

Lotto n° 4 di 11

Locale Commerciale

Piano Rialzato

accesso da Via Pietro Adriani n.ri 5 e 7

Foglio di Mappa	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale
38	1418	18	C01	5	632 mq	720 mq	€ 13.643,55

Unità Immobiliare

4/11

Individuato in catasto urbano:

Foglio	38
Particella	1418
Subalterno	18
Categoria	C01
Classe	5
Rendita	€ 13.643,45

Destinazione Attuale: **Locale Commerciale**

Destinazione originariamente autorizzata: **Opificio**

L'unità immobiliare è ubicata in **Bitonto**

al piano rialzato dotata di duplice accesso da via Pietro Adriani n° 5 e da via Pietro Adriani n° 7
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 piano rialzato e dotata di due accessi distinti: uno carrabile da via Pietro Adriani n° 7 (da realizzare in seguito alle previsioni di frazionamento) e l'altro pedonale con accesso dal vano scale (che trovasi al rustico) a cui si accede attraversando l'area scoperta pertinenziale il cui accesso avviene da via Pietro Adriani n° 5 (da realizzare in seguito alle previsioni di frazionamento). Detta unità immobiliare, si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, concepita di recente come locale commerciale dall'originario proprietario; è completa di ogni finitura e presenta, definiti al suo interno, sei volumi, delimitati da muratura, di cui: uno individua il vano scale pertinenziale e comune con il piano sovrastante e, i restanti cinque individuano rispettivamente due vani bagno da una parte del vano scale e dall'altra altrettanti vani bagno oltre ad un vano spogliatoio. E' dotato di impianto elettrico risalente 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	620,68	1,00	620,68
Totale superficie pertinenze m ²	16,80	0,40	6,72
Totale superficie balconi m ²	100,87	0,30	30,26
Totale superficie pert. Scoperte m ²	223,13	0,10	22,31
Totale sup. comm. dell'unità immobiliare in questione:			m² 679,97

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

e.1) Costo unitario di riferimento al m² dell'unità immobiliare in questione: € **1.200,00**

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

Condizioni di manutenzione	Condizioni di locazione	coefficiente di riduzione
sufficienti		0,80
	attualmente in locazione	0,95

Costo unitario applicabile al m² all'unità immobiliare in questione: € **912,00**

Valore commerciale dell'unità immobiliare in questione € **620.136,29**

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	620,68	€ 49.654,40
Magg. Oblazione €/m ² € 8,00		€ 4.965,44
Oneri concessori €/m ² € 25,51		€ 15.833,55
	Diritti di segreteria U.T.C.	€ 316,67
	Spese istruttoria U.T.C.	€ 1.615,02
	Totale oneri condono	€ 72.385,08

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 € **92.385,08**

Valore commerciale attribuibile all'unità immobiliare a base d'asta € **527.751,21**