

STUDIO TECNICO
GEOM. LOREDANA RANALLETTA
Via Roma n° 95 - 67050 Villavallelonga (AQ)
Telefax: 0863/013475 - Cell. 3332867131
E-mail: loredanaranalletta@yahoo.it - PEC: loredanaranalletta@geopec.it

PERIZIA DI STIMA

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI
UN IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI GIOIA DEI MARSÌ (AQ) FRAZIONE DI
SPERONE IN VIA ITALIA N. 63, CENSITO IN CATASTO
FABBRICATI AL FOGLIO 22, PART. 809 SUB 4 E PORZIONE DELLA PART.585
(IN CORSO DI ACCATASTAMENTO).

COMMITTENTE: COMUNE DI GIOIA DEI MARSÌ.

Villavallelonga, lì 20/05/2025

Il Perito
Geom. Loredana Ranalletta

PERIZIA ESTIMATIVA

1. PREMESSA

Con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 26/09/2024 l'Amministrazione comunale ha assunto atto di indirizzo finalizzato all'alienazione dei seguenti immobili di proprietà comunale:

- Porzione di fabbricato sita nel Comune di Gioia dei Marsi nella Frazione di Sperone in via Italia n.63, piano terra, censito in Catasto Fabbricati al foglio 22, part. 809 su 4, categoria A/11, classe 1, consistenza 2,00 vani, rendita catastale € 43,38;
- Porzione di fabbricato ad uso magazzino di mq. 24.50 con annessa corte di mq. 68,50 in corso di accatastamento.

Con determina dell'Ufficio Tecnico Comunale prot. n. 114 del 05/11/2024 è stato dato incarico alla sottoscritta geom. Geom. Loredana Ranalletta nata ad Avezzano (AQ) l'11/02/1970, residente a Villavallelonga (AQ) in via Tratturo n. 11, libero professionista, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia dell'Aquila al n. 1699, la predisposizione degli atti e di tutte le procedure necessarie e propedeutiche alle alienazioni *de quo*, tra cui la redazione di una perizia estimativa per l'individuazione del valore di mercato del bene.

All'uopo, effettuati i sopralluoghi per accertare lo stato e la consistenza della porzione di fabbricato da alienare ed acquisita la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, il sottoscritto tecnico espone quanto segue.

2. TITOLARITA' DEI BENI

Dagli accertamenti effettuati è risultato che gli immobili oggetto di stima sono di proprietà del Comune di Gioia dei Marsi C.F. 8100444065 con sede in Piazza della Repubblica n. 1 nel Comune di Gioia dei Marsi (AQ.).

3. DESCRIZIONE DEI BENI

- a) La porzione di fabbricato è sita nel comune di Gioia dei Marsi nella frazione di Sperone in via Italia n. 43, piano terra, riportata nel N.C.E.U. al foglio 22, part. 809 sub 4, categoria A/11, classe 1, consistenza 2,00 vano mq., rendita catastale € 43,38.**

L'immobile oggetto di stima si trova nel comune di Gioia dei Marsi, nella frazione di Sperone in via Italia n.63, al piano terra, era adibita a civile abitazione e si accede ad esso tramite una corte.

Il fabbricato originario, realizzato dopo in terremoto che colpì la marsica nel 1915, veniva nei primi anni 60 ampliato sulla particella 585 per mq. 24,50 realizzando un locale ad uso magazzino

con annessa corte esclusiva di mq. 66,50 (in corso di accatastamento) e confina con alloggio (particella 809 sub 5) e part. 585 di proprietà del Comune di Gioia dei Marsi.

L'accesso alla porzione di fabbricato posto al piano terra avviene su via Italia.

All'interno della particella 908 sub 4 si individuano due vani delle dimensioni di mt. (3,85 x 4,00) per una superficie di mq. 32,00 mq., mentre il locale ad uso magazzino, realizzato a cura e spesa della parte richiedente l'acquisto, è composto da un unico vano delle dimensioni a delle dimensioni di mt. (4,65 x 4,50) per una superficie di 20,93 mq. e corte esclusiva di mq. 68,25.

Dai dati metrici rilevati nel corso del sopralluogo effettuato e sopra riportati, si evince che la superficie utile netta complessiva delle porzioni di fabbricato è pari a 52,93 mq., mentre quella lorda è pari a 68,50 mq., con altezza utile interna pari a 2,70 mt.

La struttura portante della porzione di fabbricato è realizzata in muratura di pietrame da cm. 40 legata con malta cementizia, con pilastri agli angoli e cordoli di coronamento ed è sprovvista di copertura, risulta essere un rudere.

Non è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico-sanitario e non è presente l'impianto di riscaldamento.

La pavimentazione per la parte adibita a magazzino è in battuto di cemento, le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio, gli infissi sono in ferro.

Nella particella 908 sub 4 non sono presenti infissi.

Alla luce di quanto sopra esposto e dalla documentazione fotografica allegata si evince che il fabbricato originario risulta essere un rudere, mentre il magazzino risulta in mediocre stato d'uso e manutenzione, con l'usura normale per pavimenti, ed apparecchiature, in relazione alla vetustà dell'immobile.

Alla data del sopralluogo non si sono riscontrati vizi e/o anomalie che pregiudicano l'uso dell'immobile che risulta essere libero.

4. CONSISTENZA

Per determinare la consistenza degli immobili si fa riferimento alla metodologia di calcolo prevista nell'Allegato "C" del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, in base alla quale la superficie commerciale viene determinata come segue:

- al 100% le superfici residenziali;
- al 50 % le superfici accessorie comunicanti;
- al 25 % le superfici accessorie non comunicanti;

$\text{mq. } 32,00 \times 1,00 = 12,00 \text{ mq.}$

$\text{Mq. } 25,50 \times 0,25 = 6,37 \text{ mq.}$

5. STIMA DEI BENI

5.1 *Scelta del criterio di stima*

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, compito degli scriventi è quello di ricercare i più probabili valori di mercato attribuibili ai beni in argomento da ordinari compratori e venditori, cioè quei valori che avrebbero la maggior probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione di compravendita tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Tali valori verranno individuati in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, con particolare riguardo al loro stato di conservazione e manutenzione.

Per determinare con sufficiente obiettività il valore degli immobili *de quo*, considerato che il metodo di stima per la valutazione dei beni immobili è concettualmente unico in quanto ogni giudizio di valutazione deve esprimere le previsioni del mercato, si è ritenuto opportuno seguire il metodo comparativo (*stima sintetica*), che consiste nel paragonare ciascun immobile con altri beni di pari requisiti ed aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, utilizzando come parametro di valutazione la superficie in metri quadrati.

Tale metodo trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame del locale mercato immobiliare, per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Operando in tal modo, si ottiene una rete di prezzi inseriti in una sintesi grafica ove emerge ogni caratteristica economica, urbanistica, edilizia ed ubicazionale, che permette di assumere per comparazione il più probabile valore unitario da attribuire al bene da valutare.

I valori unitari di riferimento sono stati desunti da elementi relativi ad immobili analoghi per caratteristiche e rifiniture, ubicati nella zona che ci interessa o in zone equivalenti.

Il sottoscritto tecnico ha, quindi, assunto informazioni in loco circa il più probabile valore di mercato degli immobili ad uso residenziale ed a eseguito di indagini effettuate presso alcune agenzie immobiliari locali e tenuto conto anche di quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, è giunto alla conclusione che i prezzi correnti in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli di che trattasi, possono essere stimati come segue.

5.2 Stima

- b) La porzione di fabbricato è sita nella frazione di Sperone in via Italia n. 63, piano terra, riportata nel N.C.E.U. al foglio 22, part. 908 sub 4, categoria A/11, classe 1, consistenza 2,00 vano mq., rendita catastale € 43,38.**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è tenuto conto di tutto quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, del contesto in cui è ubicato e di tutte le condizioni che, per norma e per tecnica estimativa, concorrono alla determinazione del prezzo: ubicazione, esposizione, panoramicità, orientamento, luminosità, appetibilità del bene sul mercato immobiliare, viabilità di collegamento, destinazione d'uso, consistenza, stabilità, periodo di costruzione, qualità delle finiture, stato degli impianti tecnologici, stato di conservazione e manutenzione, servizi igienici e comodità, estetica, dimensione dei vani e vetustà.

A seguito di indagini di mercato effettuate presso gli operatori settoriali e tenuto conto anche di quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale, riferito ad al solo lotto di terreno, per beni simili all'estimando in **€ 50,00/mq** di superficie.

Tenuto conto dello stato di fatto in cui attualmente si trova l'immobile, il prezzo unitario attuale di compravendita viene determinato per il solo lotto di terreno senza tener conto dell'edificato.

Il prezzo unitario commerciale dell'immobile in argomento viene così definito:

- **Prezzo unitario finale** € 50,00/mq

Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili, nella situazione di fatto e di diritto in cui si trovano, risulta il seguente:

44,00 mq x € 50,00/mq = **€ 2.200,00**

24,50 mq x € 50,00/mq = **€ 1.225,00**

68,50 mq x € 50,00/mq = **€ 3.425,00**

Totale € 6.850,00

(diconsi euro seimilaottocentocinquanta/00).

Allegati:

- Documentazione Fotografica;
- Visura e mappe catastali;
- Rilievo dell'alloggio oggetto di stima.

Villavallelonga, lì 20/05/2025

Il tecnico
Geom. Loredana Ranalletta



FOTO 1) VIA ITALIA

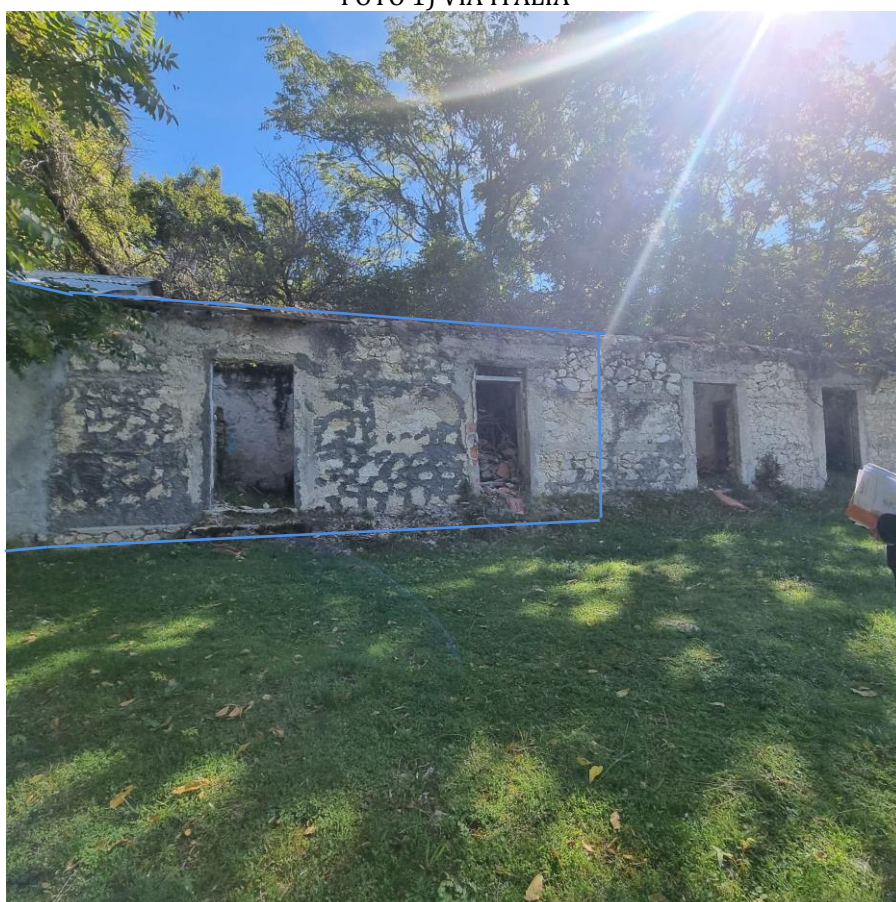


FOTO 2) VIA ITALIA

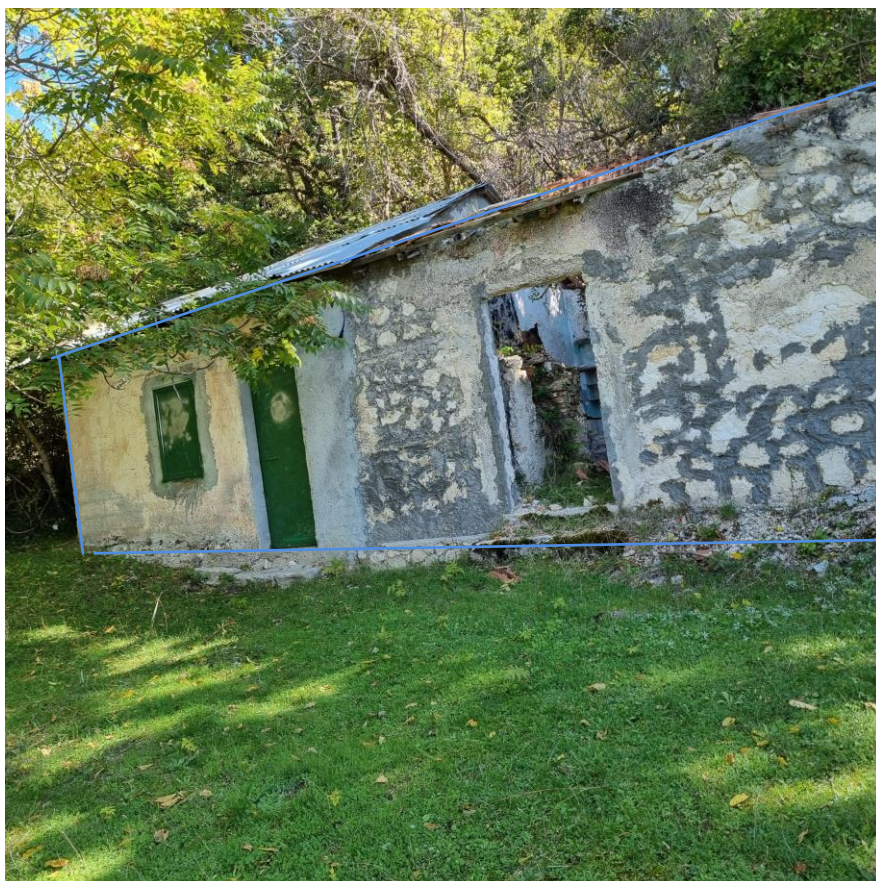


FOTO 3) VIA ITALIA



FOTO 4) VIA ITALIA



FOTO 6 PART. 809 SUB 4



FOTO 7 809 SUB 4



FOTO 8 MAGAZZINO INTERNO



FOTO 9 MAGAZZINO INTERNO



FOTO 11 MAGAZZINO INTERNO



ORTOFOTO



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **09/07/2025**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/07/2025

Dati identificativi: Comune di **GIOIA DEI MARSI (E040) (AQ)**

Foglio **22** Particella **809** Subalterno **4**

Classamento:

Rendita: **Euro 43,38**

Categoria **A/11^a**, Classe **1**, Consistenza **2 vani**

Indirizzo: VIA ITALIA n. 63 Piano T

Dati di superficie: Totale: **44 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **44 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 25/03/2013 Pratica n. AQ0052201 in atti dal 25/03/2013
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 10810.1/2013)

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 22 PLA 806 SUB 1
PER ALLINEAMENTO MAPPE

> Dati identificativi

Comune di **GIOIA DEI MARSI (E040) (AQ)**

Foglio **22** Particella **809** Subalterno **4**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GIOIA DEI MARSI (E040) (AQ)**

Foglio **22** Particella **809**

Variazione del 25/03/2013 Pratica n. AQ0052201 in
atti dal 25/03/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (n. 10810.1/2013)

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE
DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 22 PLA 806 SUB
1 PER ALLINEAMENTO MAPPE

> Indirizzo

VIA ITALIA n. 63 Piano T

Variazione del 25/03/2013 Pratica n. AQ0052201 in
atti dal 25/03/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (n. 10810.1/2013)

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE
DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 22 PLA 806 SUB
1 PER ALLINEAMENTO MAPPE

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 43,38**
Categoria **A/11^a**, Classe **1**, Consistenza **2 vani**

Variazione del 25/03/2013 Pratica n. AQ0052201 in atti dal 25/03/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 10810.1/2013)

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 22 PLA 806 SUB 1 PER ALLINEAMENTO MAPPE

> Dati di superficie

Totale: **44 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **44 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/0001, prot. n. 15498128

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> **1. COMUNE DI GIOIA DEI MARSI**
(CF 81004440665)
sede in GIOIA DEI MARSI (AQ)
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

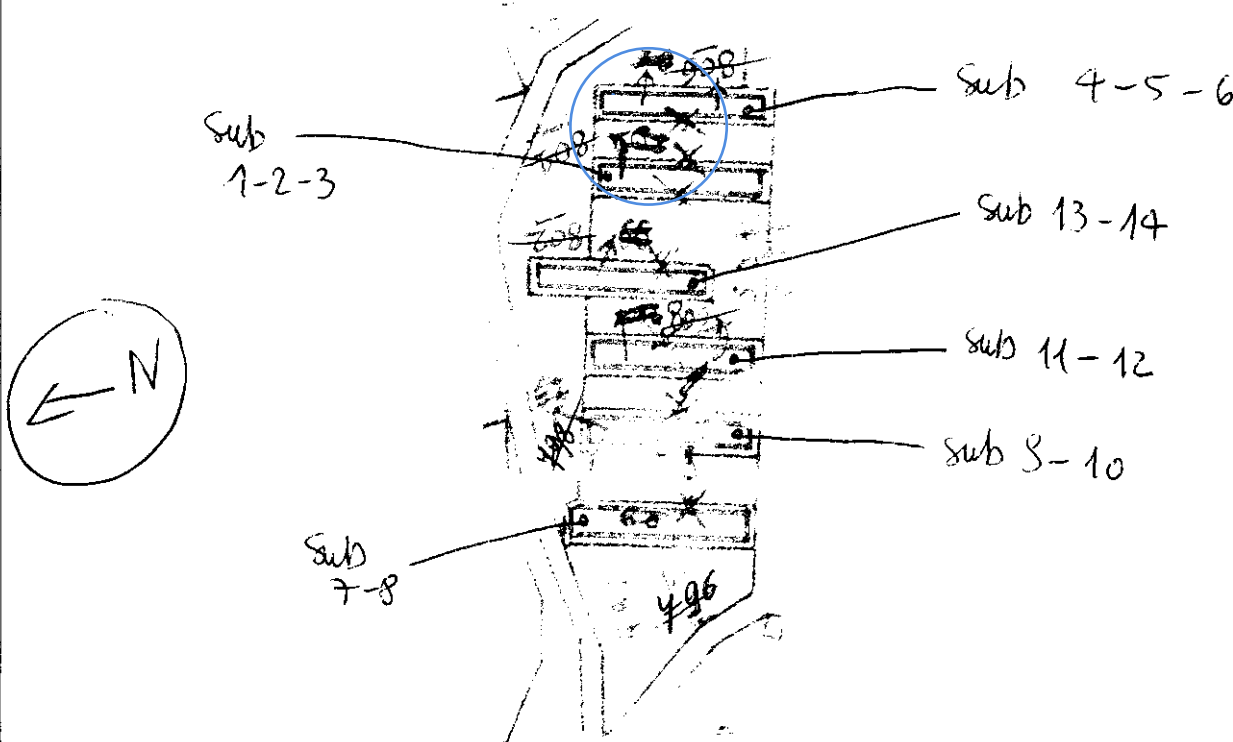
1. del 25/03/2013 Pratica n. AQ0052201 in atti dal 25/03/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 10810.1/2013)

Visura telematica

Legenda

a) A/11: Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

ELABORATO PLANIMETRICO			
Compilato da: CIUCCI SERGIO		Ufficio Provinciale di L'AQUILA 25/03/2013	
Iscritto all'albo: TECNICO UFFICIO		Settore Gestione banche dati e Servizi Tecnici	
Prov. N°			
Comune di: GIOIA DEI MARSI			
Sezione:	Foglio: 22	Particella:	809
Elaborato planimetrico d'ufficio redatto ai fini dell'allineamento degli identificativi catastali fra CT e CEU			
			
Subalternazione a seguito della variazione per allineamento degli identificativi catastali. I subalterni non rappresentati non sono stati variati. - Vedasi elaborato planimetrico qualora esistesse. Le presenti dimostrazioni grafiche sono direttamente derivate dall'abbozzo di mappa urbana.			
L'Aquila , 25/03/2013		Il Tecnico Redattore CIUCCI SERGIO	

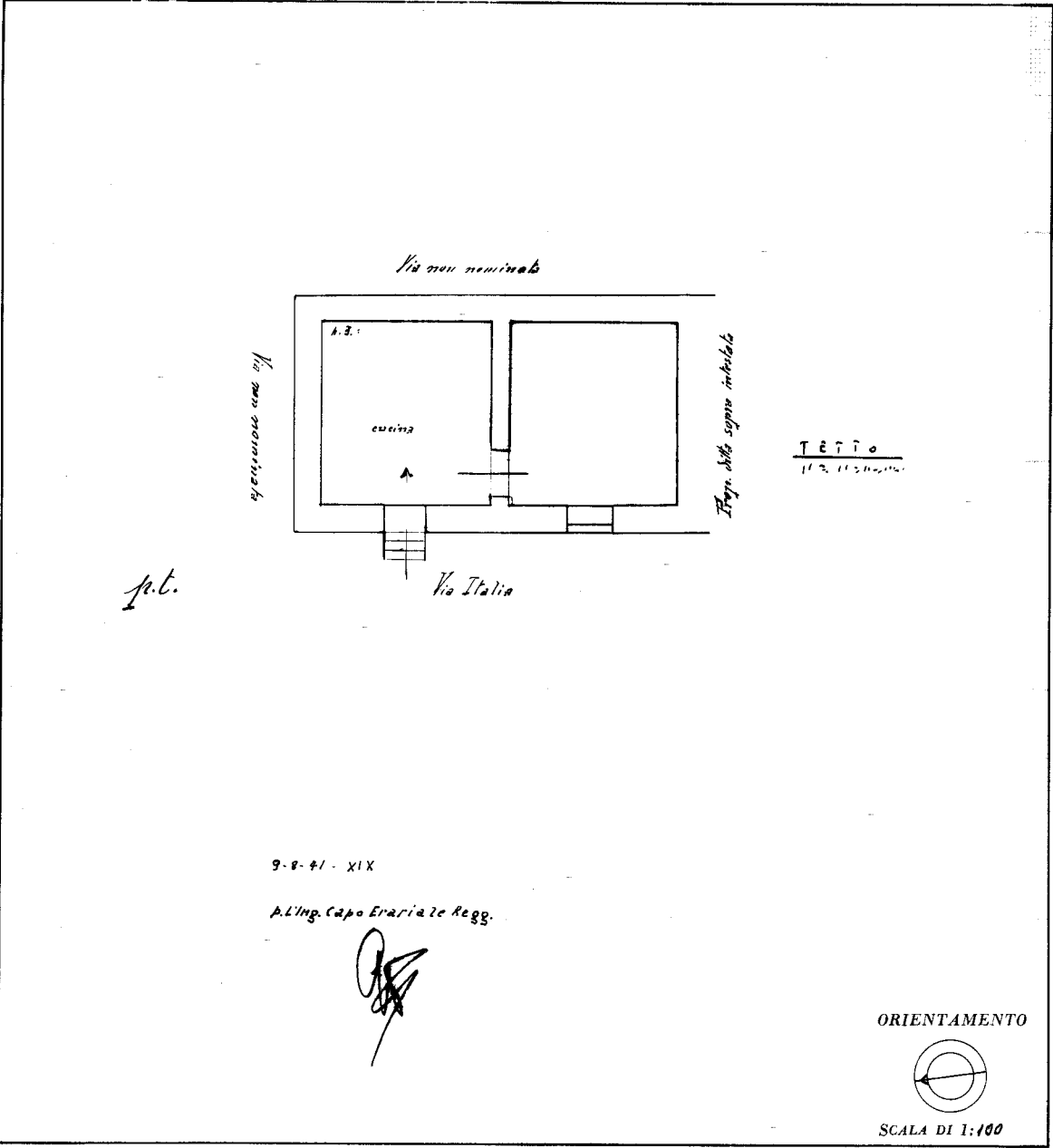
Ultima planimetria in atti

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. D. DEL 14 LUGLIO 1939 - XVII, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Gioia dei Marsi - Prov. Sperrone Via Italia
Ditta Comune di Gioia dei Marsi

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale o del Comune di



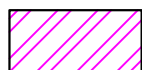
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROT. N°	

Compilata dal <u>Debanante</u>	(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo de	
della Provincia di	
DATA	<u>14 agosto 1941 XIX</u>
Firma:	<u>[Signature]</u>

PIANO TERRA



Porzione di casetta asismica da alienare Fg. 22 Part 809 sub.4



Porzione di suolo Comunale alienare da frazionare dalla Part. 585

