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) IN VIA DUCA DEGLI ABRUZZI N.30, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 12, PART. 75 SUB 2.

COMMITTENTE: COMUNE DI GIOIA DEI MARSI.

Villavallelonga, lì 25/02/2025

Il Perito
Geom. Loredana Ranalletta

Comune di Gioia dei Marsi - Protocollo partenza n.0009394 del 18-11-2026

ERIZIA 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 Duca degli Abruzzi n.30, piano terra e seminterrato, censito in Catasto Fabbricati al foglio 12, part. 75, sub 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,50 vani, rendita catastale € 80,75.

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 del Comune di Gioia dei Marsi C.F. 8100444065 con sede in Piazza della Repubblica n. 1 nel Comune di Gioa dei Marsi (AQ.).

3. DESCRIZIONE DEI BENI

a) La porzione di fabbricato è sita in via Duca degli Abruzzi n.30, piano terra e seminterrato, riportata nel N.C.E.U. al foglio 12, part. 75, sub 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,50 vani, rendita catastale € 80,75.

L'immobile oggetto di stima si trova nel comune di Gioia dei Marsi, in via Duca degli Abruzzi n.30, al piano terra e seminterrato, la porzione di fabbricato è caratterizzato da un 2,5 vani, si accede sia da via Duca degli Abruzzi sia da via Benedetto Croce.

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.*

L'edificio, cui appartiene la porzione di fabbricato in argomento, è stato realizzato nei primi anni '40.

Comune di Gioia dei Marsi - Protocollo partenza n.0009394 del 18-11-2026

La struttura portante è in muratura ordinaria di pietrame con ricorsi di mattoni dello spessore di 60 cm. al piano seminterrato, di 45 cm. al piano terra.
Le tramezzature interne sono in blocchi di laterizio forati legati con malta cementizia ed hanno uno spessore, compreso gli intonaci, pari a 10 cm.
I solai di calpestio al piano terra sono in latero-cemento, quello 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.
L'alloggio confina, con alloggio con (particella 75 sub 3) di proprietà del Comune di Gioia dei Marsi, con via Benedetto Croce, con alloggio (particella 75 sub 1) di proprietà del Signor Graziani + altri, e con via Duca degli Abruzzi.
All'interno della porzione di fabbricato si individua una cucina delle dimensioni di mt. (5,10 x 3,50) per una superficie di 17,85 mq., una camera delle dimensioni di mt. (5,25 x 2,40) per una superficie di 12,60 mq., un bagno delle dimensioni di mt. (1,00 x 1,22) per una superficie di 1,22 mq., un vano scala con corridoio delle dimensioni di mt. (3,93 x 1,00) per una superficie di 3,93 mq., al piano seminterrato traviamo un ingresso delle dimensioni di (1,00 x 1,00) per una superficie di 1,00 mq..
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 36,60 mq, mentre quella lorda è pari a 47,00 mq., con altezza utile interna pari a 3,35 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 monocottura cm. 30 x 30, le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio e sovrastante tinteggiatura.
La porta interna è in legno tamburato, le finestre sono in alluminio con persiane e vetro singoli 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 buono 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.

Comune di Gioia dei Marsi - Protocollo partenza n.0009394 del 18-11-2026

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. 47,00 x 1,00 = 47,00 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.

Comune di Gioia dei Marsi - Protocollo partenza n.0009394 del 18-11-2026

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 seguito 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 in via Duca degli Abruzzi n.30, piano terra e seminterrato, riportata nel N.C.E.U. al foglio 12, part. 75, sub 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,50 vani, rendita catastale € 80,75.

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 similari all'estimando in **€ 400,00/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..... € 400,00/mq
- A detrarre per interventi di surroga ordinaria e straordinaria:
  € 400,00/mq x 30%..... € 123,00/mq
- ***Prezzo unitario finale*****.....€ 280,00/mq**

Comune di Gioia dei Marsi - Protocollo partenza n.0009394 del 18-11-2026

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile, nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova, risulta il seguente: 47,00 mq x € 280,00/mq = **€ 13.160,00**.

(diconsi euro tredidimilacentosessanta/00).

Allegati:

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

Villavallelonga, lì 24/02/2025

Il tecnico

Geom. Loredana Ranalletta

Comune di Gioia dei Marsi - Protocollo partenza n.0009394 del 18-11-2026



1) VIA DUCA DEGLI ABRUZZI



2) VIA DUCA DEGLI ABRUZZI

Comune di Gioia dei Marsi - Protocollo partenza n.0009394 del 18-11-2026



3) VIA BENEDETTO CROCE



4) VIA DUCA DEGLI ABRUZZI

Comune di Gioia dei Marsi - Protocollo partenza n.0009394 del 18-11-2026



5) VIA BENEDETTO CROCE



6) VIA BENEDETTO CROCE

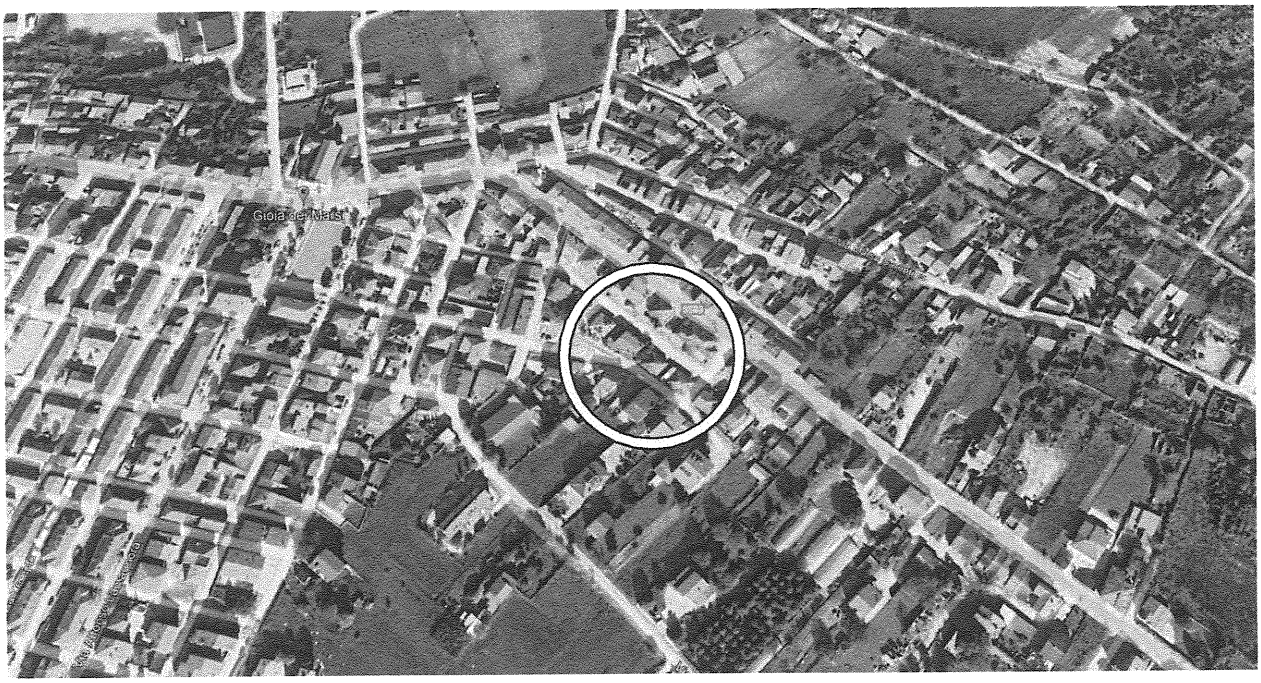
Comune di Gioia dei Marsi - Protocollo partenza n.0009394 del 18-11-2026



7) VIA BENEDETTO CROCE

Comune di Gioia dei Marsi - Protocollo partenza n.0009394 del 18-11-2026

ORTOFOTO



Comune di Gioia dei Marsi - Protocollo partenza n.0009394 del 18-11-2026

Comune di Gioia dei Marsi - Protocollo partenza n.0009394 del 18-11-2026



Comune: (AQ) GIOIA DEI MARSI Scala originale: 1:1000 4-Mar-2025 18:7:48
Foglio: 12 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m.Protocollo pratica T629768/2025

1 Particella: 75

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di L`Aquila
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **04/03/2025**
Ora: **18:05:37**
Numero Pratica: **T627990/2025**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **04/03/2025**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/03/2025

Dati identificativi: Comune di **GIOIA DEI MARSI (E040) (AQ)**
Foglio **12** Particella **75** Subalterno **2**

Classamento:

Rendita: **Euro 80,05**
Categoria **A/4**[a], Classe **1**, Consistenza **2,5 vani**

Indirizzo: VIA DUCA DEGLI ABRUZZI n. 30 Piano T-S1

Dati di superficie: Totale: **48 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **48 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 26/02/2025 Pratica n. AQ0018290 in atti dal 27/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.774887.26/02/2025 MIGLIO RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 18290.1/2025)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di **GIOIA DEI MARSI (E040) (AQ)**
Foglio **12** Particella **75** Subalterno **2**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **GIOIA DEI MARSI (E040) (AQ)**
Foglio **12** Particella **75**

> Indirizzo

VIA DUCA DEGLI ABRUZZI n. 30 Piano T-S1	VARIAZIONE del 26/02/2025 Pratica n. AQ0018290 in atti dal 27/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.774887.26/02/2025 MIGLIO RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 18290.1/2025)

Comune di Gioia dei Marsi - Protocollo partenza n.0009394 del 18-11-2026

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 80,05**
Categoria **A/4**[a)], Classe **1**, Consistenza **2,5 vani**

VARIAZIONE del 26/02/2025 Pratica n. AQ0018290 in atti dal 27/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.774887.26/02/2025 MIGLIO RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 18290.1/2025)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **48 m²**
Totale escluse aree scoperte [b)]: **48 m²**

VARIAZIONE del 26/02/2025 Pratica n. AQ0018290 in atti dal 27/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.774887.26/02/2025 MIGLIO RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 18290.1/2025)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/02/2025, prot. n. AQ0018290

> 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 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 17/11/2008 Pubblico ufficiale AGENZIA DEMANIO Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 14491 - VERBALE CONSEGNA ALLOGGI Trascrizione n. 15189.1/2009 Reparto PI di L'AQUILA in atti dal 21/12/2009

Visura telematica

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
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

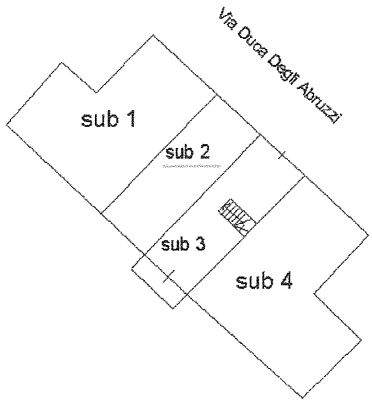
Comune di Gioia dei Marsi - Protocollo partenza n.0009394 del 18-11-2026

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Ranalletta Loredana
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. L' Aquila N. 1699

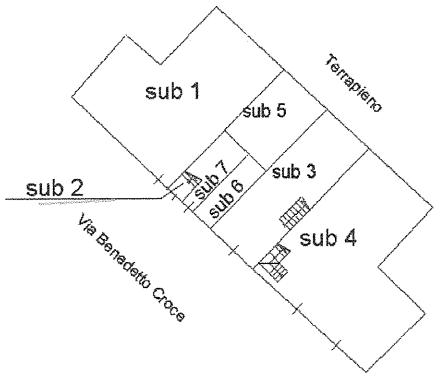
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
L' Aquila

Comune di Gioia Dei Marsi	Protocollo n. AQ0018974 del 27/02/2025
Sezione: Foglio: 12 Particella: 75	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Piano Terra

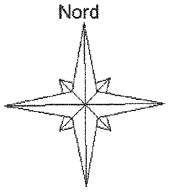


Piano Seminterrato



Il tecnico

Geom. Loredana Ranalletta



Ultima planimetria in atti

Comune di Gioia dei Marsi - Protocollo partenza n.0009394 del 18-11-2026
Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2025 - Comune di GIOIA DEI MARSI(E040) - < Foglio 12 Particella 75 >

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
L' Aquila

Dichiarazione protocollo n. AQ0018290 del 26/02/2025

Comune di Gioia Dei Marsi

Via Duca Degli Abruzzi civ. 30

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 12
Particella: 75
Subalterno: 2

Compilata da:
Ranalletta Loredana

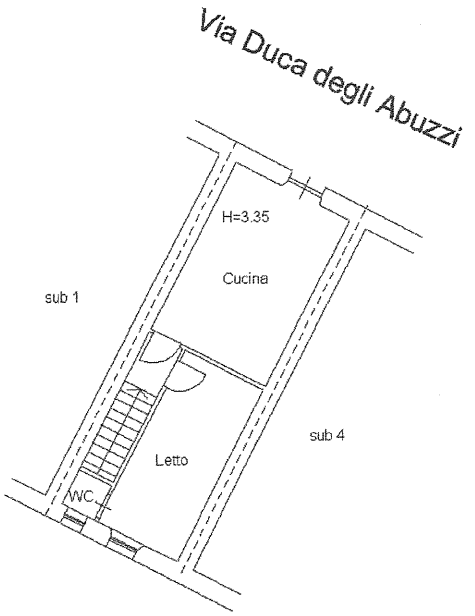
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. L' Aquila N. 1699

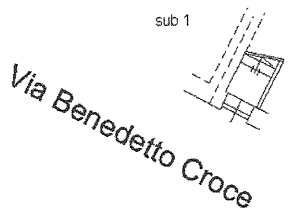
Planimetria

Scheda n. 1 Scala 1: 200

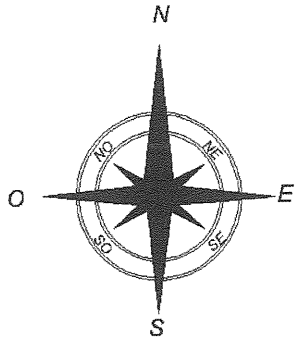
PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



Il Tecnico
Geom. Loredana Ranalletta



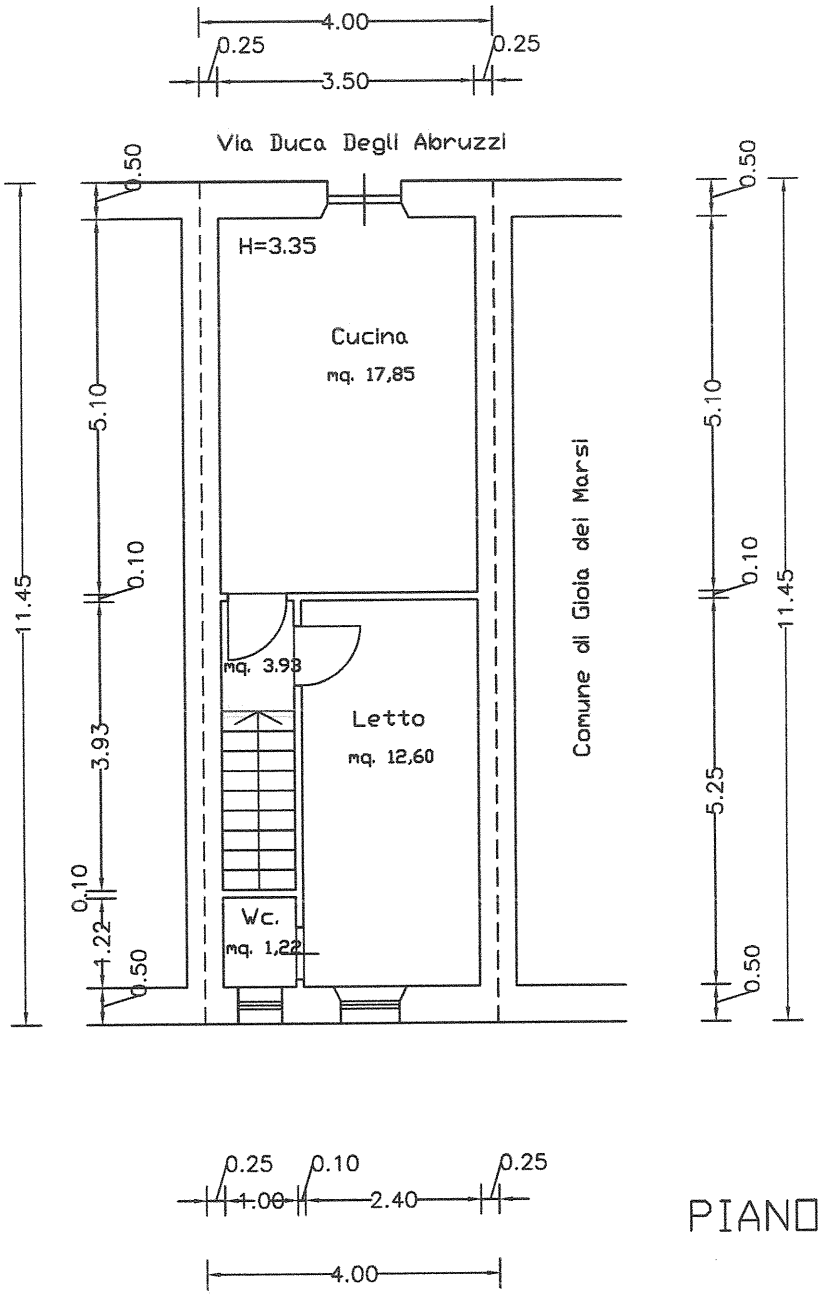
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2025 - Comune di GIOIA DEI MARSI(E040) - < Foglio 12 - Particella 75 - Subalterno 2 >
VIA DUCA DEGLI ABRUZZI n. 30 Piano T-S1

Comune di Gioia dei Marsi - Protocollo partenza n.0009394 del 18-11-2026

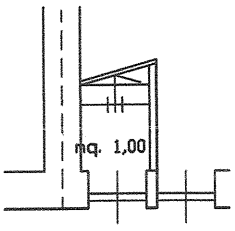
Ultima planimetria in atti

Foglio 12 Particella 75 sub 2

PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



Via Benedetto Croce

Comune di Gioia dei Marsi - Protocollo partenza n.0009394 del 18-11-2026