

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 MARSI (AQ)
FRAZIONE DI CASALE D'ASCHI
VIA GORIZIA N.29, CENSITO IN CATASTO
FABBRICATI AL FOGLIO 55, PART. 192 SUB 7.

COMMITTENTE: COMUNE DI GIOIA DEI MARSI.

Villavallelonga, lì 25/02/2025

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.29, piano terra, censito in Catasto Fabbricati al foglio 55, part. 192 Sub 7, categoria A/11, classe 3, consistenza 2,00 vano, rendita catastale € 59,91.

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 l'immobile oggetto di stima è 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

- **La porzione di fabbricato è sita nella frazione di Casale D'Aschi in via Gorizia n.29, piano terra, censito in Catasto Fabbricati al foglio 55, part. 192 Sub 7, categoria A/11, classe 3, consistenza 2,00 vano, rendita catastale € 59,91.**

L'immobile oggetto di stima si trova nel comune di Gioia dei Marsi, nella frazione di Casale D'Aschi in via Gorizia n.29, al piano terra, è adibito a civile abitazione e si accede ad esso da via Gorizia.

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.

Il fabbricato, realizzato dopo in terremoto che colpì la marsica nel 1915, confina con alloggio (particella 192 sub 3) di proprietà di Roselli Mario, con alloggio (Part. 192 sub 8) di proprietà di Vallifuoco Vincenzo, con alloggio (particella 192 sub 6) di proprietà di Roselli Carmine e con via Gorizia.

L'accesso alla porzione di fabbricato posto al piano terra avviene da via Gorizia.

All'interno si individua una cucina delle dimensioni di mt. (2,70 x 3,70) per una superficie di 9,99 mq., una camera delle dimensioni di mt. (4,10 x 3,70) per una superficie di 15,17 mq., non sono presenti servizi igienici.

Dai dati metrici rilevati nel corso del sopralluogo effettuato e sopra riportati, si evince che la superficie utile complessiva della porzione di fabbricato è pari a 25,69 mq., mentre quella lorda è pari a 29,88 mq., con altezza utile interna pari a 2,92 mt.

La struttura portante della porzione di fabbricato è realizzata in muratura di pietrame da cm. 30 legata con malta cementizia, con pilastri agli angoli e cordoli di coronamento, il solaio di sottotetto presenta orditura lignea con retina e gesso, mentre quello di copertura è in legno con sovrastante manto in tegole di laterizio del tipo ad incastro (marsigliesi) in pessimo stato di manutenzione.

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

la porzione di fabbricato è dotata di impianto elettrico di vecchia realizzazione e non conforme alla normativa vigente (D.M. 22/01/2008 n. 37), l'impianto idrico è collegato alla rete comunale non è presente l'impianto di riscaldamento.

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

Il portoncino d'ingresso è in legno, la porta interna è in legno tamburato di colore bianco, la finestra è in legno con tapparelle in plastica e vetro semplice che non garantisce 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 50 % le superfici accessorie comunicanti;
- al 25 % le superfici accessorie non comunicanti;

mq. $25,69 \times 1,00 = 25,69$ 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

a) La porzione di fabbricato è sita nella frazione di Casale D'Aschi in via Gorizia n.29, piano terra, censito in Catasto Fabbricati al foglio 55, part. 192 Sub 7, categoria A/11, classe 3, consistenza 2,00 vano, rendita catastale € 59,91.

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 uno stato conservativo normale, per locali 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: $29,88 \text{ mq} \times € 198,00/\text{mq} = € 5.916,24$.

(diconsi euro cinquemilanovecentosedici/24).

Allegati:

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

Villavallelonga, lì 25/02/2025

Il tecnico
Geom. Loredana Ranalletta



FOTO 1) VIA GORIZIA



FOTO 2) VIA GORIZIA



FOTO 3) VIA GORIZIA

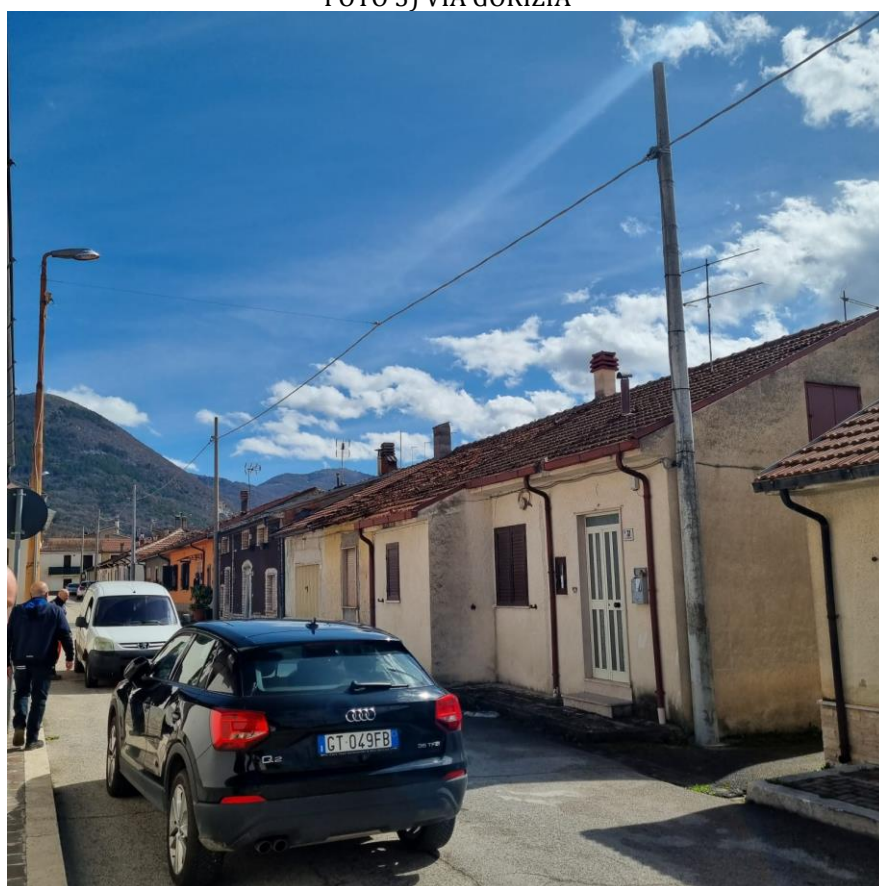


FOTO 4) VIA GORIZIA



FOTO 5)



FOTO 6)



FOTO 7)



FOTO 8)



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1970 al 25/10/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/10/2024

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

Foglio 55 Particella 192 Subalterno 7

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di GIOIA DEI MARSI (E040) (AQ)

Foglio 55 Particella 192

Classamento:

Rendita: Euro 59,91

Categoria A/11^a, Classe 3, Consistenza 2 vani

Foglio 55 Particella 192 Subalterno 7

Indirizzo: VIA TRIESTE Piano T

Dati di superficie: Totale: 27 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 27 m²

> **Intestati catastali**

➤ 1. COMUNE DI GIOIA DEI MARSI (CF 81004440665)

sede in GIOIA DEI MARSI (AQ)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> **Dati identificativi**

📅 dal 14/05/2003

Immobile attuale

Comune di GIOIA DEI MARSI (E040) (AQ)

Foglio 55 Particella 192 Subalterno 7

(ALTRE) del 14/05/2003 Pratica n. 107325 in atti dal 14/05/2003 AMPL SU FABB. RURALE E STRADA (n. 2098.1/2003)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: GIOIA DEI MARSI (E040) (AQ)

Foglio 55 Particella 192 Subalterno 1

Foglio 55 Particella 192 Subalterno 2

> **Indirizzo**

📅 **dal 14/05/2003**
Immobile attuale
Comune di **GIOIA DEI MARSI (E040) (AQ)**
Foglio **55** Particella **192** Subalterno **7**
VIA TRIESTE Piano T

(ALTRE) del 14/05/2003 Pratica n. 107325 in atti dal 14/05/2003 AMPL SU FABB. RURALE E STRADA (n. 2098.1/2003)

> **Dati di classamento**

📅 **dal 14/05/2003 al 28/07/2004**
Immobile attuale
Comune di **GIOIA DEI MARSI (E040) (AQ)**
Foglio **55** Particella **192** Subalterno **7**
Rendita: **Euro 59,91**
Categoria **A/11^a**, Classe **3**, Consistenza **2,0 vani**

(ALTRE) del 14/05/2003 Pratica n. 107325 in atti dal 14/05/2003 AMPL SU FABB. RURALE E STRADA (n. 2098.1/2003)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 **dal 28/07/2004**
Immobile attuale
Comune di **GIOIA DEI MARSI (E040) (AQ)**
Foglio **55** Particella **192** Subalterno **7**
Rendita: **Euro 59,91**
Categoria **A/11^a**, Classe **3**, Consistenza **2,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2004 Pratica n. AQ0144095 in atti dal 28/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14343.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

> **Dati di superficie**

📅 **dal 09/11/2015**
Immobile attuale
Comune di **GIOIA DEI MARSI (E040) (AQ)**
Foglio **55** Particella **192** Subalterno **7**
Totale: **27 m²**
Totale escluse aree scoperte : **27 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 14/05/2003, prot. n. 000107325

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GIOIA DEI MARSI (E040)(AQ) Foglio 55 Particella 192 Sub. 7

➤ **1. COMUNE DI GIOIA DEI MARSI**
(CF 81004440665)

sede in GIOIA DEI MARSI (AQ)

📅 dal 14/05/2003

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. (ALTRE) del 14/05/2003 Pratica n. 107325 in atti dal 14/05/2003 AMPL SU FABB. RURALE E STRADA (n. 2098.1/2003)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

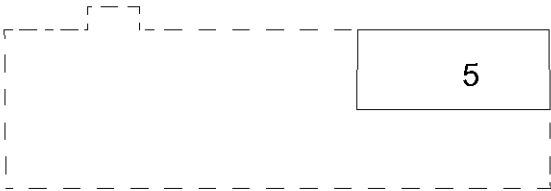
Legenda

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

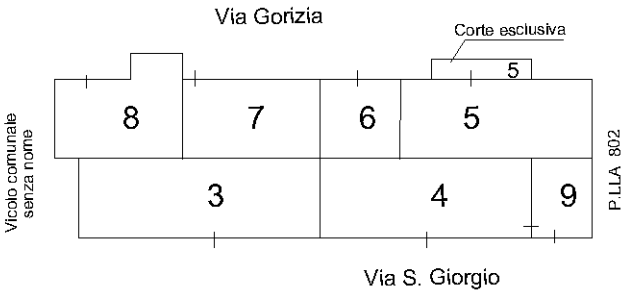
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di L' Aquila	
Compilato da: Roselli Mauro			
Iscritto all'albo: Ingegneri			
Prov. L' Aquila		N. 1128	
Comune di Gioia Dei Marsi		Protocollo n. AQ0000296 del 02/01/2024	
Sezione: Foglio: 55 Particella: 192		Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

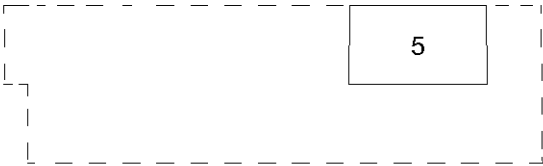
PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



Ultima planimetria in atti



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
L' Aquila

Dichiarazione protocollo n. 000107325 del 14/05/2003

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

Via Trieste

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 55

Particella: 192

Subalterno: 7

Compilata da:

Mancini Antonello

Iscritto all'albo:

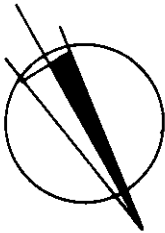
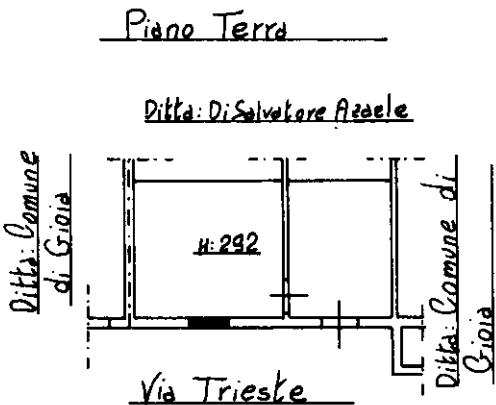
Ingegneri

Prov. L' Aquila

N. 1522

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

PIANO TERRA

