

- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è ubicato al piano terra di un unico fabbricato, da cielo a terra, diviso verticalmente in due corpi di fabbrica di diversa proprietà, nello specifico p.lla 2 degli esecutati e p.lla 4 altra proprietà, nel comune di Civitella Messer Raimondo, in contrada La Selva lungo la strada statale 263 di collegamento Fara San Martino e Lama dei Peligni da cui ha accesso attraverso due strade comunali.

Il centro storico, a circa 2,5 km, presenta edifici e fabbricati con particolari caratteristiche di pregio come il Castello o palazzo dei conti Baglioni, Palazzo Gattone e la Chiesa del Santissimo Salvatore.

Tra i luoghi d'interesse, nelle vicinanze, sono da segnalare la Grotta del Cavallone e la Grotta Sant'Angelo.

Il fabbricato nel suo complesso è costituito da tre piani fuori terra, nello specifico le destinazioni sono le seguenti:

Piano Seminterrato: con accesso dalla corte esterna destinata a cantine (sub. 2 e 3);

Piano Terra Sub. 2: con accesso dall'adiacente strada comunale l'appartamento è costituito da un soggiorno, n. 2 camere da letto, un bagno e ripostiglio;

Piano 1° e 2° Sub. 3: con accesso dall'adiacente strada comunale l'appartamento è costituito da un ingresso, soggiorno, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni e sottotetto con soffitte, bagno e terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 2 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Frazione Selva, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Strada comunale, distacchi con corte esterna sub. 1 e fabbricato p.lla 4

La (*** DATO OSCURATO ***) (usufruttuaria) è deceduta il 31/05/2015

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



Vista esterna del fabbricato con individuazione dell'appartamento p.lla 2 sub. 2



Vista esterna dell'appartamento dal terrazzo di pertinenza p.lla 2 sub. 2



Vista del fabbricato dalla strada comunale



Vista esterna del fabbricato con indicazione delle porzioni pignorate e quelle di altra proprietà

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista satellitare con individuazione del fabbricato p.la 2



Vista satellitare su catastale con individuazione del fabbricato p.la 2



Stralcio mappa catastale con evidenziato il fabbricato e la corte p.la 2

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento al piano terra (sub. 2) si presenta in buono stato di conservazione, sia internamente che esternamente, tutte le rifiniture sono quelle originali dell'epoca di costruzione. Gli infissi sono in legno e vetro camera protette da persiane in legno, le porte interne sono in legno tamburato. Il pavimento dei vari vani sono in piastrelle di ceramica di dimensioni e decorazioni diverse, il bagno è pavimentato e piastrellato in ceramica. L'abitazione è dotata di impianti civili completi, impianti idrico-sanitario, elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento elettrico. L'appartamento è privo di un vano cucina ed è finicamente e funzionalmente collegata all'unità di cui alla p.lla 4 sub. 2 di altra proprietà attraverso l'apertura di una parete. Attualmente si accede all'appartamento attraverso la porta d'ingresso della p.lla 4 sub. 2, comunque è garantito anche l'accesso dalla strada comunale attraverso il terrazzo.



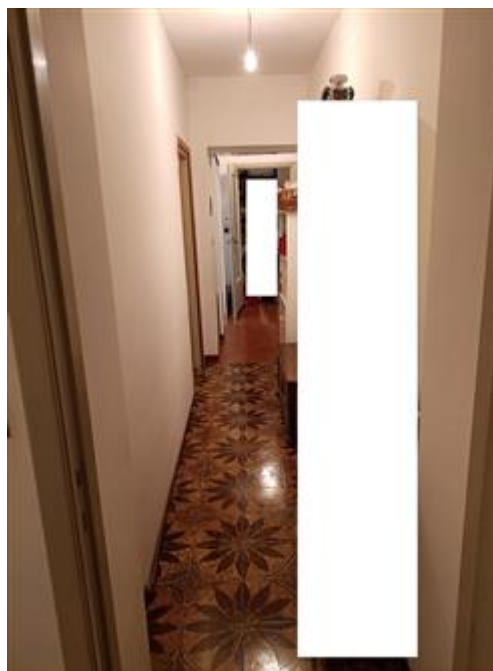
Vista del soggiorno, si evidenzia l'apertura di collegamento con l'unità p.lla 4 sub. 2 di altra proprietà



Bagno



Camera da letto



Corridoio



Ingresso alla cantina



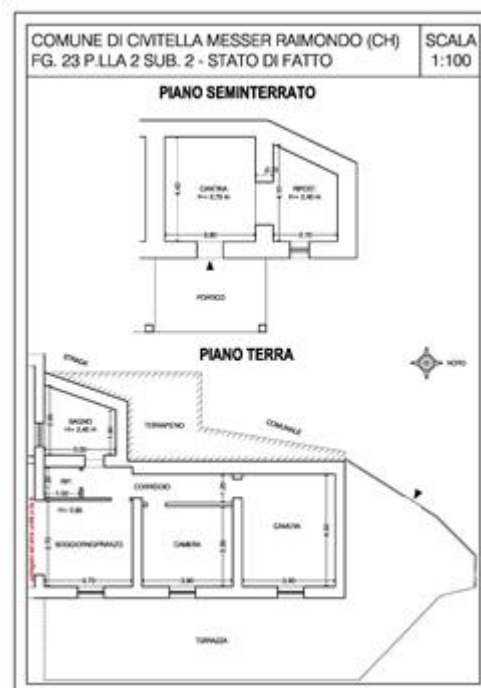
Cantina

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento al piano terra	85,00	x	100 %	=	85,00
terrazzo di pertinenza appartamento	73,00	x	33 %	=	24,09
cantina al piano seminterrato	40,00	x	50 %	=	20,00
Totale:	198,00				129,09



Rilievo dello stato di fatto appartamento e cantina fg. 23 p.lla 2 sub. 2

VALUTAZIONE: