RESIDENZA SOCIO – SANITARIA
"PIO ISTITUTO CAMPANA "
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Seravezza
Provincia di Lucca

Estratto dal verbale della seduta del 3 novembre 2023

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

N° 36 del 3 novembre 2023

Oggetto**: Approvazione relazione tecnica di stima asseverata ai fini della determinazione del valore di un immobile ad uso residenziale ubicato in Riomagno di Seravezza.**

==========

L' anno **duemilaventitré** e questo dì **tre** del mese di **novembre** alle ore 21:15 presso la sede dell' Ente, si è riunito il Consiglio di Amministrazione, previa trasmissione degli inviti scritti, ai sensi dell' art. 9 dello Statuto dell' Azienda, nelle persone dei Consiglieri :

– SPINA Salvatore Daniele	Presidente	P
– ANTONUCCI Luca	Vice Presidente	P
– PICCOLI BECHINI Francesca	Consigliere	A
– TESSA Enrico	Consigliere	P
– Don Luca VOLPI	Consigliere	P

Risultano presenti n.4 componenti del Consiglio di Amministrazione.
Risulta assente giustificato n.1 componente del Consiglio di Amministrazione regolarmente convocato.
Presiede la seduta il dott. Salvatore Daniele Spina Presidente dell' Ente.
Assiste la sottoscritta Sig.ra Stefanini Eugenia, Direttore, incaricata della redazione del verbale.

Via F.Donati, 100/116 – 55047 SERAVEZZA (Lucca)
Tel. 0584 756146 / 0584 756123 – Fax 0584 756402 –
E mail: info@piocampana.it
C.F. 82001750460 – P.IVA 01346420464

……OMISSIS……

Il Consiglio di Amministrazione

Premesso
- che da diversi anni è in corso un contenzioso con i sig.ri Bandelloni/Silvestri in merito alla pretesa usucapione da parte di questi ultimi della quota di comproprietà di un fabbricato sito in Seravezza;
- che, attualmente, è pendente presso la Corte di Cassazione il ricorso presentato dai suddetti sig.ri Bandelloni/Silvestri avverso la sentenza della Corte di Appello di Firenze con la quale, in accoglimento delle tesi del Pio Istituto Campana, è stata completamente riformata la sentenza di primo grado e rigettata la domanda di usucapione formulata dai comproprietari sig.ri Bandelloni/Silvestri ;
- che con deliberazione C.d.A. n.13 del 07.02.2023 veniva autorizzato il Presidente pro tempore a resistere nel suddetto giudizio e veniva incaricato per l'assistenza difensionale e la rappresentanza in giudizio dell'Ente l'Avv. S. Pardini del Foro di Lucca;

Preso atto della nota in data 2 agosto 2023 poi integrata con nota in data 22 settembre 2023 con la quale il suddetto Avvocato S. Pardini ha comunicato all' Ente che i sigg.ri Bandelloni sarebbero disponibili a stipulare un atto transattivo a definizione della suddetta controversia corrispondendo al Pio Istituto Campana le seguenti somme: €. 21.084,05 quale rimborso competenze e spese (I° e II° grado di giudizio) come liquidate dalla Corte d' Appello di Firenze con sentenza n.245/2022; € 10.852,80 a titolo ripetizione per quanto versato su sentenza Trib. Lucca n. 2029/2016; € 1.000,00 quale contributo competenze giudizio Corte Cassazione; € 25.000,00 quale prezzo per cessione diritti;

Dato atto
- che il Pio Istituto Campana, in previsione di una possibile transazione a definizione della suddetta controversia, aveva incaricato il geometra M. Luisi di Querceta di Seravezza, di redigere una relazione tecnica di stima dell'immobile di cui viene rivendicata l'usucapione della quota di comproprietà dell'Ente e che tale relazione tecnica, redatta in data 18.04.2023, è stata successivamente confermata con perizia tecnica asseverata in data 18.10.2023;
- che dalla suddetta relazione tecnica asseverata risulta complessivamente un valore quota parte 1/5 "Pio Istituto Campana" pari a €. 38.700,00;

Ritenuto necessario prendere atto ed approvare la suddetta relazione tecnica asseverata in data 18.10.2023, redatta dal tecnico incaricato geometra Maurizio Luisi iscritto all'Albo dei Geometri di Lucca e con studio tecnico professionale in Querceta di Seravezza, allegata alla presente deliberazione sub "A" a formarne parte integrante e sostanziale ;

V**isti** i pareri di regolarità tecnica e di legittimità espressi in merito dal Direttore dell'Azienda, di cui all'allegato "B" che forma parte integrante e sostanziale del presente atto ;

Con voti favorevoli n.4 espressi per appello nominale dai n.4 presenti e n.4 votanti

D E L I B E R A

di prendere atto e approvare la relazione tecnica asseverata in data 18.10.2023, redatta dal tecnico incaricato geometra Maurizio Luisi iscritto all'Albo dei Geometri di Lucca e con studio tecnico professionale in Querceta di Seravezza, allegata alla presente deliberazione **sub "A"** a formarne parte integrante e sostanziale, con particolare riguardo al valore quota parte 1/5 "Pio Istituto Campana" pari a €. 38.700,00 dell'immobile in comproprietà sito in Riomagno di Seravezza oggetto di tale relazione tecnica.

Di seguito

il Presidente pro-tempore propone di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione

Il Consiglio di Amministrazione

Con voti favorevoli n. 4 espressi per appello nominale dai n. 4 presenti e n.4 votanti

approva

la eseguibilità immediata della presente deliberazione.

ALLEGATO "A"

MAURIZIO LUISI
GEOMETRA

Piazza Matteotti n. 54/A, 55047 – Querceta (LU), codice fiscale LSU MRZ 75S11 G628E,
P.taIVA 01952980462, tel. 0584/768907, cell. 347-8204016, e-mail: geoluisi@libero.it posta certificata maurizio.luisi@geopec.it

DOTT. MARZIO VILLARI - NOTAIO IN SERAVEZZA - TEL. 0584 742407 - FAX 0584 742462 - 55047 QUERCETA (LU)

RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE

per immobili ad uso residenziale ubicati in Riomagno di Seravezza, Via Monte Altissimo

Io sottoscritto Geom. Maurizio Luisi, nato a Pietrasanta il 11/11/1975, cf LSUMRZ75S11G628 iscritto all'Albo dei Geometri di Lucca n. 1953, con studio tecnico professionale in Querceta di Seravezza, Piazza Matteotti 54/a nella qualità di tecnico incaricato da PIO ISTITUTO CAMPANA proprietario per la quota di 1/5 dei beni in appresso descritti, mi pregio di redigere la seguente relazioni di stima immobiliare per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

PREMESSA

Scopo della presente, è quello di formulare attraverso una serie di studi del mercato immobiliare residenziale di zona e delle statistiche ad esso legate attraverso opportuni ragionamenti tecnici come in seguito descritti, il più probabile valore di mercato di fabbricato di vecchia costruzione avente forma quadrilatera formato da n. 2 unità ad uso residenziale e relative pertinenze, ubicato nel territorio comunale di Seravezza, frazione Riomagno Via Monte Altissimo n. 574 e Via San Giovanni n. 49, unità catastalmente identificate nel foglio 25 rispettivamente mappale 277 e mappale 278 sub. 4

DESCRIZIONE IMMOBILI E CARATTERISTICHE INTRISECHE ED ESTRINSECHE

Le unità sono così costituite:

1) Fabbricato mappale 277, Via Monte Altissimo n. 574, costituito da n. 2 piani fuori terra ed internamente composto a piano terra da unico vano ad uso sgombero-ripostiglio con accesso diretto dalla Via San Giovanni ed a piano primo da cucina, n. 2 camere, bagno, disimpegno, il tutto contornato da terrazzo sul lato verso Seravezza del fabbricato. I piani non risultano direttamente collegati.

Categoria catastale A4 classe 9, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq. 134 escluse aree scoperte mq. 125, rendita €. 295,16.

2) Fabbricato mappale 278 sub. 4, Via san Giovanni n. 49, costituito da n. 3 piani da terra a tetto ed internamente composto a piano terra da soggiorno e cucina, a piano primo da n. 2 camere e a piano primo da n. 2 camere e wc, piani internamente collegati da scala a

MAURIZIO LUISI
GEOMETRA
Piazza Matteotti n. 54/A, 55047 – Querceta (LU), codice fiscale LSU MRZ 75S11 G628E,
P.taIVA 01952980462, tel. 0584/768907, cell. 347-8204016, e-mail: geoluisi@libero.it posta certificata maurizio.luisi@geopec.it

rampe, si accede al bene direttamente dalla Via San Giovanni , il tutto contornato da terrazzo sul lato verso Seravezza del fabbricato. I piani non risultano direttamente collegati.

Categoria catastale A4 classe 9, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq. 228 escluse aree scoperte mq. 228, rendita €. 491,93.

I beni risultano ubicati nella parte centrale del paese di Riomagno, a ridosso della principale via di comunicazione che con breve tragitto collega il complesso al capoluogo e da lì in pochi minuti ai principali centri di zona.

Fabbricato di vecchia costruzione, in condizioni manutentive discrete, bisognevole nel complesso di una ristrutturazione manutentiva.

METODO DI STIMA

Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive del valutatore.

I coefficienti di ponderazione sono il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano su criteri oggettivi, che ricalcano espressamente per le specifiche dinamiche del mercato immobiliare Italiano.

Il parametro di base utilizzato per la definizione finale del valore di mercato più probabile del bene in oggetto è la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) per la quale si intende la superficie complessiva basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono il bene immobiliare.

Le unità immobiliari sono composte, da superficie principale e da superfici accessorie. La superficie commerciale vendibile (SCV) è ottenuta omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. La sopraindicata superficie commerciale è calcolata, principalmente secondo i coefficienti di ragguaglio indicati nei Codici delle Valutazioni Immobiliari (editi da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Le misure sono state dedotte in parte dalle planimetrie catastali in allegato alla presente ed in parte per misure dirette, mentre i dati relativi ai valori sono rilevati dalle principali fonti disponibili sul territorio: Banche dati aziendali, Agenzia delle entrate, Ministero dell'Economia e

MAURIZIO LUISI
GEOMETRA
Piazza Matteotti n. 54/A, 55047 – Querceta (LU), codice fiscale LSU MRZ 75S11 G628E,
P.taIVA 01952980462, tel. 0584/768907, cell. 347-8204016, e-mail: geoluisi@libero.it posta certificata maurizio.luisi@geopec.it

delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI e da una rete di esperti referenti locali che per la zona in oggetto in condizioni di normalità manutentiva, ubicativa e dimensionale corrispondono alla casella evidenziata in rosso sottostante

Quotazioni della zona

Abitazioni e Ville	Uffici e Negozi	Box e Posti auto	Locali e Capannoni

	QUOTAZIONI VENDITA (EURO / M²)			QUOTAZIONI AFFITTO (EURO / M² / MESE)		
	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
Abitazioni 1ª Fascia (in stabili SUPERIORI allo standard di zona)	1.056	1.222	1.388	Valutometro PROFESSIONAL		
Abitazioni Fascia Media (in stabili nello STANDARD di zona)	861	1.000	1.138	Valutometro PROFESSIONAL		
Abitazioni 2ª Fascia (in stabili INFERIORI allo standard di zona)	711	791	871	Valutometro PROFESSIONAL		
Ville e Villini	1.023	1.251	1.480	Valutometro PROFESSIONAL		

I valori sopraindicati sono riferiti ad immobili di dimensione media ed in medio stato di conservazione. Non sono compresi nelle quotazioni gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Inoltre i valori possono variare sensibilmente anche in base alla dimensione complessiva dell'immobile. Il valore medio può essere diverso dal valore più frequente

Partendo dalla quotazione media ed applicando un coefficiente correttivo di 40%, dato dalla vetustà immobile ed alle condizioni necessitanti di una ristrutturazione manutentiva, si deduce quanto segue:

FABBRICATO N. 1

Superficie commerciale mq. 125

Valore medio al mq ritenuto congruo per immobile di fascia media di zona, applicando coefficienti correttivi, €./mq 600,00

Valore stimato Fabbricato n. 1 €./mq 600,00 x mq. 125 = €. **75.000,00**

FABBRICATO N. 2

Date le notevoli dimensioni del fabbricato ed in considerazione di mancanza di spazi scoperti che nel complesso rendono commercialmente meno appetibile il bene in oggetto, ritengo congruo un leggero deprezzamento del valore unitario, pertanto:

Superficie commerciale mq. 237

Valore medio al mq ritenuto congruo per immobile di fascia media di zona, applicando coefficienti correttivi e dimensionali **€./mq 500,00**

MAURIZIO LUISI
GEOMETRA

Piazza Matteotti n. 54/A, 55047 – Querceta (LU), codice fiscale LSU MRZ 75S11 G628E,
P.taIVA 01952980462, tel. 0584/768907, cell. 347-8204016, e-mail: geoluisi@libero.it posta certificata maurizio.luisi@geopec.it

Valore stimato Fabbricato n. 2 €./mq 500,00 x mq.237 = €. **118.500,00**

RIEPILOGO

IMMOBILE	VALORE FINALE DI STIMA COMPLESSIVO	VALORE QUOTA PARTE "PIO ISTITUTO CAMPANA" 1/5
1 RESIDENZIALE	**€. 75.000,00**	**€. 15.000,00**
2 RESIDENZIALE	**€. 118.500,00**	**€. 23.700,00**

Querceta 18/10/2023

Geom. Maurizio Luisi

NOTAIO
MARZIO VILLARI

REPERTORIO N. 67310 ----------

--- VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA O DI TRADUZIONE ---

BOLLO ASSOLTO IN MODO VIRTUALE (AUTORIZZAZIONE A.E. 28/04/16 PROT. 21126/16)

---------- (Art. 1, n. 4, del R.D.L. 14 luglio 1937, n. 1666) ----------

---------- REPUBBLICA ITALIANA ----------

L'anno duemilaventitre, il giorno diciannove del mese di ottobre, ---------

- in Seravezza, frazione Querceta, Via Don Minzoni, 175. ----------

- Avanti a me, dottor Marzio Villari, Notaio in Seravezza, iscritto al ruolo del distretto notarile di Lucca, ----------

---------- - è comparso il signor: - ----------

Luisi Maurizio, nato in Pietrasanta (LU) il giorno undici novembre millenovecentosettantacinque, con domicilio anche fiscale in Pietrasanta (LU), via delle Iare, civico numero 27, Codice Fiscale: LSU MRZ 75S11 G628E, della cui identità personale sono certo, il quale mi richiede di ricevere il presente atto con il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede chiedendo di asseverarla con giuramento. ----------

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di Legge il Comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non avere avuto altro scopo che quello di far conoscere al giudice la verità." ----------

Del che il presente verbale, scritto su un foglio, pagine una e quanto della presente, del quale ho dato lettura al Comparente. ----------

RESIDENZA SOCIO – SANITARIA
"PIO ISTITUTO CAMPANA "
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Seravezza
Provincia di Lucca

Allegato "B" alla deliberazione C.d'A. n.36 del 3 novembre 2023

A completamento dell' istruttoria concernente la seguente proposta di deliberazione:

Oggetto : Approvazione relazione tecnica di stima asseverata ai fini della determinazione del valore di un immobile ad uso residenziale ubicato in Riomagno di Seravezza.

La sottoscritta Stefanini Eugenia, Direttore, in relazione al provvedimento in oggetto, rende i seguenti pareri ed attestazioni:

X rende sulla proposta il seguente parere di regolarità tecnica: FAVOREVOLE

Seravezza, 3 novembre 2023 Firma
F.to E.Stefanini

□ rende sulla proposta il seguente parere di regolarità contabile:

Seravezza, Firma

X rende sulla proposta il seguente parere di legittimità: FAVOREVOLE

Seravezza, 3 novembre 2023 Firma
F.to E.Stefanini

Via F.Donati, 100/116 – 55047 SERAVEZZA (Lucca)
Tel. 0584 756146 / 0584 756123 – Fax 0584 756402 –
E mail: info@piocampana.it
C.F. 82001750460 – P.IVA 01346420464

RESIDENZA SOCIO – SANITARIA
"PIO ISTITUTO CAMPANA "
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Seravezza
Provincia di Lucca

……OMISSIS…….

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

N. 36 del 3 novembre 2023

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

I Consiglieri	Il Presidente	Il Direttore
F.to Luca Antonucci	F.to Salvatore Daniele Spina	F.to Eugenia Stefanini
F.to Enrico Tessa		
F.to Don Luca Volpi		

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La sottoscritta Stefanini Eugenia , Direttore , certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata integralmente sul sito internet istituzionale dell'Azienda www.piocampana.it sezione "Albo on line" il _____ e che vi è rimasta per gg. 15 consecutivi, e nessun reclamo è stato presentato a questo ufficio contro la medesima.
Seravezza, lì _____

Il Direttore

☒ Copia conforme all'originale

Il Direttore
E. Stefanini

Firmato digitalmente da:
EUGENIA STEFANINI
17/11/2023 09:42

Via F.Donati, 100/116 – 55047 SERAVEZZA (Lucca)
Tel. 0584 756146 / 0584 756123 – Fax 0584 756402 –
E mail: info@piocampana.it
C.F. 82001750460 – P.IVA 01346420464