

San Giovanni. L'alloggio, con ingresso autonomo, si sviluppa su tre piani. A servizio dello stesso è presente un'autorimessa e un ampio giardino. Catastalmente i due immobili sono riportati nel NCEU rispettivamente al Foglio 22 del Comune di Francavilla al Mare (CH), part. 4241 sub 18 e sub 27. Inoltre il compendio comprende una piccola area urbana di superficie pari a mq. 43 esterna alla recinzione su via San Giovanni censita con il sub 36.

I beni in oggetto risultano censiti in epoca antecedente al periodo in esame con i seguenti identificativi: catasto fabbricati Comune di Francavilla al Mare foglio 22 p.la 4241, sub 18, sub 27 e sub 36, costituzione del 25/09/1995 prot. A00685.2/1995. Successivamente non risultano variazioni che abbiano determinato modifiche di classamento o consistenza. Il titolare catastale corrisponde con quello reale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, Terra e Primo. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 4241 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 755,32 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Giovanni 1, piano: S1-T-1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del 18/08/1995 Notaio Tragnone Giuseppe rep. n. 24441
Coerenze: Abitazione a confine Strada Statale 263, strada comunale San Giovanni, altra unità immobiliare di cui al sub 17, salvo altri e più aggiornati confini
- foglio 22 particella 4241 sub. 27 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Giovanni 1 piano S1, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita del 18/08/1995 Notaio Tragnone Giuseppe rep. n. 24441
Coerenze: Garage a confine con strada comunale San Giovanni e altra unità immobiliare di cui al sub. 17 e altra unità immobiliare di cui al sub 18, salvo altri e più aggiornati confini
- foglio 22 particella 4241 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/7, indirizzo catastale: Contrada San Giovanni 1, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del 18/08/1995 Notaio Tragnone Giuseppe rep. n. 24441
Coerenze: Terreno a confine con Strada Comunale San Giovanni, altra unità immobiliare di cui al sub 35, altra unità immobiliare di cui al sub. 9, altra unita immobiliare al sub 18, salvo altri e più aggiornati confini.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.



Vista anteriore dalla strada San Giovanni



vista dal giardino interno



vista prospetto posteriore



terrazzo al primo piano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pescara e Ortona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



localizzazione immobili oggetto di perizia

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 500 mt

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

molto scarso

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Appartamento al piano terra è composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e due bagni, altezza interna dei locali è di mt 2,70. Al piano primo è presente un unico locale destinato a soffitta con un wc di servizio, l'altezza media del locale è di mt. 1,60 (min. 0,80-max. 2.40 mt). Al piano interrato è presente un ampio locale unico destinato a deposito cantina con un ripostiglio e un servizio igienico, altezza interna dei locali è di mt 2,50. I tre livelli sono collegati a mezzo di una scala interna. Al piano interrato è presente un garage con accesso dall'esterno mediante rampa carrabile e collegato al locale interrato mediante una porta di accesso. Ai locali descritti vi sono due terrazzi posti al piano terra e al piano primo oltre ad un portico con camminamenti peritrali

all'edificio e aree destinate a giardino.

La struttura portante è in cemento armato, con copertura a falde, solai in latero cemento e tramezzature in laterizio. Le pareti interne sono tinteggiate quelle esterne hanno finitura mista (tinteggiatura e mattoni a faccia vista). Riguardo alle utenze l'u.i. è autonoma, gli impianti sono sottotraccia realizzati secondo lo standard dell'epoca di costruzione. L'unità è fornita di caldaia a gas con radiatori in ghisa, porte in legno tamburato, portoncino d'ingresso blindato, infissi e persiane prevalentemente in legno e alcune in pvc, pavimenti in monocottura/gres o simile, rivestimenti in monocottura/ceramica o simile. La scala interna di collegamento con il piano inferiore e superiore è con rivestimento dei gradini in marmo. La corte esclusiva è totalmente recintata in parte pavimentata ed in parte a verde. Vi sono un accesso pedonale e due accessi carrabili di cui uno a servizio del garage ed uno per accedere ad un'area destinata a posto auto esterno. Il bene si presenta in pessime condizioni di manutenzione, vedasi documentazione fotografica allegata.



locale al piano terra destinato a soggiorno



locale al piano terra destinato a cucina



locale al piano interrato destinato a cantina



scala interna di collegamento ai piani



locale stinato a servizio igienico al piano primo sottotetto