

DI CUI AL PUNTO A

**Residenziale** a RIPA TEATINA VIA CASALE 31, della superficie commerciale di **106,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , zona agricola. Ripa Teatina è un comune italiano di 3895 abitanti della provincia di Chieti in Abruzzo. Il comune è posizionato su una collina alta 199 m s.l.m. collocata a ridosso della costiera adriatica, lungo la via che da Francavilla al Mare conduce al capoluogo teatino. È situato a 9 chilometri da Chieti, da cui è separata attraverso il fiume Alento. Il comune è sede dell'Unione dei comuni della Vallata del Foro.

L'immobile unifamiliare, denominato Lotto1, con destinazione d'uso RESIDENZIALE è composto da un Piano Terra con zona giorno Piano Primo con la zona notte.

Il sottotetto, sul fabbricato esistente, non è accessibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Terra e Piano Primo, scala esterna, ha un'altezza interna di 2,70 circa. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 275 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 231,37 Euro, indirizzo catastale: VIA CASALE n. SNC RIPA TEATINA, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1984.



*Vista dell'esterno*



*Ripostiglio*



*Parete laterale*



*Parte sottostante il ripostiglio da rimuovere*



*Vista della parete laterale con ripostiglio*



*Vista ingresso*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CHIETI, FRANCAVILLA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Vista panoramica, vista mare.



scorcio panoramico

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il CORPO A consistente in parte dell'immobile assentito con C.E. n.17 del 1984 e successiva C.E. in Santoria n.32, fabbricato rurale, nel 1964 è stato eseguito il primo ampliamento consistente nella cucina a piano terra e alla camera da letto (sovrastante) al primo piano, antecedente alla Legge Ponte del 1967. Ulteriore ristrutturazione e ampliamento (C.E. n.17 del 1984 e successiva sanatoria) con inizio lavori datato 09/08/1984. Realizzazione della rimessa attrezzi agricoli al piano terra, un bagno e portico al piano primo.

Immobile composto da Piano Terra e Primo Piano con accesso dall'esterno

PIANO TERRA e PIANO PRIMO

Stato attuale: da uno spazio esterno recintato con muretto intonacato e cancello pedonale in legno si accede ad una unità abitativa composta da cucina di circa mq 18,00 con termocamino collegato al soggiorno di circa mq 26, altezza circa 2,60m. Dal soggiorno si accede, tramite una scala in legno molto ripida, alla zona notte con taglio eseguito al solaio esistente e l'aggiunta di un pilastro. La zona notte è composta da due camere da letto di mq 15,68 con H2,63 e mq 10,18 più un bagno di mq 9,45 dotato di lavabo, water bidet in ceramica bianca e vasca da bagno ad angolo. Le finestre sono in legno, solo due con persiana. Le porte interne a battente sono in legno tamburate. Dotato di impianto elettrico, impianto idrico sanitario, riscaldamento con termocamino e scaldabagno. Termosifoni in ghisa. Muratura perimetrale mista, mattoni pieni e forati. Solaio in latero cemento, Tetto in legno a falde con tegole. Hm2,48.



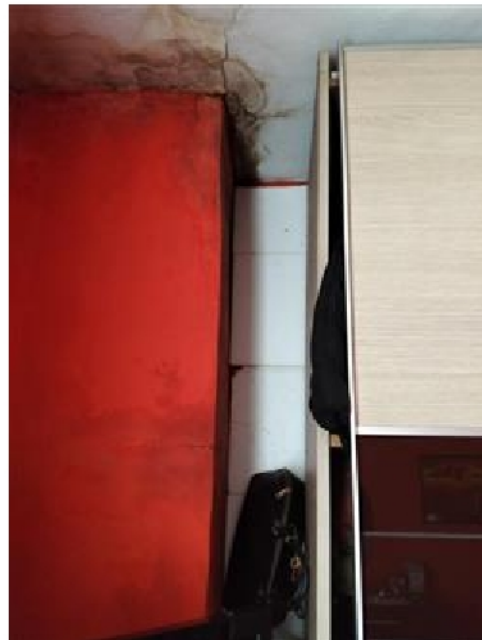
*Cucina al Piano Terra*



*Termocamino in cucina al Piano Terra*



*Bagno zona notte Primo Piano*



*Camera Matrimoniale Piano Primo*



Bagno zona notte Primo Piano



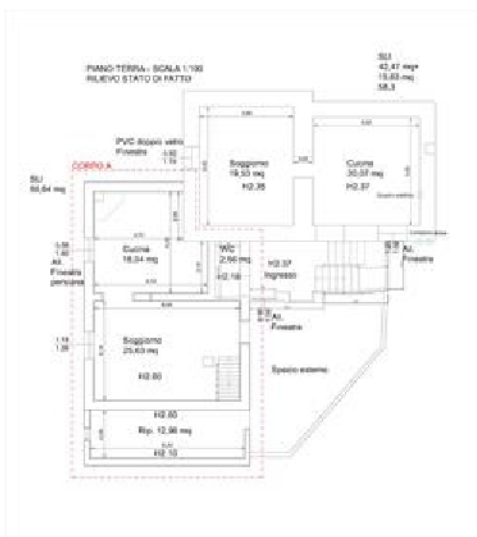
Scala per accesso zona notte Primo Piano

CONSISTENZA:

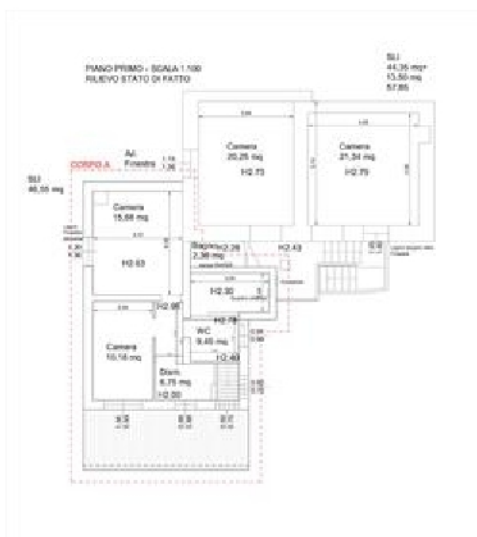
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra	59,64	x	100 %	=	59,64
Piano Primo	46,55	x	100 %	=	46,55
<b>Totale:</b>	<b>106,19</b>				<b>106,19</b>



Piano Terra - Corpo A Stato di Fatto



Piano Primo - Corpo B Stato di Fatto

separata attraverso il fiume Alento. Il comune è sede dell'Unione dei comuni della Vallata del Foro.  
L'immobile unifamiliare, denominato Lotto1, con destinazione d'uso RESIDENZIALE è composto da un Piano Terra con zona giorno Piano Primo con la zona notte.  
Il sottotetto, sul fabbricato esistente, non è accessibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Terra e Piano Primo, scala esterna, ha un'altezza interna di 2,35 circa Piano Terra - 2,70 circa Piano Primo. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 275 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 231,37 Euro, indirizzo catastale: VIA CASALE n. SNC RIPA TEATINA, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1984.



*Vista dell'esterno*



*Scala esterna*



*Vista ad Est*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area