

Livorno 26/09/2023

**Oggetto: Porzione di immobile ubicato in Segromigno in Piano Comune di Capannori (LU) di proprietà dell'Azienda Usl Nord Ovest.
Relazione parere di congruità per offerta pervenuta con
Prot. n. 0276495 in data 18.09.2023**



Come richiesto dall'Ufficio Patrimonio la sottoscritta Francesca Golia, collaboratore tecnico dell'Azienda Usl Nord Ovest, redige la seguente relazione di congruità per l'offerta di acquisto, pervenuta all'AUSL in data 18 settembre 2023 con Prot. n. 0276495, per l'immobile di proprietà dell'Azienda ubicato in Comune di Capannori, Frazione Segromigno in Piano, Via Stradone di Segromigno, 167-171 (LU).

AI fine di stilare la presente relazione di verifica di congruità è stata attentamente esaminata la documentazione fornita, gli atti catastali, il regolamento urbanistico vigente del comune di Capannori e le verifiche tecniche sulla proprietà.

Descrizione catastale:



L'immobile, pervenuto dalla Società BACUS S.R.L. a seguito dell'Atto di compravendita del 29/12/2009 con Repertorio n. 15170 n. 332.1/2010 all'Azienda UsI n. 2 di Lucca e trasferito di proprietà all'Azienda UsI Nord Ovest con Decreto Reg. Toscana del 11/10/2016.

L'immobile è censito al Catasto fabbricati del Comune di Capannori al Foglio 57 Particella 260 sub. 8 Cat. A/10 Cl. 1, con Superficie catastale di 400 mq e Rendita di euro 2330.51.

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/04/2023

 **Immobile di catasto fabbricati**  **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/04/2023

Dati identificativi: Comune di CAPANNORI (B648) (LU)
Foglio 57 Particella 260 Subalterno 8

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CAPANNORI (B648) (LU)
Foglio 57 Particella 260

Classamento:
Rendita: Euro 2.330,51
Categoria A/10ⁿⁱ, Classe 1, Consistenza 12,5 vani

Foglio 57 Particella 260 Subalterno 8
Indirizzo: VIA DEL CIMITERO DI SEGROMIGNO IN PIANO n. 173 Piano T-1
Dati di superficie: Totale: 400 m² Totale escluse aree scoperte ^{bi}: 400 m²

> **Intestatari catastali**

➤ 1. AZIENDA USL TOSCANA NORD OVEST (CF 02198590503)

Sede in PISA (PI)

Diritto di: Proprietà per 1/1

Figura 1 estratto visura catastale CF

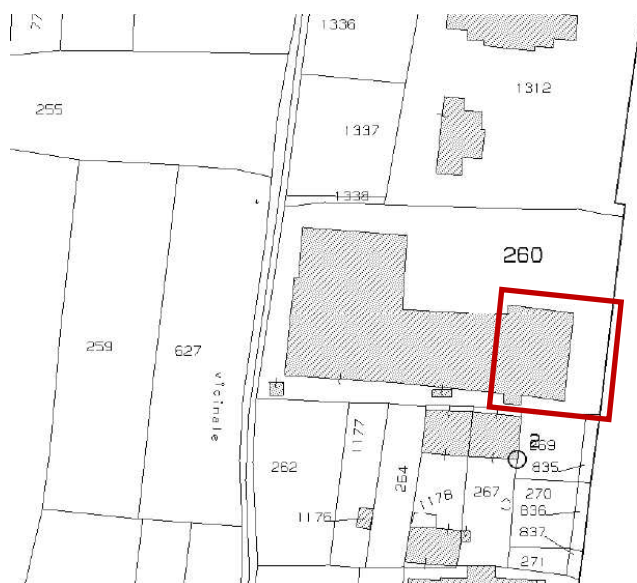


Figura 2 estratto mappa catastale

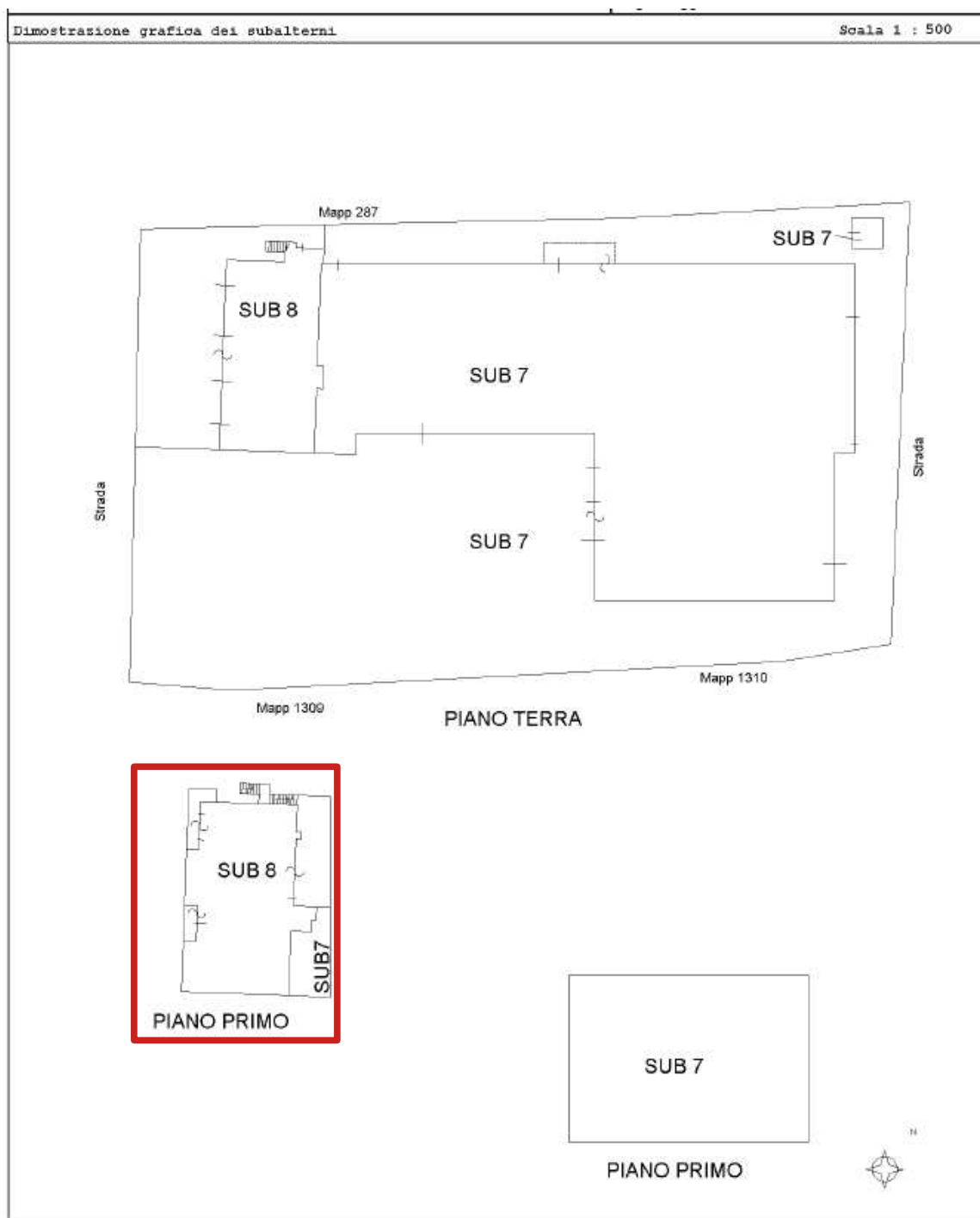


Figura 3: Estratto elaborato planimetrico

Destinazione urbanistica:

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del comune di Capannori il bene ricade in un'area a prevalente destinazione di servizio, assimilate alle zone D del D.M.1444/68, i cui contenuti sono dettagliatamente descritti nell'art. 22 delle norme tecniche di attuazione (NTA).

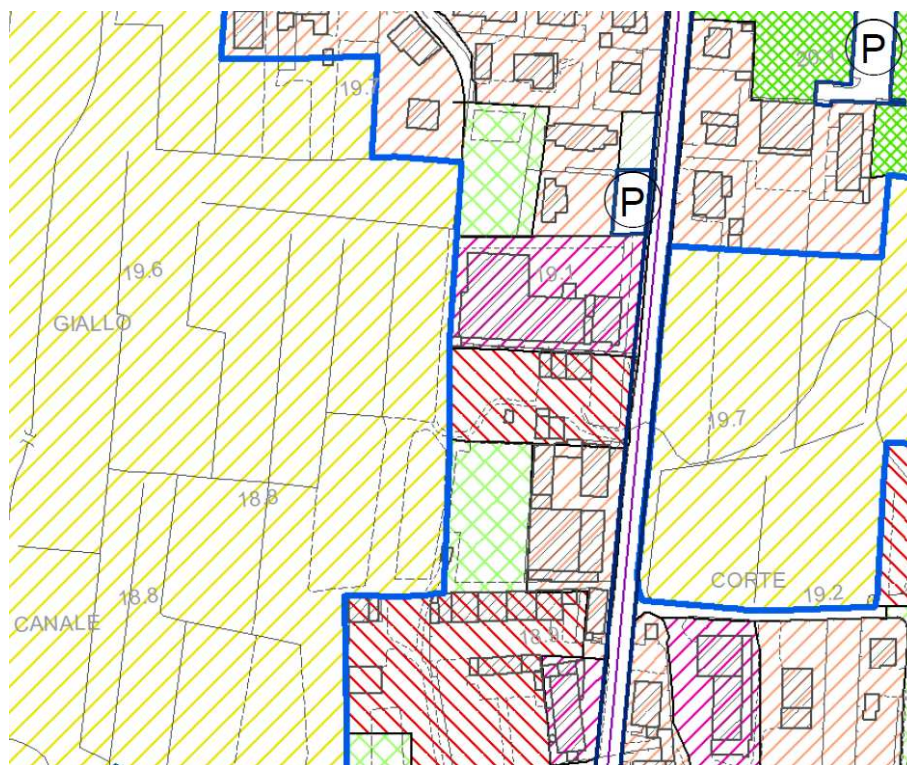












Figura 4 estratto TAV2

Legenda Tav. 2

Ambiti edificati di recente formazione

	art. 20 Aree a prevalente destinazione residenziale - completamento
	art. 20 Aree a prevalente destinazione residenziale - saturazione
	art. 21 Aree a prevalente destinazione produttiva - sature
	art. 21 Aree a prevalente destinazione produttiva - saturazione
	art. 21 Aree a prevalente destinazione produttiva - completamento
	art.22 Aree a prevalente destinazione di servizio - saturazione
	art. 22 Aree a prevalente destinazione di servizio - completamento
	art.22 Aree a prevalente destinazione di servizio- completamento per area di sosta camper
	art.42 Impianti per la distribuzione di carburanti
	art.42 Aree a servizio della mobilità

Descrizione del bene:

L'immobile è costituito da porzione di più ampio fabbricato destinato ad uffici avente una superficie lorda di circa 380 mq, terrazze con sup. complessiva di 47 mq e un resede di circa 212 mq.

La struttura in calcestruzzo armato e muratura ordinaria, con copertura inclinata e prospetti intonacati e tinteggiati, è distribuita su due piani. Al piano terra è presente un ingresso centrale con vano scala, piccolo ripostiglio e tre ampi locali senza servizi igienici. I pavimenti sono in grès, le porte interne in legno tamburato. Al primo piano è presente un disimpegno, uno studio, un archivio, un ripostiglio, due servizi igienici e cinque vani ad ufficio oltre tre terrazze. Al piano primo nelle stanze principali i pavimenti sono in parquet ed nei servizi igienici e sulle terrazze in grès. Le porte interne in legno tamburato.

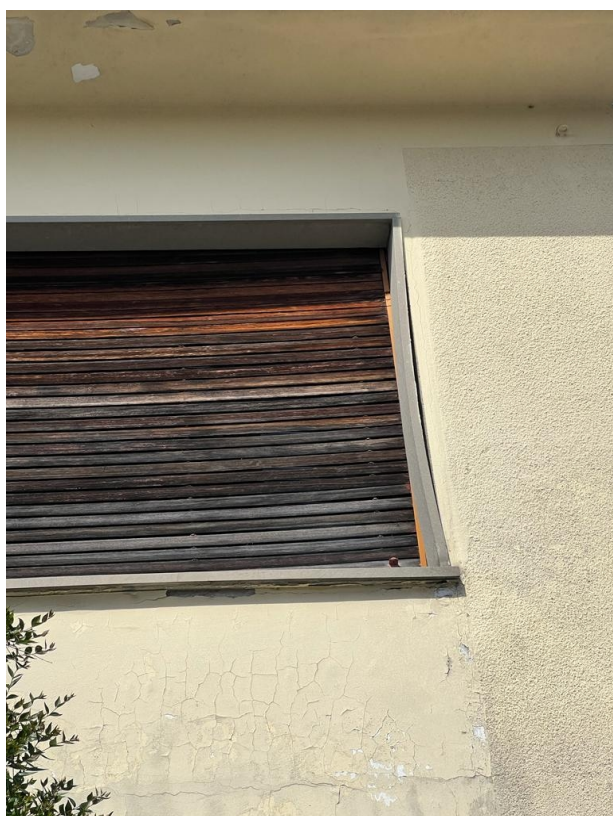
Inoltre è presente un piccolo ripostiglio con accesso esterno posto al piano terra ed una resede pertinenziale esclusiva sul lato est e fronte strada.

L'immobile da anni inutilizzato si presenta in scarso stato di manutenzione e di degrado, in quanto sono presenti:

infissi con ammaloramenti da sostituire; infiltrazioni d'acqua diffuse alle pareti e al soffitto; sanitari e rubinetteria danneggiati; impianti danneggiati e senza conformità; intonaco lato strada danneggiato e decadente; in alcuni locali il parquet risulta in cattivo stato con scollamenti dal massetto sottostante a motivo di probabili infiltrazioni di umidità.

Inoltre come indicato dall'ufficio tecnico il tetto è in parte con copertura in cemento-amianto e necessita di essere messo in sicurezza anche attraverso la rimozione e la sostituzione.

Da quanto riportato e seguente documentazione fotografica si evince la necessita di lavori di manutenzione straordinaria e ristrutturazione.



Azienda USL Toscana nord ovest



Azienda Usi
Toscana nord ovest
sede legale
via Cocchi, 7
56121 - Pisa
P.IVA: 02198590503

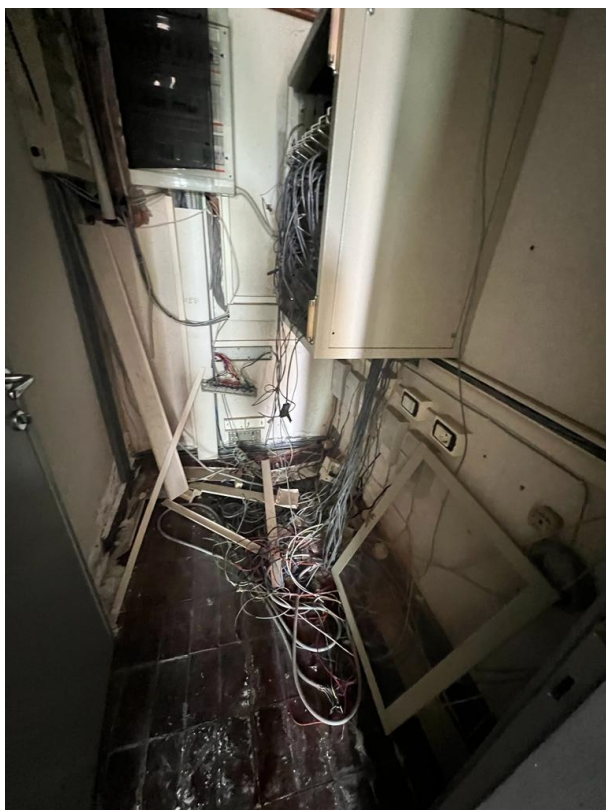


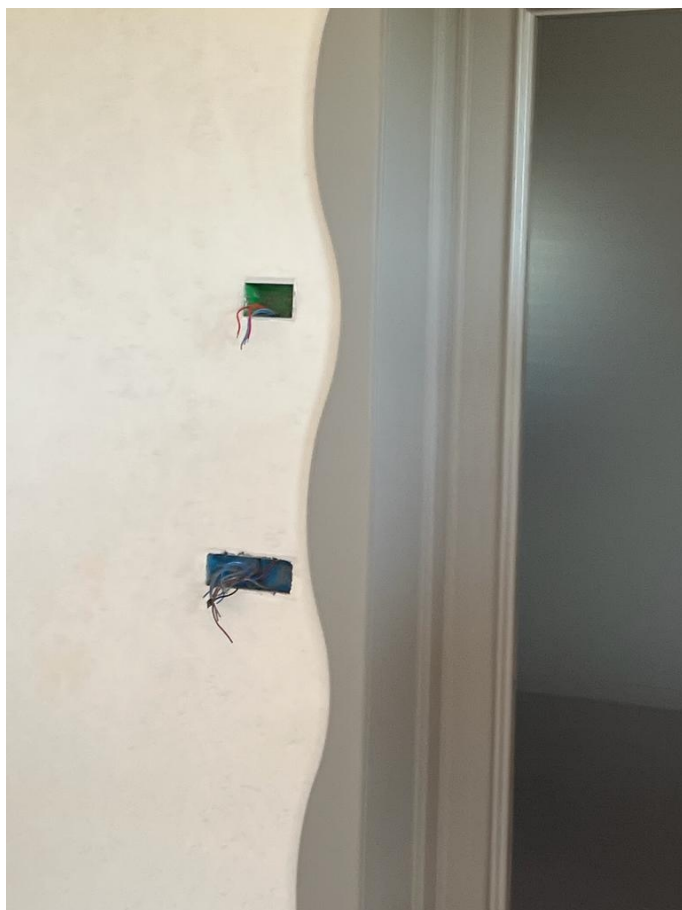
Azienda USL Toscana nord ovest



Azienda UsI
Toscana nord ovest
sede legale
via Cocchi, 7
56121 - Pisa
P.IVA: 02198590503





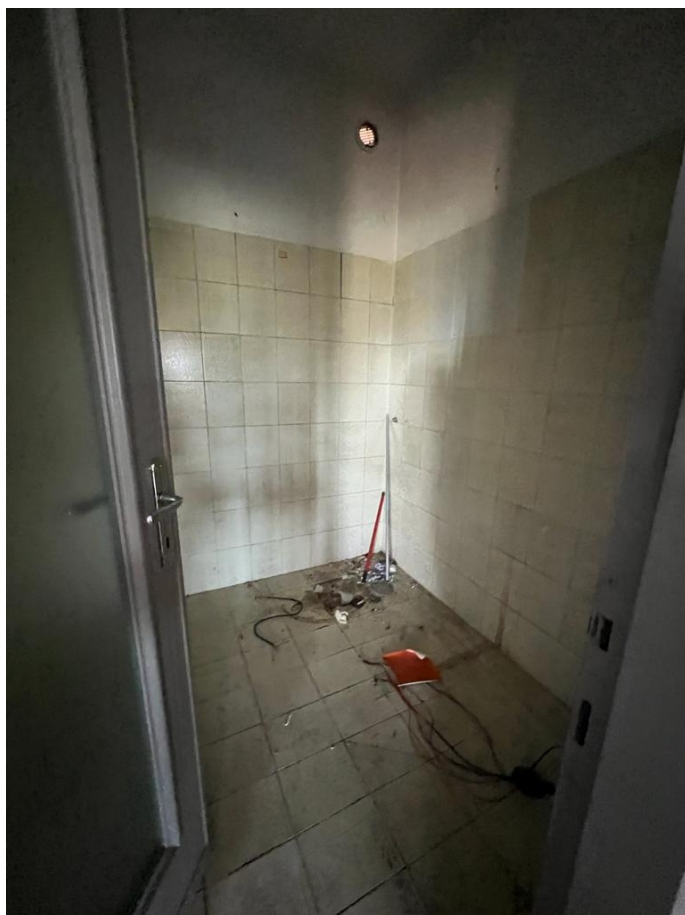




Azienda USL Toscana nord ovest



Azienda UsI
Toscana nord ovest
sede legale
via Cocchi, 7
56121 - Pisa
P.IVA: 02198590503



Azienda USL Toscana nord ovest



Azienda UsI
Toscana nord ovest
sede legale
via Cocchi, 7
56121 - Pisa
P.IVA: 02198590503

Osservazioni:

Come da dati forniti dall'ufficio patrimonio, nel 2018 il valore a base d'asta del bene, pubblicato nel bando "asta pubblica per alienazione di immobili" dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest e approvato con Delibera n. 809 del 24/09/2018, ammontava a 189.760 euro.

Lo stato di abbandono in cui si trova il complesso, ha determinato un ulteriore deterioramento del bene, riducendone l'interesse commerciale, tanto che, l'anno successivo nel bando alienazione a mezzo asta pubblica del 2019, approvato con Delibera n. 500 del 07/06/2019, ammontava a 150.000 euro .

Come indicato dai rapporti OMI annuali, dal 2019 i prezzi di mercato hanno subito ulteriore battuta di arresto con ribasso di quotazione media annua di circa 2,5%, comportando una notevole riduzione del valore di mercato.

Visto che le aste sono risultate deserte, si tiene conto dell'articolo 11 della legge regionale n. 14 del 21 febbraio 2020 che prevede la riduzione del 5% il prezzo di stima per procedere ad ulteriori tentativi di evidenza pubblica, nei termini e negli obblighi di pubblicità.

In data 2 novembre 2022 con Prot. n. 1082943 è pervenuta all'Azienda un'offerta di 125.000 euro non ritenuta congrua, lo stesso offerente in data 28 giugno 2023 con Prot. 0198624 ha presentato un'offerta per l'acquisto dello stabile in oggetto di euro 135.000,00.

In data 31/08/2023 l'Azienda ha ritenuto di sottoporre ad evidenza pubblica secondo i principi del R.D. 827/1924 e dell'art.115 della L.R.T. 40/05, l'offerta ricevuta a giugno ponendo a base di gara il prezzo offerto pari a € 135.000 (euro centotrentacinquemila euro) ritenendo di prendere in considerazione solo offerte superiori a tale prezzo. Unica offerta pervenuta in atti all'Azienda con Prot. n. 0276495 in data 18/09/2023 è stata di euro 135.000 da parte sempre dello stesso offerente.

Statistiche regionali
TOSCANA

Tabelle 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroarea provinciale	Quotazione media fine 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
GARFAGNANA	945	-5,5%
MEDIA VALLE	1.040	-5,6%
PIANA DI LUCCA	1.390	-2,2%
VERSILIA	2.564	-2,7%
CAPOLUOGO	1.736	-2,9%
Totale Provincia	1.917	-3,0%

Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

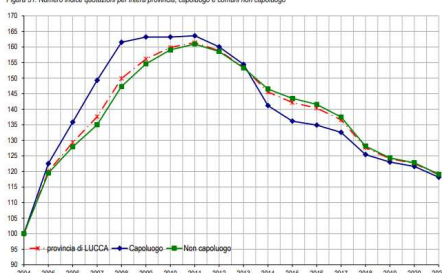


Figura 5 estratto rapporto immobiliare Omi 2022

Conclusioni

Considerate le valutazioni suddette, i prezzi di mercato e lo stato attuale dello stesso si conclude che l'offerta, per l'acquisto dell'immobile in oggetto, pervenuta all'Azienda USL Toscana Nord Ovest in data 18 settembre 2023 con Prot. 0276495 per un corrispettivo complessivo di € 135.000,00 (euro centotrentacinquemila /zerozero) è da ritenersi congrua al fine dell'alienazione.

*Collaboratore Tecnico
U.O.C. Patrimonio immobili
Golia Francesca*

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: SILVIA BRUNO

DATA FIRMA: 27/09/2023 15:15:34

IMPRONTA: 64646366313965393333323739646161386363626635613762386136343231656339343230323865