



COMUNE di

# **CIVITA D'ANTINO** (L'AQUILA)

Via Genova n° 4 - 67050  
UFFICIO TECNICO

Tel. 0863 978122 fax 0863 978564

P.I. 0021 6390 666

Email: [utc@comune.civitadantino.aq.it](mailto:utc@comune.civitadantino.aq.it)

Pec: [utc@pec.comune.civitadantino.aq.it](mailto:utc@pec.comune.civitadantino.aq.it)

SCHEMA VALUTATIVA DELL'IMMOBILE EX MOLA, SITO IN COMUNE DI CIVITA D'ANTINO – FRAZIONE PERO DEI SANTI (AQ) IN VIA NAZIONALE, INDIVIDUATO AL N.C.E.U. CON IL MAPP. 263 DEL FG. 7

## **DESCRIZIONE DEL BENE:**

L'immobile oggetto della presente perizia è rappresentato dal fabbricato sito nel territorio di Civita D'Antino, alla Frazione Pero dei Santi in località "La Mola", via Nazionale, adibito a mulino;

Esso si compone di due locali posti al piano terra di cui uno, adibito a macinazione e l'altro a magazzino della superficie lorda di mq. 87,00.

Nel vigente PRG il fabbricato ricade in zona E, agricola.

La struttura portante è in pietrame incerto con ricorsi di mattoni pieni; il solaio interno è realizzato con putrelle in ferro e tavelloni in laterizio, il solaio di copertura è in legno.

Lo stato di conservazione della struttura è buono, mentre la copertura risulta fatiscente con le gronde in fase di crollo come pure le relative tegole del manto di copertura e necessita di un importante intervento di ristrutturazione.

Gli infissi degli accessi sono in parte in lamiera e in parte in legno, qualcuno degli accessi è stato semplicemente dotato di tavole per evitare l'accesso. E' presente qualche infisso di finestra in acciaio e vetri, mentre gli altri vani finestra sono privi di infisso. Si rende quindi necessario un intervento di riqualificazione e sostituzione degli infissi sia degli accessi (porte e portoni) e delle finestre.

Le finiture interne sono carenti oppure in stato di degrado, come pure gli intonaci interni che denotano presenza di umidità interstiziale.

## **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Al fine di determinare il valore di vendita dell'immobile in oggetto, si ritiene opportuno utilizzare il criterio valutativo del più probabile valore di mercato per comparazione diretta, mediante indagine di mercato e prendendo in considerazione immobili simili presenti nel territorio che sono stati oggetto di recente compravendita, utilizzando il parametro del prezzo al Mq, che, per immobili simili è stato stimato in €. 161 al mq.

Premesso che la lieve ripresa del mercato immobiliare, determinatasi nell'anno precedente, attualmente sta sempre più subendo flessioni in negativo, e tenuto conto del crescente stato di degrado dell'immobile, causato dall'usura del tempo, che denota gravi carenze strutturali nella copertura, il valore determinato nella presente valutazione è di €. 14.000,00 (euro quattordicimila/00), ovvero €. $161 \times 87\text{mq} = \text{€} 14.007,00$

Per mera verifica dell'attendibilità del valore unitario al mq, attribuito con il metodo precedentemente descritto, si è fatto accesso alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, considerando il Comune di Civita D'Antino, restante parte del territorio (non centro), prendendo a riferimento Capannoni tipici, che, nella banca dati vengono considerati in condizioni normali, riferiti



COMUNE di

# **CIVITA D'ANTINO** (L'AQUILA)

Via Genova n° 4 - 67050  
UFFICIO TECNICO

Tel. 0863 978122 fax 0863 978564

P.I. 0021 6390 666

Email: [utc@comune.civitadantino.aq.it](mailto:utc@comune.civitadantino.aq.it)

Pec: [utc@pec.comune.civitadantino.aq.it](mailto:utc@pec.comune.civitadantino.aq.it)

alla superficie lorda, e valutati da € 150 ad € 220 al mq.

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di valutazione, si può considerare congrua l'attribuzione del valore unitario di € 161/mq e quindi, congrua, la valutazione dell'immobile in **€ 14.000,00** (euro quattordicimila/00).

## **CONCLUSIONI**

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato ordinario dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, è pari a: **€ 14.000,00 (euro quattordicimila/00)**.

CIVITA D'ANTINO 27/08/2024

F.to Il Responsabile del Settore tecnico  
(Arch. Maria Antonietta Di Gianfilippo)

## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**





COMUNE di **CIVITA D'ANTINO** (L'AQUILA)

Via Genova n° 4 - 67050  
UFFICIO TECNICO

Tel. 0863 978122 fax 0863 978564

P.I. 0021 6390 666

Email: [utc@comune.civitadantino.aq.it](mailto:utc@comune.civitadantino.aq.it)

Pec: [utc@pec.comune.civitadantino.aq.it](mailto:utc@pec.comune.civitadantino.aq.it)





COMUNE di **CIVITA D'ANTINO** (L'AQUILA)

Via Genova n° 4 - 67050  
UFFICIO TECNICO

Tel. 0863 978122 fax 0863 978564

Email: [utc@comune.civitadantino.aq.it](mailto:utc@comune.civitadantino.aq.it)

P.I. 0021 6390 666

Pec: [utc@pec.comune.civitadantino.aq.it](mailto:utc@pec.comune.civitadantino.aq.it)





COMUNE di **CIVITA D'ANTINO** (L'AQUILA)

Via Genova n° 4 - 67050  
UFFICIO TECNICO

Tel. 0863 978122 fax 0863 978564

Email: [utc@comune.civitadantino.aq.it](mailto:utc@comune.civitadantino.aq.it)

P.I. 0021 6390 666

Pec: [utc@pec.comune.civitadantino.aq.it](mailto:utc@pec.comune.civitadantino.aq.it)





COMUNE di **CIVITA D'ANTINO** (L'AQUILA)

Via Genova n° 4 - 67050  
UFFICIO TECNICO

Tel. 0863 978122 fax 0863 978564

P.I. 0021 6390 666

Email: [utc@comune.civitadantino.aq.it](mailto:utc@comune.civitadantino.aq.it)

Pec: [utc@pec.comune.civitadantino.aq.it](mailto:utc@pec.comune.civitadantino.aq.it)

