

5. SEDE DELLA BRACCIANO AMBIENTE S.P.A. area denominata “AUTOPARCO”

5.1 Descrizione del bene

L’AUTOPARCO è costituito da un fabbricato ad uso deposito ed uffici con annesso piazzale e due terreni limitrofi residuali.

Gli immobili sono ubicati in zona semicentrale del Comune di Bracciano su Via Santa Lucia (Via Braccianese nuova) con accesso da Via Archimazzasette, 2.

Il fabbricato è realizzato con struttura mista in acciaio (pilastri) con pareti in muratura di blocchi di tufo squadrate e cordolature discontinue in c.a.; la copertura ha struttura di travi reticolari in acciaio con sovrastante pannelli del tipo sandwich con doppio strato di lamiera e isolante all’interno.

L’immobile è in parte a destinazione d’uso magazzino / garage / officina ed in parte ad uso ufficio.

La zona magazzino / garage / ufficio ha pavimento in battuta di cemento, porte di ingresso in ferro per la maggior parte carrabili è dotato di impianto elettrico ed è privo di qualsiasi altra finitura.

I locali ad uso ufficio sono ben rifiniti, con pavimenti in ceramica, controsoffitti del tipo a pannello con illuminazione al neon e lamelle antiriflesso del tipo conforme alla normativa di sicurezza negli ambienti di lavoro, porte in legno, intonaci di tipo civile, impianto elettrico, sistema antifurto con videosorveglianza, infrastruttura hardware dedicata, infissi in alluminio e zanzariere esterne. Sono inoltre presenti dei climatizzatori d’aria tipo “split” con unità esterna.

Il lotto è completamente recintato e l’accesso è regolato mediante cancello automatizzato e dotato inoltre di sbarra a comando remoto e videocitofono, i piazzali esterni sono pressoché interamente asfaltati ed idonei all’accesso degli automezzi, possiedono inoltre sufficienti spazi per la manovre degli stessi, a completamento del lotto sono presenti due terreni residuali posti oltre un acquedotto romano che delimita l’area dell’autoparco.

5.2 Identificazione catastale

Il fabbricato è distinto al nuovo catasto edilizio urbano (N.C.E.U.) al Fg. 23, mapp. 282 con categoria D/7 e rendita pari a 11.040,00 €.

I terreni sono distinti al Fg 23 mapp. 133 e 134

5.3 Provenienza

Gli immobili sono di proprietà della società “Bracciano ambiente s.p.a.” per **Conferimento in Società** da parte del COMUNE DI BRACCIANO. per atto del notaio CARRAFFA RENATO Rep. N° 73471 Racc. N° 11307 del 29/03/2011

5.4 *Consistenza*

Il lotto su cui sorge l'autoparco distinto al Fg 23 mapp 282 ha dimensioni pari a 5712 m², il corpo di fabbrica dell'autoparco ha lunghezza pari a 50,20 m e larghezza pari a 20,20 m e dunque dimensione in pianta pari a circa 1014 m² ed un'altezza al colmo pari a 6,20 m.

Il piazzale e tutte le aree esterne hanno una superficie complessiva, ottenuta per differenza tra superficie del lotto e superficie coperta pari a 4698 m².

La destinazione d'uso principale è officina, garage, magazzino, una parte è invece destinata ad uffici al piano terra e magazzini e sala riunioni al piano primo le dimensioni complessive sono le seguenti:

uffici PT :	267,65 m ²
magazzini e sala riunioni p1° :	102,10 m ²
magazzini / officina / garage :	764,40 m ²

I terreni hanno una consistenza pari a:

Fg. 23, mapp. 133 superficie 1.700 m²; Fg. 23, mapp. 134 superficie 60 m²; ovvero una superficie complessiva di 1760 m².

5.5 *Legittimazione urbanistica*

L'autoparco è stato realizzato in forza di:

- ❖ Delibera di Giunta Comunale del 07/10/1999 per “lavori di realizzazione di un autoparco comunale”
- ❖ Permesso di Costruire n° 9 del 23/01/2009 prot. N° 2265 per ristrutturazione con mutamento della destinazione d'uso da autoparco comunale a nuova sede della Bracciano Ambiente s.p.a.

5.6 *Destinazione urbanistica dei terreni*

Anche per questi terreni è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica uso bollo con prot. n° 14030 del 14/04/2016, il suddetto certificato è stato rilasciato in data 04/05/2016 con prot. n° 16454. (in allegato).

Per ambo i terreni sono previste le 2 destinazioni urbanistiche seguenti:

Art. 63 NTA del PRG: **Zone per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport F1 V;**

Art. 71 NTA del PRG: **Aree destinate alla viabilità**

La destinazione di **PTPR** risulta:

Tav. A – Paesaggio Agrario di continuità

Tav. B – Non risultano Vincoli

Pur non riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, per l'Area in oggetto il PTPR prevede:

Tav. C - Sistema dell'insediamento archeologico – viabilità antica

È inoltre segnalata la presenza del reticolo idrografico, per la presenza di un tratto di acquedotto di epoca romana.

5.7 *Attribuzione del valore dell'autoparco*

Per l'Attribuzione del valore reale dell'autoparco ci si è basati sulle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Per queste, relativamente alla fascia e zona di appartenenza ovvero Fascia *periferica*, Zona: zona periferica - lungo lago, i capannoni tipici in normale stato di conservazione e manutenzione sono valutati (2° semestre 2015) con valori oscillanti tra 700 €/m² e 1050 €/m².

Partendo dai valori di riferimento indicati si devono esprimere alcune considerazioni:

il fabbricato, pur in discrete condizioni di conservazione e manutenzione generale, ha caratteristiche strutturali, rifiniture ed impianti mediamente inferiori rispetto ai “capannoni tipici”, almeno per quanto concerne le zone officina, magazzino e garage, al contempo gli uffici, oggetto di ristrutturazione, sono in buono stato di conservazione e manutenzione come precedentemente descritto, analogamente i piazzali sono ampi e fruibili e sono pressoché interamente asfaltati, per questi si darà dunque un valore aggiuntivo.

Per quanto riguarda i terreni, di cui al Fg . 23, mapp.li 133 e 134, non essendo edificabili ed essendo non fruibili per la destinazione d'uso prevista a causa della presenza dell'acquedotto romano e per la geometria stessa del lotto, si stima un valore pari a quello agricolo, ovvero 5 €/m².

In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune variazioni di distribuzione interna nei locale garage e magazzino che non risultano nella planimetria catastale, e non risultano comunicate agli uffici comunali.

Preliminarmente ad una eventuale vendita è necessario provvedere alla regolarizzazione, per la pratica

Concordato Preventivo n. 2/15 – Bracciano Ambiente S.p.A.

edilizia in Sanatoria e l'aggiornamento catastale si stima un costo a corpo, comprensivo di spese tecniche e spese di diritti di segreteria e sanzioni pari a € 4.000,00

Per quanto fin qui riportato si stimano i seguenti valori di mercato (arrotondati all'unità):

Bene immobile	Consistenza [m ²]	Valore unitario [€/m ²]	Valore stimato [€]
Uffici PT:	267,65	600,00	187.355,00
Magazzini e sala riunioni P1° :	102,10	400,00	40.840,00
Magazzini / officina / garage	764,40	400,00	298.556,00
Piazzale e aree esterne	4698	50,00	234.900,00
<i>A detrarre spese per pratica edilizia e aggiornamento catastale</i>			<i>- 4.000,00</i>
<i>Sommano autoparco (arrotondato)</i>			<i>757.650,00</i>
Terreni Fg. 23 mapp.li 133 e 134:	1760	5,00	8.800,00
<i>Sommano terreni</i>			<i>8.800,00</i>
Sommano lotto autoparco e terreni (arrotondati alle centinaia)			€ 766.450,00

Valore AUTOPARCO o e terreni limitrofi	€ 766.450,00
---	---------------------