

Lotto n° 11 di 11

Laboratorio

Piano Primo

accesso da Via Pietro Adriani n° 5

Foglio di Mappa	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale
38	1418	15	A10	1	13,5 vani	302 mq	€ 3625,53

Individuato in catasto urbano:

Foglio	38
Particella	1418
Subalterno	15
Categoria	A10
Classe	1
Rendita	€ 3.625,53

Destinazione Attuale: Laboratorio

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, non è tramezzato, ma dotato di soli infissi esterni, si trova al rustico privo cioè di tramezzature e di ogni finitura e, concepita di recente come laboratorio dall'originario proprietario. Di detta unità immobiliare fanno altresì parte le superfici scoperte pertinenziali individuabili nel balcone perimetrale e nella porzione di terrazzino a livello interno (da realizzare in seguito alle previsioni di frazionamento). E' privo di qualsivoglia predisposizioni di impianti tecnologici.

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

		Coeff. di ragguglio	Totali m ²
Totale superficie utile m ²	271,43	1,00	271,43
Totale superficie pertinenze m ²	10,50	0,40	4,20
Totale superficie balconi m ²	41,81	0,30	12,54
Totale superficie pert. Scoperte m ²	31,84	0,10	3,18
Totale sup. comm. dell'unità immobiliare in questione:			m² 291,36

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:

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

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

Valore commerciale dell'unità immobiliare in questione € **160.246,35**

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	271,43	€ 21.714,40
Magg. Oblazione €/m ²	€ 8,00		€ 2.171,44
Oneri concessori €/m ²	€ 25,51		€ 6.924,18
		Diritti di segreteria U.T.C.	€ 138,48
		Spese istruttoria U.T.C.	€ 706,27
		Totale oneri condono	€ 31.654,77

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 € **51.654,77**

Valore commerciale attribuibile all'unità immobiliare a base d'asta € **108.591,58**