

BENI IN MIGLIANICO VIA PIANE SAN PANTALEONE 153, FRAZIONE CONTRADA
PIANE SAN PANTALEONE

PORZIONE DI FABBRICATO BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

porzione di fabbricato bifamiliare a MIGLIANICO Via Piane San Pantaleone 153, frazione Contrada Piane San Pantaleone, della superficie commerciale di **127,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Porzione di fabbricato bifamiliare di due piani, di complessivi mq 127, sito a Miglianico (CH) nella Contrada San Pantaleone costituito da soggiorno e cucina al piano terra, due camere e un bagno al primo piano oltre sottotetto non accatastato. All'esterno vi è una piccola corte recintata prevalentemente coperta da una tettoia in buona parte non a norma. La costruzione, realizzata nei primi anni 60, è in stato di abbandono e presenta macchie diffuse di umidità e muffa su tutte le pareti ed i solai.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -1- sottotetto, ha un'altezza interna di 2,70 e 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1529 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI PIANE SAN PANTALEONE n. 133 MIGLIANICO, piano: T-1, intestato [REDACTED] derivante da Visura storica per immobile

L'intero edificio sviluppa 2 piani oltre piano sottotetto piano, . Immobile costruito nel 1960.



Prospetto frontale

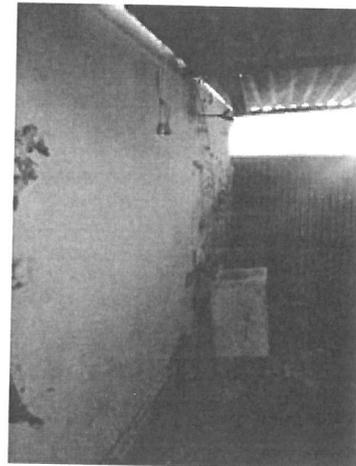


Prospetto laterale





Corte lato ingresso



Corte lato posteriore



Dettaglio delle infiltrazioni di umidità



Botola di accesso al piano sottotetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Francavilla al Mare). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 Km

nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

impianti tecnici:

molto scarso ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★★★★★★★

servizi:

scarso ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



tubi orizzontali e colonne montanti conformità:
assente

termico: autonomo con alimentazione in metano i
diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità:
assente

scarsi ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura: a falde costruita in laterocemento

molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale interne: a rampe parallele realizzate in
laterocemento

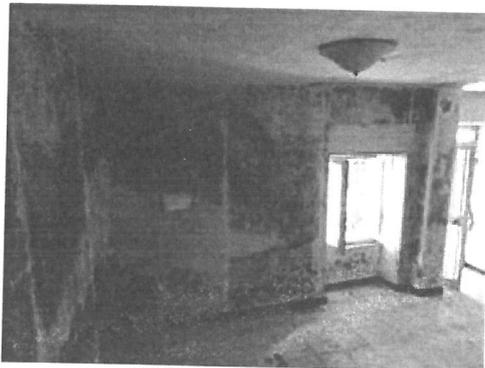
mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in
opera con nervature parallele

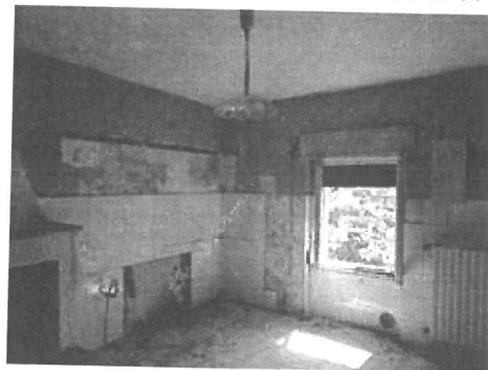
scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: costruite in muratura

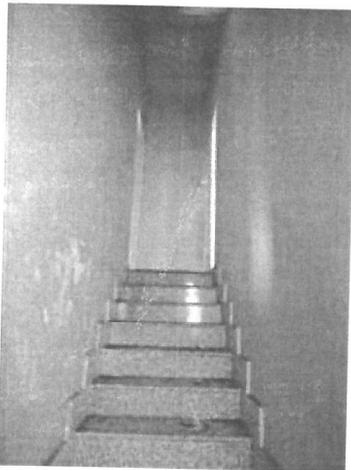
scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



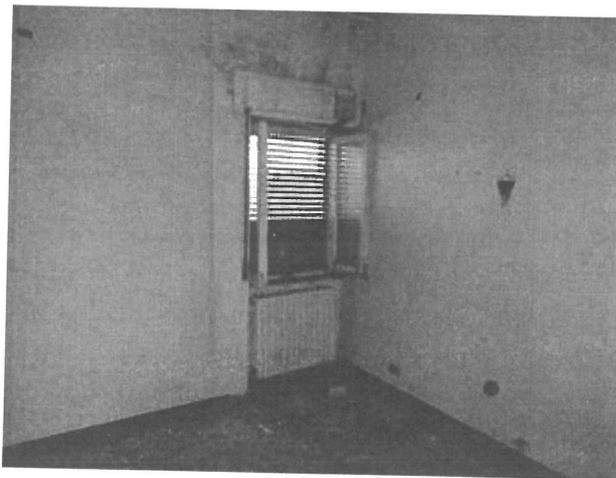
Soggiorno



Cucina



Scala interna di collegamento al piano superiore

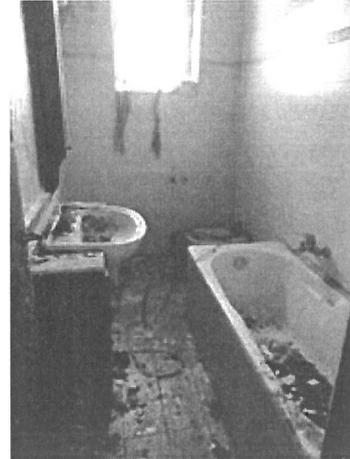


Camera





Camera matrimoniale



Bagno

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corte esterna	79,00	x	10 %	=	7,90
Soggiorno	27,50	x	100 %	=	27,50
Cucina	22,00	x	100 %	=	22,00
Scala	7,50	x	100 %	=	7,50
Camera	19,50	x	100 %	=	19,50
Disimpegno	2,00	x	100 %	=	2,00
Bagno	6,00	x	100 %	=	6,00
Camera	22,00	x	100 %	=	22,00
Balcone	3,50	x	30 %	=	1,05
Sottotetto	23,50	x	50 %	=	11,75
Totale:	212,50				127,20

