

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), LOCALITÀ CASALE D'ASCHI IN VIA SAN GIORGIO N. 50, CENSITO IN CATASTO
FABBRICATI AL FOGLIO 55, PART. 807 SUB 5.

COMMITTENTE: COMUNE DI GIOIA DEI MARSÌ.

Villavallelonga, lì 26/01/2025

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 del seguente immobile di proprietà comunale:

- Porzione di fabbricato sito in via Gorizia n.45, piano terra, censito in Catasto Fabbricati al foglio 55, part. 807 Sub 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 1,50 vani, rendita catastale € 72,82.

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 dell'alloggio 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 l'immobile oggetto di stima è di proprietà per l'area del Comune di Gioia dei Marsi C.F. 8100444065 con sede in Piazza della Repubblica n. 1 nel Comune di Gioia dei Marsi (AQ.) e di proprietà superficiaria del Signor Simonetti Aurelio, nato a Ortona dei Marsi (AQ.) il 05/03/1917, Cod. Fisc. SMNRLA17C05G142B.

3. DESCRIZIONE DEI BENI

a) La porzione di fabbricato è sita nella frazione di Casale D'Aschi in via San Giorgio n. 50, piano terra, riportata nel N.C.E.U. al foglio 55, part. 807 sub 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 1,50 vani, rendita catastale € 72,82.

L'immobile oggetto di stima si trova nel comune di Gioia dei Marsi, nella frazione di Casale D'Aschi in via San Giorgio n.50, al piano terra, la porzione di fabbricato è caratterizzato da un vano con annessi servizi igienici, si accede ad esso da via San Giorgio.

Nell'ambito della pianificazione urbanistica comunale vigente la porzione di fabbricato oggetto di stima ricade in zona omogenea A1 "*Centro Sorico*" art. 29 delle N.T.A. del Comune di Gioia dei Marsi.

La porzione di fabbricato, realizzata dopo in terremoto che colpì la marsica nel 1915 veniva nei primi anni 60 ampliata, confina con alloggio (particella 807 sub 6) di proprietà del Signor Roselli

Ezio, con alloggio (particella 807 sub 2) di proprietà della Signora Di Giacomo Lucia, con alloggio (particella 807 sub 9) di proprietà del Comune di Gioia e con via San Giorgio.

L'accesso all'alloggio posto al piano terra avviene da via San Giorgio.

All'interno si individua una cucina delle dimensioni di mt. (6,90 x 3,70) per una superficie di 25,53 mq., un bagno delle dimensioni di mt. (0,80 x 2,60) per una superficie di 2,08.

Dai dati metrici rilevati nel corso del sopralluogo effettuato e sopra riportati, si evince che la superficie residenziale utile complessiva dell'appartamento è pari a 27,61 mq, mentre quella lorda è pari a 32,88 mq., con altezza utile interna pari a 2,95 mt.

Per quanto riguarda gli impianti e le opere di rifinitura, si precisa quanto segue:

La porzione di fabbricato è dotata di impianto elettrico di tipo sottotraccia che necessita di un intervento di adeguamento alla normativa vigente (D.M. 22/01/2008 n. 37), non è presente impianto di riscaldamento.

La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio e sovrastante tinteggiatura, nel bagno sono allo stato grezzo.

Il bagno è dotato dei seguenti apparecchi sanitari in porcellana con rubinetteria in acciaio: lavabo, water.

Il portoncino di ingresso è in legno, la porta interna è in legno tamburato di colore bianco, le finestre sono in legno con persiane e vetro semplice che non garantiscono un adeguato contenimento dei consumi energetici (D.Lgs. n. 311/2006).

Alla luce di quanto sopra esposto e dalla documentazione fotografica allegata si evince che il fabbricato risulta in pessimo stato d'uso e manutenzione, con l'usura normale per pavimenti, rivestimenti 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 dell'immobile 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 30 % le superfici accessorie (cantina, lavatoio, ecc);
- al 25 % per i balconi;

mq. $32,88 \times 1,00 = 10,00$ 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 alloggi *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 appartamento 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 Casale D'Aschi in via San Giorgio n. 50, piano terra, riportata nel N.C.E.U. al foglio 55, part. 807 sub 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 1,50 vani, rendita catastale € 72,82.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'alloggio 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 uno stato conservativo normale, per appartamenti simili all'estimando in **€ 330,00/mq** di superficie lorda. Tenuto conto dello stato di fatto in cui attualmente si trova l'immobile, il prezzo unitario attuale di compravendita viene determinato al netto della vetustà, dell'obsolescenza e del valore di surroga per ragguagliare l'immobile ad uno stato conservativo normale.

Sulla base dei costi per i necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, il prezzo unitario commerciale dell'immobile in argomento viene così definito:

- Valore commerciale al normale stato conservativo..... € 330,00/mq
- A detrarre per interventi di surroga ordinaria e straordinaria:
€ 330,00/mq x 40%..... € 132,00/mq
- **Prezzo unitario finale**..... **€ 198,00/mq**

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile, nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova, risulta il seguente: 32,88 mq x € 198,00/mq = **€ 6.510,24.**

(diconsi euro seimilacinquecentodieci/24).

Allegati:

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

Villavallelonga, lì 26/01/2025

Il tecnico
Geom. Loredana Ranalletta



Foto via San Giorgio



Foto via San Giorgio



Foto via San Giorgio



FOTO 1(Cucina)



FOTO 2 (Cucina)



Foto 3 (Cucina)

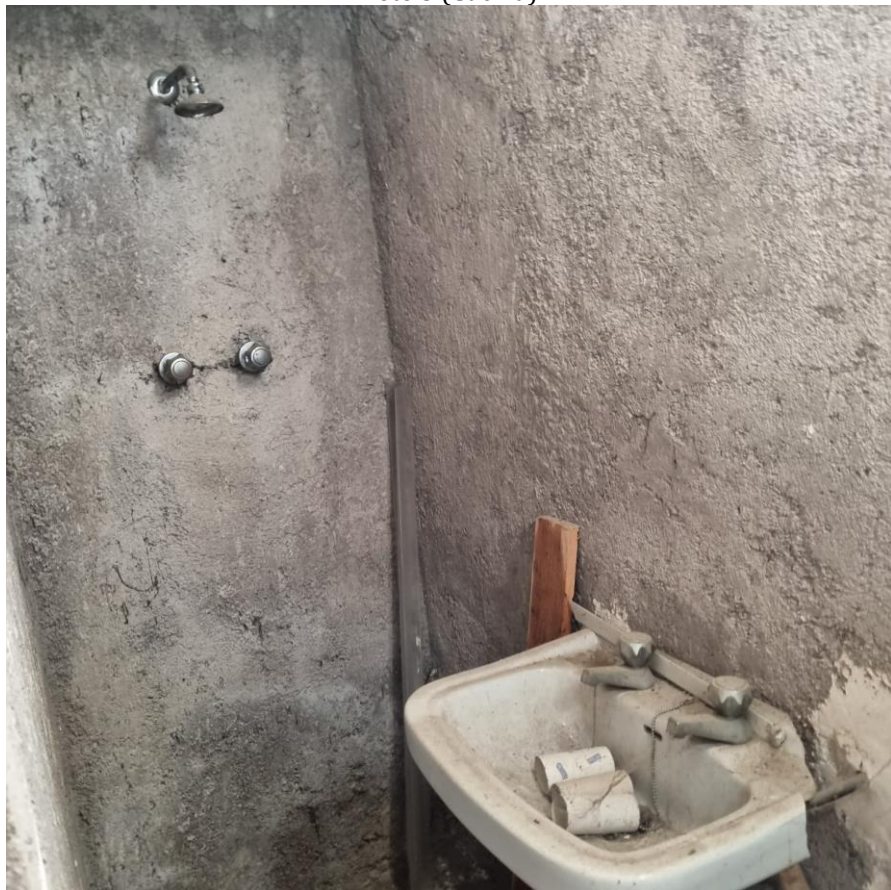


Foto 4 (Bagno)



Foto 5 (Bagno)



Foto 6 (Bagno)

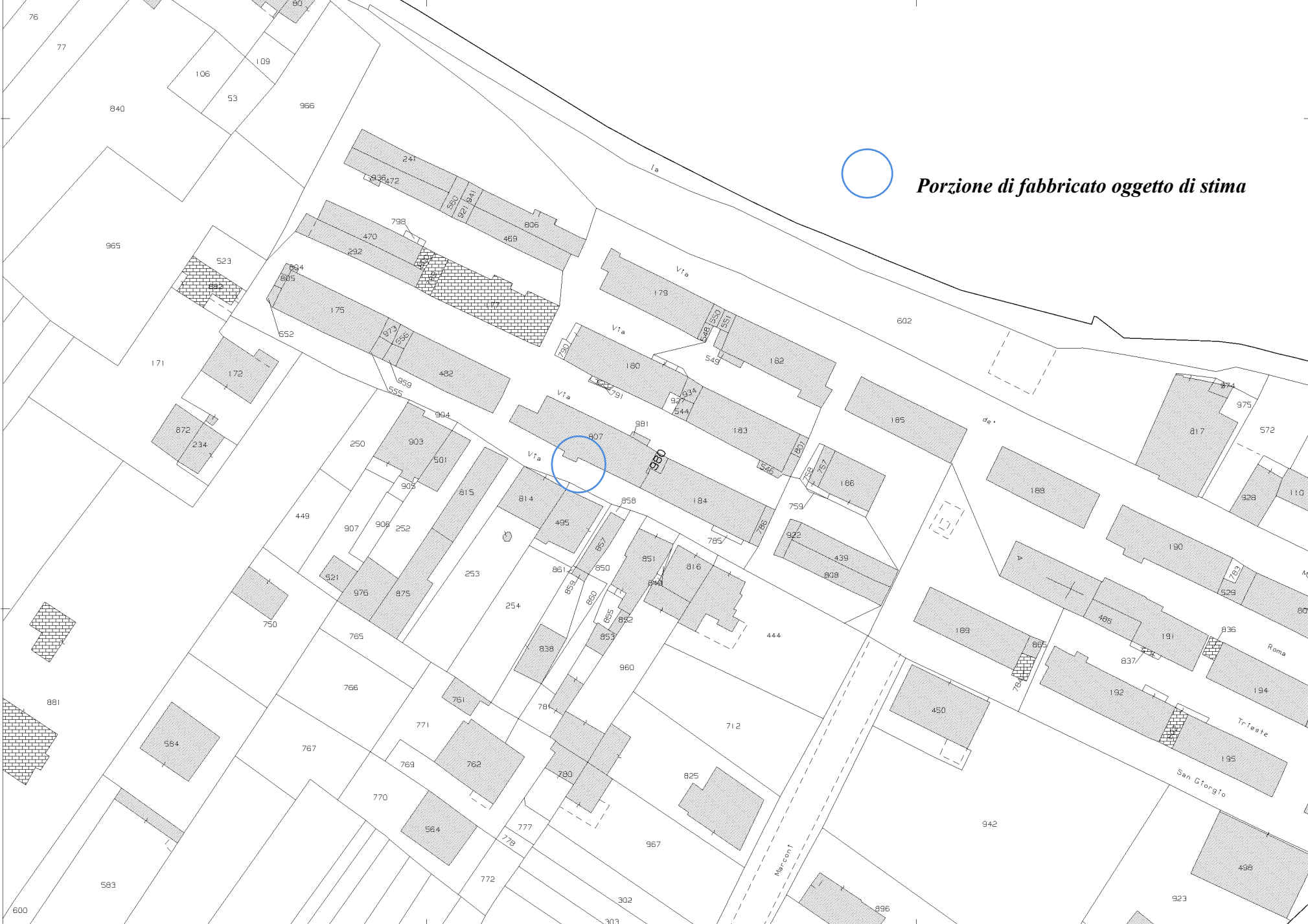


ORTOFOTO



Porzione di fabbricato oggetto di stima

N=-32600



E=19900

1 Particella: 980



Porzione di fabbricato oggetto di stima

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/09/2024

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

Foglio 55 Particella 807 Subalterno 5

Classamento:

Rendita: Euro 72,82

Categoria A/3^a, Classe 1, Consistenza 1,5 vani

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO n. 50 Piano T

Dati di superficie: Totale: 31 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 31 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/02/2006 Pratica n. AQ0027466 in atti dal 21/02/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 3040.4/2006)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di GIOIA DEI MARSI (E040) (AQ)

Foglio 55 Particella 807 Subalterno 5

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di GIOIA DEI MARSI (E040) (AQ)

Foglio 55 Particella 807

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/02/2006 Pratica n. AQ0027466 in atti dal 21/02/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 3040.4/2006)

> **Indirizzo**

VIA SAN GIORGIO n. 50 Piano T

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/02/2006 Pratica n. AQ0027466 in atti dal 21/02/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 3040.4/2006)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 72,82**
Categoria **A/3^a**, Classe **1**, Consistenza **1,5 vani**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
21/02/2006 Pratica n. AQ0027466 in atti dal 21/02/2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 3040.4/2006)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **31 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **31 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
25/09/2003, prot. n. 188071

> **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 21/02/2006 Pratica n. AQ0027466 in atti dal
21/02/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO
- ALLINEAMENTO MAPPE (n. 3040.4/2006)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

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

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
L' Aquila

Dichiarazione protocollo n. 000188071 del 25/09/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gioia Dei Marsi

Via San Giorgio

civ. 50

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 55

Particella: 181

Subalterno: 5

Compilata da:

Mancini Antonello

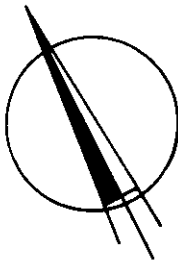
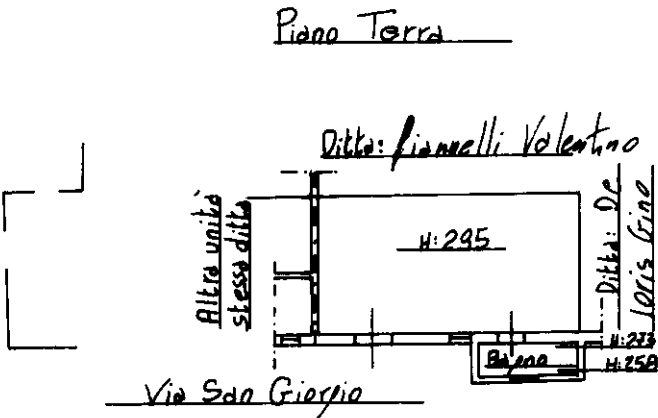
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. L' Aquila

N. 1522

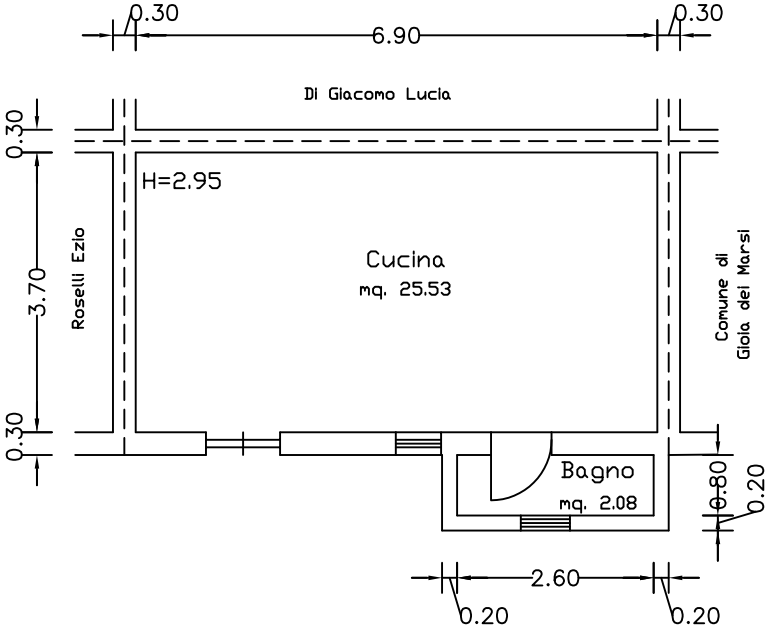
Scheda n. 1

Scala 1:200



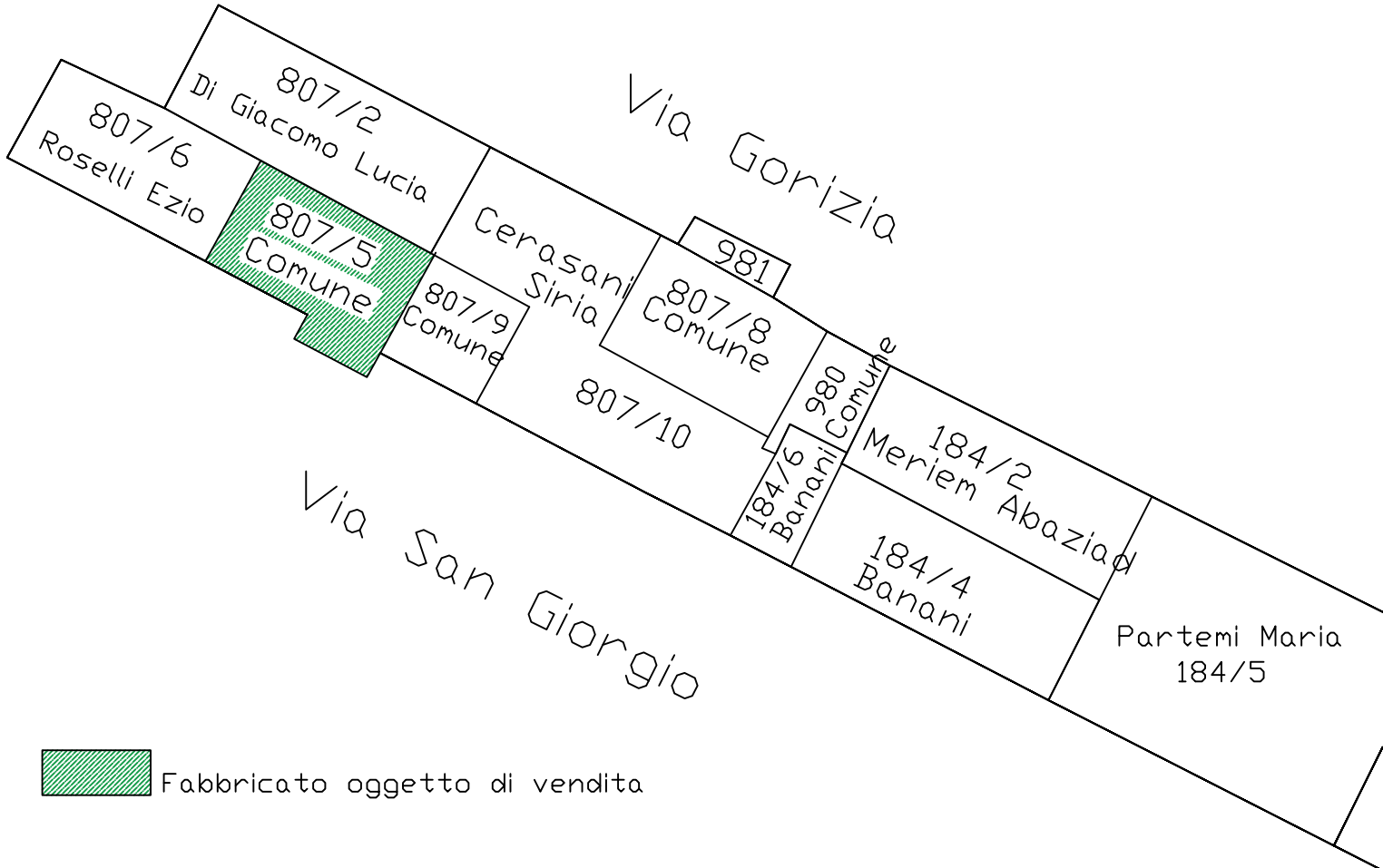
Foglio 55 Particella 807 sub 5

PIANO TERRA Sc. 1:100



STRALCIO PLANIMETRIA

Via San Giorgio



Fabbricato oggetto di vendita