

**Oggetto: Perizia estimativa Appartamento sito nel Fabbricato ATER n.388 sito in via Fontesecco n.15 identificato al NCEU di L'Aquila al Fg.97 p.IIa n.3655 sub.70 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 388 – Utenza n°2364
- Localizzazione dell'immobile: via Fontesecco 15, L'Aquila (AQ)
- Dati catastali: Appartamento Fg.97 p.IIa n.3655 sub.70 Interno 10 piano 4 scala B
- Classamento Appartamento: Rendita: Euro 632,66 - Zona censuaria 1 - Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani
- Dati di superficie appartamento: Totale: 89 mq Totale escluse aree scoperte: 89 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 Fontesecco n.1, asse viario principale di accesso al centro storico. Si tratta di una zona residenziale con servizi, inquadrata dall'art.57 del P.R.G. Comunale come "Intervento di risanamento conservativo nella Zona A del Centro Storico".

**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

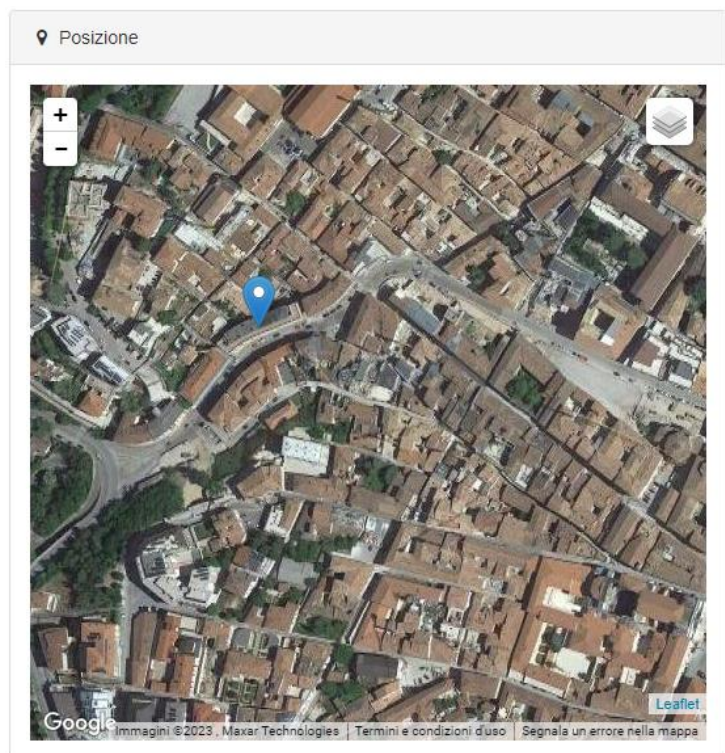
Est:  Nord:

**ED50** EPSG:4230

Lon:  Lat:

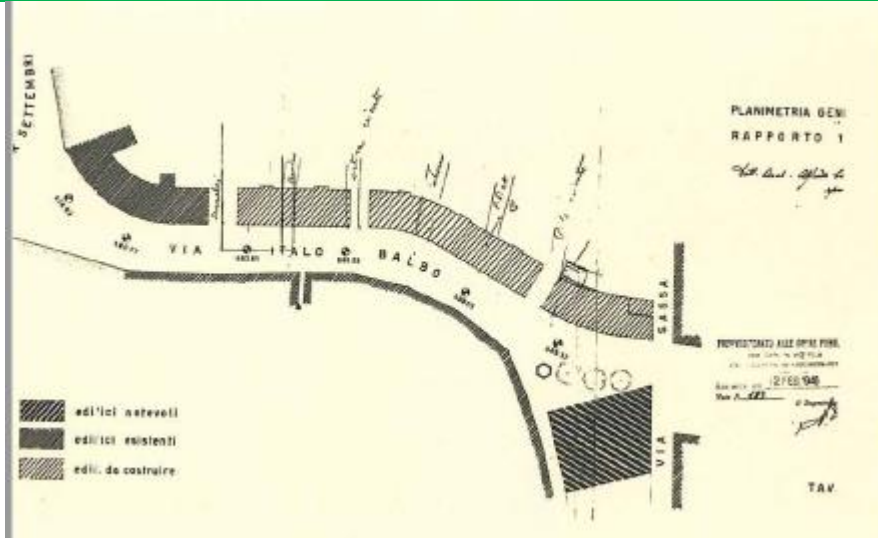
**WGS84** EPSG:4326

Lon:  Lat:



### CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

L'edificio è stato realizzato nel periodo 1940-1948 attraverso un piano di edificazione dell'IACP che ha riguardato 413 alloggi di cui 91 nella zona di via Italo Balbo (via Fontesecco) 47 a via Zara e 159 a Santa Maria di Farfa.



Planimetra di progetto 1946 - Legge: Testo Unico 1938

L'edificio è stato danneggiato dagli eventi sismici del 2009 e la sua riparazione è stata finanziata con Contributo Definitivo del 30/06/2016 pratica AQ-BCE 18194. L'intervento di sostituzione edilizia di cui al Permesso di Costruire n.1 rilasciato dal Comune di L'Aquila in data 20/01/2015 e successiva S.C.I.A. prot. n°101408 del 25/09/2019 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. E' stata presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità a conclusione della pratica di ricostruzione post-sisma 2009 in data 16/02/2021 prot.13819. L'atto di riassegnazione dell'immobile è stato sottoscritto in data 22/03/2022.



Fabbricato ATER 388 anno 2023

### CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'IMMOBILE

L'alloggio di 89mq è ubicato al quarto 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 disimpegno della zona notte, il quale permette l'accesso a tre camere da letto e un bagno. L'altezza dell'interpiano è di 2,70m. 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 BUONO (+1%)  
Facciate OTTIMO (+3%)  
Terrazzo RECENTEMENTE RIFATTO (0%)  
Impianti NUOVI A NORMA (0%)  
Struttura BUONO STATO ( 0%)  
**K3 = 1,04**
- **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 QUARTO CON ASCENSORE ( 1)  
Affaccio STRADA PRINCIPALE ( 1 )  
Esposizione BUONA ( 1 )  
Rumori LIVELLO ACUSTICO: ZONA RUMOROSA( 0,95)  
**K6 = 0,95**
- **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**

$$\mathbf{K_{tot} = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7 = 1,08}$$

### 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

1.200

Valore massimo

1.650

=

Valore medio

1.425

Valori O.M.I. II sem 2022

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

Valore minimo

1.038

Valore massimo

1.589

=

Valore medio

1.314

Valori Borsino Immobiliare 2023



AREA TECNICA E LL.PP.

---

Prendendo in considerazione il valore medio (minimo) moltiplicato per il Coeff. K si avrà pertanto:

$$\text{Valore medio al mq} \times \text{Coeff. K} = 1314 * 1,08 = 1419,12\text{€}$$

- Dati di superficie appartamento: Totale: 89 mq - Superficie commerciale 89 mq

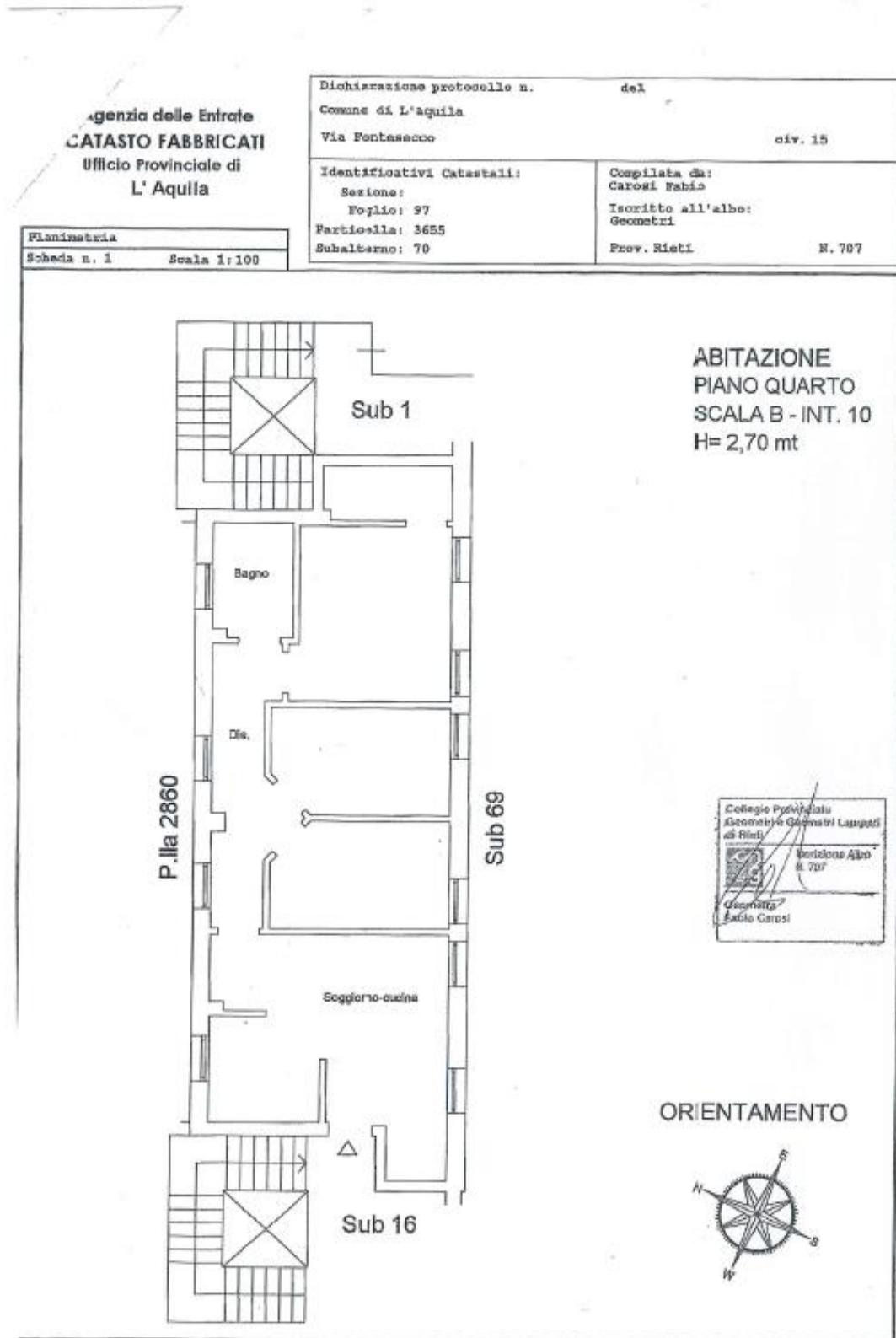
$$\text{Valore di mercato} = \text{Sup. Commerciale} \times \text{Quotazione al mq} = 89 \times 1419,12 = 126.301,68 \text{ €}$$

L'Aquila 29/09/2023

Il tecnico

Ing. Elena Pallotta

PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO SUB.70



VISURA CATASTALE SUB.70



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

Data: 24/07/2023  
Ora: 16:44:33  
Numero Pratica: T278520/2023  
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 97 Particella 3655 Subalterno 70

**Classamento:**

Rendita: Euro 632,66

Zona censuaria 1,

Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 5 vani

**Indirizzo:** VIA FONTESECCO n. 15 Scala B Interno 10 Piano 4

**Dati di superficie:** Totale: 89 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 89 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/2021 Pratica n. AQ0084068 in atti dal 20/09/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20541.1/2021)

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

> **Dati identificativi**

Comune di L'AQUILA (A345) (AQ)  
Foglio 97 Particella 3655 Subalterno 70

Variazione del 04/10/2020 Pratica n. AQ0064914 in atti dal 05/10/2020 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 19114.1/2020)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di L'AQUILA (A345A) (AQ)  
Foglio 97 Particella 3655

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA APPARTAMENTO

