

Lotto n° 3 di 11

Locale Commerciale

Piano Rialzato

accesso da Via Pietro Adriani n° 9

Foglio di Mappa	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale
38	1418	17	C01	5	632 mq	710 mq	€ 13.643,55

Individuato in catasto urbano:

Foglio	38
Particella	1418
Subalterno	17
Categoria	C01
Classe	5
Rendita	€ 13.643,15

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° 9 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 rialzato e dotata di due accessi distinti, uno carrabile da via Pietro Adriani n° 9 e l'altro dal vano scale prospiciente sulla strada privata. Detta unità immobiliare, si trova in buone condizioni di manutenzione, concepita di recente come locale commerciale dall'originario proprietario; è completa di ogni finitura e presenta, definiti al suo interno, sette volumi, delimitati da muratura, di cui: uno individua il vano scale pertinenziale e comune con il piano sovrastante; uno individua un vano ufficio; 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 ragguaglio	Totali m ²
Totale superficie utile m ²	619,49	1,00	619,49
Totale superficie pertinenze m ²	16,80	0,40	6,72
Totale superficie balconi m ²	69,38	0,30	20,81
Totale superficie pert. Scoperte m ²	219,50	0,10	21,95
Totale sup. comm. dell'unità immobiliare in questione:			m ² 668,97

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

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

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

		coefficiente di riduzione
Condizioni di manutenzione	Buone	1,00
Condizioni di locazione	attualmente in locazione	0,95

Costo unitario applicabile al m² all'unità immobiliare in questione: € 1.140,00

Valore commerciale dell'unità immobiliare in questione € 762.630,36

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	619,49
Oblazione €/m ² € 80,00	Totale oblazione	€ 49.559,20
Magg. Oblazione €/m ² € 8,00	Totale maggiorazione oblazione	€ 4.955,92
Oneri concessori €/m ² € 25,51	Totale oneri di concessione	€ 15.803,19
	Diritti di segreteria U.T.C.	€ 316,06
	Spese istruttoria U.T.C.	€ 1.611,93
	Totale oneri condono	€ 72.246,30

d.2) Oneri relativi alle lavorazioni per rendere l'immobile conforme alle previsioni di frazionamento: € 10.000,00

Totale oneri riduttivi per l'unità immobiliare in questione € 82.246,30

Valore commerciale attribuibile all'unità immobiliare a base d'asta € 680.384,06