

Lotto n° 10 di 11

Ufficio
Piano Primo

accesso da Via Pietro Adriani n° 5

Foglio di Mappa	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale
38	1418	16	A10	1	13,5 vani	313 mq	€ 3625,53

Individuato in catasto urbano:

Foglio	38
Particella	1418
Subalterno	16
Categoria	A10
Classe	I
Rendita	€ 3.625,53

Destinazione Attuale: Ufficio

Destinazione originariamente autorizzata: Opificio

L'unità immobiliare è ubicata in Bitonto

al primo piano dotata di unico accesso dalla via Pietro Adriani n.5
necessita di condono edilizio (giusto Art. 40 punto 6 della Legge n. 47/85)

a) Descrizione sintetica dell'unità immobiliare in questione:

Trattasi di unità immobiliare ubicata al primo piano e dotata di accesso dal vano scale (che trovasi al rustico) prospiciente su area pertinenziale a cui si accede via Pietro Adriani n° 5 (da realizzare in seguito alle previsioni di frazionamento). Detta unità immobiliare, pur tramezzato, è privo di infissi interni, si trova in searse condizioni di manutenzione: priva di ogni finitura e, concepita di recente come ufficio dall'originario proprietario. Di detta unità immobiliare fanno altresì parte le superfici scoperte pertinenziali individuabili nel balcone e nella porzione di terrazzino a livello interno (da realizzare in seguito alle previsioni di frazionamento). E' dotato di sole predisposizioni di impianti tecnologici, il cui concepimento risale all'epoca di costruzione dell'intero corpo di fabbrica.

b) Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare in questione:

		Coeff. di ragguglio	Totale m ²
Totale superficie utile m ²	276,47	1,00	276,47
Totale superficie pertinenze m ²	10,50	0,40	4,20
Totale superficie balconi m ²	56,14	0,30	16,84
Totale superficie pert. Scoperte m ²	31,84	0,10	3,18
Totale sup. comm. dell'unità immobiliare in questione:			m² 300,70

c) Individuazione del valore commerciale attribuibile all'unità immobiliare in questione:

c.1) Costo unitario di riferimento al m² dell'unità immobiliare in questione: € **1.100,00**

c.2) Individuazione del costo unitario al m² applicabile all'unità immobiliare in questione:

Condizioni di manutenzione	Condizioni di locazione	coefficiente di riduzione
scarse	libera da locazione	0,50
		1,00

Costo unitario applicabile al m² all'unità immobiliare in questione: € **550,00**

Valore commerciale dell'unità immobiliare in questione € **165.382,80**

d) Oneri riduttivi del valore commerciale della particella in questione:

d.1) Oneri relativi al condono edilizio:

Costi unitari condono		Superficie oggetto di sanatoria m ²	
Oblazione €/m ²	€ 80,00	276,47	€ 22.117,60
Magg. Oblazione €/m ²	€ 8,00		€ 2.211,76
Oneri concessori €/m ²	€ 25,51		€ 7.052,75
		Diritti di segreteria U.T.C.	€ 141,05
		Spese istruttoria U.T.C.	€ 719,38
		Totale oneri condono	€ 32.242,55

d.2) Oneri relativi alle lavorazioni per rendere l'immobile conforme alle previsioni di frazionamento: € **20.000,00**

Totale oneri riduttivi per l'unità immobiliare in questione € **52.242,55**

Valore commerciale attribuibile all'unità immobiliare a base d'asta € **113.140,25**