di serraggio in alluminio; n. 1 blocco serr fine in alluminio con sistema di bloccaggio attraverso n. 3 ganci inox di serraggio con resistenza complessiva del sistema di almeno 49 kN; n. 1 tendile 3412 dotato con fessole agli estremi in acciaio AISI 316, n. 1 ancoratore in acciaio inox AISI 302 costituito da una molele siccoidale 7 mm; filo Ø 9 mm, lunghezza del corpo e ripete 226 mm con occhietti intarsiati in grado di garantire una forza trascinata di massimo 8,5 kN; inserto allentato di un cilindro di protezione in alluminio Ø 50 mm spessore 2 mm; e dotato di ugelli di regolazione di svolta in frazione del sistema; n. 1 taglietta identificativa dell'impiego in alluminio; n. 1							
	A RIPIPORTARE							

COMMITTENTE :

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Stato Cont. TAEEFTA	DESCRIZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		per sq.	lung.	larg.	Hipote.		unitario	TOTALE
	RIPORTO							44912,24
	<p> SOBBIANO cas foglietto di accesso alla copertura in alluminio: dispositivi in acciaio Ø 275 M. manici a caldo (spessore medio manufatto 30 - 85 mm con a torsione UNI EN 362) di altezza 230 mm, Ø 50 mm e fase delle seguenti lunghezze: 20 m. SOBBIANO cas 22 / 22 DEPOSITIVI ANTICADUTA PERMANENTI - LINEE VITA PER CALCESTRUZZO - LEGNO - ACCIAIO - MURATURA Dispositivi antiscivolo TIPO A secondo le normative UNI EN 795 391.2, UNI EN CEN/TS 16435 2013 e UNI 11578 2005 con punti di ancoraggio per superfici orizzontali, verticali e inclinate: genere ortogonale in acciaio inox AISI 304 per punto di ancoraggio fisso SOBBIANO cas A6 - Facciate (Bonus Facciate 60%) (SpCat 6) A 1.1 - 60% BONUS FACCIATE; (Cat 3) A - Infiltriche, demolizioni e smontaggi (opere civili e strutturali) (SpCat 6) </p>					1,00 1,00 4,00 4,00	1.697,16	1.697,16 351,64
23 / 23 DAZ 5.05.04 3 DAZ 5.05.04 3 09/01/2021	<p> SOBBIANO mc RIMOZIONE DI INTONACI Ripulitura e smontamento di intonaco a vivo di spessore fino a 3 cm, comprese le parti di esecuzione anche a parete zone e spandimento delle superfici SOFFITTO COPERTURA 100% (lung. = 15,35+6) PARETTI TRASVERSALI SOBBIANO mc A - Trasporti e Corripetivi per PP.DD. (opere civili e strutturali) (SpCat 6) </p>	0,80 0,80 0,80 0,50	25,85 4,00	36,650 25,850 25,850 32,000	4,200 4,200	229,24 86,86 84,86 104,00	497,96	15,31 7723,86
24 / 24 DAZ 5.14.15 3 DAZ 5.14.15 3 09/01/2021	<p> SOBBIANO mc MOVIMENTAZIONI E TRASPORTI Scaricatura di materiali uscati di qualsiasi natura e consistenza, provenienti da demolizioni, entro l'ambito dell'area di cantiere, per percorsi fino a 30 m. SOBBIANO mc A - Trasporti e Corripetivi per PP.DD. (opere civili e strutturali) (SpCat 6) </p>	496,00			0,010	14,94	14,94	37,22 556,07
25 / 25 TO321_02.A 01/001/001 02.A07.001.0 01 23/02/2021	<p> SOBBIANO cas Carico, trasporto e scarico a mano in autovano petati mc 1,50 SOBBIANO cas COMPRESI ALLE DISCARICHE Avanzate per una corretta valutazione delle procedure da seguire nella gestione dei materiali di risulta e dei rifiuti o rinanziato alle Avanzate pubblicate ad essere volume. Si segnala inoltre che, viste le numerose variabili che possono intervenire nella valutazione, i prezzi relativi al conferimento in discarica devono essere considerati indicativi. Compreso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il D.Lgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto. rifiuti sminuibili in discarica per rifiuti nocivi (art. 5 DM 27 settembre 2003) </p>	496,00			0,010	14,94	14,94	59,09 882,80
	A RIPORTARE							

COMMITTENTE:

Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro

Man.Ord. TARIFA	DETERMINAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		per sq.	lung.	larg.	Spesso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							56134,27
	SOMMANO I	15,00			1,300	19,50		
						19,50	18,00	351,00
	A - Interni, rasature e opere da unchiodo (opere civili) (SbCat 25)							
27 / 27	INTONACI RUSTICHE CIVILI CON MALTE CONFEZIONATE IN CANTIERE							
DA7.5.03.01	4a							
DA7.5.03.01	4a							
0904/2021	Intonaco, formato dalla stesura di due mani di malta, applicato con adeguato grado e peso. Manto a finitura stesa per dare la superficie finita con possibilità di esclusione dello stesso finale: con malta bastarda							
	SOFFITTO COPERTURA 100% *(Dmq =19,85÷6)	0,80	25,85	10,650		220,34		
	PARETI LONGITUDINALI	0,80		25,850	4,200	168,86		
		0,80		25,850	4,200	168,86		
	PARETI TRASVERSALI	0,50	4,00	32,000		164,00		
	SOMMANO sq					497,96	27,22	13'554,47
28 / 28	INTONACI RUSTICHE CIVILI CON MALTE CONFEZIONATE IN CANTIERE							
DA7.5.03.01	5a							
DA7.5.03.01	5a							
0904/2021	Stucco finale di intonaco, realizzato mediante la stesura di colla di malta, passata al crivello n.10, con successiva finitura con colla di malta di colore e sabbia, rifinito alla spugna							
	SOFFITTO COPERTURA 100% *(Dmq =19,85÷6)	0,80	25,85	10,650		220,34		
	PARETI LONGITUDINALI	0,80		25,850	4,200	168,86		
		0,80		25,850	4,200	168,86		
	PARETI TRASVERSALI	0,50	4,00	32,000		164,00		
	SOMMANO sq					497,96	12,22	6'065,07
	A - Opere da pitture, tappezzerie e verniciature (opere civili) (SbCat 26)							
29 / 29	Fondo impregnante all'acqua a base di silicati, per interni e esterni, a base di una combinazione di legante e sili di silicio, inacquante, ad alta penetrazione, applicato in una mano a pennello, a rullo o a spruzzo							
B65005								
DB450100								
2202/2022	SOFFITTO COPERTURA 100% *(Dmq =19,85÷6)		25,85	10,650		275,30		
	PARETI LONGITUDINALI			25,850	4,200	168,57		
				25,850	4,200	168,57		
	PARETI TRASVERSALI		4,00	32,000		208,00		
	SOMMANO sq					700,44	2,99	1'884,18
30 / 30	Pittura per interni a silicati, lavabile, conforme alle norme UNI EN 13160 e UNI EN 13164, 2+1, costituita da legante e pigmenti inorganici, derivati da prodotti naturali, privi di solventi o sostanze nocive alla salute, applicato in due mani a pennello, a rullo o a spruzzo bianco							
B65019a								
DB4503019a								
1204/2022	SOFFITTO COPERTURA 100% *(Dmq =19,85÷6)		25,85	10,650		275,30		
	PARETI LONGITUDINALI			25,850	4,200	168,57		
				25,850	4,200	168,57		
	PARETI TRASVERSALI		4,00	32,000		208,00		
	SOMMANO sq					700,44	6,18	4'328,72
31 / 31	Finissaggio di gesso porcellanato cristallizzato, per spazi pubblici e commerciali di grande traffico, arioso ed esteso, a norma UNI EN 14411, classe assorbimento acqua B16 G, tinta unita, 60 x 60 cm, spessore 10,5 mm, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottostante di pignone a parte, compresi tagli, stesa, pulitura finale e sigillatura dei giunti: colmi dianti superficie naturale							
B45051a								
DB4505051a								
1404/2022								
	A RIPIPORTARE							

COMMITTENTE

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

UNITÀ IMMOBILIARE AD USO UFFICIO UBICATA IN VIA PANANTI 6 - PIANO PRIMO



ESEGUITO MEDIANTE L'ADOZIONE DEL CRITERIO DENOMINATO SISTEMA ITALIANO DI MISURAZIONE (SIM)

Superficie lorda dell'U.I. mq. 40,00

Totale sup commerciale mq. 40,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO

Valore unitario medio di mercato = €/mq. 1.400,00

Mq. 40,00 x €/mq. 1.400,00 = € 56.000,00

(Euro cinquantaseimila/00)

Considerato che tale valore si riferisce ad immobili in normale stato di conservazione e che per portare il fabbricato in oggetto a tale condizione risultano essere indispensabili interventi minimi di restauro stimati in circa € 15.000,00, si può affermare che il più probabile valore del fabbricato allo stato attuale possa attestarsi intorno a complessivi

€ 41.000,00 (quarantunomila/00).

Publicazione
 riproduzione o ripro

UNITÀ IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE UBICATA IN VIA PANANTI 4 - PIANO TERRA



RISULTATO MEDIANTE L'ADOZIONE DEL CRITERIO DENOMINATO SISTEMA ITALIANO DI MISURAZIONE (SIM)	
Superficie lorda dell'ul.	mq. 40,00
Totale sup commerciale	mq. 40,00
DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO	
Valore unitario medio di mercato = €/mq. 1.300,00	
Mq. 40,00 x €/mq. 1.300,00 = € 52.000,00	
(Euro cinquantaduemila,00)	

RISULTATO MEDIANTE L'ADOZIONE DEL CRITERIO DENOMINATO SISTEMA ITALIANO DI MISURAZIONE (SIM)	
Superficie lorda dell'ul.	mq. 40,00
Totale sup commerciale	mq. 40,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO	
Valore unitario medio di mercato = €/mq. 1.300,00	
Mq. 40,00 x €/mq. 1.300,00 = € 52.000,00	
(Euro cinquantaduemila,00)	

Considerata la non trascurabile assenza del servizio igienico, unitamente alla sua non facile realizzazione sia per carenza di spazi che per oggettive difficoltà sulla collocazione dell'impianto di trattamento primario dei liquami, si ritiene che il più probabile valore di mercato del fabbricato allo stato attuale possa attestarsi intorno a complessivi

€ 42.000,00 (cinquantacinquemila/00)

Con la presente perizia composta da n° 14 pagine scritte e n° 9 di allegato computo metrico estimativo si ritiene di avere assolto all'incarico affidatomi.

Sesto Fiorentino il 23 Dicembre 2021

Il Tecnico



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

**PRECISAZIONI ALLA
PERIZIA DI STIMA - SRL
DEL 23/12/2021**

Il sottoscritto Geom. Fabio Pratesi con studio in Sesto Fiorentino Piazza Lorenzo Ghiberti n° 28A iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 3684/12, in qualità di tecnico redattore della perizia di stima depositata in data 21/12/2021 su incarico ricevuto dalla _____ Srl con sede in Borgo San Lorenzo, P.Iva 04 _____, relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari ubicate nel Comune di Borgo San Lorenzo, in carico alla medesima,



che all'interno della stessa e più precisamente alla pagina 21, è stato erroneamente indicato dal sottoscritto il valore in lettere dell'unità immobiliare ubicata al piano terra di Via Pananti 4, in € cinquantacinquemila/00 in luogo del valore corretto pari € quarantaduemilla/00.

Sesto Fiorentino li 26 novembre 2024

Il Tecnico

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular stamp. The stamp contains the text 'FABIO PRATESI' around the top edge and 'Geometra' at the bottom. In the center of the stamp, there is a smaller circle with the text '021/15019' and '021/15019' repeated below it.

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**