

Oggetto: Perizia estimativa Appartamento sito nel Fabbricato ATER n.392 sito in via Bernardino Marinucci n.1 identificato al NCEU di L'Aquila al Fg.102 p.IIa n.3336 sub.18 e cantina indenticata al fg.102 p.IIa 3336 sub.7 ai sensi del regolamento per la stima e alienazione del patrimonio immobiliare dell'Ater di L'Aquila non avente finalità di ERP

- Identificazione ATER: Fabbricato 392 – Utenza n°2436
- Localizzazione dell'immobile: via Bernardino Marinucci n.1, L'Aquila (AQ)
- Dati catastali: Appartamento Fg.102 p.IIa n.3336 sub.18 Interno 9 piano 2 - Cantina fg.102 p.IIa 3336 sub.7.
- Classamento Appartamento: Rendita: Euro 852,15 Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 6 vani
- Dati di superficie appartamento: Totale: 126 mq Totale escluse aree scoperte: 126 mq
- Classamento Cantina: Rendita: Euro 48,81 - Zona censuaria 1 - Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 7mq
- Dati di superficie cantina: Totale: 9 mq

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona centrale del Comune di L'Aquila, precisamente all'interno delle mura urbiche in via Bernardino Marinucci n.1 nel quartiere di Santa Maria di Farfa. Si tratta di una zona prettamente residenziale inquadrata dall'art.45 del P.R.G. Comunale come "Zona residenziale di ristrutturazione del Capoluogo".

Convertitore

Per convertire le coordinate di un punto inserisci i valori nelle caselle di testo corrispondenti al sistema di riferimento a cui appartengono e premi il pulsante 'Converti'.

Monte mario / Gauss Boaga zona 1 EPSG:3003

Est: Nord:

ED50 / UTM Zone 32N EPSG:23032

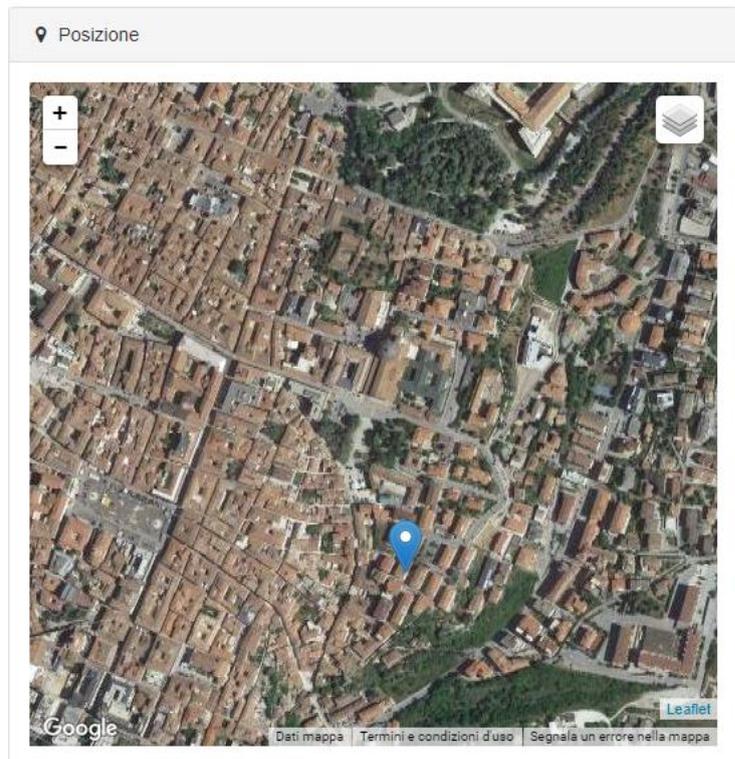
Est: Nord:

ED50 EPSG:4230

Lon: Lat:

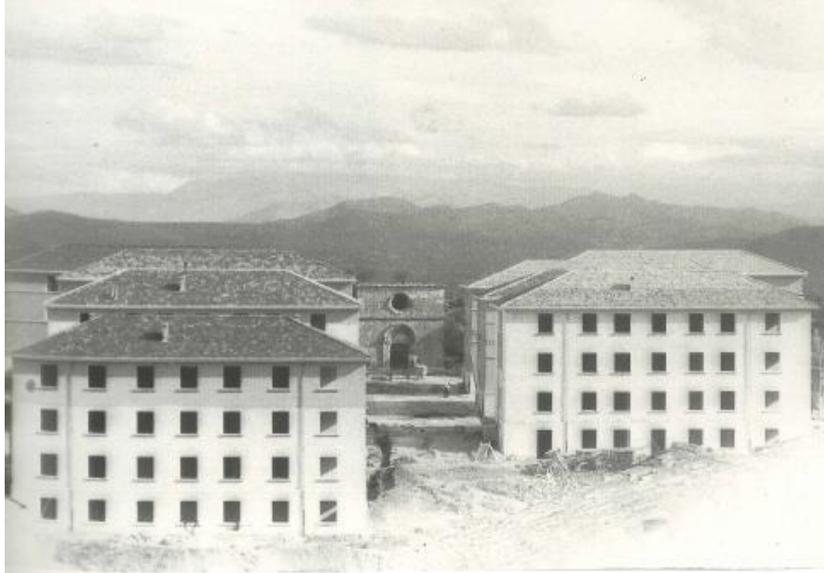
WGS84 EPSG:4326

Lon: Lat:



CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

L'edificio è stato realizzato nel periodo 1940-1948. Nello stesso periodo vengono realizzati dall'IACP 413 alloggi di cui 91 nella zona di via Italo Balbo (via Fontesecco) 47 a via Zara e 159 a Santa Maria di Farfa.



Quartiere "Costranzo Ciano"- 159 alloggi a Santa Maria di Farfa realizzati tra il 1940 e il 1948

L'edificio è stato danneggiato dagli eventi sismici del 2009 e la sua riparazione è stata finanziata con Contributo Definitivo del 23/06/2015 prot. n°419702 per un importo lavori di 1.151.790,40 Euro. L'intervento di sostituzione edilizia di cui alla S.C.I.A. prot. n°54143 del 23/05/2017 è consistito nella demolizione del vecchio edificio in muratura e la ricostruzione di un nuovo fabbricato in Cemento Armato composto da 4 piani fuori terra. Nel 2019 sono stati ultimati i lavori di cui alla Comunicazione di Fine Lavori prot. n° 85598 del 09/08/2019. Inoltre, con prot. 113181 del 24/10/2019 è stata presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità a conclusione della pratica di ricostruzione post-sisma 2009.



Fabbricato ATER 392 anno 2023

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'IMMOBILE

L'alloggio di 126mq è ubicato al secondo piano, servito da ascensore e scala condominiale. L'ingresso all'appartamento avviene dal soggiorno, esposto a sud-est, che insieme alla cucina forma un unico ambiente. Attraverso un disimpegno si accede al bagno e al disimpegno della zona notte, il quale permette l'accesso a tre camere da letto e un bagno. L'altezza dell'interpiano è di 2,95m. La tipologia delle rifiniture e dei pavimenti adottati è di tipo economico. Tutte le stanze dispongono di finestre con telaio in PVC e doppio vetro e i rapporti aeroilluminanti risultano soddisfatti. Tutti gli impianti (elettrico, radiotelevisivo ed elettronico, riscaldamento, idrico sanitario, gas, ascensore) risultano presenti e in buono stato di manutenzione.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente pari a 1 esprime uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

- **COEFFICIENTE K1 – Stima in funzione alla tipologia dell'edificio**
Tipologia edificio rispetto altri della zona SUPERIORE (10 %)
K1 = 1,10

- **COEFFICIENTE K2 – Stima in funzione della presenza di servizi non ordinari**
Posto auto NESSUN POSTO AUTO (- 5%)
Piscina NON PRESENTE (0 %)
K2 = 0,95

- **COEFFICIENTE K3 – Stima in funzione delle parti comuni dell'edificio**
Corpo scala OTTIMO (+2%)
Facciate OTTIMO (+2%)
Terrazzo NON PRESENTE (0%)
Impianti NUOVI A NORMA (0%)
Struttura BUONO STATO (0%)
K3 = 1,05

- **COEFFICIENTE K4 – Stima in funzione della presenza di beni condominiali (che danno reddito)**
L'Edificio non possiede beni condominiali che danno reddito
K4 = 1

- **COEFFICIENTE K5 – Stima in funzione della presenza di negozi con annessi**
L'Edificio non possiede negozi con annessi
K5 = 1

- **COEFFICIENTE K6 – Stima in funzione alla posizione dell'immobile oggetto di stima**
Piano SECONDO CON ASCENSORE (1)
Affaccio STRADA PRINCIPALE (1)
Esposizione BUONA (1)
Rumori LIVELLO ACUSTICO MEDIO (1)
K6 = 1

- COEFFICIENTE K7 – Stima in funzione delle caratteristiche dello stato di manutenzione**
 Qualità rifiniture rispetto lo standard della zona LEGGERMENTE SUPERIORE (+5%)
 Stato di manutenzione OTTIMO (0%)
K7 = 1,05

$K_{tot} = K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6 \cdot K7 = 1,15$

CALCOLO VALORE DI MERCATO

Valore medio della zona determinato in relazione alle quotazioni disponibili sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) - Secondo semestre anno 2022 - Abitazioni di tipo civili



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: L'AQUILA

Comune: L'AQUILA

Fascia/zona: Centrale/- INTERNO MURA URBICHE

Codice zona: B2

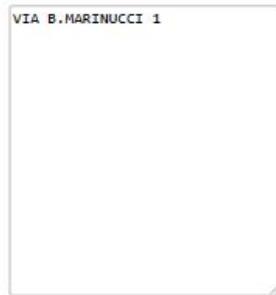
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione per alcune tipologie nelle zone centrali del comune di L'Aquila e per le zone centrali dei comuni di Fagnano Alto, Fossa, Poggio Picenze, Sant'Eusanio Forconese, Tione degli Abruzzi e Villa Sant'Angelo, nelle quali il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009. Inoltre, resta sospesa la rilevazione nei comuni di Campotosto, Capitignano e Montereale, nei quali il mercato immobiliare risulta condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1650	L	3,8	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	980	1450	L	3,4	5,1	L
Autorimesse	Normale	0	0	L			L
Box	Normale	800	1200	L	3,9	5,8	L
Posti auto coperti	Normale	0	0	L			L
Posti auto scoperti	Normale	0	0	L			L
Ville e Villini	Normale	0	0	L			L



Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
1.200	1.650 =	1.425
		Valori O.M.I. II sem 2022



AREA TECNICA E LL.PP.

E attraverso le quotazioni disponibili sul Borsino Immobiliare di L'Aquila Zona: Interno Mura urbiche – Abitazioni in stabili di 1° fascia:

Valore minimo	Valore massimo	=	Valore medio	Valori Borsino Immobiliare 2023
1.038	1.589		1.314	

Prendendo in considerazione il valore medio minimo moltiplicato per il coefficiente K si avrà pertanto:

$$\text{Valore medio al mq} \times \text{Coeff. K} = 1314 \times 1,15 = 1511,10 \text{ € al mq}$$

- Dati di superficie appartamento: Totale: 126 mq - Superficie commerciale 126 mq
- Dati di superficie cantina: Totale: 9 mq – Superficie commerciale 5,4 mq

TOTALE: 131,4 mq commerciali

$$\text{Valore di mercato} = \text{Sup. Commerciale} \times \text{Quotazione al mq} = 131,4 \times 1511,10 = 198.558,54 \text{ €}$$

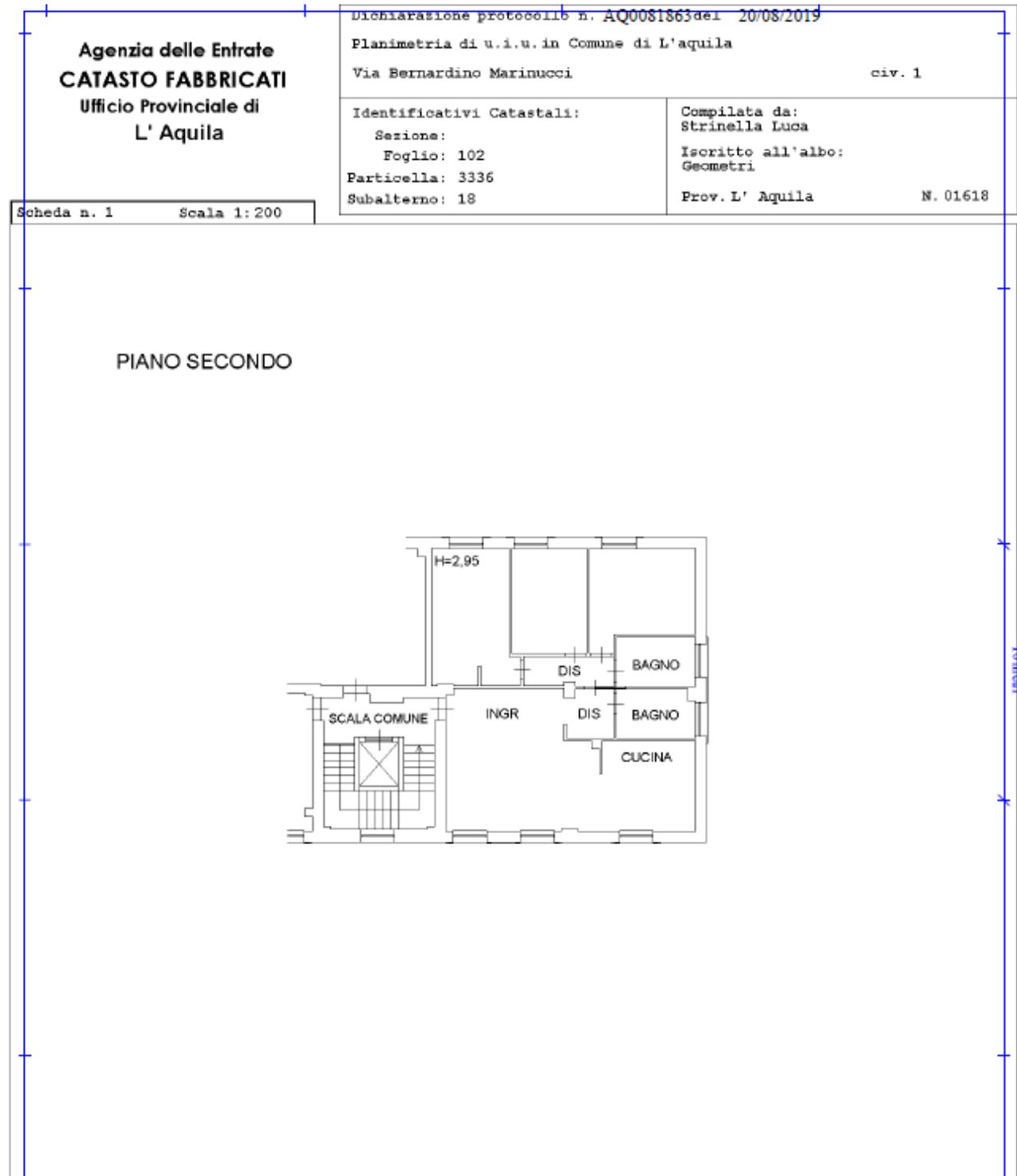
L'Aquila 29/09/2023

Il tecnico

Ing. Elena Pallotta

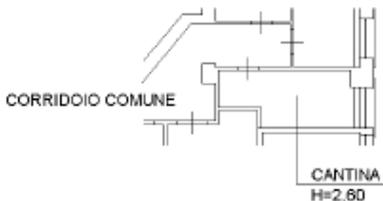
PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO SUB.18

Data: 24/07/2023 - n. T170822 - Richiedente: TRLSLL65P41A345P



PLANIMETRIA CATASTALE CANTINA SUB.7

Data: 24/07/2023 - n. T170821 - Richiedente: TRLSLL65P41A345P

<p>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di L' Aquila</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. AQ0081863 del 20/08/2019</p> <p>Planimetria di u.i.u. in Comune di L'aquila</p> <p>Via Bernardino Marinucci civ. 1</p>	
	<p>Identificativi Catastali:</p> <p>Sezione: Foglio: 102 Particella: 3336 Subalterno: 7</p>	<p>Compilata da: Strinella Luca</p> <p>Iscritto all'albo: Geometri</p> <p>Prov. L' Aquila N. 01618</p>
<p>Scheda n. 1 Scala 1:200</p>	<p style="text-align: center;">PIANO SEMINTERRATO</p> <div style="text-align: center;">  <p>CORRIDOIO COMUNE</p> <p>CANTINA H=2,60</p> </div>	

- Situazione al 24/07/2023 - Comune di L'AQUILA (A345) - < Foglio 102 - Particella 3336 - Subalterno 7 >

VISURA CATASTALE SUB.18



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

Data: **24/07/2023**
Ora: **11:31:52**
Numero Pratica: **T115966/2023**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **24/07/2023**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/07/2023

Dati identificativi: Comune di L'AQUILA (A345) (AQ)

Foglio **102** Particella **3336** Subalterno **18**

Classamento:

Rendita: **Euro 852,15**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/3^a**, Classe **6**, Consistenza **6 vani**

Indirizzo: VIA BERNARDINO MARINUCCI n. 1 Interno 9 Piano 2

Dati di superficie: Totale: **126 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **126 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/06/2020 Pratica n. AQ0039561 in atti dal 23/06/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10825.1/2020)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di L'AQUILA (A345) (AQ)

Foglio **102** Particella **3336** Subalterno **18**

VARIAZIONE del 19/08/2019 Pratica n. AQ0081863 in atti dal 20/08/2019 ULTIMAZIONE LAVORI - DIVISIONE (n. 13590.1/2019)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di L'AQUILA (A345A) (AQ)

Foglio **102** Particella **3336**

VISURA CATASTALE SUB.7



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

Data: 24/07/2023
Ora: 13:45:14
Numero Pratica: T189591/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/07/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/07/2023

Dati identificativi: Comune di L'AQUILA (A345) (AQ)

Foglio 102 Particella 3336 Subalterno 7

Classamento:

Rendita: Euro 48,81

Zona censuaria 1,

Categoria C/2^a), Classe 5, Consistenza 7 m²

Indirizzo: VIA BERNARDINO MARINUCCI n. 1 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 9 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/06/2020 Pratica n. AQ0039560 in atti dal 23/06/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10824.1/2020)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di L'AQUILA (A345) (AQ)
Foglio 102 Particella 3336 Subalterno 7

VARIAZIONE del 19/08/2019 Pratica n. AQ0081863 in atti dal 20/08/2019 ULTIMAZIONE LAVORI - DIVISIONE (n. 13590.1/2019)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di L'AQUILA (A345A) (AQ)
Foglio 102 Particella 3336

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA APPARTAMENTO

