



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 SCUOLA MATERNA, SITO IN COMUNE DI CIVITA D'ANTINO SCALO (AQ) IN VIA J.F. KENNEDY, INDIVIDUATO AL N.C.T. CON IL MAPP. 264 DEL FG. 11 – FU D'ACCERT-

## **DESCRIZIONE DEL BENE:**

L'immobile oggetto della presente perizia è rappresentato dal fabbricato sito nel territorio di Civita D'Antino, alla Frazione Civita Scalo, via J.F.Kennedy, già adibito a scuola elementare ma ora dismessa e valorizzata nel Piano delle Alienazioni e valorizzazione 2025/2027 con la destinazione d'uso "RESIDENZIALE" E IL VALORE DI €. 30.000,00 (euro trentamila/00);

Esso si compone di vari locali precedentemente adibiti ad aule scolastiche, blocco bagni e altre destinazioni, posti al piano rialzato, oltre ad un pianerottolo esterno, della superficie lorda di mq. 120,00 mq circa.

Nel vigente PRG il fabbricato ricade in zona "B2 – conservazione dei volumi e completamento". Per effetto della delibera di C.C. n.16 del 17/06/2022.

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

Lo stato di conservazione della struttura è abbastanza buono, mentre la copertura risulta con qualche criticità, rispetto a infiltrazioni, che sono evidenti soprattutto nel prospetto posteriore, e necessita di un importante intervento di ristrutturazione.

Gli infissi degli accessi e le finestre sono in alluminio anodizzato e risultano non più idonei all'utilizzo, ai fini di un corretto benessere igrometrico negli ambienti;

Le finiture interne sono carenti oppure in stato di degrado, come pure gli intonaci interni ed esterni che denotano presenza di umidità interstiziale e umidità proveniente da infiltrazioni dalla copertura. 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 €. 250 al mq che, moltiplicato per la superficie de fabbricato di mq. 120, determina il valore dello stesso in €. 30.000,00 (euro trentamila)

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 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



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)

alienazione con il valore di €. 30.000,00 (euro trentamila), per cui il valore globale all'attualità viene determinato in €. 30.000,00 (euro trentamila/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 essere "normale" in quanto l'immobile si presenta inagibile ai fini abitativi, si può considerare congrua l'attribuzione del valore unitario di €. 250/mq e quindi, congrua, la valutazione dell'immobile in €. 30.000,00 (euro trentamila/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: €. 30.000,00 (euro trentamila/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)

## VISURA CATASTALE



Direzione Provinciale di L'Aquila  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 22/11/2023 Ora: 9.14.22

Segue

### Visura storica per immobile

Visura n.: T29498

Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CIVITA D'ANTINO (Codice:C766)</b> <b>Provincia di L'AQUILA</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 11 Particella: 264</b>

#### INTESTATO

1	COMUNE DI CIVITA D'ANTINO sede in CIVITA D'ANTINO (AQ)	00216390666*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

#### Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Re dito		
								Dominicale	Agrario	
1	11	264		-	FU D ACCERT	02 03				Impianto meccanografico del 01/04/1977
Notifica						Partita	468			

#### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 17/06/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CIVITA D'ANTINO sede in CIVITA D'ANTINO (AQ)	00216390666*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	ALTRI ATTI del 17/06/2022 Pubblico ufficiale COMUNE DI CIVITA D'ANTINO Sede CIVITA D'ANTINO (AQ) Repertorio n. 16 Registrazione Volume 1 n. 2489 registrato in data 17/02/2023 - DELIBERA Voltura n. 10850.1/2023 - Pratica n. AQ0054000 in atti dal 31/05/2023		



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

Via Genova n° 4 - 67050  
UFFICIO TECNICO

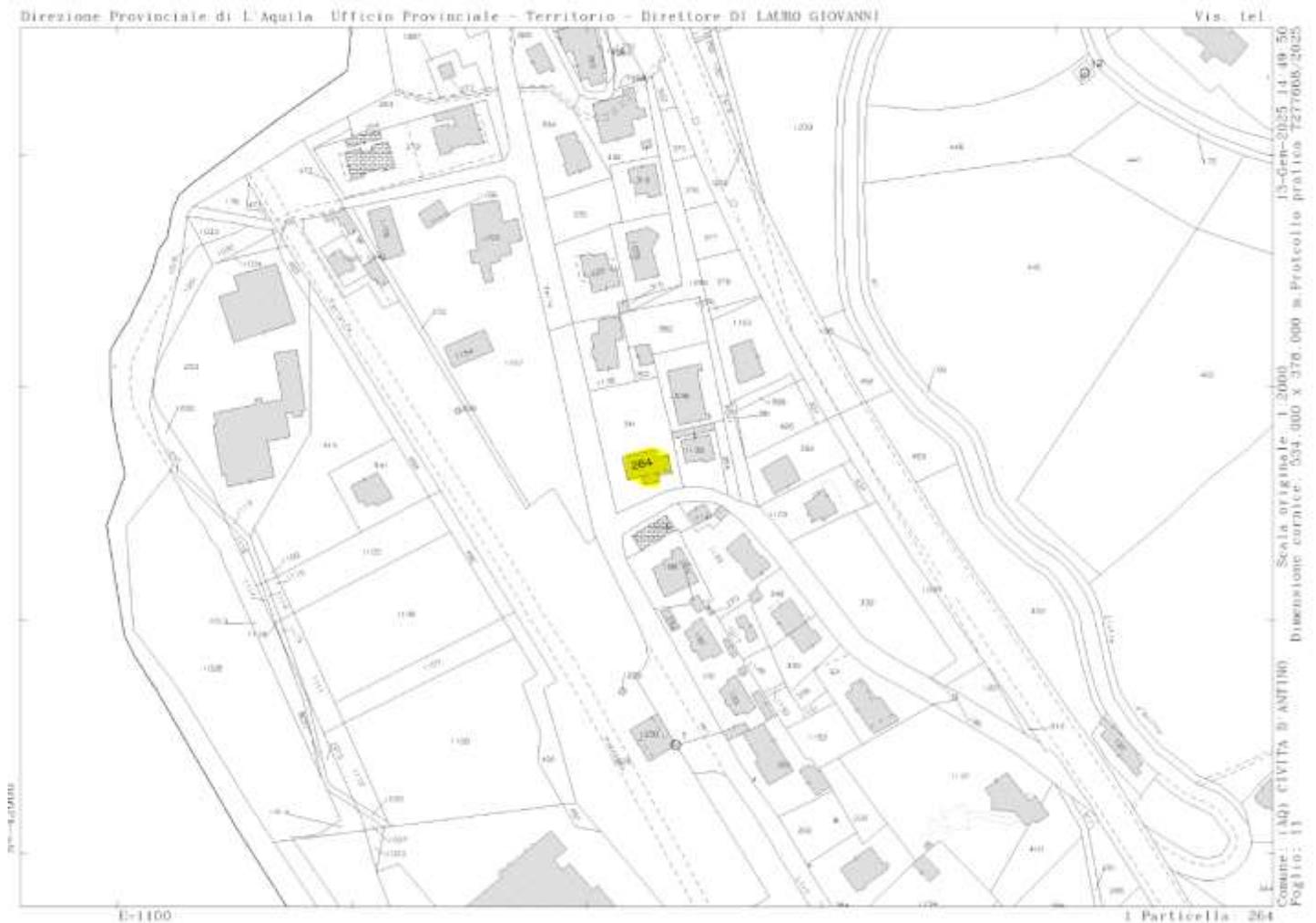
Tel. 0863 978122 fax 0863 978564

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)

## 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)

## 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)

## 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)

