

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 CASALE D'ASCHI
VIA SAN GIORGIO N.20, CENSITO IN CATASTO
FABBRICATI AL FOGLIO 55, PART. 192 SUB 9.

COMMITTENTE: COMUNE DI GIOIA DEI MARSÌ.

Villavallelonga, lì 25/01/2025



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 San Giorgio n.46, piano terra, censito in Catasto Fabbricati al foglio 55, part. 192 Sub 9, categoria A/3, classe 1, consistenza 1,00 vano, rendita catastale € 48,55.

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

- a) La porzione di fabbricato è sita nella frazione di Casale D'Aschi in via San Giorgio n. 20, piano terra, riportata nel N.C.E.U. al foglio 55, part. 192 sub 9, categoria A/3, classe 1, consistenza 1,00 vano mq., rendita catastale € 48,55.**

L'immobile oggetto di stima si trova nel comune di Gioia dei Marsi, nella frazione di Casale D'Aschi in via San Giorgio n.20, al piano terra, è adibito a civile abitazione e 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.

Il di fabbricato originario, realizzato dopo in terremoto che colpì la marsica nel 1915, veniva nei primi anni 60 ampliato e confina con alloggio (particella 192 sub 4) di proprietà di De Ioris Settimio + 3, con alloggio (Part. 192 sub 5) di proprietà di Di Giulio Loreta, con alloggio (particella 802 sub 3) di proprietà per l'area del Comune di Gioia dei Marsi e Di Muzio Daniele proprietario superficario e con via San Giorgio.

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

All'interno si individua un bagno delle dimensioni di mt. (1,20 x 3,60) per una superficie di 4,32 mq., un ripostiglio delle dimensioni di mt. (1,40 x 2,40) per una superficie di 3,36 mq., un corridoio delle dimensioni di mt. (1,40 x 1,10) per una superficie di 1,54 mq.

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 9,22 mq., mentre quella lorda è pari a 12,00 mq., con altezza utile interna pari a 2,40 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, il solaio di copertura è in legno ad unica falda con sovrastante manto in tegole di laterizio del tipo marsigliesi.

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), di impianto idrico-sanitario collegato alle reti comunali non è presente l'impianto di riscaldamento.

La pavimentazione è in graniglia di marmo 30 x 30, le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio e sovrastante tinteggiatura.

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

Il portoncino d'ingresso è in alluminio anodizzato, le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco, la finestra è in alluminio con persiane 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 mediocre 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. 12,00 x 1,00 = 12,00 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 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 Casale D'Aschi in via San Giorgio n. 20, piano terra, riportata nel N.C.E.U. al foglio 55, part. 192 sub 9, categoria A/3, classe 1, consistenza 1,00 vano mq., rendita catastale € 48,55.

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 30%..... € 99,00/mq
- **Prezzo unitario finale**..... **€ 231,00/mq**

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile, nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova, risulta il seguente: $12,00 \text{ mq} \times € 231,00/\text{mq} = € 2.772,00$.

(diconsi euro duemilasettecentosettantadue/00).

Allegati:

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

Villavallelonga, lì 10/02/2025





FOTO 1) VIA SAN GIORGIO

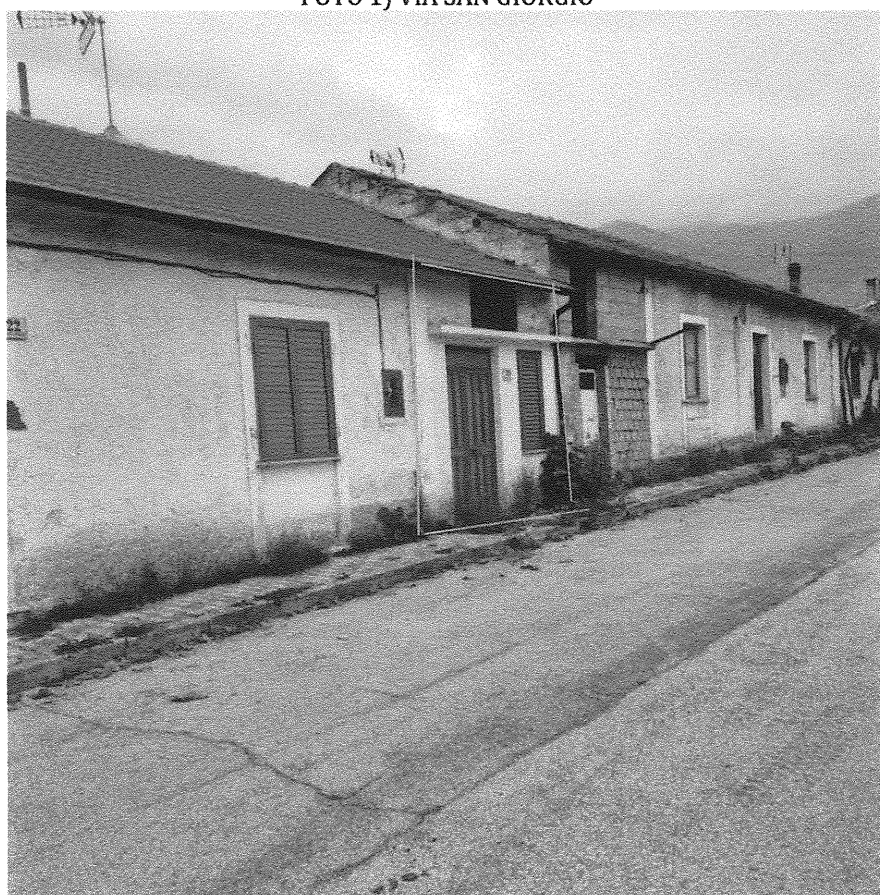


FOTO 2) VIA SAN GIORGIO



FOTO 3) VIA SAN GIORGIO



FOTO 4) VIA SAN GIORGIO



FOTO 5) VIA SAN GIORGIO



FOTO 6



FOTO 7



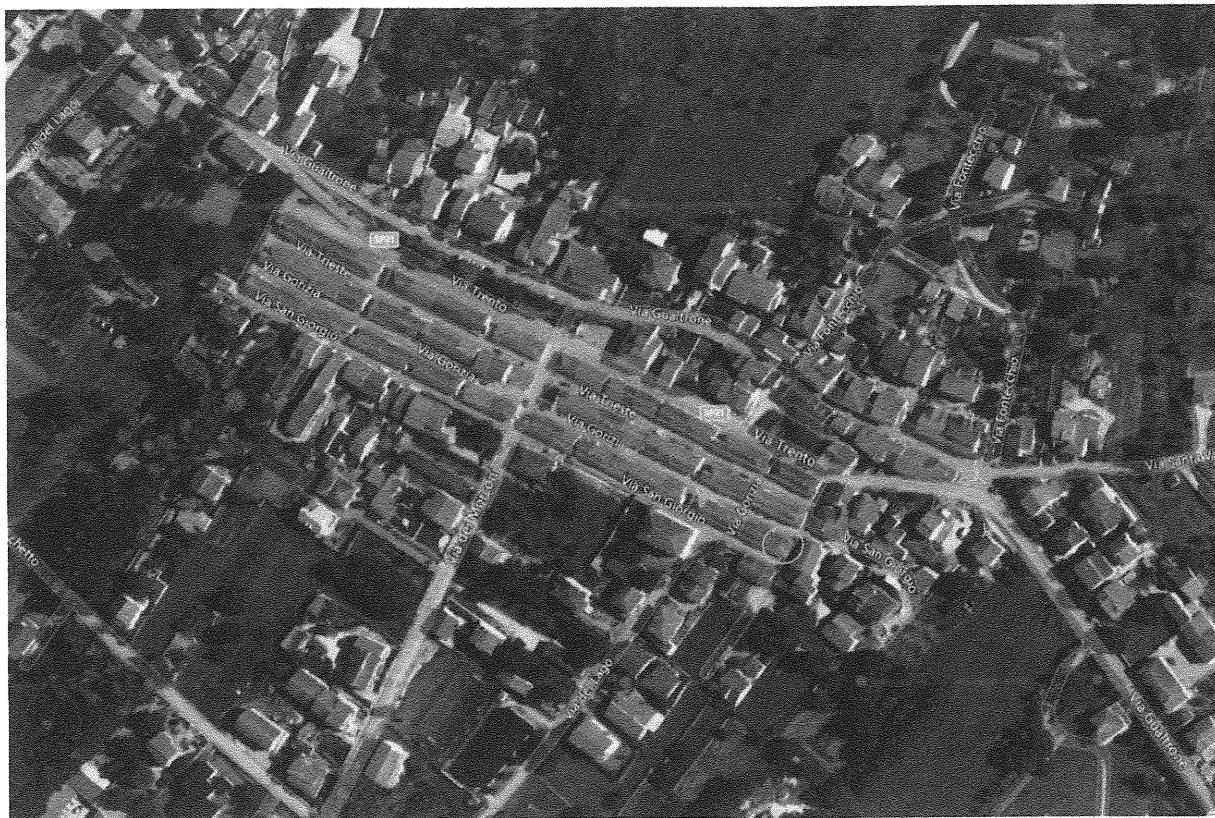
FOTO 8



FOTO 9



FOTO 11



ORTOFOTO



Fabbricato oggetto di vendita

N=-32600

E=19900

1 Particella: 542



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/09/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/09/2024

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

Foglio **55** Particella **192** Subalterno **9**

Classamento:

Rendita: **Euro 48,55**

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

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO n. 20 Piano T

Dati di superficie: Totale: **12 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **12 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 03/01/2024 Pratica n. AQ0000392 in atti dal 03/01/2024
DICHIARAZ. PORZ. U.I.U. (n. 392.1/2024)

Annotazioni: Variazione su istanza d'ufficio del 03/01/2024 acquisita agli atti al prot. n. AQ0000389 del 2024 ;
Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

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

Foglio **55** Particella **192** Subalterno **9**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio **55** Particella **192**

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

Annotazione di immobile: Porzione di u.i.u. unita di fatto con quella del foglio 55 n. 192 sub. 4. Rendita attribuita ai fini fiscali.

> **Indirizzo**

VIA SAN GIORGIO n. 20 Piano T

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 02/01/2024 Pratica n. AQ0000296 in atti dal 03/01/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.12023.02/01/2024 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 296.1/2024)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 48,55**
Categoria **A/3^a**, Classe **1**, Consistenza **1 vani**

VARIAZIONE del 03/01/2024 Pratica n. AQ0000392 in atti dal 03/01/2024 DICHIARAZ. PORZ. U.I.U. (n. 392.1/2024)

Annotazioni: Variazione su istanza d'ufficio del 03/01/2024 acquisita agli atti al prot. n. AQ0000389 del 2024 ; Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **12 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **12 m²**

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 02/01/2024 Pratica n. AQ0000296 in atti dal 03/01/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.12023.02/01/2024 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 296.1/2024)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 02/01/2024, prot. n. AQ0000296

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> **1. COMUNE DI GIOIA DEI MARSI**
(CF 81004440665)
sede in GIOIA DEI MARSI (AQ)
Diritto di: Proprietà 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/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 delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
L' Aquila

Dichiarazione protocollo n. AQ0000296 del 02/01/2024

Comune di Gioia Dei Marsi

Via San Giorgio

civ. 20

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 55

Particella: 192

Subalterno: 9

Compilata da:

Roselli Mauro

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. L' Aquila

N. 1128

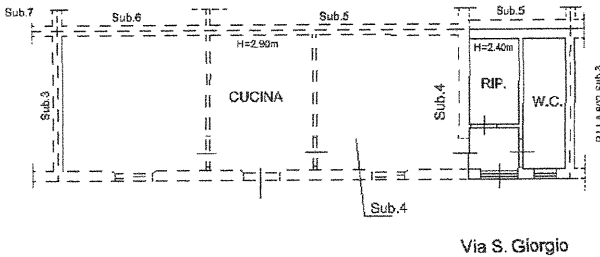
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1: 200

PIANO TERRA

(H=2.40m)



Via S. Giorgio

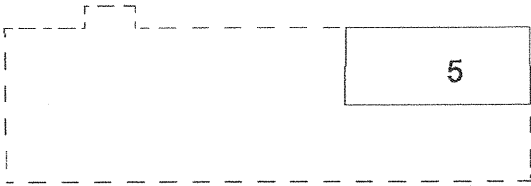
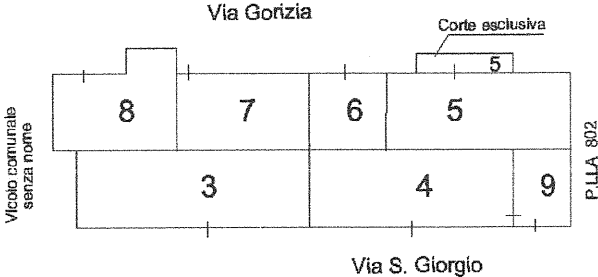
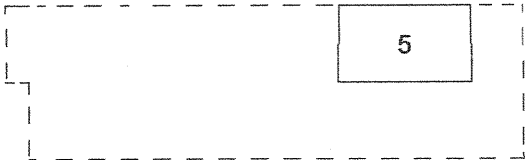


Orientamento:

Ultima planimetria in atti

Data: 30/09/2024 - n. T260979 - Richiedente: RNLLDN70B51A515B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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 Data: 25/10/2024 - n. T42640 - Richiedente: Telematico Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile			

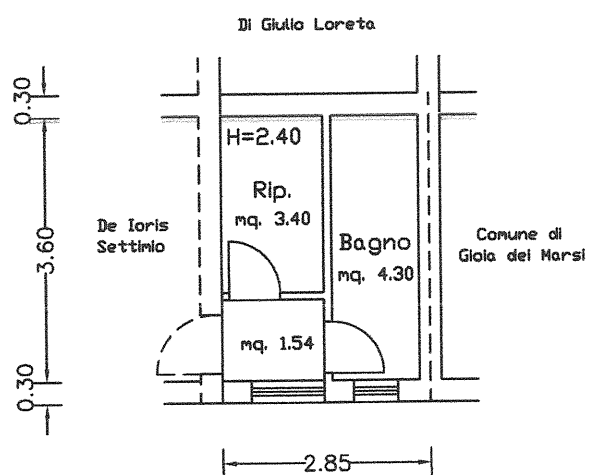
Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/10/2024 - Comune di GIOIA DEI MARS(E040) - < Foglio 55 Particella 192 >

Comune di Gioia dei Marsi - Protocollo partenza n.0007100 del 25-09-2025



ORIENTAMENTO

PIANO TERRA



Via San Giorgio

