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 GORIZIA N. 45, CENSITO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 55, PART. 980.

COMMITTENTE: COMUNE DI GIOIA DEI MARSI.

Villavallelonga, lì 25/01/2025

Il Perito
Geom. Loredana Ranalletta

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

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. 980 (ex particella 542), categoria A/3, classe 1, consistenza 1,00 vani, 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 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 Gioa 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 in via Gorizia n.45, piano terra, riportata nel N.C.E.U. al foglio 55, part. 980 (ex particella 482), categoria A/3, classe 1, consistenza 1,00 vani, rendita catastale € 48,55.

L'immobile oggetto di stima si trova nel comune di Gioia dei Marsi, in via Gorizia n.45, al piano terra, la porzione di fabbricato è caratterizzato da un unico vano e si accede ad esso tramite il fabbricato censito al foglio 55 Part.184 sub 2 di proprietà dei Signori Meriem Abaziad e Achir Driss.

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 negli anni '60, confina con alloggio (particella 184 sub 2) di proprietà dei Signori Meriem Abaziad e Achir Driss, con alloggio (particella 184 sub 6) di

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

proprietà del Signor Banani Mohamed, con alloggio (particella 807 sub 10) di proprietà del Comune di Gioia e con via Gorizia.

L'accesso al vano oggetto di compravendita avviene dall'alloggio censito al foglio 55 Part.184 sub 2 di proprietà dei Signori Meriem Abaziad e Achir Driss.

All'interno si individua una camera delle dimensioni di mt. (2,60 x 3,35) per una superficie di 8,71 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 8,71 mq, mentre quella lorda è pari a 10,00 mq., con altezza utile interna pari a 2,70 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 non necessita di un intervento di adeguamento alla normativa vigente (D.M. 22/01/2008 n. 37), e di impianto di riscaldamento con stufa a pellet, il corpo radiante è in alluminio.

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 di colore ciliegio, la finestra è in alluminio con persiane e vetro doppio 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 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.

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. 10,00 x 1,00 = 10,00 mq.

5. STIMA DEI BENI

5.1 Scelta del criterio di stima

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

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.

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

5.2 Stima

b) Locale sito in via Gorizia n.45, piano terra, riportata nel N.C.E.U. al foglio 55, part. 980 (ex particella 482), categoria A/3, classe 1, consistenza 1,00 vani, rendita catastale € 48,55.

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 **€ 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 20%..... € 66,00/mq
- ***Prezzo unitario finale*****.....€ 264,00/mq**

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile, nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova, risulta il seguente: 10,00 mq x € 264,00/mq = **€ 2.640,00**.

(***diconsi euro duemilaseiquaranta/00***).

Allegati:

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

Villavallelonga, lì 24/01/2025

Il tecnico
Geom. Loredana Ranalletta

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



Foto via Gorizia



Foto via Gorizia

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



FOTO 1

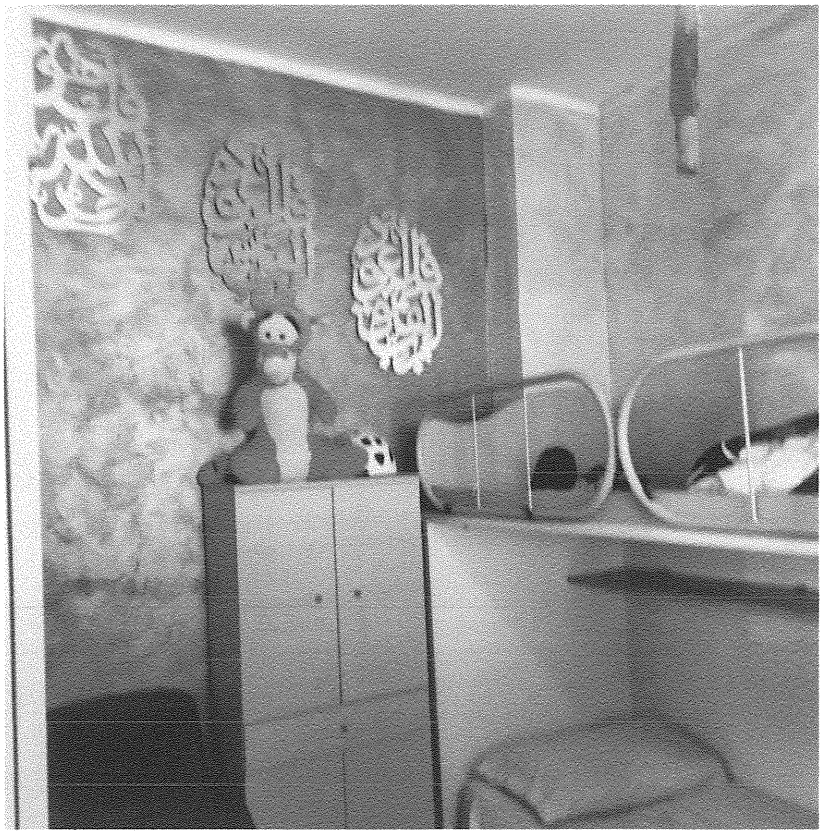


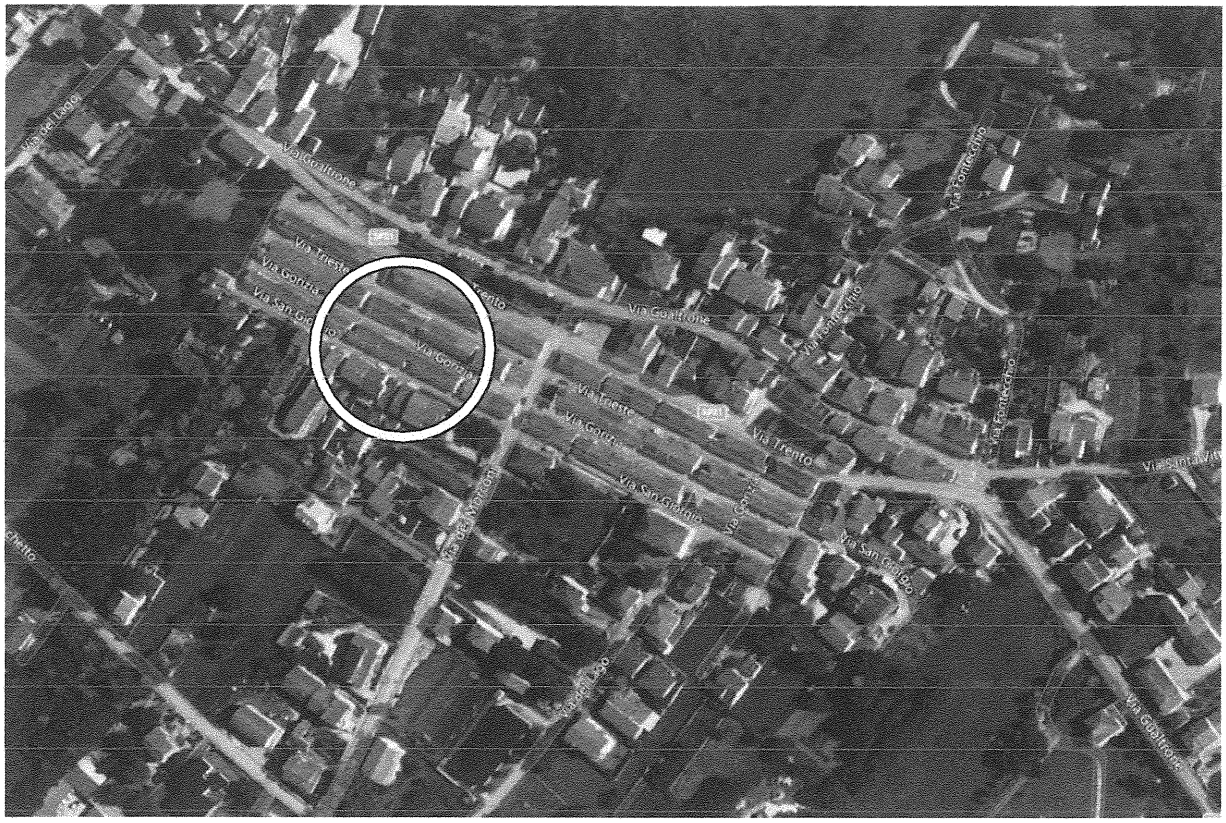
FOTO 2

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



FOTO

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 30-Gen-2025 17:10:29
Foglio: 55 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m.Protocollo pratica T446012/2025

1 Particella: 980

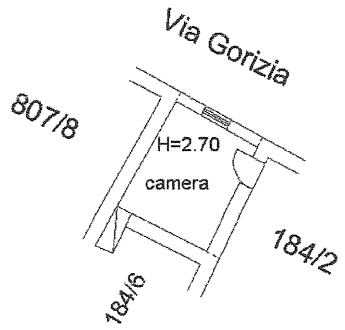
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
L' Aquila

Dichiarazione protocollo n. AQ0000500 del 07/01/2025
Comune di Gioia Dei Marsi
Via Gorizia civ. 45

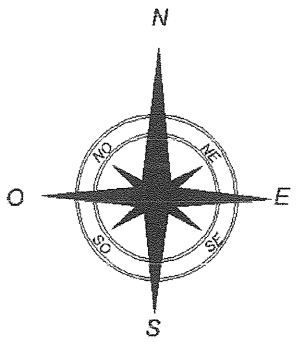
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Ranalletta Loredana
Foglio: 55	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 980	Prov. L' Aquila N. 1699
Subalterno:	

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200

PIANO TERRA



Il Tecnico
Geom. Loredana Ranalletta



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/01/2025 - Comune di GIOIA DEI MARSI(E040) - < Foglio 55 - Particella 980 - Subalterno >
VIA GORIZIA n. 45 Piano T
Comune di Gioia dei Marsi - Protocollo partenza n.0009394 del 18-11-2026

Agenzia Entrate

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

Data: **30/01/2025**
Ora: **17:09:12**
Numero Pratica: **T445086/2025**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **30/01/2025**

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/01/2025

Dati identificativi: Comune di **GIOIA DEI MARSI (E040) (AQ)**
Foglio **55** Particella **980**

Classamento:

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

Indirizzo: VIA GORIZIA n. 45 Piano T

Dati di superficie: Totale: **10 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **10 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: COSTITUZIONE del 07/01/2025 Pratica n. AQ0000500 in atti dal 08/01/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.27562.07/01/2025 COSTITUZIONE (n. 500.1/2025)

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

> Dati identificativi

Comune di **GIOIA DEI MARSI (E040) (AQ)**
Foglio **55** Particella **980**

COSTITUZIONE del 13/12/2024 Pratica n. AQ0160333 in atti dal 13/12/2024 (n. 160331.1/2024)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **GIOIA DEI MARSI (E040) (AQ)**
Foglio **55** Particella **980**

> Indirizzo

VIA GORIZIA n. 45 Piano T

COSTITUZIONE del 13/12/2024 Pratica n. AQ0160333 in atti dal 13/12/2024 (n. 160331.1/2024)

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

> Dati di classamento

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

COSTITUZIONE del 07/01/2025 Pratica n. AQ0000500 in atti dal 08/01/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.27562.07/01/2025 COSTITUZIONE (n. 500.1/2025)

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

> Dati di superficie

Totale: **10 m²**
Totale escluse aree scoperte [b)]: **10 m²**

COSTITUZIONE del 07/01/2025 Pratica n. AQ0000500 in atti dal 08/01/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.27562.07/01/2025 COSTITUZIONE (n. 500.1/2025)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/01/2025, prot. n. AQ0000500

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

> 1. COMUNE DI GIOIA DEI MARSI

Diritto di: Proprieta' per l'area (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 13/12/2024 Pratica n. AQ0160333 in atti dal 13/12/2024 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO AQ0160331 DEL 13/12/2024 (n. 160331.1/2024)

> 2. SIMONETTI Aurelio (CF SMNRLA17C05G142B)

nato a ORTONA DEI MARSI (AQ) il 05/03/1917
Diritto di: Proprieta' superficiaria (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Legenda

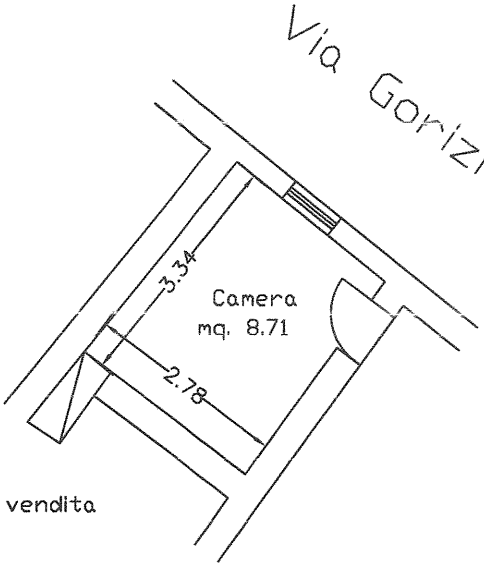
a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

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

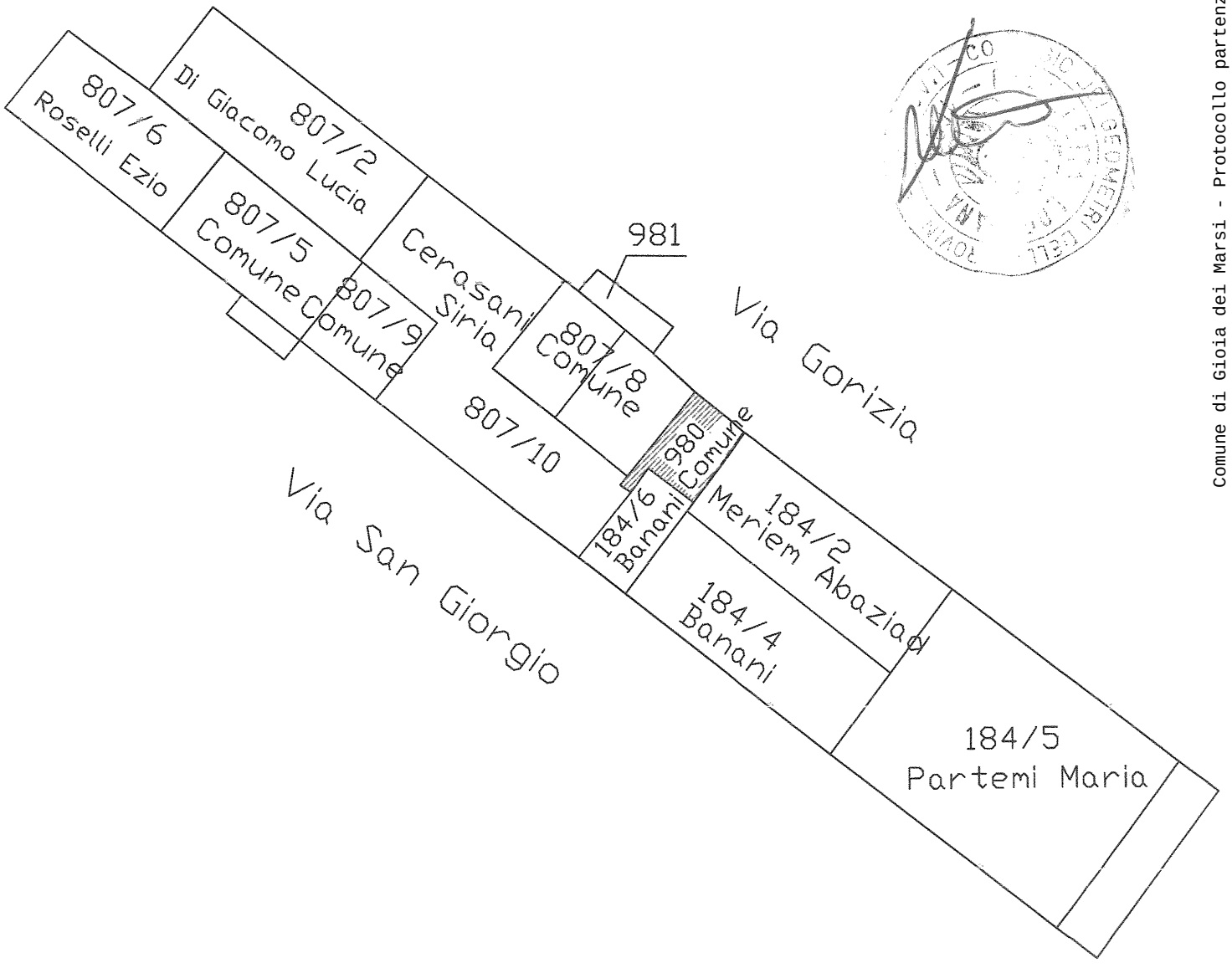
Foglio 55 Particella 980 ex 542

PIANO TERRA

Sc. 1:100



Porzione di fabbricato oggetto di vendita



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