

sud, mentre sui lati lunghi esposti a est ed ovest confina con altri appartamenti.

Il piano terra è composto da soggiorno-cucina, due camere da letto e due bagni. Dalla zona cucina (esposizione nord) è possibile accedere ad un ampio giardino esterno in parte coperto da una veranda.

Il piano seminterrato, collegato al piano terra mediante scala interna a chiocciola, attualmente presenta una cucina, un bagno e uno studio. La destinazione d'uso prevista risulta essere invece garage e cantina.

Sul fronte dell'abitazione è posto un terrazzino scoperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di abitazione 2,70mt - garage 2.50mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1480 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 987,72 Euro, indirizzo catastale: VIA ETTORE IANNI N.2, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/06/2007 Pratica n. CH0253257 in atti dal 12/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7939.1/2007) DATI SUPERFICIE 118mq (totale escluse aree scoperte 113mq) - Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/05/2007, prot. n. CH0240289
- foglio 3 particella 1480 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, categoria C/6, classe 7, consistenza 31 mq, rendita 89,66 Euro, indirizzo catastale: Via Ettore Ianni n.2, piano: seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Superficie catastale 36mq Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/05/2007, prot. n. CH0240289

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

parco giochi

eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

mediocre

luminosità:

mediocre

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione oggetto di esecuzione occupa parte del piano terra e piano seminterrato di una palazzina quadrifamiliare in Via E.Ianni n.2 a Francavilla al Mare (CH).

Il piano terra è composto da soggiorno-cucina, due camere da letto e due bagni. Dalla zona cucina è possibile accedere ad un ampio giardino esterno in parte coperto da una veranda. L'esposizione principale è sull'asse Nord/sud, mentre ad est, ovest e al piano superiore confina con altra ditta.

L'abitazione non verte in un buono stato manutentivo e inoltre, sono state apportate diverse modifiche ai divisori interni che rendono l'immobile difforme dall'ultimo titolo autorizzatorio con modifica della

destinazione d'uso dell'immobile e aumento della volumetria.

In particolare, a piano terra:

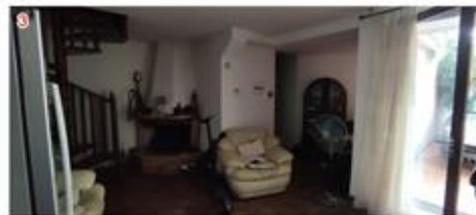
- le due verande poste nella parte retrostante l'immobile (prospetto nord) con accesso al giardino, sono state inglobate una nella camera da letto e l'altra nella cucina;
- la veranda posta al centro del prospetto nord, non presenta infissi scorrevoli a tutt'altezza come da progetto ma due finestre apribili a mezza altezza che non permettono l'accesso diretto al giardino;
- manca la superficie illuminante in vetro-mattone H150/L100 posta lateralmente alla cucina.

Il piano seminterrato, collegato al piano terra mediante scala interna a chiocciola, realizzata con DIA del 2007, attualmente presenta una cucina, un bagno e uno studio. La destinazione d'uso prevista risulta essere invece garage e cantina. Anche gli infissi sono stati modificati, per cui dalla rampa non è possibile accedere al piano con la macchina dato che è stata rimossa la porta basculante ed inserito un infisso a tre ante.

Il terreno antistante e retrostante la porzione di fabbricato risulta di proprietà esclusiva con recinto basso in muratura e dotato di accesso carrabile e pedonale sul prospetto principale dove è posto un terrazzino scoperto di circa 20mq.

L'immobile è stato edificato tra il 1989/1990 ed è stato oggetto di condono edilizio nel 1995 e concessione in sanatoria nel 2007.

Gli ultimi lavori di ristrutturazione sono stati eseguiti nel 2007 e hanno interessato il rifacimento dei bagni, della pavimentazione, dell'impianto termico (riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni) e idrico. Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità degli impianti né le schede tecniche degli infissi posti in essere. Non è presente neppure un attestato di prestazione energetica.



Piano terra



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione Piano Terra	118,00	x	100 %	=	118,00
Garage piano seminterrato	36,00	x	100 %	=	36,00
<b>Totale:</b>	<b>154,00</b>				<b>154,00</b>