

Verbale:

letto, approvato e sottoscritto

data della firma digitale del:

☒ Presidente: **Alberto Putamorsi**

☒ Direttore: **Antonio Bartelletti**

Parere di regolarità tecnica:

☒ favorevole

☐ non favorevole, per la seguente motivazione:

.....
.....
.....

data della firma digitale del
Responsabile dell'Ufficio:

- ☐ Direttore-Attività di Parco
☒ Affari contabili e personale
☐ Difesa del suolo
☐ Interventi nel Parco
☐ Lavori pubblici
☐ Pianificazione territoriale
☐ Ricerca e conservazione
☐ Valorizzazione territoriale
☐ Vigilanza e gestione della fauna

Parere di regolarità contabile:

☒ favorevole

☐ non favorevole, per il seguente motivo:

.....

data della firma digitale del
Responsabile dell'Ufficio

☒ Affari contabili e personale

Responsabile procedimento amministrativo:

Marco Comparini

Pubblicazione:

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo pretorio on line del sito internet del Parco (www.parcapuane.toscana.it/albo.asp), a partire dal giorno indicato nello stesso e per i 15 giorni consecutivi

atto sottoscritto digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e succ. mod. ed integr.

**Parco Regionale delle Alpi Apuane**
estratto dal verbale del**Consiglio direttivo****Deliberazione**

n. 22

del 2 maggio 2018

oggetto: Acquisto immobili a Equi Terme nel Comune di Fivizzano (Ms)

L'anno duemiladiciotto, addì 2 del mese di maggio, alle ore dodici, presso gli Uffici dell'Ente in Massa, in via Simon Musico n. 8, il Presidente del Parco Regionale delle Alpi Apuane, assunte le funzioni e le competenze del Consiglio Direttivo quale Commissario ai sensi del Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n. 172 del 17 novembre 2017.

presiede **Alberto Putamorsi**

partecipa il Direttore **Antonio Bartelletti**

Il Presidente assunte le funzioni di competenza del Consiglio direttivo

Viste le LL.RR. 11 agosto 1997, n. 65 e 19 marzo 2015, n. 30 e loro succ. mod. ed integr.;

Visto il Decreto del Presidente del Parco n. 6 del 19 febbraio 2015;

Visto lo Statuto del Parco, di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 307 del 9 novembre 1999 e succ. mod. ed integr., con particolare riferimento all'art. 16, comma 4, lettera c) che individua il Direttore quale soggetto autorizzato alla stipula dei contratti a nome dell'Ente;

Considerato che il Parco risulta proprietario del fabbricato situato nel comune di Fivizzano in frazione di Equi Terme identificato al catasto dei fabbricati Foglio 151, mappale 763 di mq. 364,83, ristrutturato e adibito a Centro di accoglienza e documentazione visitatori, altrimenti detto Centro visite;

Preso atto che la Regione Toscana, con decreto n. 5747 del 25 ottobre 2010 aveva approvato e finanziato il progetto "Conservazione e Valorizzazione" che conteneva il sottoprogetto "Allestimento Centro visite Equi Terme" per un investimento complessivo di € 200.000,00;

Vista la volontà dell'Ente di acquistare terreni e fabbricati contigui al Centro visite di Equi Terme, per completare l'intervento realizzato con la possibilità di creare un'area a verde adiacente alla proprietà e di naturale completamento della stessa;

Vista la perizia giurata davanti al Tribunale di Massa redatta dallo studio C & C Architetti Associati a firma Arch. Marco Crocini depositata in data 21 novembre 2016, allegata alla presente sotto la lettera "A", che individua i mappali dei terreni e dei fabbricati, stabilendone altresì il prezzo di mercato;

Visto il parere favorevole del Collegio Unico dei Revisori dei Conti espresso in data 5 febbraio 2018;

Vista la deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 265 del 20 marzo 2018 che ha autorizzato l'acquisto dei terreni e fabbricati per un costo complessivo di € 41.774,00, di cui € 36.867,00 per i fabbricati ed € 4.907,00 per i terreni;

Vista la proposta di deliberazione così come predisposta dall'Ufficio competente, comprensiva del suo allegato "A", facente parte integrale e sostanziale;

delibera

a) di autorizzare il Direttore del Parco Alpi Apuane all'acquisto dei beni immobili, di proprietà Luca Pietrini, come risulta dall'autorizzazione alla vendita rilasciata dal Tribunale di Massa in data 24 gennaio 2017 e così come autorizzato dalla Giunta Regionale Toscana con deliberazione n. 265 del 20 marzo 2018, per un costo complessivo di € 41.774,00, di cui € 36.867,00 per i fabbricati ed € 4.907,00 per i terreni;

b) di autorizzare il Direttore del Parco a formalizzare l'impegno d'acquisto utilizzando il fondo ammortamento 2018 al netto dei ricavi per sterilizzo investimenti;

b) l'immediata eseguibilità della presente deliberazione.



Dott. Arch. Giovanni Crocini & Dott. Arch. Marco Crocini

Loc. Pontebosio n. 2 - c.a.p. 54016 Licciana Nardi (MS) Tel 0187471755 / 472707 e-mail crocini.gio@gmail.com - marcocrocini@gmail.com

PERIZIA IMMOBILE CON TERRENI

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile *valore di mercato* nell'anno 2016 dell'immobile sito in loc. Equi Terme v. comune di Fivizzano (MS)

La presente stima è stata eseguita nel mese di novembre dell'anno 2016 dall'arch. Marco Crocini con studio in loc. Pontebosio n.2, Licciana Nardi 54016 (MS) iscritto all'ordine degli architetti di Massa Carrara con n. 413.

-Identificazione dell'immobile

Comune: Fivizzano

Località: Equi Terme

-Dati Catastali

N.C.E.U. Massa Carrara, fg. 151, mappale 638, sub 2

Categoria: C/2 classe: 04

Consistenza: 30 mq

Rendita catastale: € 54,23

N.C.E.U. Massa Carrara, fg. 151, mappale 638, sub 3

Categoria: C/2 classe: 04

Consistenza: 30 mq

Rendita catastale: € 54,23

-Identificazione terreni

Comune: Fivizzano

Località: Equi Terme

-Dati Catastali

N.C.E.U. Massa Carrara, fg. 151, mappale 343

Classamento: Sem. Irr. Arb. Classe: 4

Consistenza: 1 are 27 ca

R.D. €0,09 - R.A. € 0,16

N.C.E.U. Massa Carrara, fg. 151, mappale 591

Classamento: Sem. Irr. Arb. Classe: 3

Consistenza: 2 are 10 ca

R.D. €0,47 - R.A. € 0,33

N.C.E.U. Massa Carrara, fg. 151, mappale 674

Classamento: Sem. Irr. Arb. Classe: 4

Consistenza: 80 ca

R.D. €0,05 - R.A. € 0,10

N.C.E.U. Massa Carrara, fg. 151, mappale 675

Classamento: Sem. Irr. Arb. Classe: 4

Consistenza: 60 ca

R.D. €0,04 - R.A. € 0,08

N.C.E.U. Massa Carrara, fg. 151, mappale 676

Classamento: Sem. Irr. Arb. Classe: 3

Consistenza: 3 are 67 ca

R.D. €0,82 - R.A. € 0,57

N.C.E.U. Massa Carrara, fg. 151, mappale 677

Classamento: Sem. Irr. Arb. Classe: 3

Consistenza: ca 45

R.D. €0,10 - R.A. € 0,07

-Caratteristiche estrinseche

L'immobile oggetto di stima si trova nell'area urbana del comune di Fivizzano, nella frazione di Equi Terme. La zona dove è ubicato l'immobile in questione, è servita dalla strada comunale dalla quale si accede tramite la strada provinciale.

Il carattere del territorio circostante è prettamente residenziale ed agricolo, con l'inserimento di attività artigianali e turistiche, sia lungo l'arteria principale che nel centro abitato storico, con la presenza sia di prime che seconde case.

-Caratteristiche intrinseche

L'edificazione dell'immobile risale prima del 1941.

La struttura si presenta in muratura portante in sasso a vista, con caratteristiche costruttive di discreto livello, date dai cantonali in pietra angolari.

La copertura è realizzata in tavelle forate con soprastante manto di copertura in tegole tipo Marsigliesi.

Le aperture delle finestre e delle porte di ingresso sono composte da stipiti di pietra in blocco unico ma prive di infisso, all'infuori della porta di ingresso realizzate in legno prive di ferramenta di sicurezza.

Esternamente all'immobile sono presenti varie tettoie per ricovero attrezzi in stato precario di manutenzione.

L'immobile confina per due lati con terreno proprio, per un lato con la strada vicinale non asfaltata e per un altro lato con altrui proprietà, definita da una porzione di fabbricato realizzato in aderenza con terreno circostante.

Allo stato attuale è utilizzato come ricovero attrezzi e magazzino, confacente alla categoria catastale assegnata.

L'immobile ricade in zona interna alle U.T.O.E., all'interno al parco Regionale delle Alpi Apuane - Zona contigua classificata come area IR1.

Come riportato nelle N.T.A. del Regolamento Urbanistico del comune di Fivizzano all'art. 28 lettera b) le aree IR1 vengono così normate:....." *IR-1: Tessuti, complessi, manufatti edilizi consolidati da mantenere sostanzialmente nel loro attuale assetto, salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici ed ambientali, adeguamento igienico-sanitario e funzionale.*"

-Scelta dei procedimenti di stima

Vista la tipologia del manufatto, con precisa destinazione d'uso ed effettivo utilizzo a deposito e ricovero attrezzi, non sono stati applicati i procedimenti di calcolo che abitualmente vengono utilizzati per gli immobili residenziali.

Si è quindi scelta la strada per "Confronto diretto", analizzando così le tipologie di immobili presenti nel raggio di circa 20 km con analoghe caratteristiche, potenzialità di cambio di destinazione d'uso e possibilità di adeguamento igienico-sanitario e funzionale.

Per il procedimento di stima adottato sono stati selezionati immobili di pari età e stato di conservazione, paragonando anche la tipologia dei materiali presenti

-Valori di stima

A. - Stima per confronto diretto

La stima diretta consiste nel dedurre il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa oggetto di stima, mediante confronto diretto con valori unitari di edifici analoghi.

La prima operazione del procedimento di stima diretta è quindi l'individuazione di altri immobili offerti sul mercato, con caratteristiche ubicazionali e tipologiche simili all'immobile in esame, dei quali si ha il prezzo unitario di compravendita. La superficie utilizzata ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato, vista la destinazione non residenziale e l'incidenza della muratura portante, sarà al netto delle murature.

In seguito ad una prima indagine si sono individuati n. 10 immobili di confronto con le seguenti caratteristiche dimensionali e di mercato:

Tav. 1

Immobile	Vani	Sup. Commerciale (mq)	Prezzo (E)	Prezzo unitario (E)
A- Equi	4	50	30.000,00	600,00
B- Gragnola	4	60	35.000,00	580,00
C- Gragnola	3	45	30.000,00	666,66
D- Monzone	2	50	35.000,00	700,00
E- Casola in lunigiana	5	60	30.000,00	500,00
F- Monzone	3	60	35.000,00	583,33
G- Casola in Lunigiana	2	50	40.000,00	800,00
H- Pieve San Lorenzo	2	50	35.000,00	700,00
I- Pian di Molino	1	40	25.000,00	625,00
L- Equi	2	60	30.000,00	500,00

Approfondendo ulteriormente l'esame di questi 10 immobili (per individuare le cause delle differenze di prezzo unitario e per rendere il più possibile omogenea la classe di confronto), si è proceduto ad eliminare gli immobili "G" poiché, il primo offriva standard al di sotto della media, il secondo invece offriva caratteristiche qualitativamente superiori alla media del gruppo.

Gli immobili presi in considerazione per il confronto sono rimasti alla fine 8, sufficientemente omogenei con l'insieme in esame per formare con esso una classe raffrontabile.

Il valore unitario medio ponderato caratteristico di questa classe di immobili sarà quindi:

$$V_m = \frac{€ 255.000,00}{mq. 415,00} = € /mq. 614,45$$

ottenuto così il più probabile valore di mercato unitario della classe di beni "analoghi" si risale al valore caratteristico dell'immobile oggetto di perizia.

Sarà pertanto:

$$V_m = mq \ 60,00 \times € 614,45 = € 36.867,00$$

B. - Stima terreni agricoli

Per assegnare il più congruo valore ai terreni agricoli, abbiamo fatto fede alle tabelle dell'Agenzia delle Entrate dove vengono riportati i valori agricoli medi dei terreni della provincia di Massa Carrara divisi per Comuni presenti sul BURT

Il valore agricolo riportato dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate corrisponde a 55.233,00 €/Ha pari a €5.52/mq

Tav 2

fig. 151, mappale 343.....1 are 27 ca
fig. 151, mappale 591..... 2 are 10 ca
fig. 151, mappale 674.....80 ca
fig. 151, mappale 675.....60 ca
fig. 151, mappale 676..... 3 are 67 ca
fig. 151, mappale 677.....45 ca
Totale889 mq

Il valore di mercato dei terreni ammonta quindi a 889 mq x 5,52€ = € 4.907,28

-Conclusioni

I procedimenti di stima adottati hanno portato a due probabili valori di mercato, l'uno per l'immobile e l'altro per i terreni agricoli, oggetto di stima.

Riassumendo i risultati ottenuti dalle stime effettuate, ho ottenuto così i seguenti valori:

A. - confronto diretto $V_m = € 36.867,00$

B. - punti di merito $V_m = € 4.907,00$ arrotondato.

Effettuando la somma di entrambi si ha:

$$€ (36.867,00 + 4.907,00) = \underline{€ 41.774,00}$$

Allo stato di quanto sovraesposto riteniamo che il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto della presente stima, sia di **€ 41.774,00**

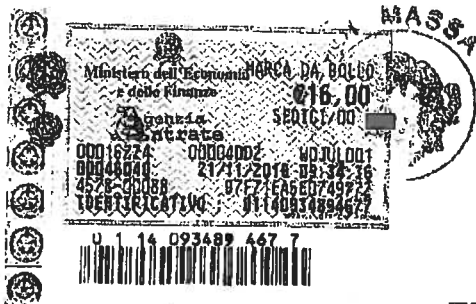


Pontebosio li, 04/11/2016

Il Tecnico
Marco Arch. Crocini



Architetto
CROCINI
Marco



TRIBUNALE DI MASSA

Verbale di Asseverazione

Cron 11/17/2016

L'anno 2016 addì 21 del mese di NOVEMBRE in Massa, nei locali del Tribunale, innanzi a me, Funzionario di Cancelleria del suddetto tribunale si è personalmente e spontaneamente presentato:

(Cognome) CLOCINI (Nome) GIUSEPPE
(nato/a) a FIVIZZANO (Prov) MS in data 23/06/1973
residente a AVULLA (Prov) MS
via CONIGIANA nr 24

documento di riconoscimento esibito:

☐ Carta d'Identità ☒ Patente di Guida ☐ Passaporto
nr U48096730X rilasciato il 04/10/11 dal RODOLFO MARZORIS

il quale chiede di poter asseverare con il prescritto giuramento la:

☒ Consulenza Tecnica ☐ Traduzione che precede

Lo stesso viene ammonito ai sensi di Legge ed invitato a giurare:

(Giurando in piedi ed a capo scoperto ripetendo la formula)

GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO NELLE OPERAZIONI AFFIDATEMI E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA'

IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA

Funzionario Giudiziario

Off. M. Guida

Letto, confermato e sottoscritto

Da allegare:

- Bollo da € 14,62 per ogni 4 pagine della Perizia o della Traduzione

ALLEGATI

