

AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

MAGAZZINI COMUNALI UBICATI IN VIA CARAVAGGIO

LOCALITA' MACCHIE SAN PIERO

PROPRIETA' DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI PESCIA (PT)



Architetto Elisabetta Corsi

Via Montarioso 9b- 53035 Monteriggioni (SI)

Geometra Paolo Franceschi

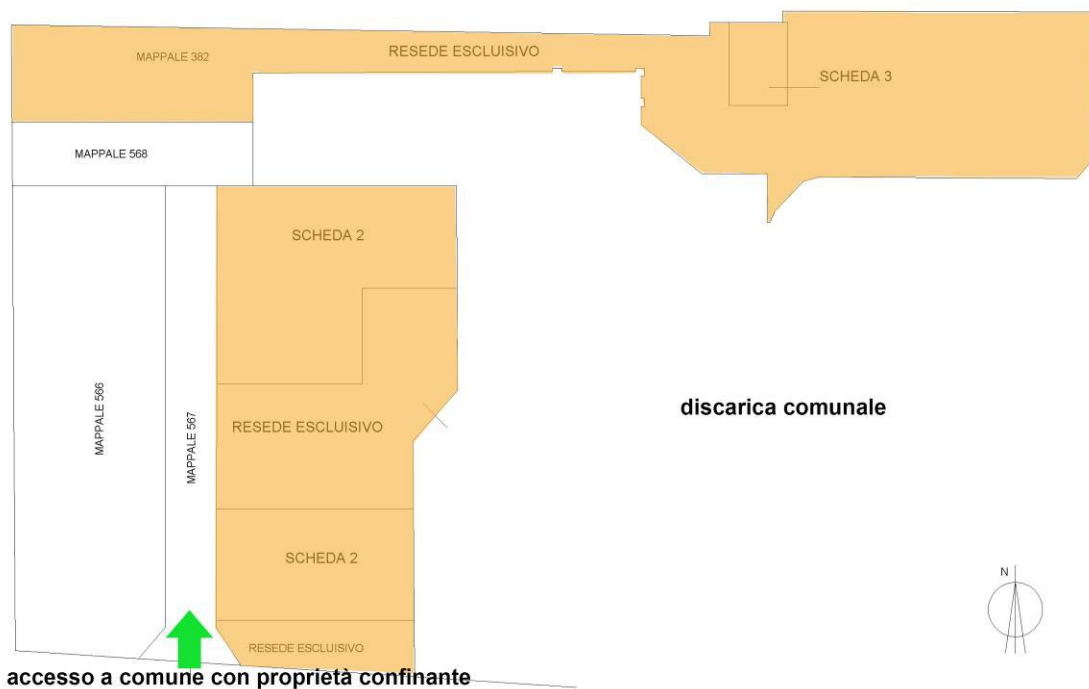
Viale Adua 138 -51100 Pistoia (PT)

PREMESSA

Il Comune di Pescia, dipartimento Servizi Tecnici , diretto dalla Dott.ssa Alessandra Galligani, ai fini dell'affidamento professionale relativo alla stima dei beni immobili di proprietà Comunale destinati alle alienazioni di cui alla determina dirigenziale n°871 del 08.05.2019 assegnava l'incarico di revisione ed aggiornamento degli elaborati peritali redatti nell'anno 2011 con integrazione di ulteriori beni da periziare ex novo alla Dott.ssa Architetto Elisabetta Corsi libero professionista, con Studio Professionale in Monteriggioni (SI), e al Geometra Paolo Franceschi libero professionista, con Studio Professionale in Pistoia.

I suindicati tecnici eseguivano l'accesso ai beni oggetto della presente relazione in data 31.05.2019 alla presenza del Dott. Fontana.

A)UBICAZIONE



Il complesso immobiliare oggetto di stima è situato in Comune di Pescia, località Macchie San Piero, lungo la via Caravaggio; gli immobili sono posti nella zona sud rispetto al centro urbano, in posizione periferica e separata da essa.

L'area interessata è inserita nella zona industriale, vicino alla stazione ferroviaria, facilmente raggiungibile anche con mezzi pesanti attraverso la nuova viabilità.

L'area è situata a brevissima distanza sia dal centro del Capoluogo comunale, dalla viabilità

Provinciale ,che conduce a Montecarlo e Montecatini, che dal casello autostradale di Chiesina Uzzanese che immette sull' Autostrada Firenze –Mare A/11. Nella zona sono peraltro presenti numerosi capannoni con caratteristiche simili a quelli in oggetto sia per data di costruzione che per tipologia nei quali trovano sede tipi di attività come un deposito farmaceutico, una carrozzeria, un' officina meccanica, una cartiera, attività di commercio di fiori, ingrosso di articoli elettrici e uno stabilimento per la produzione di strutture per serre.

Si accede al lotto in questione da un cancello in metallo scorrevole ed automatizzato da un ingresso carrabile arretrato rispetto a Via Caravaggio e a comune con la proprietà confinante , una strada di lottizzazione interna senza sfondo su cui si affacciano attività artigianali di varia natura.

B) CONSISTENZA

Il complesso immobiliare è costituito da tre distinti corpi di fabbrica ed aree scoperte circostanti e più in particolare:

edificio n.1 (zona centrale)

- il primo corpo di fabbrica, è posto al centro del lotto, e suddiviso in più locali con diverse destinazioni e varie metrature e più precisamente: al piano terra troviamo un officina, 3 piccoli locali con destinazioni a officina, magazzino e deposito, un locale adibito ad ufficio, uno a spogliatoi con servizi igienici: su questi insiste al piano primo, con accesso da scala interna, è situato un locale ad uso magazzino/archivio; in posizione contigua è presente un magazzino "cantonieri" ad unica altezza;

edificio n.2 (zona sud)

- il secondo immobile risulta porzione di un più ampio corpo di fabbrica, è posto nella zona sud del lotto e presenta due locali di cui uno ad uso magazzino ed uno a rimessa mezzi;

edificio n.3 (zona est - ex inceneritore)

- il terzo corpo di fabbrica situato nella zona nord est del lotto è un edificio di non recente costruzione (ex inceneritore) di 2 piani fuori terra, non più utilizzato come tale. Al fabbricato è addossato un terrapieno artificiale utilizzato a suo tempo come rampa di accesso dei mezzi che riversavano nell'impianto di incenerimento i rifiuti destinati alla combustione.

pompe di distribuzione carburante

- ad est del fabbricato n.1 sono situati n.3 erogatori di carburante che insistono su un area con pavimentazione in porfido (circa mq.120);

L'area scoperta di pertinenza, adibita a resede, è in parte asfaltata (circa mq.1100) ed in parte a verde (circa mq.2.780). Il perimetro della proprietà è delimitato con rete metallica fissata su cordolo in c.a., l'accesso e, ad oggi, unicamente da Via Caravaggio da un ingresso arretrato con cancello metallico scorrevole con comando a distanza.

Si fa presente che in sede di vendita delle particelle confinanti da parte del Comune 566, 567 in parte e 568 con atto a rogito Segretario Comunale dott. Claudio Sbragia rep. n. 17092 del 14.12.2012 si conviene che (*tratto dall'atto di vendita*) “... l'attuale cancello scorrevole deve essere rimosso a cura, spese e nei tempi della Parte acquirente e verrà nuovamente posizionato in asse con la nuova viabilità di accesso all'area con dimensione minima della apertura pari a mt 5.00 garantendo sempre un arretramento di almeno mt 5.00 rispetto ala sede stradale; lo scorrimento dovrà avvenire lungo il prospetto sud dei magazzini comunali rappresentati dalla particella 382 sub 8.” .

La medesima rete dell'intero lotto è posta anche sul confine ad est con l'area di stoccaggio e comunicante con essa tramite cancello.

Per le superfici delle varie tipologie si fa riferimento alla seguente tabella:

FABBR.	DESCRIZIONE	PIANO	SUPERFICIE
1	Officina con uffici	Piano terra	344,00
1	Archivio sopraelevato	Piano primo	138,00
1	Edificio cantonieri	Piano terra	605,00
2	Magazzino	Piano terra	133,00
2	Rimessa mezzi	Piano terra	385,00
3	Magazzino ex-inceneritore	Piano terra	110,00
3	Magazzino ex-inceneritore	Piano primo	140,00
	Piazzale asfaltato		1.10000
	Resede esclusivo a verde		2.780,00
	Pompe per distribuzione carburante		n. 3

Le superfici sono dedotte dagli elaborati allegati alla documentazione catastale docfa presentata all'UTE di Pistoia del 11/07/2012 prot. PT0081098 e verificato a campione in sede di sopralluogo.

C) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE - FINITURE - IMPIANTI

Le caratteristiche principali si possono così riassumere:

edificio n.1 e n.2

Questi due fabbricati sono stati costruiti nello stesso periodo, all' inizio degli anni '80, ed hanno le medesime caratteristiche costruttive.

- La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con pilastri e travi gettati in opera; le tamponature sono in muratura di mattoni con finitura "faccia vista";
- i pavimenti sono in battuto di cemento di tipo industriale;
- il pavimento nell'ufficio è in piastrelle di monocottura;
- il pavimento ed il rivestimento della zona spogliatoi- w.c. è in ceramica;
- i tramezzi interni sono in mattoni e in blocchi di cemento;
- le porte esterne sono con intelaiatura in alluminio anodizzato con portelloni in pannelli fonoassorbenti;
- le aperture per l'illuminazione sono in pannelli di pvc;
- al piano primo del capannone centrale (archivio) si accede tramite scala interna in ferro;
- la copertura è in elementi prefabbricati precompressi (travi a ypsilon) con manto di fibrocemento contenente amianto costituito da crisotilo (vedi analisi rapporto di prova n. 190482.02-190482.01 del 05/07/2019 ditta Ecoprisma s.r.l.);
 - è presente un contro-soffitto con inseriti elementi luciferi in pvc in lastre di fibrocemento contenente amianto costituito da crisotilo;.

Impianti:

- L'Impianto di climatizzazione è presente esclusivamente nell'ufficio;
- l'impianto elettrico fuori traccia con canaline è di tipo industriale (da verificare per la conformità a norma di legge);
- i corpi illuminanti a soffitto sono costituiti da plafoniere di vario tipo;

- è presente l'impianto idrico sanitario e telefonico nella parte destinata ad ufficio ecc.

edificio n.3

Questo fabbricato di non recente edificazione era stato realizzato per la funzione di inceneritore; attualmente risulta in pessimo stato di conservazione;

- la struttura dell'edificio è mista, laterizio/cemento;
 - le pareti perimetrali sia esternamente che internamente intonacate;
 - le porte e le finestre esterne sono in ferro;
 - al piano primo si accede da una rampa esterna posta sul lato est;
 - la copertura è di tipo industriale a volta con tegole marsigliesi;
- in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere al bene
- **Impianti:**
 - Non è presente nessun tipo di impianto.

Pompe di distribuzione carburante

L'impianto sorge su un piazzale pavimentato in porfido ed è composto da:

- n.1 serbatoio interrato;
- n.3 erogatori di carburante;

si allega la licenza n. PTY00016X di esercizio aggiornata al 14.02.2005 ed ancora in vigore per la commercializzazione di prodotti petroliferi. Si rileva però che al momento del sopralluogo svoltosi in data 31.05.2019, l'impianto era in disuso.

D) STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione del complesso per quanto riguarda i magazzini più recenti (edificio 1 e 2) si presenta sufficiente ed è dovuto alla azione degli agenti atmosferici e a scarsi interventi di manutenzione nel tempo (sono necessarie opere di manutenzione generali come la sostituzione della intera copertura in lastre ondulate contenenti amianto realizzata con lastre in fibrocemento, smontaggio di analogo controsoffitto e sua sostituzione con lastre in fibrocemento, installazione di ulteriori corpi illuminanti, revisione delle conformità degli impianti esistenti) mentre il fabbricato più vetusto (edificio 3) si presenta in condizioni fatiscenti, il solaio intermedio è parzialmente crollato, che risultano rischiose anche per uno sporadico utilizzo come rimessaggio e accatastamento

materiali. Inoltre sarà obbligatorio un intervento di bonifica dei residui derivanti dall' incenerimento dei rifiuti solidi cui il fabbricato era destinato fino a pochi anni orsono.

E) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area oggetto della stima è intestata al Comune di Pescia ed identificata al Catasto Fabbricati in

1. **Foglio di mappa 99 particella 382 sub.8** categoria E/9 e rendita catastale di euro 20.160 derivata da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/03/2013 protocollo n. PT0022181 in atti dal 22/03/2013 (n. 7051.1/2013) .Intestato per la piena proprietà a COMUNE DI PESCIA

Tale rappresentazione è derivata dall'elaborato planimetrico prot. n. PT0012303 del 05/02/2007 che identificava il bene alla part. Part. 382 sub 4.

2. **Foglio di mappa 99 particella 567** area urbana mq 620 intestata per il diritto di piena proprietà per $\frac{1}{2}$ a COMUNE DI PESCIA e per il rimanente $\frac{1}{2}$ a BRANDANI GIFT GROUP S.A.S. DI PAOLO E LORENZO BRANDANI

Tale rappresentazione è derivata da FRAZIONAMENTO del 11/07/2012 protocollo n. PT0081098 in atti dal 11/07/2012 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n.14501.1/2012)

Si fa presente che l'immobile elencato al punto 2 (Foglio di mappa 99 particella 567 area urbana mq 620) viene erroneamente indicato nella visura catastale come intestato per 1/1 della piena proprietà alla soc. BRANDANI GIFT GROUP S.A.S. DI PAOLO E LORENZO BRANDANI per atto TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' del 18/12/2018 trascritto in data 20/12/2018 Repertorio n.: 48865 a rogito Notaio COPPOLA BOTTAZZI CLAUDIA. L'immobile viene rappresentato come interamente intestato alla soc. BRANDANI GIFT GROUP S.A.S. DI PAOLO E LORENZO BRANDANI quando questa ne è proprietaria per la sola quota di 1/2 della piena proprietà mentre il COMUNE DI PESCIA ne è proprietario per il restante 1/2.

Si rileva la necessità di effettuare immediata correzione di tale errore materiale presente in visura catastale e di verificare l'atto citato (TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' del 18/12/2018 trascritto in data 20/12/2018 Repertorio n.: 48865) per apportare quanto prima la relativa modifica.

F) DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Pescia, in adeguamento alla L.R. 64/2015 ha recentemente adottato il nuovo strumento urbanistico Piano Operativo con delibera C.C. n. 12 del 31/05/2019. Al momento della stesura delle presente relazione risulta ancora vigente il piano regolatore del Comune ed è in adozione il nuovo piano Operativo con scadenza per la presentazione delle Osservazioni in data 10/08/2019.

secondo il P.R.G. In vigore il comparto ricadeva in sottozona F(B) art 71 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG vigente come da variante approvata con D.C.C. n. 84 del 29/11/2007 Attrezzature di interesse collettivo di completamento. In tali aree sono consentite nuove edificazione nei limiti dei seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria : 1,00 mq/mq
- H massima edifici 3 piani fuori terra : ml 10,50

Sugli edifici esistenti sono consentite tutte le categorie di intervento previste dalla vigente normativa (ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica) fermo restando il rispetto delle distanze dai confini (min. 5 mt), dagli edifici esistenti (10 mt ridotto a 5 se rientra nell' art. 900 C.C.) ed i distacchi stradali dalla strada di lottizzazione interna da un lato e dalla strada provinciale dall' altro in osservanza degli allineamenti esistenti.

Il nuovo strumento urbanistico attualmente in adozione prevede per la zona in esame la destinazione ***F2: Parti del territorio urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere pubblico (art. 26.13 N.T.A.)***.

Tali zone appresentano le aree da destinare ad attrezzature e servizi pubblici comprese quelle destinate a standard

ai sensi del D.M. 1444/1968 art.3 individuate nelle Tavv. P.G.02 con simbologia specifica riferita ai vari servizi pubblici.

2. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15, sono:

a) residenziale:

2. residenza specialistica (anziani, disabili, ecc);

3. residenza collettiva: (conventi e simili, collegi, convitti, studentati, case famiglia, ecc.);

b) industriale e artigianale:

3. artigianato di servizio:

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato

2. pubblici esercizi:

d) turistico-ricettiva:

2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva: case per ferie; ostelli per la gioventù; rifugi escursionistici; rifugi alpini; bivacchi fissi;

e) direzionale e di servizio:

1. uffici direzionali:

2. attrezzature sociali e culturali:

3. attrezzature scolastiche in genere;

4. attrezzature sanitarie ed assistenziali

5. strutture associative:

6. attrezzature per lo spettacolo:

7. attrezzature sportive;
8. attrezzature religiose;
9. attrezzature cimiteriali;
10. attrezzature militari: caserme e simili.
11. attrezzature tecnologiche;
12. mobilità meccanizzata.

I simboli riportati in cartografia connotano la tipologia delle attrezzature pubbliche esistenti e di progetto: questi ultimi in particolare sono di indirizzo urbanistico. Nel corso della gestione del P.O. è sempre possibile modificare il tipo di attrezzatura prevista, purché di tipo pubblico, senza preventiva variante al P.O. purché l'area sia idonea sotto il profilo urbanistico e ambientale. Per le nuove strutture e attrezzature i parametri dimensionali e urbanistici saranno definiti in sede di progettazione dell'opera pubblica in base ai criteri e alle norme di legge vigenti, nonché alle caratteristiche paesaggistiche e ambientali dell'area, in ogni caso non potranno superare un IC superiore al 50% dell'area complessiva.

3. All'interno o all'esterno delle attrezzature pubbliche, ma all'interno dell'area, possono trovare ubicazione attività commerciali di vicinato e pubblici esercizi, quand'anche a gestione privata convenzionata, come funzioni complementari a quelle svolte dalle attrezzature principali.
4. Le aree F2 in progetto collocate all'interno di comparti soggetti a Piani Attuativi di iniziativa privata Convenzionati (PAC) o Progetti Unitari Convenzionati (PUC) devono essere cedute gratuitamente al Comune, che le utilizzerà per la realizzazione delle attrezzature pubbliche. Nel caso in cui il Comune debba realizzare un'opera pubblica anche prima della acquisizione di un'area F2 prevista all'interno di un comparto soggetto a PAC o PUC può attivare la procedura prevista all'art.13.
5. Gli interventi in area F2 possono essere realizzati e gestiti da soggetti privati diversi dalla Pubblica Amministrazione, attraverso la stipula di una convenzione con il Comune che ne determini il dimensionamento, le modalità di attuazione e di gestione e ne garantisca l'uso pubblico e la cessione differita nel tempo.
6. Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico individuati all'interno dell'elaborato DT03 si possono attuare le categorie di intervento edilizio come definite all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18.
7. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico diversi da quelli di cui al comma 6, è possibile effettuare gli interventi di cui all'art.17, ad esclusione della Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa, se non finalizzata a migliorare le condizioni di utilizzo dell'area F2 per le finalità a ciò destinate, della Sostituzione edilizia e della Ristrutturazione urbanistica; l'Addizione volumetrica è consentita nei limiti del 20% della S.E. esistente. Detti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e ambientale circostante e deve essere mantenuto e valorizzato l'impianto urbanistico e/o storico-testimoniale con le seguenti specificazioni: per gli edifici pubblici di età superiore ai settanta anni, quand'anche privi di valore storico-architettonico o comunque di classe di valore diversa dalla 1, gli interventi ammissibili sono quelli consentiti all'art.18, e secondo i criteri e le direttive di cui allo stesso articolo.
8. Per i manufatti minori di valore storico, tipologico, testimoniale di classe di valore 6 eventualmente presenti all'interno di zone F2, devono essere osservate le disposizioni di cui all'art.18. Analogamente devono essere osservate le disposizioni di cui all'art.18. per il mantenimento o l'allestimento di nuovi arredi urbani.
9. Nell'ambito delle zone F2 è possibile allestire parcheggi pubblici o parcheggi privati di uso pubblico, comunque finalizzati al miglior utilizzo dell'area; in questo caso la pavimentazione dei parcheggi e degli spazi di manovra deve essere realizzata con materiali drenanti del tipo "prato armato" e gli stessi devono essere dotati di piantumazione con specie vegetali di tipo autoctono. I parcheggi privati di uso pubblico sono da regolamentare attraverso apposita convenzione che ne garantisca l'uso in modo permanente e la cessione al pubblico demanio alla conclusione del servizio per cui sono stati realizzati.

G) REGOLARITA' EDILIZIA

Al fine di verificare la regolarità urbanistica ed edilizia del complesso in esame è stata eseguita l'analisi dei documenti reperiti e forniti dalla Amministrazione Comunale.

Si tratta della Concessione n. 40 del 22.03.1983.

Rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio si sono riscontrate le seguenti difformità:

Si tratta di una sostanziale diminuzione delle superfici e volumetrie di progetto che prevedeva una consistenza maggiore dei magazzini e della palazzina uffici, quest'ultima con altezza ml 7,50. Vi è poi una variazione della sagoma dell'edificio sud che risulta più corto (e più largo di circa 2 mt) comportando così un lieve avvicinamento tra i due fabbricati comunali esistenti.

Nella tavola del planivolumetrico di progetto i fabbricati sono posizionati a 8 mt dal confine che deve intendersi all'epoca quello della vecchia particella 382 che adesso è ridotta per il frazionamento intervenuto per la creazione delle part. 567 (vialetto accesso) e 566 (area venduta a confinante).

Rispetto quindi al vecchio confine della particella 382 i fabbricati sono posizionati in realtà a circa 33 mt diversamente dagli 8 ml di distanza individuati dal progetto.

Le pompe di distribuzione carburanti sono posizionate a lato del fabbricato nord diversamente da quanto riportato dell'elaborato planivolumetrico di progetto che prevedeva la loro localizzazione sul lato ovest del fabbricato sud

Per quanto riguarda il fabbricato destinato ad inceneritore esso non compare in alcun elaborato grafico in nostro possesso reperito presso gli archivi Comunali. Per questo volume tecnico si ipotizza la sola demolizione senza riutilizzo del volume demolito.

H) VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato per la zona di Pescia, per la tipologia di costruzioni in oggetto finalizzate alle attività artigianali – industriali (capannoni tipici), e con riferimento alla data dell'incarico di stima , è individuato in una forbice tra €/mq. 400,00 a 500,00 (vd allegato 1) . Tale valore è ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, (mediati con quelli riportati dalle agenzie immobiliari della zona, che sono state contattate a campione, e da quelli riportati dai liberi professionisti , che compongono il gruppo di commissione provinciale O.M.I.) raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, il tutto rapportato e ponderato con lo specifico caso in esame.

Allegato 1

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: PISTOIA

Comune: PESCIA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI PEDECOLLINARI E DI PIANURA

Codice zona: E1

Microzona: 2


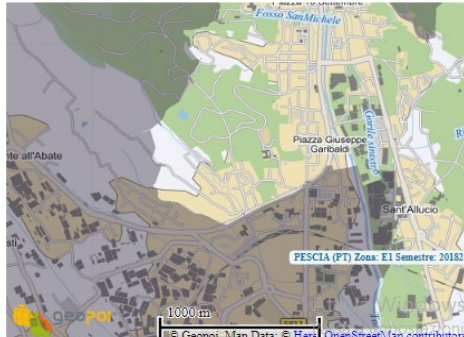
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	250	300	L	.9	1,1	N
Capannoni tipici	Normale	400	500	L	1,8	2,4	N
Laboratori	Normale	550	650	L	2,3	3,2	N

Stampa

immobili di proprietà Comune di Pescia adibiti a magazzini e rimessaggio comunali

Legenda

I) VALUTAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

LOTTO 1

foglio di mappa 99 particella 382 - sub.8 SCHEDA 2

In conclusione il giudizio di valutazione, in relazione alla ragione pratica della stima ed alle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti, si articolerà nell'esame di una valutazione diretta per confronto con base di valore la forbice tra €/mq. 400,00 a 500,00 e sarà ricavato sulla scorta dei valori di vendita di beni immobili in zona, raffrontati con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dai dati ricavati dalle agenzie immobiliari della zona contattate a campione.

Più in dettaglio:

DESCRIZIONE	PIANO	SUPERF.	COEFF CONV.LE	Euro/mq.	VALORE
1 Officina con uffici	Piano terra	344,00	1,00	500,00	172.000
2 Archivio sopraelevato	Piano Primo	138,00	1,00	250,00	24.500

3 Edificio cantonieri	Piano terra	605,00	1,00	500,00	302.500
4 Magazzino	Piano terra	133,00	1,00	500,00	66.500
5 Rimessa mezzi	Piano terra	385,00	1,00	500,00	192.500
6 Piazzale asfaltato		1.00,00	0,10	50,00	55.000,00
7 Pompe per distrib. Carburante		A corpo			5.000
				Totale	818.000

Da tale importo di stima occorre detrarre i costi per :

Valore di stima	Oneri sanzionatori per regolarizzazione edilizia*	Onorari professionali	Costi rimozione, smaltimento e rifacimento copertura**	Valore di stima corretto
818.000	7.981,70	10.000	150.000	650.018,30

**costi di regolarizzazione come stimati dalla Amministrazione Comunale di Pescia Area Organizzativa Urbanistica e Assetto del Territorio del 08/07/2019*

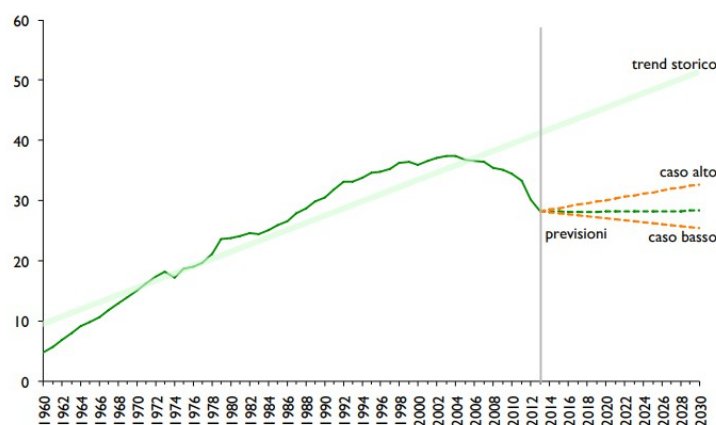
***offerta per opere di rimozione, smaltimento di copertura in cemento amianto e successivo rifacimento di nuovo manto di copertura in lastre di lamiera pervenuta da Edilasfalti s.r.l. Via Fermi 109 Pistoia del 01/07/2019 cui si aggiungono opere in economia per assistenze murarie, ecc... stimate in €24/ora * 5 giorni lavorativi* 3 operai pari a € 3.000 in c.t.*

LOTTO 2

foglio di mappa 99 particella 382 - sub.8 SCHEDA 3

Le aree scoperte sul lato Nord prospicienti la strada Provinciale sono di fatto impossibilitate ad avere una vocazione edificatoria normale; lo stesso ex locale inceneritore non rappresenta un valore: risulta ben difficile infatti una sua riutilizzazione mediante una ristrutturazione e risanamento in quanto le murature interne e le strutture dei solai sono completamente annerite dai fumi della combustione che ivi si svolgeva. Sopradetta combustione avveniva con metodi primitivi ed i fumi che si generavano carichi di sostanze tossiche (diossina) hanno impregnato di residui le strutture murarie a tal punto che risulta impossibile rendere salubre un ambiente di questo tipo. Anche una eventuale sua demolizione comporta gravosi oneri per lo smaltimento dei materiali che ai sensi delle vigenti normative devono essere smaltiti in discariche speciali. A nostro parere l'unica possibilità di valorizzare tali aree è quella di prevedere un'area per distribuzione carburanti con accesso dalla Strada Provinciale 50. Tale attività dopo l'entrata in vigore del nuovo codice della strada e della liberalizzazione degli impianti di distribuzione, è presumibilmente realizzabile, per cui nella valutazione di questa porzione di area si terrà conto di questa potenzialità intrinseca. Tale destinazione ci pare essere compatibile con quanto stabilito dai " *Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati gli impianti di distribuzione carburanti, nonché norme tecniche e procedurali per l'installazione ed il funzionamento degli stessi*" in conformità al Dlgs 11.02.1998 n. 32 art. 2 comma 1 e 1bis e ss.mm.ii approvato con D.C.C. n. 91 del 29.12.2000.

La Valutazione delle aree è rapportata ai valori di potenzialità di vendita del carburante, che noi stimiamo presumibilmente in 1.500.000 litri/anno (vd allegato 2: *valore medio vendita carburante su strade primarie in Italia stimato per circa 20.000 distribuiti sull'intero territorio nazionale, fonte Rapporto Nomisma Energia del 02.04.2014 " Quale rete ottimale per la distribuzione carburanti in Italia "*), pertanto il giusto valore da attribuire è **80€/mq** .E quindi **Mq. totali 2.780 x 80 = €**

Consumi di carburante in Italia (mld.litri)

222.400,00

allegato 2

Da cui sottrarre i costi di bonifica, demolizione e trasporti alle pubbliche discariche autorizzate e che non saranno a carico della Amministrazione Comunale proprietaria

- Oneri derivanti la demolizione del fabbricato esistente ed il trasporto in materiale di discarica speciale del materiale residuo € 85.000,00
- Oneri per la demolizione della rampa ed il risanamento del terreno complessivo dai residui di diossina € 64.000,00

Valore dell'area tolte le detrazioni :

222.400,00-85.000,00-64.000,00 = € 73.400,00 Detto ciò si intende il valore complessivo dell'intero compendio immobiliare oggetto della presente valutazione la somma di:

<u>I1 edifici e pertinenze esistenti</u>	<u>€ 650.018,30</u>
<u>I2 area ex inceneritore</u>	<u>€ 73.400,00</u>
<u>TOTALE VALUTAZIONE</u>	<u>€ 723.418,30</u>
	<u>diconsi € 723.000 in C.T.</u>

L) CONDIZIONI DI VENDITA

In fase di valutazione si è voluta prendere in considerazione, oltre alla possibilità della vendita totale, anche l'alternativa di suddivisione in due distinti lotti ognuno dei quali tiene conto dell'ubicazione, della potenzialità edificatoria e specificità della singola porzione.

Pertanto, facendo riferimento alla valutazione il compendio immobiliare a nostro avviso può essere suddiviso in tre lotti oggetto di vendita distinta.

Si allega, a titolo esplicativo, una planimetria che individua i singoli lotti.

<u>LOTTO (I1) edifici e pertinenze esistenti</u>
<u>LOTTO (I2) area ex inceneritore</u>

M) CONSIDERAZIONI FINALI

Il valore come sopra determinato si intende nel caso di bene disponibile e libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, servitù di qualsiasi tipo, diritti di terzi, privilegi ed oneri e comunque da quanto, sotto qualsiasi forma e qualunque titolo, possa comprometterne o limitarne la disponibilità, e nell'ipotesi di conformità edilizia del bene.

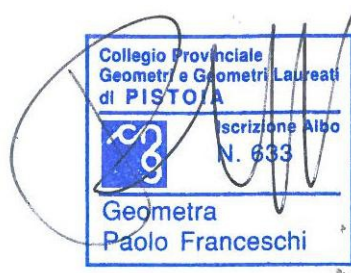
Il valore di mercato determinato tiene conto dello stato attuale del complesso immobiliare e della destinazione prevista per l'area interessata.

Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio sull'appetibilità del complesso immobiliare in esame tenendo conto dell'ubicazione in zona industriale e collegata ai maggiori centri urbani della zona, prossima al centro cittadino e all'autostrada A11 Firenze-Mare, della potenzialità edificatoria per il settore artigianale/industriale, entro i limiti delle previsioni del PRG vigente, delle caratteristiche costruttive dei fabbricati esistenti, della dotazione di ampi spazi scoperti, ma considerando anche alcuni aspetti che ne possono limitare l'appetibilità e la commercialità come la vicinanza di una stazione di accumulo rifiuti solidi urbani, la presenza di residui derivanti dalla combustione nell'ex inceneritore.

Pescia, Luglio 2019

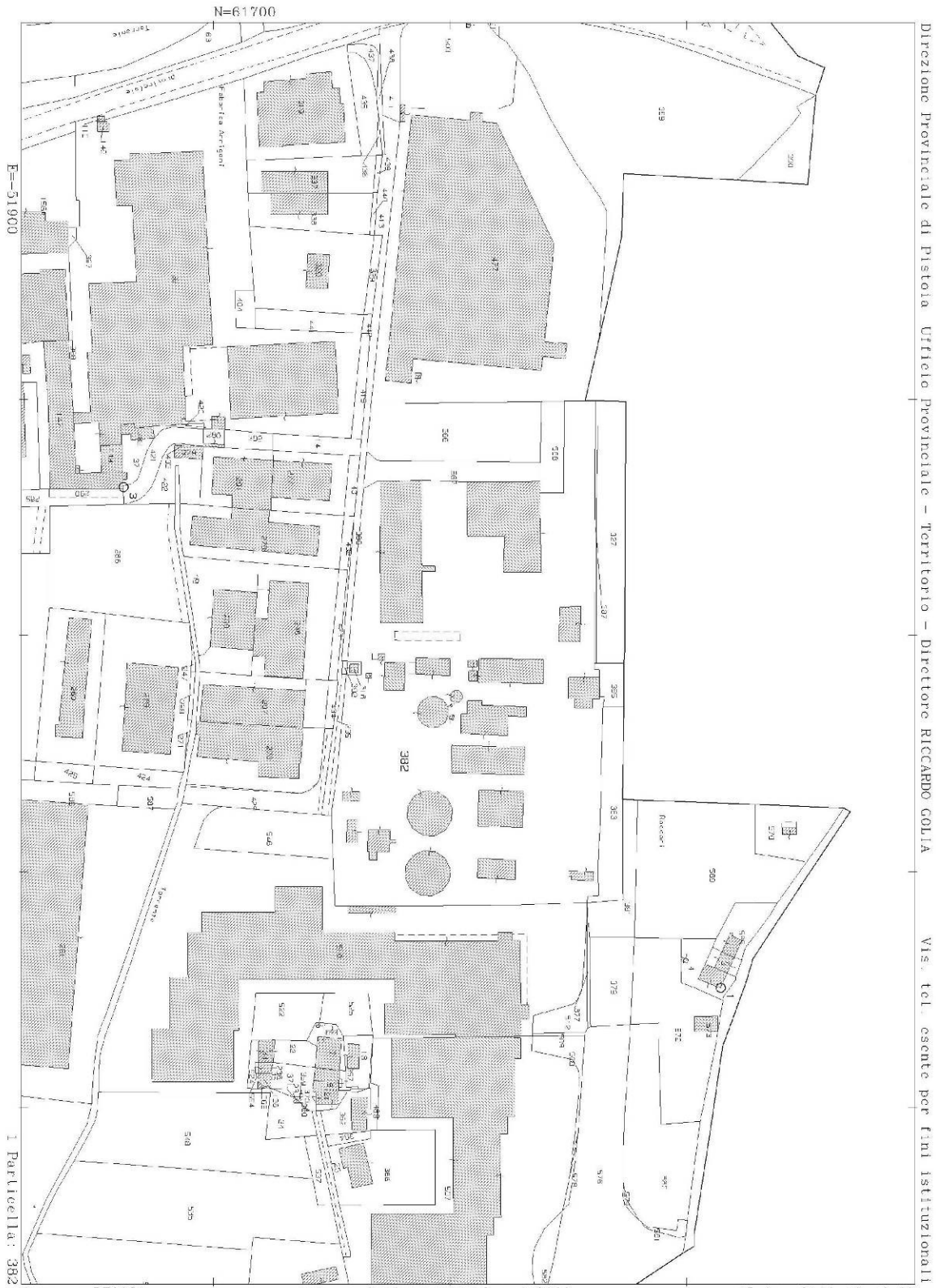
Architetto **Elisabetta Corsi**

Geometra **Paolo Franceschi**



INDICE ALLEGATI

- | | |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <i>All.n.01</i> | <i>Documentazione catastale</i> |
| <i>All.n.02</i> | <i>Estratto di P.O adottato</i> |
| <i>All.n.03</i> | <i>Documentazione fotografica</i> |
| <i>All.04</i> | <i>stima costi regolarizzazione edilizia</i> |
| <i>All.05</i> | <i>offerta per rimozione smaltimento e rifacimento manto di copertura</i> |



Data: 20/05/2019 - n. T3237 - Richiedente: FNILSN63T07G491T

Compilata da:
Dal Canto Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Lucca N. 1853

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 39
Particella: 182
Subalterno: 8

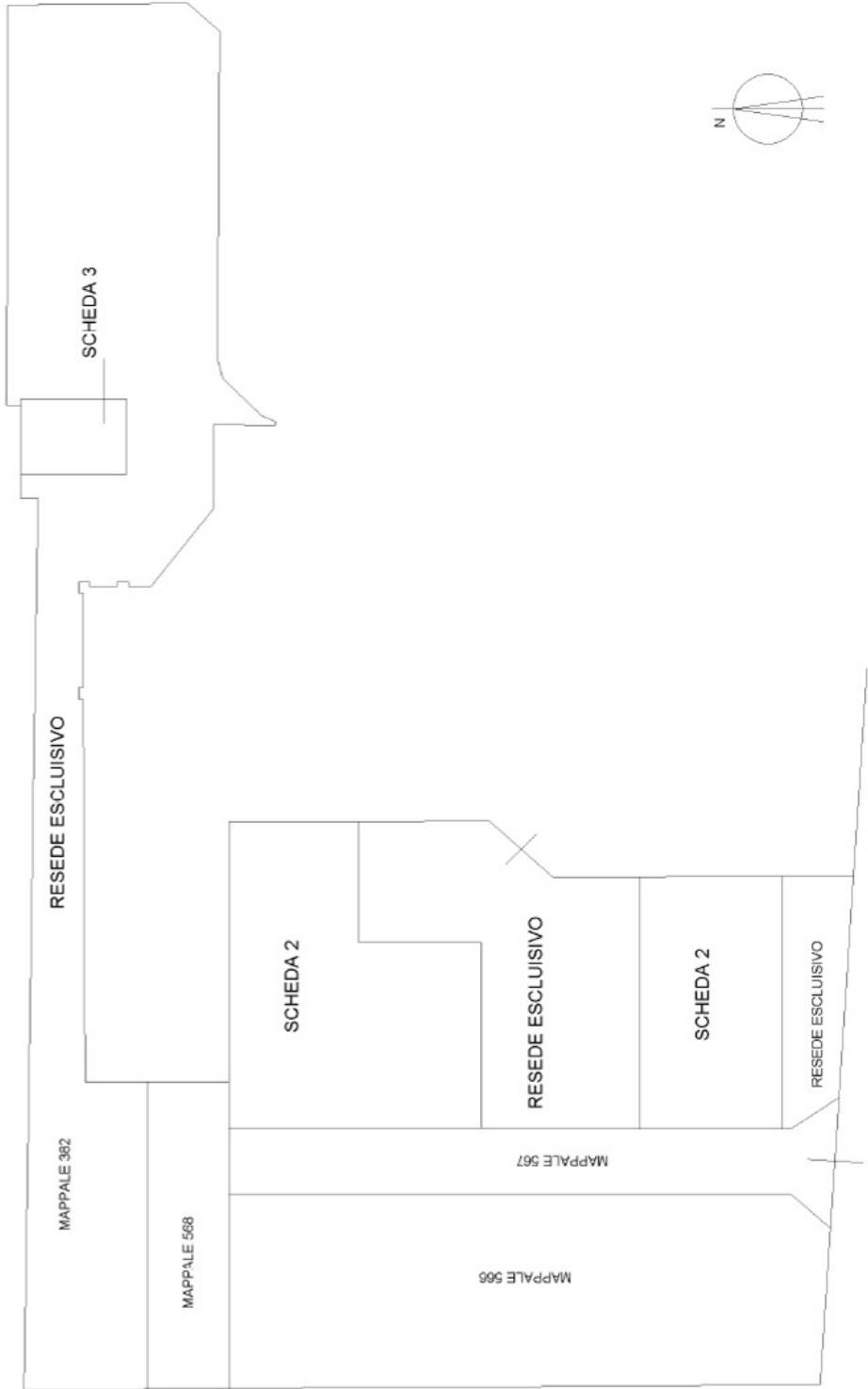
Dichiarazione protocollo n. PT0081098 del 11/07/2012
Pianimetria di u.i.n. in Comune di Pescia
Via Caravaggio
c.v.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Pistoia

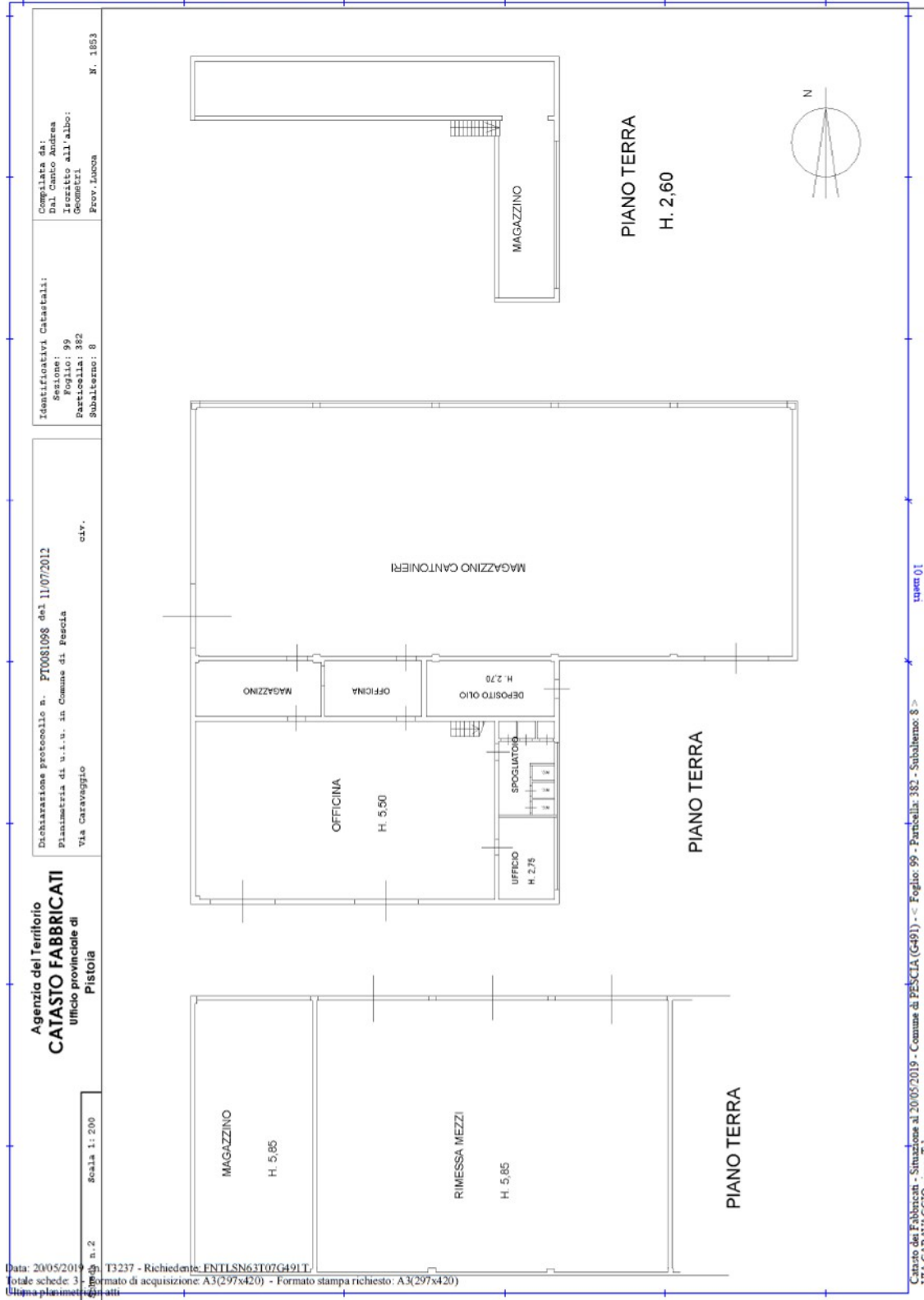
Scala 1: 500

n.1

Data: 20/05/2019 - n. T3237 - Richiedente: FNILSN63T07G491T
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Una planimetria in atti



Data: 20/05/2019 - n. T3237 - Richiedente: FNTLSN63T07G491T

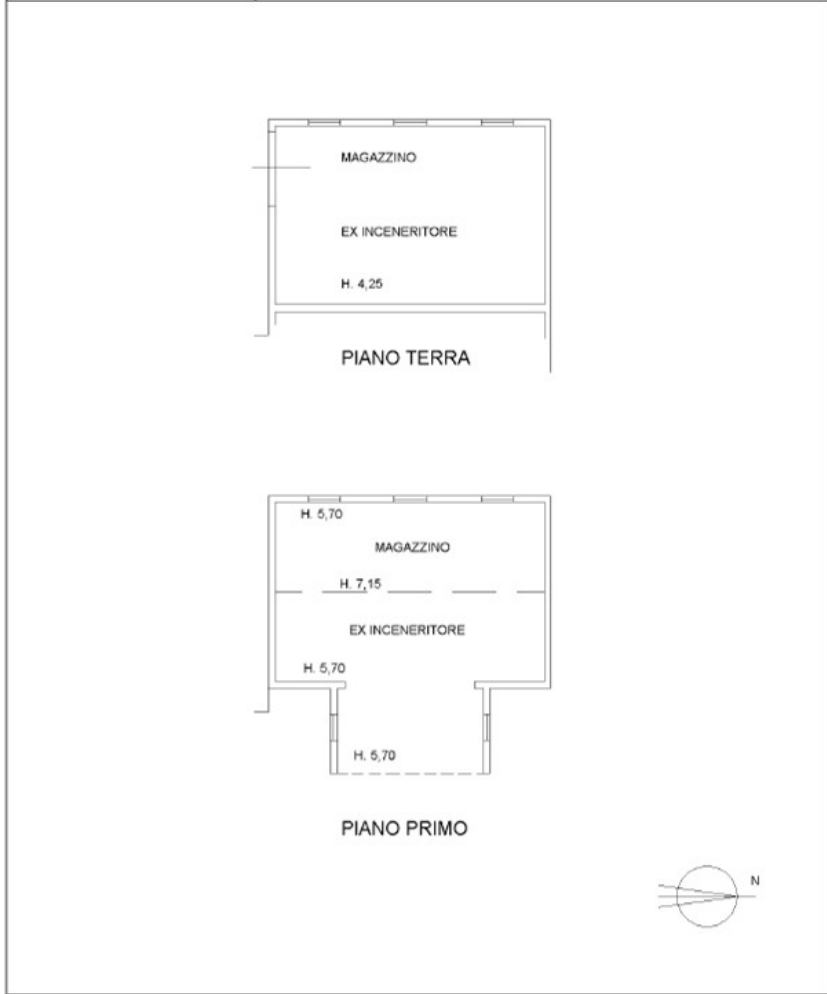


Data: 20/05/2019 - n. T3237 - Richiedente: FNLSN63T07G491T

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pistoia**

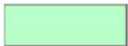
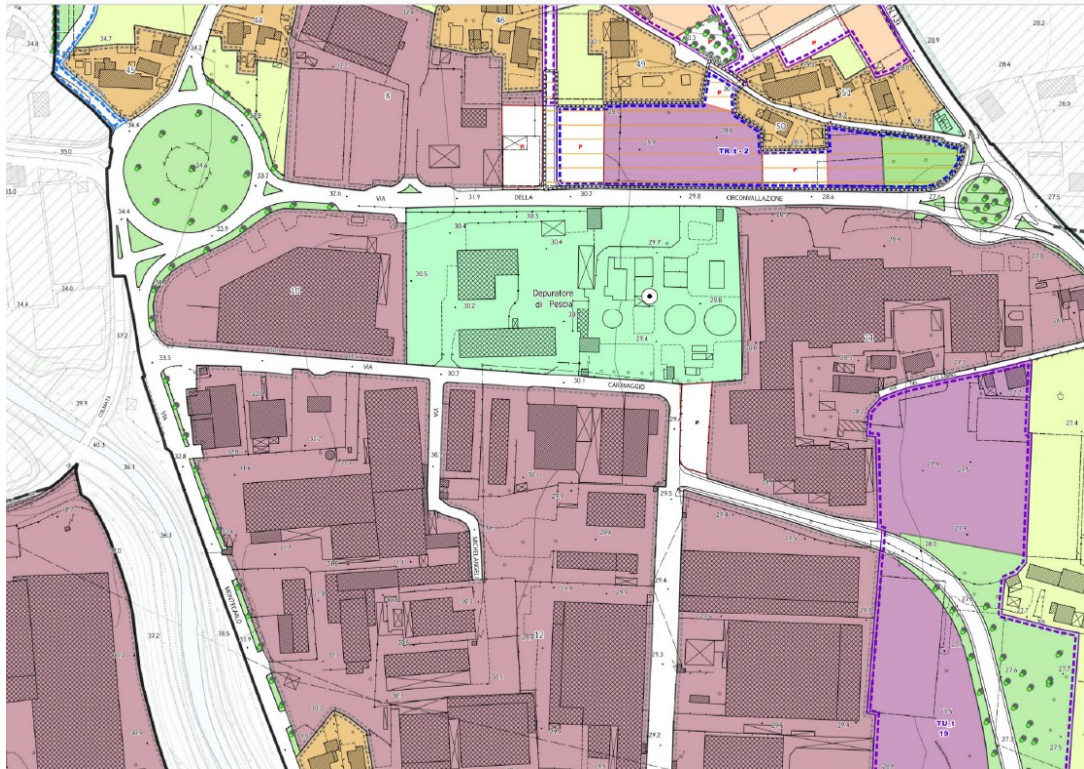
Dichiarazione protocollo n. PT0081098 del 11/07/2012	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pescia	
Via Caravaggio civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sesione:	Dal Canto Andrea
Foglio: 99	Iscritto all'albo:
Particella: 382	Geometri
Subalterno: 8	Prov. Lucca N. 1853

Scheda n. 3 Scala 1:200



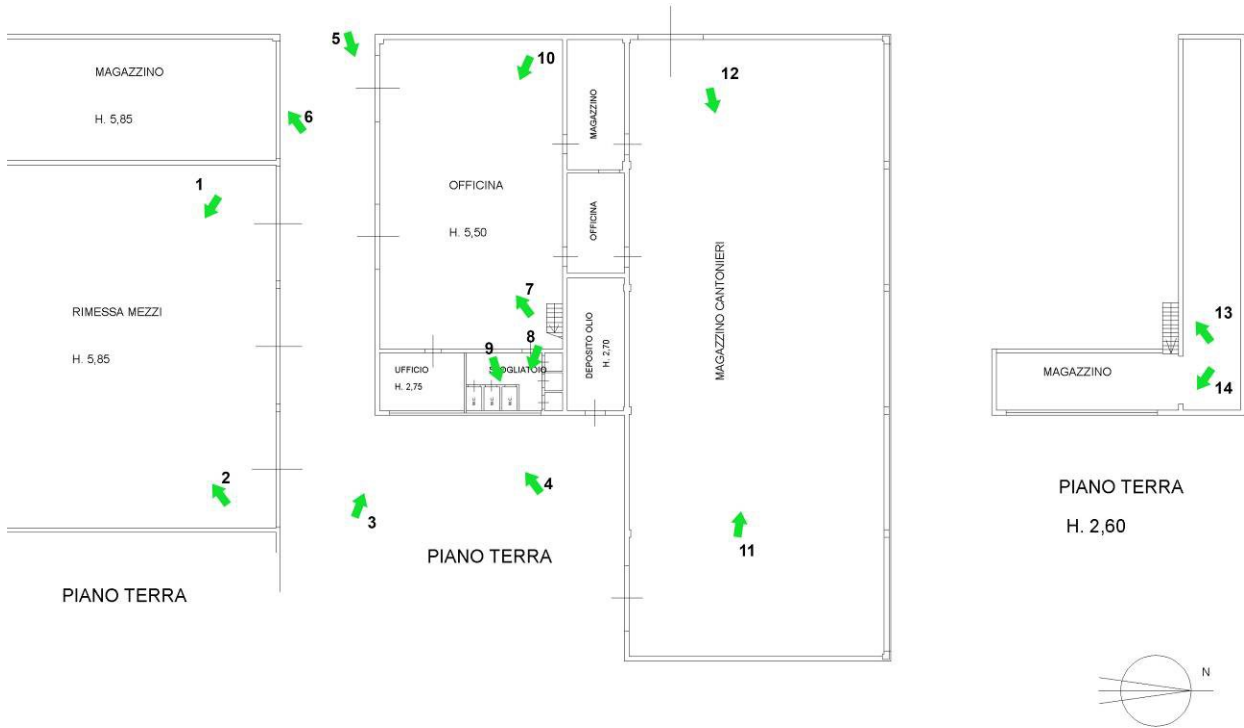
inserto 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/05/2019 - Comune di **PESCIA (G491)** - < Foglio: **99** - Particella: **382** - Subalterno: **8** -
VIA **CARAVAGGIO** piano: **T.1**;



F2 - Parti del Territorio Urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere pubblico
- art.26.13 delle N.T.A. -

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





2



3



4



5



6



7





11



12



13



14



AREA EX INCENERITORE



Città di Pescia

Area Organizzativa Urbanistica e Assetto del Territorio

DETERMINAZIONE SANZIONE PER STIMA MAGAZZINI COMUNALI
(richiesta ricevuta per mail il 05/07/2019)

La richiesta si riferisce alla quantificazione della Sanzione e di eventuali Oneri Concessori per l'eventuale Sanatoria dei Magazzini Comunali posti in Via Caravaggio, per il calcolo ci siamo basati sulla documentazione trasmessaci per mail in data 05/07/2019 e da visure storiche e atti di conferimento

DATI URBANISTICI

PRG epoca realizzazione opera Zona F sottozona F1 art.28 delle NTA

PRG vigente: ZTO "F" Sottozone F(B) art.71 delle NTA

PO adottato: ZTO "F2" art.26.13 delle NTA

VINCOLI: L'area interessata dal progetto e' soggetta ai seguenti vincoli SI O **NO X**

O D.lgs 42/2004 art.136 ;

O D.lgs 42/2004 art.142 comma 1 lett.c) ;

O O D.lgs 42/2004 art.142 comma 1 lett. g) ;

O Vincolo idrogeologico (RD 3267/23 s.m.i.)

Descrizione opere abusive

Il progetto originario approvato con CE n. 40 del 22/03/1983 avente per oggetto "Costruzione Centro Operativo LL.PP prevedeva la realizzazione delle seguenti opere:

locali per il personale (fabbricato 1);

magazzino generale comprendente locali destinati ad officina, laboratori e depositi (fabbricato 2);

parcheggio coperto per automezzi comunali (fabbricato 3);

distributore carburante;

zona per lavaggio automezzi;

parcheggio per i mezzi dei dipendenti;

piazzale di manovra;

aree verdi.

Le opere sopra elencate sono state tutte realizzate anche se in modo non conforme al citato progetto concessionato.

sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Fabbricato riportato in planimetria con n.1: Non realizzato.
- Fabbricato riportato in planimetria con n. 2 Realizzato in parte più piccolo.
- Fabbricato riportato in planimetria con n. 3 realizzato più piccolo, ma più alto, con modifiche planivolumetriche, inoltre da visure catastali ed in conservatoria risulta essere stato frazionato in due unità immobiliari, in data 02/08/2002, e conferito a Cosea Consorzio Servizi Ambientali in data 15/01/2004

In totale abbiamo rispetto a quanto concesso una diminuzione di superficie e di volume, le opere risultano conformi sia al momento della loro realizzazione che ad oggi, pertanto risulta applicabile l'art.209 della LR n. 65 del 2014.

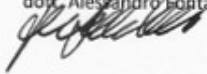
Il Costo per la Sanatoria è quantificabile sulla base della documentazione ricevuta in :

- Sanzione per ristrutturazione edilizia è pari a € 1.745,00.
- Oneri per frazionamento fabbricato 3 sono pari a : $1.020 \times 0,70 \times 8,55 = € 6.104,70$
- Diritti di Segreteria € 100,00
- Due Marche da bollo € 16,00

Totale da versare per Sanatoria: € 7.981,70

Pescia, li 08/07/2019

Istruttore Direttivo tecnico
dot. Alessandro Fontana



Il Responsabile di Area
Arch. Anna Maria Maraviglia



**RAPPORTO DI PROVA N° 190482.01**

Codice Campione: 190482.01 Data Ricevimento: 12/06/2019 Pagina 1 di 1
 Data Inizio Analisi: 28/06/2019 Data Fine Analisi: 28/06/2019
 Data Emissione: 05/07/2019

Committente: Gestione Servizi Ecologici srl - Largo Molinuzzo 7 - 51100 Pistoia (PT)

Matrice: Rifiuto

1. Dati forniti dal cliente per cui il laboratorio declina ogni responsabilità

Data di campionamento: 12/06/2019

Luogo di campionamento: Magazzino comunale - Via Caravaggio Loc. Macchie di San Piero - Pescia

Codice CER: 170605* materiali da costruzione contenenti amianto

Il codice CER è attribuito dal produttore del rifiuto.

Descrizione del campione: Campione di rifiuto solido costituito da materiale edile prelevato dal controsoffitto

Produttore rifiuto: Comune di Pescia

2. Dati rilevati dal laboratorio

Contenitore di arrivo: Contenitore in plastica

Temperatura arrivo °C: 18,1

Modalità di consegna del campione: Ritiro eseguito dal laboratorio - Campionamento a cura del cliente. Il laboratorio declina ogni responsabilità sulle modalità di campionamento.

DESCRIZIONE ANALISI	U.M.	RISULTATO	METODO	NOTE
Amianto	% p/p	12,8	DM 06/09/94 All.1 Met. A GU n. 288 10/12/94 (LE0662)	A6

Note

A6 = L'amianto rilevato risulta costituito da Crisotilo

LE0662: Prova eseguita presso laboratorio iscritto alla lista dei laboratori qualificati per l'analisi dell'amianto 272VEN2.

Distinti saluti.

Il responsabile del laboratorio:
 Dott. Chim. Marco Gorini
 Ordine dei Chimici della Toscana Sez. A n.1966

Il presente Rapporto di Prova si riferisce esclusivamente al campione sottoposto alla prova. Il presente Rapporto di Prova può essere riprodotto solo per intero. La riproduzione parziale deve essere autorizzata con approvazione scritta dal no. Laboratorio.

Il presente rapporto è stato firmato digitalmente e costituisce l'originale.

L'incertezza è espressa come incertezza estesa al 95 % di probabilità con fattore di copertura K=2.

Copia di file firmato digitalmente

Laboratorio iscritto in via definitiva all'elenco regionale della Toscana dal cui alla L.R. 9 marzo 2006 n.9 e succ. mod. per l'esecuzione delle analisi nell'ambito delle procedure di autocontrollo delle industrie alimentari con n°074 (Decreto dirigenziale n.3516 24/03/2017).

Laboratorio iscritto in via definitiva all'elenco regionale della Toscana dal cui alla L.R. 9 marzo 2006 n.9 e succ. mod. per l'esecuzione delle analisi nell'ambito delle procedure di autocontrollo delle industrie alimentari con n°074 (Decreto dirigenziale n.3516 24/03/2017).



RAPPORTO DI PROVA N° 190482.02

Codice Campione: 190482.02 Data Ricevimento: 12/06/2019 Pagina 1 di 1
 Data Inizio Analisi: 28/06/2019 Data Fine Analisi: 28/06/2019
 Data Emissione: 05/07/2019

Committente: Gestione Servizi Ecologici srl - Largo Molinuzzo 7 - 51100 Pistoia (PT)
 Matrice: Rifiuto

1. Dati forniti dal cliente per cui il laboratorio declina ogni responsabilità
 Data di campionamento: 12/06/2019

Luogo di campionamento: Magazzino comunale - Via Caravaggio Loc. Macchie di San Piero - Pescia
 Codice CER: 170605* materiali da costruzione contenenti amianto

Il codice CER è attribuito dal produttore del rifiuto.

Descrizione del campione: Campione di rifiuto solido costituito da materiale edile prelevato dal tetto

Produttore rifiuto: Comune di Pescia

2. Dati rilevati dal laboratorio

Contenitore di arrivo: Contenitore in plastica

Temperatura arrivo °C: 18,3

Modalità di consegna del campione: Ritiro eseguito dal laboratorio - Campionamento a cura del cliente. Il laboratorio declina ogni responsabilità sulle modalità di campionamento.

DESCRIZIONE ANALISI	U.M.	RISULTATO	METODO	NOTE
Amianto	% p/p	13,2	DM 06/09/94 All.1 Met. A GU n. 288 10/12/94 (LE0662)	A6

Note

A6 = L'amianto rilevato risulta costituito da Crisotilo

LE0662: Prova eseguita presso laboratorio iscritto alla lista dei laboratori qualificati per l'analisi dell'amianto 272VEN2.

Distinti saluti.

Il responsabile del laboratorio:
 Dott. Chim. Marco Gorini
 Ordine dei Chimici della Toscana Sez. A n.1966

Il presente Rapporto di Prova si riferisce esclusivamente al campione sottoposto alla prova. Il presente Rapporto di Prova può essere riprodotto solo per intero. La riproduzione parziale deve essere autorizzata con approvazione scritta dal rs. Laboratorio.

-Il presente rapporto è stato firmato digitalmente e costituisce l'originale.

-L'incertezza è espressa come incertezza estesa al 95 % di probabilità con fattore di copertura K=2.

Copia di file firmato digitalmente

Laboratorio iscritto in via definitiva all'elenco regionale della Toscana del cui alla L.R. 9 marzo 2006 n.9 e succ. mod. per l'esecuzione delle analisi nell'ambito delle procedure di autocontrollo delle industrie alimentari con n°074 (Decreto dirigenziale n.3516 24/03/2017).

Laboratorio iscritto in via definitiva all'elenco regionale della Toscana del cui alla L.R. 9 marzo 2006 n.9 e succ. mod. per l'esecuzione delle analisi nell'ambito delle procedure di autocontrollo delle industrie alimentari con n°074 (Decreto dirigenziale n.3516 24/03/2017).



Pistoia **01/07/2019**

Spett.le
Studio Tecnico Franceschi Paolo
Viale Adua, 138
Pistoia



Offerta per opere di rimozione e smaltimento di copertura in cemento amianto e successivo rifacimento di nuovo manto di copertura in lastre di lamiera, presso Vs cantiere in Pescia, via Caravaggio (PT).

1. Documentazione:

Redazione Piano di Lavoro relativo all'intervento di rimozione e conferimento in discarica del materiale contenente amianto e presentazione all'ASL competente, redazione Piano Operativo di Sicurezza relativo alle lavorazioni in oggetto e Pimus per le opere provvisionali di ponteggio e parapetti di sicurezza. Allestimento del cantiere per delimitazione degli spazi operativi e allestimento dell'unità di decontaminazione. Montaggio e smontaggio di castello di salita in ponteggio metallico a telai prefabbricati completo di parapetto normale e quanto altro necessario per la sicurezza dell'opera. Il tutto a regola d'arte e secondo quanto previsto dalla normativa di sicurezza - Testo Unico della Sicurezza sul Lavoro D.L.vo 81/2008

A corpo C 1.000,00

2. Opere provvisionali: parapetto di sicurezza

Montaggio di parapetto di sicurezza da installare sui lati prospicienti il vuoto e smontaggio al termine dei lavori. Il tutto a regola d'arte e secondo quanto previsto dalla normativa di sicurezza - Testo Unico della Sicurezza sul Lavoro D.L.vo 81/2008

C/ml 12,00

3. Rimozione e smaltimento in discarica autorizzata del manto di copertura esistente costituito da lastre in cemento amianto:

Rimozione completa del manto di copertura in lastre di cemento amianto, comprensivo di trattamento antispolvero a norma di legge, calo a terra mediante autogrù, confezionamento in telo di polietilene ad alta densità, etichettatura e trasporto in discarica autorizzata per i materiali contenenti amianto. Compresi i dispositivi di protezione individuale per i lavoratori. Il tutto eseguito come disposto dalle norme di legge vigenti (D.M. Sanità del 6 Settembre 1994).

C/mq 9,00



4. Rimozione e smaltimento in discarica autorizzata del controsoffitto esistente costituito da lastre in cemento amianto:

Rimozione completa del controsoffitto in lastre di cemento amianto, comprensivo di trattamento antispolvero a norma di legge, calo a terra, confezionamento in telo di polietilene ad alta densità, etichettatura e trasporto in discarica autorizzata per materiali contenenti amianto. Compresi i dispositivi di protezione individuale per i lavoratori. Il tutto eseguito come disposto dalle norme di legge vigenti (D.M. Sanità del 6 Settembre 1994).

€/mq 8,00

5. Rimozione e smaltimento in discarica autorizzata della lana di roccia:

Rimozione completa della lana di roccia coibente, confezionamento in appositi big bag, etichettatura e trasporto in discarica autorizzata.

€/mq 4,00

6. Installazione dei supporti per la posa della nuova copertura

Fornitura e posa in opera dei profili salvatrave per il montaggio della nuova copertura, compreso quanto necessario a fissare il tutto alla struttura esistente, il tutto installato e finito a regola d'arte.

€/ml 7,00

7. Installazione di nuovo contro-soffitto

Fornitura e posa in opera del nuovo contro-soffitto mediante pannello sandwich tipo parete spess. 40 mm, il tutto installato e finito a regola d'arte.

€/mq 22,00

8. Installazione di nuovo manto di copertura

Fornitura e posa in opera della nuova copertura mediante lastra curva in lamiera grecata 8/10 con panno anticondensa, il tutto installato e finito a regola d'arte.

€/mq 18,00

9. Linea vita sulla copertura

Fornitura e posa di linea vita completa.

Tali dispositivi saranno realizzati con materiali di tipo inossidabile (acciai INOX) che garantiscano l'efficienza e il mantenimento nel tempo. In particolare tutti i componenti dovranno essere dimensionati e verificati secondo i disposti normativi e sarà allegata una specifica relazione di calcolo redatta da ingegnere abilitato, secondo quanto



previsto dal punto 4.3.3.1 della norma UNI EN 795. A complemento dell'opera sarà fornito un manuale d'uso e manutenzione nonché la specifica cartellonistica".

Da valutare in base al progetto

Voce 01	unità di misura	quantità	importo unitario (euro)	totale (euro)
Documenti - cantiere	a corpo	1	1.500,00	1.500,00

Voce 02	unità di misura	quantità	importo unitario (euro)	totale (euro)
Parapetti provvisori	ml	276	12,00	3.312,00

Voce 03	unità di misura	quantità	importo unitario (euro)	totale (euro)
Smaltimento copertura	mq	1980	9,00	17.820,00

Voce 04	unità di misura	quantità	importo unitario (euro)	totale (euro)
Smaltimento contro-soffitto	mq	1980	8,00	15.840,00

Voce 05	unità di misura	quantità	importo unitario (euro)	totale (euro)
Smaltimento lana di roccia	mq	1980	4,00	7.920,00

Voce 06	unità di misura	quantità	importo unitario (euro)	totale (euro)
Supporti nuova copertura	ml	1590	7,00	11.130,00

Voce 07	unità di misura	quantità	importo unitario (euro)	totale (euro)
Nuovo contro-soffitto	mq	1980	22,00	43.560,00



Voce 08	unità di misura	quantità	importo unitario (euro)	totale (euro)
Nuova copertura	mq	1980	18,00	35.640,00

Voce 09	unità di misura	quantità	importo unitario (euro)	totale (euro)
Linea vita	A corpo	1		

N.B. Le misure del presente preventivo sono stimate. Il consuntivo verrà ricalcolato sulla base delle misurazioni reali prese in contraddittorio.

RIEPILOGO GENERALE DI SPESA

N. VOCE	DESCRIZIONE	IMPORTO (IVA esclusa)
1	Documentazione - allestim. cantiere	1.500,00
2	Parapetti provvisori	3.312,00
3	Smaltimento copertura	17.820,00
4	Smaltimento contro-soffitto	15.840,00
5	Smaltimento lana di roccia	7.920,00
6	Supporti nuova copertura	11.130,00
7	Nuovo contro-soffitto	43.560,00
8	Nuova copertura	35.640,00
9	Linea vita	Da valutare
	TOTALE (linea vita ed IVA esclusi)	136.722,00



CONDIZIONI DI PAGAMENTO

Da concordare.

IVA all'aliquota di riferimento, solo se dovuta per legge.

Restano a Vostro carico:

- pratiche edilizie per l'esecuzione dei lavori
- incarico a tecnico abilitato ed eventuale redazione Piano di Sicurezza e Coordinamento secondo D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. (copia dell'eventuale PSC dovrà essere fornita almeno 10 gg prima dell'inizio dei lavori);
- fornitura di acqua, energia elettrica e di eventuale spazio dove allestire il cantiere;
- accessibilità perimetrali ai mezzi di trasporto e sollevamento;
- assistenza muraria se richiesta;
- tutto ciò non espressamente elencato nell'offerta.

Restano a nostro carico:

- assicurazione responsabilità civile verso terzi;
- adozione di tutte le misure antinfortunistiche nei confronti del personale che opera alle proprie dipendenze e per suo conto.
- disponibilità dei mezzi e delle attrezzature necessarie all'esecuzione dei lavori;
- personale specializzato abilitato all'esecuzione dei lavori;
- esecuzione delle opere a "regola d'arte".

Lavorazioni non considerate nel presente preventivo o aggiunte in corso d'opera verranno eseguite al costo di mano d'opera di **24,00 € /ora**.

Distinti saluti


EDILASFALTI S.r.l.
Via E. Fermi, 109
51100 PISTOIA