

**Lotto n° 2 di 11**

**Locale Deposito**

**Piano Seminterrato**

accesso da Via Pietro Adriani n° 5 e dalla Strada Privata

Foglio di Mappa	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale
<b>38</b>	<b>1418</b>	<b>19</b>	C02	7	710 mq	730 mq	€ 2016.76

## Individuato in catasto urbano:

Foglio	38
Particella	1418
Subalterno	19
Categoria	C02
Classe	7
Rendita	€ 2.016,76

Destinazione Attuale: Deposito

Destinazione originariamente autorizzata: Opificio

L'unità immobiliare è ubicata in Bitonto

al piano seminterrato dotata di duplice accesso da via Pietro Adriani n° 5 e da via strada privata 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 seminterrato e dotata di due accessi distinti, uno da via Pietro Adriani n° 5 (da realizzare in seguito alle previsioni di frazionamento) e l'altro dalla strada privata. Detta unità immobiliare, si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, concepita di recente come locale deposito dall'originario proprietario, completa di ogni finitura e, dotata di: 1) finestre di ventilazione sui tre lati prospicienti su aree esterne appartenenti all'originario lotto di pertinenza; 2) accesso carrabile da portone metallico scorrevole prospiciente su corridoio di manovra interposto a due rampe di discesa contrapposte pertinenziali; 3) intercapedine sui due lati prospicienti il terrapieno, munita di ispezione; 4) accessi carrabili distinti, da viabilità esterna. Presenta al suo interno, tre distinti volumi, delimitati da muratura, di cui il primo individua il vano scale pertinenziale al locale sovrastante, il secondo consiste in un locale pertinenziale (un tempo destinato a centrale termica a servizio dell'intero opificio), il terzo consiste invece in due limitrofi servizi igienici.

E' dotato di un vano pertinenziale ricavato nel sottosuolo (fuori sagoma) ad un livello di calpestio più basso (un tempo destinato a centrale idrica ed antincendio) a cui si accede attraversando in un tratto l'intercapedine preesistente. 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 <sup>2</sup>
Totale superficie utile m <sup>2</sup>	647,75	1,00	647,75
Totale superficie pertinenze m <sup>2</sup>	0,00	0,40	0,00
Totale superficie balconi m <sup>2</sup>	0,00	0,30	0,00
Totale superficie pert. Scoperte m <sup>2</sup>	807,00	0,10	80,70

Totale sup. comm. dell'unità immobiliare in questione:

m<sup>2</sup> 728,45

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

c.1) Costo unitario di riferimento al m<sup>2</sup> dell'unità immobiliare in questione: € 850,00c.2) Individuazione del costo unitario al m<sup>2</sup> applicabile all'unità immobiliare in questione:

		coefficiente di riduzione
Condizioni di manutenzione	sufficienti	0,80
Condizioni di locazione	libera da locazione	1,00

Costo unitario applicabile al m<sup>2</sup> all'unità immobiliare in questione: € 680,00

Valore commerciale dell'unità immobiliare in questione

€ 495.346,00

## 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 <sup>2</sup>	
Oblazione €/m <sup>2</sup>	€ 80,00		647,75
Magg. Oblazione €/m <sup>2</sup>	€ 8,00	Totale oblazione	€ 51.820,00
Oneri concessori €/m <sup>2</sup>	€ 25,51	Totale maggiorazione oblazione	€ 5.182,00
		Totale oneri di concessione	€ 16.524,10
		Diritti di segreteria U.T.C.	€ 330,48
		Spese istruttoria U.T.C.	€ 1.685,46
		Totale oneri condono	€ 75.542,04

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

€ 95.542,04

Valore commerciale attribuibile all'unità immobiliare a base d'asta

€ 399.803,96