



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 RESIDENZIALE, SITO IN  
COMUNE DI CIVITA D'ANTINO (AQ) IN PIAZZA DEL BANCO,  
INDIVIDUATO AL N.C.E.U. CON IL MAPP. 136 SUB 3 e SUB 2-4 (graffati) DEL  
FG. 12 – Piano terra e primo

## **DESCRIZIONE DEL BENE:**

L'immobile oggetto della presente perizia è rappresentato dalla porzione di fabbricato sito nel territorio di Civita D'Antino, nel Capoluogo, Piazza del Banco a destinazione residenziale e da una porzione posta al piano terra oggi adibita ad ambulatorio medico.

L'Appartamento al piano terra e primo si compone di un vano scala che dal piano terra conduce al primo piano, con sottoscala; al primo piano si estende un appartamento costituito da un corridoio, una piccola cucina, un soggiorno, una camera con balcone e un bagno della superficie lorda totale di mq.86,00 circa. L'appartamento è inutilizzabile e non in uso da diversi anni;

Il locale al piano terra si compone di due ambienti della superficie totale di mq. 30,00 circa essi sono utilizzabili e sono attualmente adibiti ad ambulatorio medico e locato;

Nel vigente PRG il fabbricato ricade in zona "a "Centro Storico".

La struttura portante è in muratura con sovrastante intonaco all'interno; il solaio interno è realizzato con putrelle e tavelloni in laterizio, come pure il solaio di copertura.

Lo stato di conservazione della struttura è abbastanza buono;

Nell'appartamento, gli infissi degli accessi e le finestre sono in legno e risultano non più idonei all'utilizzo, ovvero sono notevolmente deteriorati e fatiscenti, completamente da sostituire;

Le finiture interne sono carenti oppure in stato di degrado, a causa di un incendio cui è stato sottoposto l'appartamento, come pure gli intonaci interni che sono da rifare, il controsoffitto da ricostituire in quanto parzialmente crollato; il bagno e la cucina sono da ristrutturare completamente, gli impianti elettrico – idrico – sanitario da rifare e l'impianto di riscaldamento non è presente. Le pavimentazioni sono fatiscenti come pure le finiture del vano scala.

Gli impianti elettrico- igienicosanitario- riscaldamento sono carenti e risultano da ricostituire completamente.

## **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 media in €. 129,31 al mq che, moltiplicato per la superficie intera del fabbricato di mq. 116,00 (86,00 +30,00) determina il valore (con arrotondamento) dello stesso in €. 15.000,00 (euroquindicimila/00).



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)

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 dalla dismissione nell'utilizzo, dall'usura del tempo e dalla mancata manutenzione, il valore determinato comunque non si discosta dal valore presente nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni dei beni comunali per il triennio 2025/2027, individuante l'immobile oggetto di alienazione con il valore di €. 15.000,00, (euroquindicimila/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 immobili a destinazione residenziale, - abitazioni di tipo economico, che, nella banca dati vengono considerati in condizioni conservative normali, riferiti alla superficie lorda, e valutati da un minimo di €. 290,00 ad un massimo di €. 420 al mq.

Provincia: L'AQUILA

Comune: CIVITA D'ANTINO

Fascia/zona: Extraurbana/- RESTANTE TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	350	510	L	1,1	1,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	290	430	L	1,1	1,6	L
Box	NORMALE	140	210	L	0,8	1	L
Posti auto coperti	NORMALE	110	160	L	0,5	0,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	40	60	L	0,2	0,3	L
Ville e Villini	NORMALE	400	600	L	1,4	1,9	L

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di valutazione, che non risulta "normale" in quanto l'immobile si presenta inagibile ai fini abitativi, si può considerare congrua l'attribuzione del valore unitario di €. 129,31 /mq e quindi, congrua, la valutazione dell'immobile in €. 15.000,00, (euroquindicimila/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 €. 15.000,00, (euroquindicimila/00)

CIVITA D'ANTINO 27/11/2024

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



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)

## VISURE CATASTALI



Data: 19/12/2024 Ora: 12:52:04

Segue

### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2024

Visura n.: T169466 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CIVITA D'ANTINO (Codice:C766)
Catasto Fabbricati	Provincia di L'AQUILA Foglio: 12 Particella: 136 Sub.: 3

#### INTESTATO

1	COMUNE DI CIVITA D'ANTINO ENTE PUBBLICO	00216390666*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	---	--------------	--------------------------

#### Unità immobiliare dal 22/08/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		12	136	3			A/3	U	5 vani	Totale: 96 m² Totale: escluse aree scoperte**: 84 m²	Euro 322,79	VARIAZIONE del 22/08/2019 Pratica n. AQ0082754 in atti dal 22/08/2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 13756 1/2019)	
Indirizzo		VIA ROMA Piano T - 1											
Sottile							Partita				Mod.88		-
Annotazioni		di studio: acquisizione planimetria											
Riserve		1 - Insistenza di atti legali giustificanti uso o pos' percorsi interni											

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C766 - Foglio 12 - Particella 136

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 22/08/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	136	3			A/3	U	5 vani	Totale: 96 m² Totale: escluse aree scoperte**: 84 m²	Euro 322,79	VARIAZIONE del 22/08/2019 Pratica n. AQ0082712 in atti dal 22/08/2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 13746 1/2019)



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)



Data: 13/01/2025 Ora: 13:52:36

Segue

Visura n.: T253170 Pag. 1

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2025

Dati della richiesta	Comune di CIVITA D'ANTINO (Codice:C766)
Catasto Fabbricati	Provincia di L'AQUILA Foglio: 12 Particella: 136 Sub.: 2

INTESTATO

1	COMUNE DI CIVITA D'ANTINO ENTE PUBBLICO	00216390666*	(1) Proprietà 1000/1000
---	---	--------------	-------------------------

Unità immobiliare dal 06/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		12	136	2 4			F/4					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/05/2014 Pratica n. AQ0083123 in atti dal 06/05/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 31200.1/2014)
Indirizzo		VIA ROMA Piano T				Parità		Mod.58		-		
Notifica						Parità		Mod.58		-		
Riserve		1 - inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi straordinari										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C766 - Foglio 12 - Particella 136

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/03/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		12	136	2 4			F/4					COSTITUZIONE del 07/03/1996 in atti dal 07/03/1996 (n. A86250/1996)
Indirizzo		PIAZZA UMBERTO I Piano T				Parità		50020		Mod.58		-
Notifica						Parità		50020		Mod.58		-



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)

## AEROFOTO





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)

## MAPPA CATASTALE







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)

## PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO

MODULARE  
F. fig. 1980 487

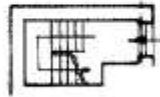


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **5N** (CEU)

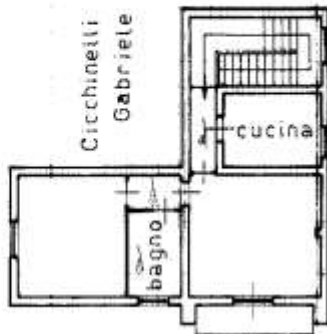
LIRE  
**500**

Planimetria di u.i.u. in Comune di CIVITA D'ANTINO via PIAZZA UMBERTO I' civ. ....



sub. 2

**PIANO TERRA**  
H. 3.00



**PIANO PRIMO**  
H. 2.90

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Completata dal **GEOMETRA**  
(Titolo, cognome e nome)  
**FALCIONE FRANCESCO**  
Iscritto all'albo de **GEOMETRI**  
della provincia di **L'AQUILA** n. **897**  
data ..... Firma .....

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
F. 12  
n. 136 sub. 3



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)

## 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

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)

