

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

Il fabbricato (p.lla 4015) è ubicato nel comune di Civitella Messer Raimondo, in contrada La Selva lungo la Strada Statale 263 di collegamento Fara San Martino e Lama dei Peligni.

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 un piano fuori terra ed uno seminterrato con le seguenti destinazioni:

Piano Seminterrato Sub. 3: rimessa e garage;

Piano Terra Sub. 2: taverna/cucina rustica con bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 2,50/4,00. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 4015 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 65 mq, rendita 98,13 Euro, indirizzo catastale: Frazione Selva, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FG. 18 P.LLA 228  
Coerenze: Strada Statale 263, terreno p.lla 227, strada sterrata e terreno p.lla 229
- foglio 18 particella 4015 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 59 mq, rendita 65,54 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE SELVA, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FG. 18 P.LLA 228  
Coerenze: Strada Statale 263, terreno p.lla 227, strada sterrata e terreno p.lla 229

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1999.



*Vista esterna del fabbricato p.lla 4015*



*Altra vista esterna del fabbricato p.lla 4015*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (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.lla 4015



Vista satellitare su catastale con individuazione di tutti gli immobili



Stralcio mappa catastale con evidenziati tutti gli immobili



Vista satellitare con indicazione di massima di tutti gli immobili

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione, sia internamente che esternamente. Ristrutturato totalmente con un intervento di demolizione e ricostruzione (C.E. 03/1999) attraverso una trasformazione di destinazione da fienile a garage (seminterrato) e pertineza di abitazione (piano terra) attualmente destinato a cucina/taverna.

Il locale garage si presente totalmente rifinito con pavimento in piastrelle di monocottura, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati alla civile, provvisto di impianto elettrico sottotraccia, dotato di una scala in ferro a doppia rampa di collegamento con il piano terra, l'accesso è garantito da due porte sezionali.

Il locale taverna è totalmente rifinito, gli infissi sono in legno e vetro camera protette da persiane in legno, pavimento in piastrelle di monocottura, il bagno è pavimentato e piastrellato in ceramica, dotata di impianti civili completi, impianti idrico-sanitario, elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento elettrico. Nel locale è presente un caminetto al centro della parete attrezzata con cucina in muratura ed una scala a semplice rampa in ferro e legno di collegamento con un soppalco. La copertura è caratterizzata da un'orditura in legno lamellare e tavolato a vista.



Vista del locale garage



Vista del locale garage



Vista della taverna



Vista della taverna



Vista del soppalco



Vista del bagno

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
taverna al piano terra	64,00	x	100 %	=	64,00