Studio Tecnico Dott. Ing. Davide Antioco Porcu
Corso Vittorio Emanuele, n. 158 _ 67100 L'Aquila
Tel: 3891752776 _ P.Iva: 01781720667

PERIZIA TECNICA DI STIMA RIFERITA A BENI IMMOBILI

Stima del più probabile valore di mercato di immobili siti nel Comune di L'Aquila,

Il Tecnico:
(Ing. Davide Antioco Porcu)

porcu davide antioco
Ordine degli Ingegneri della Provincia de L'Aquila
Ingegnere
06.03.2025 23:05:43 GMT+01:00

INCARICO

Il sottoscritto ing. Davide Antioco Porcu, nato a La Maddalena (SS) il 28/11/1981, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila al n. 2927, con studio professionale in L'Aquila in Corso Vittorio Emanuele n.158, è stato incaricato a redigere perizia di stima riferita a beni immobili localizzati nel comune di L'Aquila.

PREMESSA

I beni oggetti di perizia sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene n.1 – Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) – Via Nuova, 33 Località Preturo Piano Terra
- Bene n.2 – Garage ubicato a L'Aquila (AQ) – Via Nuova, 33 Località Preturo Piano Seminterrato
- Bene n.3 – Garage ubicato a L'Aquila (AQ) – Via Nuova, 33 Località Preturo Piano Seminterrato

DESCRIZIONE

- **Bene n.1** – *Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) – Via Nuova, 33 Località Preturo Piano Terra*

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di una palazzina composta da altre due unità abitative di tipo residenziale, da tre locali garage e due cantine. La palazzina, ove è inserito l'appartamento, sorge in prossimità della frazione di Preturo del Comune dell'Aquila, in via Nuova ,33 a circa 15 km di distanza dalla città capoluogo, in una zona residenziale che ha visto negli ultimi anni, subito dopo il sisma, un cospicuo sviluppo edilizio con la realizzazione di numerosi edifici residenziali, causa la lenta ricostruzione soprattutto

del centro storico dell'Aquila. La palazzina, nel suo complesso, sorge su un terreno destinato a corte comune di tutti i sub presenti. All'abitazione si accede da via nuova tramite strada carrabile censita al foglio 24 particella 328 catastalmente di altra proprietà. Nelle immediate vicinanze, e comunque entro 3/4 km si possono trovare negozi di vicinato, supermercati, farmacie. Per servizi più importanti ci si deve spostare in prossimità della città dell'Aquila distante, come abbiamo detto, circa 15 km.

- **Bene n.2** – *Garage ubicato a L'Aquila (AQ) – Via Nuova, 33 Località Preturo Piano Seminterrato*

Trattasi di un locale garage posto al piano seminterrato di una palazzina composta da tre unità abitative di tipo residenziale, di cui una e quella posta al piano terra (bene n.1), posta oggetto di stima.

- **Bene n.3** – *Garage ubicato a L'Aquila (AQ) – Via Nuova, 33 Località Preturo Piano Seminterrato*

Trattasi di un locale garage posto al piano seminterrato di una palazzina composta da tre unità abitative di tipo residenziale, di cui una e quella posta al piano terra (bene n.1), posta oggetto di stima.

DATI CATASTALI

- **Bene n.1** – *Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) – Via Nuova, 33 Località Preturo Piano Terra*

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	8	24	893	11	8		A/2	4	9 vani	Totale: 245 m² Totale: esluse aree scoperte**: 230 m²	Euro 650,74	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/05/2017 Pratica n. AQ0050823 in atti dal 03/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6177.1/2017)
Indirizzo	VIA NUOVA n. 33 Piano T											

- **Bene n.2** – *Garage ubicato a L'Aquila (AQ) – Via Nuova, 33 Località Preturo Piano Seminterrato*

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	8	24	893	2	8		C/6	10	57 m²	Totale: 68 m²	Euro 105,98	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA NUOVA n. 33 Piano S1											

- **Bene n.3** – *Garage ubicato a L'Aquila (AQ) – Via Nuova, 33 Località Preturo Piano Seminterrato*

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	8	24	893	3	8		C/6	11	23 m²	Totale: 27 m²	Euro 51,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA NUOVA n. 33 Piano S1											

Corso Vittorio Emanuele,158, L'Aquila
Tel. 3891752776 – Email: ing.porcudavideantioco@gmail.com
P.IVA: 02517940900

Servizio per l'Ingegneria e Architettura
Studio Tecnico
Ing. Davide Antioco Porcu

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

L'edificio ricade in "Zona residenziale di completamento delle Frazioni." secondo quanto all'art. 48 del PRG del Comune di L'Aquila, una porzione non edificata della particella ricade in "Zona Agricola normale" Art. 63 c. 2.II del PRG



img.01 – sovrapposizione col PRG: Art. 48.

Corso Vittorio Emanuele,158, L'Aquila
Tel. 3891752776 – Email: ing.porcudavideantioco@gmail.com
P.IVA: 02517940900

DESCRIZIONE DEL BENE

- **Bene n.1** – *Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) – Via Nuova, 33 Località Preturo Piano Terra*

La consistenza del bene n.1 è composta da un appartamento, posto al piano Terra.

Le caratteristiche che seguono descrivono, la tipologia costruttiva dell'intera palazzina che ospita anche il bene 2 e 3.

L'ingresso è tramite scala comune.

Fondazioni: le fondazioni non sono visibili, vista la tipologia costruttiva dell'immobile (telaio in cemento armato), si presume che siano realizzate con travi rovesce in cemento armato.

Esposizione: l'appartamento ha tre lati liberi sulla corte comune, il lato est, il lato sud e il lato nord, il lato ovest è a confine con altra particella di altra proprietà.

Altezza utile interna: 3,00 m

Strutture verticali: come già detto, l'intero complesso è realizzato con una struttura a telaio in cemento armato, con tamponature in blocchi in laterizio.

Solai: la struttura dei solai, non visibile, si presume sia realizzata in modo tradizionale con travetti prefabbricati e laterizi e sovrastante getto di calcestruzzo collaborante.

Copertura: la copertura è realizzata con solai inclinati a diverse pendenze aventi le medesime caratteristiche costruttive dei solai precedentemente descritti.

Manto di copertura: la copertura dell'edificio è realizzata con tegole in cemento o laterizio.

Pareti esterne e interne: le pareti esterne dell'edificio sono rivestite con intonaco cementizio tradizionale rifinite con pittura.

Le pareti interne sono realizzate con mattoni forati e sono intonacate sulle due facce e tinteggiate con pittura lavabile.

Pavimentazione interna: la pavimentazione della zona giorno e della zona notte è realizzata con gres porcellanato e le pareti, della cucina e dei bagni, sono rivestite con ceramica.

Impianto elettrico, idrico, termico ed altri impianti:

L'immobile è dotato di un impianto elettrico. È presente un impianto citofonico.

Gli impianti idrico e fognario sono collegati all'acquedotto e alla fognatura comunale; essi, risultano funzionanti in ogni loro componente.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale installata in un locale esterno (vedasi planimetria) con corpi scaldanti in alluminio in ogni ambiente. L'impianto è alimentato da gas metano che viene utilizzato anche per l'alimentazione della cucina.

Non sono presenti altri impianti.

Le parti comuni presenti sono quelle relative alla corte esterna, all'ingresso e alle scale comuni.

- **Bene n.2** – *Garage ubicato a L'Aquila (AQ) – Via Nuova, 33 Località Preturo Piano Seminterrato*

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive del bene n. 2, si rimanda alla lettura del medesimo paragrafo relativo al bene n. 1.

- **Bene n.3** – *Garage ubicato a L'Aquila (AQ) – Via Nuova, 33 Località Preturo Piano Seminterrato*

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive del bene n. 3, si rimanda alla lettura del medesimo paragrafo relativo al bene n. 1.

CONSISTENZA DEL BENE

- **Bene n.1** – *Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) – Via Nuova, 33 Località Preturo Piano Terra*

230 mq di superficie lorda destinata ad abitazione di tipo civile (cat. A/2); tale superficie lorda non comprende le aree a balcone e quelle a giardino di pertinenza che sappiamo doversi aggiungere sotto forma di superficie lorda ma in misura, rispettivamente, del 30% e del 10% secondo le indicazioni del DPR188/1988:

- *Superficie balconi: 27,42 mq x 30% = 8,22 mq*
- *Superficie Terrazza Scoperta: 69,35 mq x 10% = 6,93 mq*

Superficie LORDA complessiva: (230,00 + 8,22 + 6,93) mq = 245,15 mq

PIANO TERRA
H = 3,00



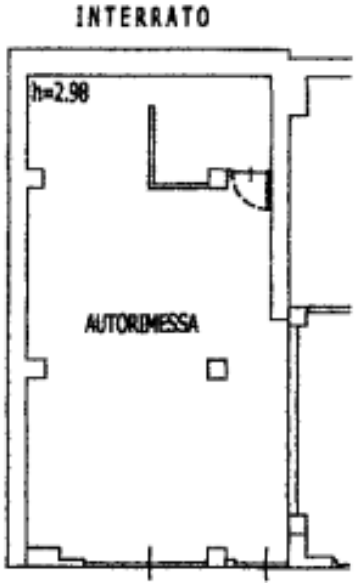
Img.02 – Planimetria Bene 1

- **Bene n.2** – *Garage ubicato a L'Aquila (AQ) – Via Nuova, 33 Località Preturo*

Piano Seminterrato

57 mq di superficie lorda destinata ad autorimessa/cantina (cat C/6);

PIANO SEMINTERRATO

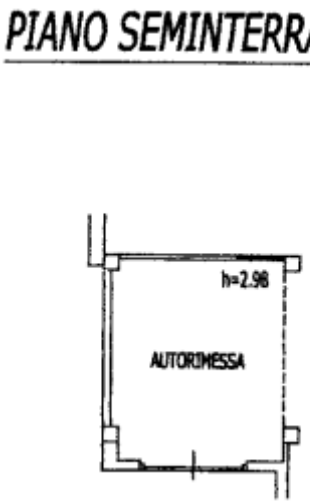


Img.03 – Planimetria Bene 2

- **Bene n.3** – *Garage ubicato a L'Aquila (AQ) – Via Nuova, 33 Località Preturo*

Piano Seminterrato

23 mq di superficie lorda destinata ad autorimessa/cantina (cat C/6);



Img.04 – Planimetria Bene 3

STIMA DEL BENE

La stima immobiliare che il sottoscritto ing. Davide Antioco Porcu si appresta ad effettuare si baserà sulla media di diverse valutazioni prese quale riferimento rispettivamente:

I. dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

II. dalle quotazioni immobiliari delle principali Agenzie cittadine;

I. Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

L'Agenzia delle Entrate ha aggiornato i propri tabulati di riferimento al primo semestre del 2024, dunque prenderemo questi ultimi valori presenti sul sito dell'Agenzia e li riferiremo al fabbricato in questione nel quartiere Preturo con destinazione residenziale.

Provincia: L'AQUILA
Comune: L'AQUILA
Fascia/zona: Suburbana/- ARISCHIA, S. VITTORINO, CERMONE, PRETURO, CESE, SASSA, COLLE PRETURO, AREOPORTO, LE PAGLIARE DI SASSA ECC.
Codice di zona: E4
Microzona catastale n.: 5
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
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	640	880	L	2,5	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	740	L	2,1	2,6	L
Autorimesse	NORMALE	200	260	L	1	1,5	L
Box	NORMALE	360	540	L	1,6	2,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	280	390	L	1,4	2,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	120	170	L	0,7	0,9	L
Ville e Villini	NORMALE	670	1000	L	2,6	3,9	L

Img.05 – quotazione immobiliare presente sul sito dell'Agenzia delle Entrate – Abitazioni Civili

Corso Vittorio Emanuele, 158, L'Aquila
Tel. 3891752776 – Email: ing.porcudavideantioco@gmail.com
P.IVA: 02517940900

Provincia: L'AQUILA

Comune: L'AQUILA

Fascia/zona: Suburbana/- ARISCHIA, S. VITTORINO, CERMONE, PRETURO, CESE, SASSA, COLLE PRETURO, AREOPORTO, LE PAGLIARE DI SASSA ECC.

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	640	880	L	2,5	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	740	L	2,1	2,6	L
Autorimesse	NORMALE	200	260	L	1	1,5	L
Box	NORMALE	360	540	L	1,6	2,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	280	390	L	1,4	2,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	120	170	L	0,7	0,9	L
Ville e Villini	NORMALE	670	1000	L	2,6	3,9	L

Img.06 – quotazione immobiliare presente sul sito dell'Agenzia delle Entrate – Box

La tabella presente sul sito Agenzia delle Entrate (img.05 e img.06) mostra valori di riferimento compresi tra 640 e 880 €/mq di superficie Lorda per abitazioni civili e 360 e 540 €/mq.

Considerando l'età del fabbricato, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi di prossimità, le dotazioni impiantistiche generali, si può prendere un valore di poco inferiore alla media tra i due estremi indicati ovvero:

- 760 €/mq (euro sette centosessanta al mq) da riferirsi alla superficie lorda per la parte destinata ad abitazione;
- 450 €/mq (euro quattrocentocinquanta al mq) per la superficie destinata a garage/cantina.

Bene n.1 – *Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) – Via Nuova, 33 Località Preturo Piano Terra*

Superficie LORDA complessiva: (230,00 + 8,22 + 6,93) mq = 245,15 mq

Il valore dell'immobile, secondo gli indici dell'Agenzia delle Entrate può calcolarsi:

(760,00 €/mq x 245,15 mq) = **€ 186.314,00**

Bene n.2 – *Garage ubicato a L'Aquila (AQ) – Via Nuova, 33 Località Preturo Piano Seminterrato*

Superficie LORDA complessiva =57 mq

Il valore dell'immobile, secondo gli indici dell'Agenzia delle Entrate può calcolarsi:

(450,00 €/mq x 57 mq) = **€ 25.650,00**

Bene n.3 – *Garage ubicato a L'Aquila (AQ) – Via Nuova, 33 Località Preturo Piano Seminterrato*

Superficie LORDA complessiva =23 mq

Il valore dell'immobile, secondo gli indici dell'Agenzia delle Entrate può calcolarsi:

(450,00 €/mq x 23 mq) = **€ 10.350,00**

Il valore dell'immobile TOTALE, secondo gli indici dell'Agenzia delle Entrate può definirsi:

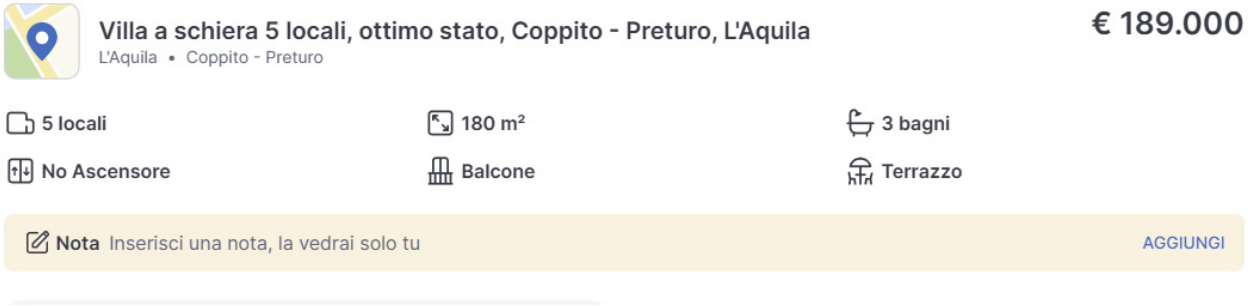
(186.314,00+25.650,00+10.350,00) = **€ 227.264,00**

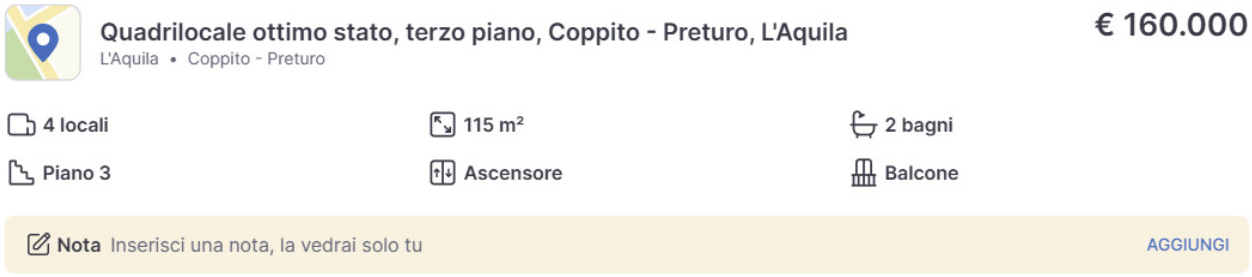
(Duecentoventisettemiladuecentosessantaquattro/00 euro)

Corso Vittorio Emanuele,158, L'Aquila
Tel. 3891752776 – Email: ing.porcudavideantioco@gmail.com
P.IVA: 02517940900

II. Quotazioni immobiliari delle principali Agenzie cittadine;







Le principali Agenzie Immobiliari cittadine (Urban, Grimaldi, TecnoRete) presentano diverse proposte in vendita della stessa tipologia ed in prossimità del nostro immobile;

si può riscontrare una quotazione al metro quadrato leggermente superiore per edifici di costruzione sia recenti che datati residenziali mediamente sui 1200 €/mq.

Non sono stati rilevate quotazione di zona relativamente alla sola vendita dei box auto.

Alla luce di quanto fin qui esposto, possiamo rivalutare come media tra valore OMI e Valore di Mercato il Bene n.1.

Bene n.1 – *Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) – Via Nuova, 33 Località Preturo Piano Terra*

Superficie LORDA complessiva: (230,00 + 8,22 + 6,93) mq = 245,15 mq

Il valore dell'immobile (media tra valore OMI e Valore di mercato):

(975,00 €/mq x 245,15 mq) = **€ 239.021,25**

Servizio per l'Ingegneria e Architettura
Studio Tecnico
Ing. Davide Antioco Porcu

CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE

A seguito delle valutazioni fatte il valore di stima finale è:

Bene n.1 – *Appartamento ubicato a L'Aquila (AQ) – Via Nuova, 33 Località Preturo Piano Terra*……**€ 239.021,25**

Bene n.2 – *Garage ubicato a L'Aquila (AQ) – Via Nuova, 33 Località Preturo Piano Seminterrato*……**€ 25.650,00**

Bene n.3 – *Garage ubicato a L'Aquila (AQ) – Via Nuova, 33 Località Preturo Piano Seminterrato*…….. **€ 10.350,00**

Il valore dell'immobile TOTALE, può definirsi:

(239.021,25+25.650,00+10.350,00) = **275.021,25 €**

(Duecentosettantacinquemilaeventuno/25 euro)

L'Aquila, lì 06/03/2025

porcu davide antioco
Ordine degli Ingegneri della Provincia de L'Aquila
Ingegnere
06.03.2025 23:05:43 GMT+01:00

Ing. Davide Antioco Porcu

Corso Vittorio Emanuele,158, L'Aquila
Tel. 3891752776 – Email: ing.porcudavideantioco@gmail.com
P.IVA: 02517940900