



COMUNE DI SANTA FIORA Provincia di Grosseto

AREA VIABILITA', MANUTENZIONI E PROTEZIONE CIVILE

Progetto di:

Perizia di stima sul canone di locazione della struttura immobiliare destinata all'esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e relativa area di pertinenza sito in Santa Fiora capoluogo presso il Parco "Peschiera" in Via della Peschiera



TECNICO:

Dott. Ing. jr Giorgio Monaci -
Responsabile area viabilità,
manutenzioni e protezione civile -

ELABORATO:
Perizia di stima

TECNICO



PROGETTISTA

I. PREMESSA

Io sottoscritto Dott. Ing. jr Monaci Giorgio, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Grosseto al n. 64/B su indicazione dell'Amministrazione Comunale, mi appresto a redigere perizia di stima, per la ricerca del più probabile valore di mercato del canone di locazione di un immobile destinato all'esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e relativa area di pertinenza sito in Santa Fiora capoluogo presso il Parco "Peschiera" in Via della Peschiera catastalmente identificato nel seguente modo:

- Fg. 22 part. 428 sub. I;

Lo scrivente per il sistema di misurazione ha fatto riferimento alle "linee guida per la misurazione degli immobili" redatte dal Consiglio Nazionale Geometri, nonché al D.P.G.R.T. n. 64/R/2023 allegato 1 e 2 per il quadro delle definizioni uniformi, mentre per la ricerca del più probabile valore di mercato, (valore di realizzo) ho fatto riferimento ai valori OMI, nonché alle linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie emanate in 5 maggio 2022 e s.m.i., anche se nel caso di specie, la perizia non è finalizzata all'ottenimento di un credito.

Dette linee guida sono state elaborate dall'ABI (associazione bancaria italiana), Tecnoborsa, Consiglio dell'ordine nazionale dei dottori agronomi e forestali, Ministero della Giustizia, Collegio nazionale degli agrotecnici ed agrotecnici laureati, Consiglio nazionale degli architetti, pianificatori paesaggisti e conservatori, Consiglio nazionale dei Geometri e Geometri laureati, Consiglio nazionale degli ingegneri, Consiglio nazionale dei periti agrari e periti agrari laureati, Consiglio nazionale dei periti industriali e periti industriali laureati, ASOVIB (Associazione società di valutazioni immobiliari per le banche), PRELIOS, CRIF, ecc.

Lo strumento preso in riferimento (linee guida) è nato per rispondere alle esigenze manifestate dalla Banca d'Italia nella circolare del 27 dicembre 2006 n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV la quale recepisce una Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006 – 48 *Capital Requirement Directive*.

Tra la normativa tecnica di riferimento troviamo a livello europeo e nazionale in tema di valutazioni immobiliari:

- il Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013¹, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012;
- la Direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013, sull'accesso all'attività degli enti creditizi e sulla vigilanza prudenziale sugli enti creditizi e sulle imprese di investimento, che modifica la Direttiva 2002/87/CE e abroga le Direttive 2006/48/CE e 2006/49/CE;

- la Direttiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 febbraio 2014 in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali e recante modifica delle Direttive 2008/48/CE e 2013/36/UE e del Regolamento (UE) n. 1093/2010;

- gli Orientamenti EBA in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti² - Guidelines on loan origination and monitoring - (da ora EBA LOM) pubblicati il 29 maggio 2020; Queste disposizioni rappresentano le principali fonti normative e regolamentari europee relative alle valutazioni di immobili a garanzia di esposizioni creditizie. In particolare, la Direttiva 2014/17/UE³ sul credito immobiliare ai consumatori, in Italia è stata recepita nell'ordinamento nazionale dal Decreto Legislativo 21 aprile 2016, n. 72, che ha introdotto, tra gli altri, nel Decreto Legislativo 30 settembre 1993, n. 385, (Testo Unico Bancario - TUB), l'art. 120-duodecies (valutazione dei beni immobili). L'attuazione di tale articolo si è perfezionata, con il 17° aggiornamento della Circolare 4 della Banca d'Italia, n. 285 del 17 dicembre 2013 che disciplina, tra gli altri: (i) ruolo degli organi aziendali e delle funzioni aziendali di controllo nella definizione delle politiche e dei processi per lo svolgimento dell'attività di valutazione degli immobili; (ii) requisiti di professionalità e di indipendenza dal processo di commercializzazione del credito dei periti; (iii) affidamento dell'attività di valutazione degli immobili a periti esterni; (iv) criteri concernenti lo svolgimento dell'attività di valutazione degli immobili.

La disciplina è stata ulteriormente chiarita dalla Banca d'Italia che il 12 marzo 2018 ha pubblicato l'aggiornamento della "Nota di chiarimenti in merito all'applicazione della disciplina in materia di sistema dei controlli interni, sistema informativo e continuità operativa delle banche e dei gruppi bancari, contenuta nella Circolare n. 285 del 19 dicembre 2013" dove, nel paragrafo dedicato al "Rischio di Credito" (Parte Prima, Titolo IV, Capitoli 3, 4 e 5 della Circolare 285), con le FAQ dalla 4 all'8 risponde ad una serie di quesiti.

La disciplina è stata anche oggetto di esame nell'ambito del 36° aggiornamento della Circolare della Banca d'Italia, n. 285 del 17 dicembre 2013 volto a tener conto dei predetti Orientamenti EBA LOM che assumono valore di "orientamenti di vigilanza"⁵.

Le Linee Guida, richiamate dalla stessa Banca d'Italia nell'ambito del documento di analisi d'impatto della regolamentazione⁶, accompagnatorio alla procedura di consultazione avviata in tema di 17° aggiornamento della Circolare 285, sono finalizzate a rispondere ai principi previsti dal quadro normativo vigente, in particolare dall'art. 120-duodecies del TUB, che richiede l'adozione di «standard affidabili per la valutazione dei beni immobili». Esse sono state redatte nella consapevolezza che "per essere considerati affidabili gli standard di valutazione" dovrebbero tenere conto degli standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale⁷ ed in particolare delle versioni più aggiornate degli International Valuation Standards (IVS 2022), degli European Valuation Standards (EVS 2020), dei RICS Valuation – Global Standards (2022), che incorporano

gli IVSC International Valuation Standards, e del Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (Edizione 2018, Tecnoborsa) in considerazione della realtà nazionale.

Preliminare alla valutazione immobiliare è la definizione del suo obiettivo, che consiste nella determinazione, attraverso processi e metodi definiti, del valore di mercato (Requisito 1 Valore di mercato). Il Codice di condotta si rivolge al perito (definito anche «valutatore» nella medesima Direttiva n. 2014/17/UE) che applica lo standard estimativo e redige il rapporto di valutazione (Requisito 2 Codice di condotta). I principi e i concetti generali per svolgere una valutazione immobiliare sono espressamente indicati con riferimento agli standard internazionali (Requisito 3 Procedure e metodi di valutazione). I requisiti e il contenuto del rapporto di valutazione sono presentati nei termini generali e particolari come indicazioni operative (Requisito 4 Rapporto di valutazione) riguardanti anche il tema della documentazione a corredo del rapporto di valutazione. Questi requisiti specificano i metodi di valutazione adottati a livello internazionale: il metodo del confronto di mercato (Nota esplicativa 1 Metodo del confronto di mercato), il metodo finanziario o reddituale (Nota esplicativa 2 Metodo finanziario o reddituale) e il metodo dei costi (Nota esplicativa 3 Metodo dei costi).

Particolare attenzione è dedicata alle modalità di valutazione degli immobili in sviluppo, compreso il calcolo dello stato avanzamento lavori (Nota esplicativa 4 Immobili in sviluppo) e alle modalità di misurazione di un immobile (Nota esplicativa 5 Misura delle superfici immobiliari).

Ai fini del rispetto del presente standard e dell'accertamento della qualità del rapporto di valutazione nell'ambito delle esposizioni garantite da immobili, le Linee Guida contengono indicazioni per il monitoraggio e il riesame della valutazione svolta dal perito ad opera di un altro perito che esercita un giudizio imparziale nonché indicazioni circa i criteri per l'utilizzo di modelli statistici avanzati ai fini della valutazione, della rivalutazione e del monitoraggio del valore delle garanzie reali. (Nota esplicativa 6 Riesame delle valutazioni).

È stato ritenuto opportuno citare le definizioni dei valori diversi dal valore di mercato (Appendice I Valori diversi dal valore di mercato) utilizzati per altri fini.

Le Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie definiscono per gli operatori del mercato (valutatori, società di valutazione, banche, ecc.), che li applicheranno, principi, standard, regole e procedure per la corretta valutazione in base alle disposizioni normative e regolamentari vigenti aggiornando, rispetto alle precedenti versioni, i riferimenti delle fonti e la terminologia utilizzata sulla base, peraltro, delle metodologie e prassi di valutazione riconosciute a livello internazionale e nazionale.

La quarta edizione delle Linee Guida (2022) è integrata da un'Appendice Tecnica dedicata ad approfondimenti sulle modalità di valutazione dell'efficienza energetica e della qualificazione sismica degli edifici nel valore di mercato (Appendice A.3) e da un'Appendice dedicata agli approfondimenti sulla sostenibilità nel lungo termine del valore di mercato (Appendice A.4).

Qualora la valutazione sia finalizzata ad un finanziamento ipotecario/fondario e la garanzia abbia a riguardo i cosiddetti "immobili speciali"⁸, il Valore di Mercato dovrà fare essenzialmente riferimento alla componente immobiliare e a tutto ciò che sia stabilmente ed indissolubilmente connesso al terreno/fabbricato e quindi potenzialmente oggetto di relativa ipoteca. Nel rapporto di valutazione dovrà essere distinto, pertanto, il valore costituito dalla componente immobiliare, da quella costituita da eventuali beni mobili non riconducibili alla componente immobiliare e quindi non suscettibili di ipoteca.

Il lavoro non è da ritenersi comunque esaustivo di tutte le svariate problematiche operative ma è volto a rappresentare un quadro aggiornato e completo di norme basilari finalizzate alla redazione del rapporto di valutazione destinato ai soggetti finanziatori.

La stima è stata eseguita secondo scienza e coscienza, nonché nel modo più obiettivo possibile.

2. DEFINIZIONI DA NOMENCLATURA

Lo scrivente, facendo un attento studio, nonché riferimento alla normativa tecnica sopra indicata, riporta quelle che sono le seguenti definizioni:

"valore di realizzo" (salvage value): questo valore descrive il valore di un bene che è giunto alla fine della sua vita economica per lo scopo per cui è stato realizzato. Come il caso in esame, certo è che questo valore da solo risulta insufficiente come base di valutazione, quindi dovrà essere integrato con il più probabile valore di mercato.

Il **"valore di mercato"** è una rappresentazione del valore di scambio ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul libero mercato alla data della valutazione, in circostanze che rispondono ai requisiti precisati nella definizione di valore di mercato.

Per stimare il valore di mercato, il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso o quello più probabile. Questo uso può prevedere la continuazione dell'utilizzo attuale di un immobile, o altri usi alternativi. Tali conclusioni derivano dall'analisi del mercato.

Più dettagliatamente, il valore di mercato è: *l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

Andando ad analizzare nel dettaglio dei vari componenti che compongono la definizione di valore di mercato, troviamo:

"L'ammontare stimato...." Si riferisce ad un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato chiamata arm's-length transaction. Stando alla definizione di

valore di mercato, esso è misurato come il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione. È il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal locatore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dal locatore. Questa stima, esclude specificatamente la stima di un prezzo inflazionato o deflazionato da termini e circostanze speciali, come un finanziamento atipico, o qualsiasi elemento del valore speciale.

“..... alla data della valutazione ...” Richiede che il valore di mercato stimato si riferisca ad una data precisa. Poiché i mercati e le loro condizioni possono variare, il valore può risultare scorretto o inappropriato in altro momento. L'importo valutato riflette le effettive condizioni e circostanze di mercato alla data di effettuazione della valutazione, e non precedentemente o successivamente ad essa.

“.... essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti...” Fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro ad esempio tra locatore e locatario, che può rendere il livello di prezzo non tipico del mercato o inflazionato a causa di un elemento costituente il valore speciale. La transazione al valore di mercato deve avvenire tra parti non in relazione tra loro che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

“..... e senza alcuna costrizione.” Stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

4. DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DEL BENE OGGETTO DI STIMA

In data 13/03/2026, lo scrivente si recava presso l'immobile oggetto di analisi, al fine di constatare lo stato di conservazione e manutenzione.

La struttura adibita a somministrazione di alimenti si presenta in uno stato normale, eseguita in pareti storiche in muratura poste all'interno del Parco Museo denominato “Parco Peschiera”.

L'esterno dell'edificio anch'esso in uno stato manutentivo normale è parte a ghiaia e parte a terra con presenza di erba a prato spontaneo, con delimitazione lato vasca in legno (staccionate), mentre lato strada (Via della peschiera) con muretto in pietra faccia vista.

Inoltre nel plateatico c'è presenza di alberature diversificate in specie di Castagno, Lauroceraso, Leccio, Tiglio e Abete, con presenza di alcune essenze floreali quali Oleandro e numerose piante di Ortensia.

L'immobile è censito al N.C.E.U, del Comune di Santa Fiora al Fg. 22 part. 428 sub. 1 categoria C/1 classe 7 piano primo della superficie catastale di 33 m² oltre alla corte posta a corredo, della superficie di 1.315,00 m².

4. INDAGINI CAMPIONARIE DI MERCATO

Come prima indagine si è tenuto conto della zona censuaria fornita dall'Osservatorio del

mercato Immobiliare (O.M.I.), i cui dati sono aggiornati al 1° semestre dell'anno 2025, per edifici a destinazione negozi dove abbiamo:

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO

Comune: SANTA FIORA

Fascia/zona: Periferia/SANTA FIORA E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	310	470	L	2,3	2,8	L
Negozi	NORMALE	670	930	L	4,8	6,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

I mq su cui calcolare il valore di locazione, pertanto, omogeneizzando le superfici ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 allegato C gruppo T sono:

- Superficie edificio 33 m²;
- Superficie scoperta di pertinenza nella misura del 20% (lettera d) dei criteri per il gruppo T)
 $1.315,00 \times 20\% = 263 \text{ m}^2$;

Superficie totale di calcolo del canone di locazione $(33 + 263) = 299 \text{ m}^2$

Preme precisare, che della superficie a plateatico, soltanto il 30% circa, sarà utilizzata per lo svolgimento dell'attività di somministrazione, la restante parte resterà a giardino/parco, quindi omogeneizzando i valori avremo:

- Superficie edificio 33 m²;
- Superficie scoperta di pertinenza nella misura del 20% (lettera d) dei criteri per il gruppo T)
 $1.315,00 \times 20\% \times 30\%$ (superficie utilizzata per lo svolgimento dell'attività) = 78,90 m²
arrotondabile ad 80 m²;

Superficie totale omogeneizzata di calcolo del canone di locazione $(33 + 80) = 113 \text{ m}^2$

5. DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore del canone di locazione dell'immobile sopra descritto e del relativo plateatico cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

Nel caso specifico, l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato di locazione" del complesso immobiliare in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica, in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come trovi miglior applicazione il metodo estimativo avente come fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): diretto o sintetico.

Relativamente al procedimento diretto, questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

In sintesi, quindi, al valore di mercato si può pervenire in base al procedimento:

- a) di stima sintetica
- per confronto valori globali e/o unitari;
- per valori tipici;
- per punti di merito;

trascurando la stima a vista e la stima storica.

6. METODOLOGIA VALUTATIVA ADOTTATA

Se la ragione pratica della stima, come indicato nella premessa del presente giudizio, identifica chiaramente nel "più probabile prezzo di mercato del canone di locazione" l'angolo visuale economico in base al quale riguardare il bene da stimare, certamente assai più complessa ed articolata si presenta l'individuazione della metodologia estimativa più idonea con particolare riguardo alle caratteristiche specifiche del bene in esame.

Procedimento diretto o sintetico

Questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

La determinazione del valore ordinario, viene ricavata confrontando il bene da stimare con altri simili di noto prezzo, sulla base di un dato parametrico o economico.

Il valore ordinario dovrà essere corretto ed omogeneizzato con la presenza di eventuali comodi o scomodi particolari e poi ancora modificato con aggiunte o detrazioni.

I prezzi di base a cui si faceva riferimento, devono riferirsi a beni per quanto possibile simili a quello oggetto di valutazione, ed infine devono essere verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a raffronto.

Tenendo in giusta considerazione le osservazioni di cui sopra, al fine della determinazione del valore di mercato di locazione del complesso, si è ritenuto opportuno procedere con la comparazione dei valori, che questo Ente, ha noti di altri due beni simili, il cui valore, in entrambi i casi è di €/m² 12,50, dando atto che trattasi di attività che al suo interno hanno subito interventi di manutenzione straordinaria, quindi parametrizzando il valore ad un bene come quello oggetto di stima, che si trova in condizioni al limite della normalità, dovrà essere apportata una detrazione di circa il 40%, data dal deterioramento fisico ed un deprezzamento complessivo, per le strutture, finiture e impianti, tralasciando l'obsolescenza funzionale rimediabile, arrivando così ad avere un valore di €/m² 12,50 - 40% = €/m² 7,50 perfettamente in linea anche con i valori O.M.I. della zona censuaria.

Quindi il più probabile valore di mercato del canone di locazione è il seguente:

$$[5,50 \text{ (O.M.I.)} + 7,50 \text{ (valori di mercato)}] / 2 = \text{€/m}^2 \text{ 6,50}$$

$$\text{Valore: } 113 \text{ m}^2 \times 6,50 \text{ €/m}^2 = 734,50 \text{ €/mese arrotondabile a } 735,00 \text{ €/mese}$$

$$\text{Canone annuo } 735,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 8.820,00 \text{ €/anno}$$

7. VALUTEZIONE ONERI MANUTENTIVI

A detrazione del canone annuo, si individuano gli oneri manutentivi come quantificati nell'allegato computo metrico estimativo, che sommano €. 6.249,08.

Tali oneri sono riferiti alla manutenzione del verde posto all'interno del perimetro del plateatico, quale taglio erba e smaltimento, raccolta foglie e smaltimento, potatura fiori e smaltimento, irrigazione e zappettatura siepi e fiori nonché potatura piante e smaltimento.

8. ASPETTI ECONOMICI CONCLUSIVI

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari che portano all'individuazione del più probabile valore di locazione.

Il sottoscritto, avvalendosi anche della approfondita conoscenza del territorio e considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene sopra riportate, ed ampiamente elencate, dell'ubicazione dello stesso, giunge alle seguenti risultanze:

- Canone annuo 735,00 €/mese x 12 mesi = 8.820,00 €/anno
- Oneri manutentivi €. 6.249,08 annui

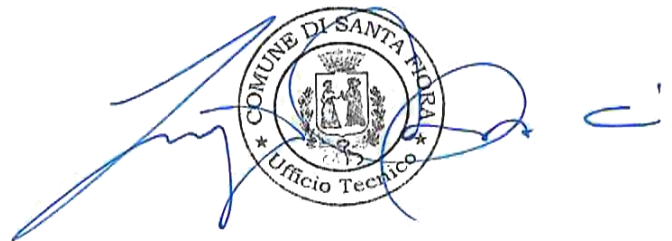
Totale (8.820,00 €/anno - €. 6.249,08 annui) = 2.570,90 €/anno Canone annuo che suddiviso in 12 mensilità ammonta (2.570,90 €/anno / 12 mensilità) = ad 214,24 €/mese arrotondabile ad 215,00 €/mese (diconsi duecentoquindici/00).

Allegati alla presente:

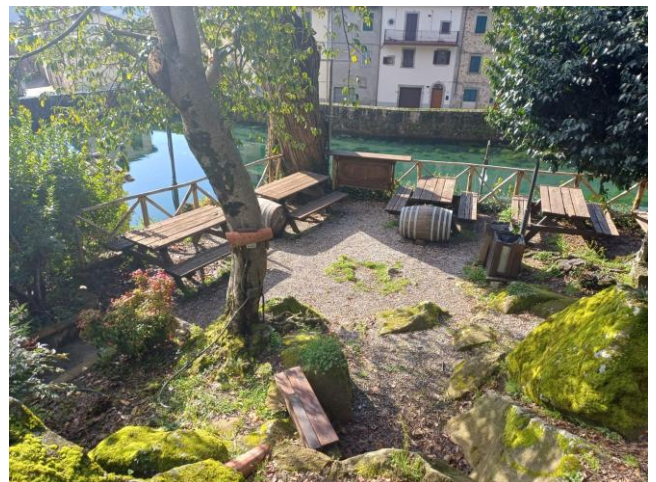
- Report fotografico;
- Visura catastale;
- Mappa catastale;
- Planimetria catastale;
- Planimetria del Plateatico;
- Computo metrico estimativo oneri manutentivi;

Santa Fiora lì 14/03/2026

Il Tecnico
Dott. Ing. Jr Giorgio Monaci



REPORT FOTOGRAFICO





VISURA E MAPPA CATASTALE

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2026

Dati della richiesta	Comune di SANTA FIORA (Codice:1187)
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO Foglio: 22 Particella: 428 Sub.: 1

INTESTATO

1	COMUNE DI SANTA FIORA sede in SANTA FIORA (GR)	80004210532*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 27/02/2026

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	428	1			C/I	7	33 m²	Totale: 54 m²	Euro 644,23	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/02/2026 Pratica n. GR0010918 in atti dal 27/02/2026 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA ABITAZIONE A NEGOZIO (n. 10918.1/2026)
Indirizzo			VIA DELLA PESCHIERA n. SNC Piano T-1									
Notifica						Partita				Mod.58		
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune 1187 - Foglio 22 - Particella 428

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

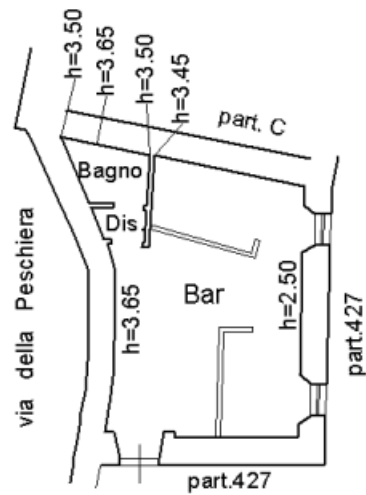
Situazione degli intestati dal 27/02/2026

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SANTA FIORA sede in SANTA FIORA (GR)	80004210532*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Atto del 18/03/1999 Pubblico ufficiale BONELLI GIORGIO Sede CASTEL DEL PIANO (GR) Repertorio n. 59088 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2173.1/1999 in atti dal 27/04/1999	



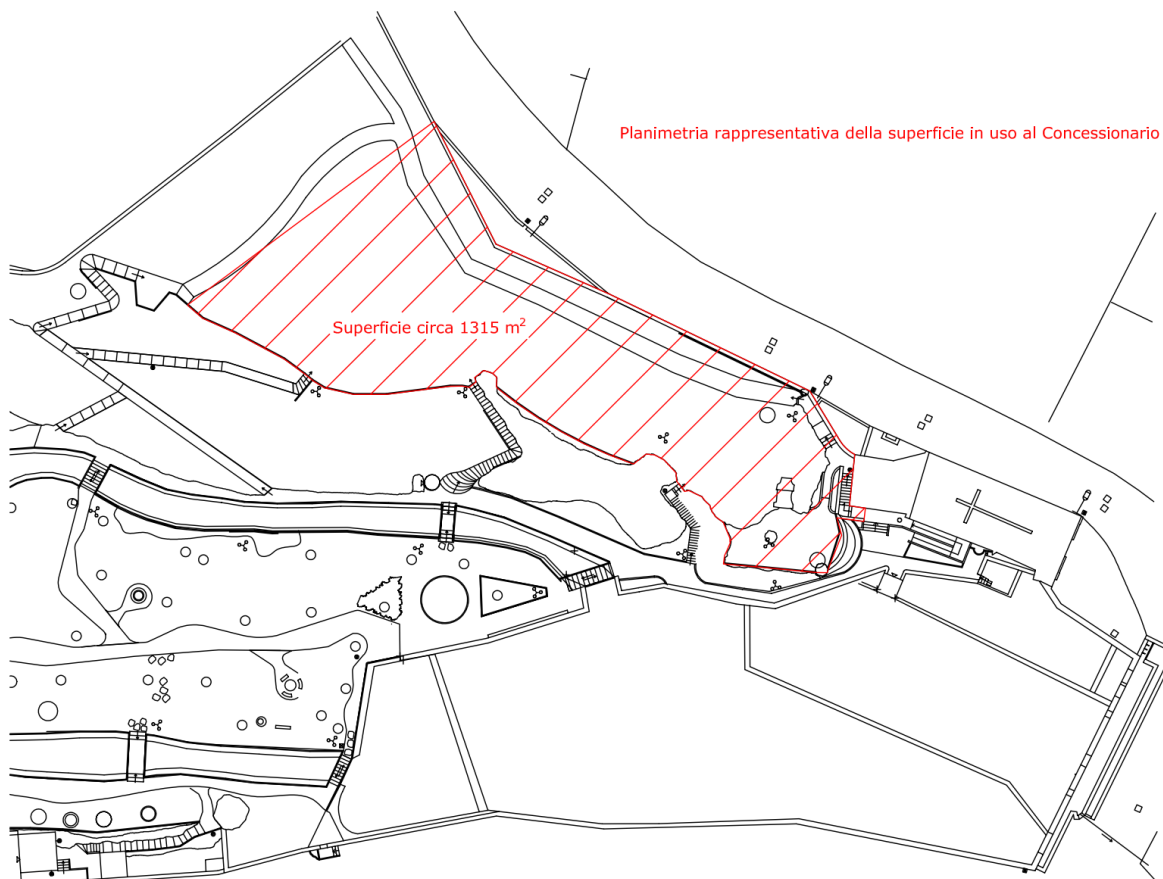
PLANIMETRICA CATASTALE DELL'IMMOBILE

Fg. 22 part. 428 sub. 1 Piano Primo



PIANO PRIMO

PLANIMETRIA DEL PLATEATICO



COMPUTO METRICO

OGGETTO: Interventi manutentivi area di pertinenza all'edificio concessi in locazione nel parco Peschiera (Fg. 22 part. 428 sub. 1 piano primo ed annesso plateatico)

COMMITTENTE: Amministrazione Comunale di Santa Fiora

Santa Fiora lì, 14/03/2026

IL TECNICO
Ing. jr Giorgio Monaci



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
	<u>LAVORI A MISURA</u>							
1 TOS26_09.V 01.010.001	Lavorazione: MANUTENZIONE Oggetto: ERBACEE, ARBUSTI, SIEPI, AIUOLE Falcatura. Uso: - tappeti erbosi e prati; - su terreno di qualsiasi giacitura; - in presenza o meno di piante di alto fusto / cespugliose. Eseguito: - con macchina a lama rotativa senza raccolta; - con sminuzzamento dell'erba (mulching). Compreso: - eventuali riprese di aree marginali con decespugliatore o con attrezzi manuali; - ripulitura iniziale delle aree da rifiuti di qualsiasi natura. Specifiche: l'altezza del taglio non dovrà superare i 3 cm dal piano del terreno. Posizionamento: in piccole superfici $\leq 300 \text{ m}^2$ 5 tagli all'anno	5,00	300,00			1'500,00		
	SOMMANO m ²					1'500,00	0,14	210,00
2 TOS26_09.V 01.010.002	Lavorazione: MANUTENZIONE Oggetto: ERBACEE, ARBUSTI, SIEPI, AIUOLE Falcatura. Uso: - tappeti erbosi e prati; - su terreno di qualsiasi giacitura; - in presenza o meno di piante di alto fusto / cespugliose. Eseguito: - con macchina a lama rotativa senza raccolta; - con sminuzzamento dell'erba (mulching). Compreso: - eventuali riprese di aree marginali con decespugliatore o con attrezzi manuali; - ripulitura iniziale delle aree da rifiuti di qualsiasi natura. Specifiche: l'altezza del taglio non dovrà superare i 3 cm dal piano del terreno. Posizionamento: per superfici $> 300 \text{ e } \leq 1500 \text{ m}^2$ 5 tagli all'anno	5,00	620,50			3'102,50		
	SOMMANO m ²					3'102,50	0,11	341,28
3 TOS25_RU. M04.001.005	Operaio florovivaistico Comune Asportazione fogliame nel plateatico (per 7 raccolte all'anno) * (par.ug.=2,00*2) Manutenzione staccionate in legno Manutenzione arredi in legno Irrigazione fiori e piante	4,00 4,00 3,00 4,00			8,000 8,000 8,000 8,000	32,00 32,00 24,00 32,00		
	SOMMANO ora					120,00	20,66	2'479,20
4 TOS25_RU. M04.001.004	Operaio florovivaistico Qualificato Asportazione fogliame nell'area antistante all'immobile (per 4 raccolte all'anno) *(par.ug.=2,00*2)	4,00			8,000	32,00		
	SOMMANO ora					32,00	22,69	726,08
5 TOS25_RU. M10.001.004	Operaio edile Comune Piccoli interventi di ripristino (sostituzione elementi danneggiati/ deteriorati, ripristini, ecc)	2,00			8,000	16,00		
	SOMMANO ora					16,00	32,65	522,40
6	Lavorazione: MANUTENZIONE							
	A R I P O R T A R E							4'278,96

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							4'278,96
TOS26_09.V 01.002.001	Oggetto: ERBACEE, ARBUSTI, SIEPI, AIUOLE Potatura manuale di cespugli fioriferi e non. Compreso: - previa ripulitura dalla vegetazione e dai rifiuti; - carico; - trasporto dei materiali di risulta ad impianto di smaltimento autorizzato (compost o inceneritore). Escluso: costi di smaltimento e tributi, se dovuti. Specifiche: si misura la proiezione a terra del cespuglio una volta terminata l'operazione di potatura. Specifiche: Altezze diverse			100,000		100,00		
	SOMMANO m ²					100,00	5,10	510,00
7 TOS26_09.V 02.001.001	Lavorazione: MANUTENZIONE Oggetto: ALBERATURE Potatura di formazione. Specifiche: di albero da terra. Compreso: - spennellatura delle superfici di taglio con idonei cicatrizzanti; - disinfezione degli strumenti di taglio con idonei prodotti. Escluso: uso di piattaforma aerea. Posizionamento: - in parchi; - in giardini. Uso: - ad altezza da terra 130 cm per diametro del tronco ≤ 14 cm; - in alternativa altezza della pianta ≤ 6 m. Compreso: trasporto ad impianto di smaltimento autorizzato (compost o inceneritore). Escluso: costi di smaltimento e tributi, se dovuti.					6,00		
	SOMMANO cad					6,00	35,01	210,06
8 TOS26_09.V 02.003.002	Lavorazione: MANUTENZIONE Oggetto: ALBERATURE Potatura di mantenimento. Specifiche: - in forma obbligatoria; - eseguita mediante speronatura / spuntatura di albero. Compreso: - piattaforma aerea; - spennellatura delle superfici di taglio con idonei cicatrizzanti; - disinfezione degli strumenti di taglio con idonei prodotti. Posizionamento: - in parchi; - in giardini. Uso: - ad altezza da terra 130 cm con diametro del tronco ≥ 30 e < 59 cm; - in alternativa altezza della pianta da ≥ 12 e < 16 m. Compreso: trasporto ad impianto di smaltimento autorizzato (compost o inceneritore). Escluso: costi di smaltimento e tributi, se dovuti. Potatura su corda					2,00		
	SOMMANO cad					2,00	277,72	555,44
9 TOS26_09.V 02.003.003	Lavorazione: MANUTENZIONE Oggetto: ALBERATURE Potatura di mantenimento. Specifiche: - in forma obbligatoria; - eseguita mediante speronatura / spuntatura di albero. Compreso: - piattaforma aerea; - spennellatura delle superfici di taglio con idonei cicatrizzanti;							
	A R I P O R T A R E							5'554,46

