

Oggetto: STIMA DI IMMOBILI IN PETTORANO SUL GIZIO e SULMONA

Ditta:

## PREMESSA

A seguito dell'incarico affidatomi dal [REDACTED] per la stima degli immobili siti nel Comune di PETTORANO SUL GIZIO e SULMONA (AQ), il sottoscritto rimette giusta perizia tecnica volta ad accertare il piu' probabile valore di mercato degli immobili di proprietà distinti così come di seguito riportato:

## IMMOBILI IN PETTORANO SUL GIZIO

Situazione aggiornata al : 17/11/2021

### Immobile selezionato

Catasto: Fabbricati Comune: PETTORANO SUL GIZIO Codice: G524  
Foglio:24 Particella:299 Subalterno:1

### Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	2/12	
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	2/12	
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	2/3	
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Abitazione	1/2	

### Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input checked="" type="radio"/>												

**Elenco Omonimi**

	Cognome	Nome	Data di nascita	Luogo di nascita	Sesso	Codice Fiscale <sup>1</sup>
<input type="radio"/>	[REDACTED]					

**Soggetto selezionato**

Tipo richiesta: **Attualità**  
 Cognome: [REDACTED] Nome: [REDACTED]  
 Data di Nascita: [REDACTED]  
 Comune di Nascita: **SULMONA (AQ)**  
 Codice Fiscale: [REDACTED]  
 Immobili nel comune di: **PETTORANO SUL GIZIO** Codice: G524  
 Immobili individuati: 3

**Elenco immobili per diritti e quote**

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati <sup>1</sup>
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1/1	PETTORANO SUL GIZIO(AQ) VIA PETTORANELLO n. 40 Piano T - 1	24	43		Cat.C/6	02	26 m <sup>2</sup>	Euro: 20,14		
<input type="radio"/>	F	Proprieta' per 1000/1000	PETTORANO SUL GIZIO(AQ) VIA MULINO n. 7 Piano T	24	182	12	Cat.C/2	01	43 m <sup>2</sup>	Euro: 66,62	0000477	
<input type="radio"/>	F											

**IMMOBILI IN SULMONA**

**Elenco Intestati**

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	500/1000	
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprieta'	500/1000	

**Soggetto selezionato**

Tipo richiesta: **Attualità**  
 Nominativo: [REDACTED]  
 Codice fiscale: [REDACTED]  
 Comune di: **SULMONA** Codice: I804  
 Immobili individuati: 1

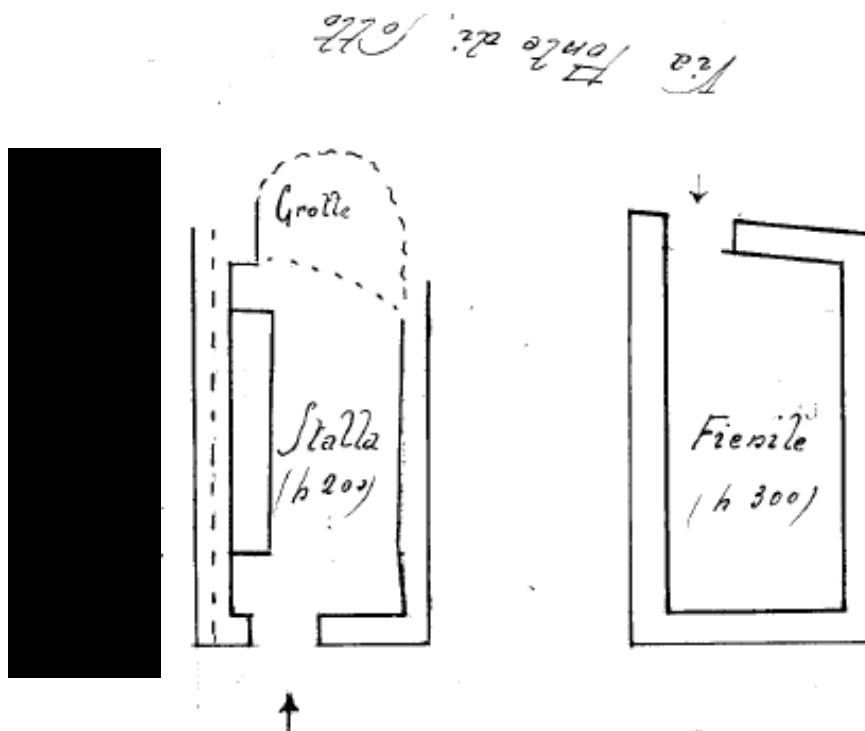
**Elenco immobili per diritti e quote**

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati <sup>1</sup>
<input checked="" type="radio"/>	F	Proprieta' per 500/1000	SULMONA(AQ) VIALE PAPA GIOVANNI VENTITREESIMO n. 23 Scala. C Interno 4 Piano P1 - S1	43	1389	36	Zona 001 Cat. A/2	04	5,5 vani	Euro: 610,71		

PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI

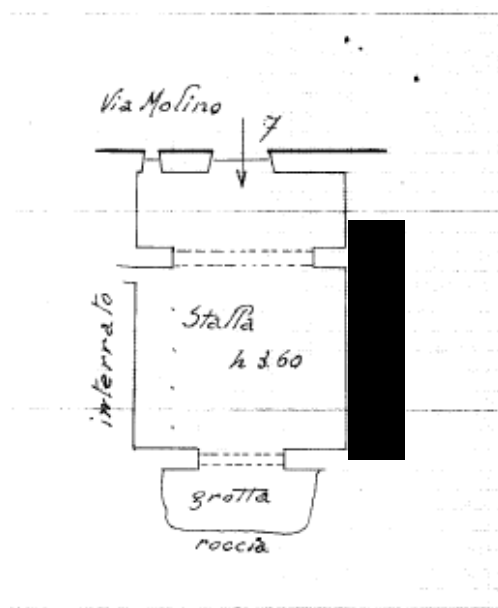
PETTORANO SUL GIZIO

FG 24 PLLA 43 VIA PETTORANELLO , 40 PIANO TERRA E PRIMO



PETTORANO SUL GIZIO

FG 24 PLLA 182 SUB 12 VIA MULINO , PIANO TERRA

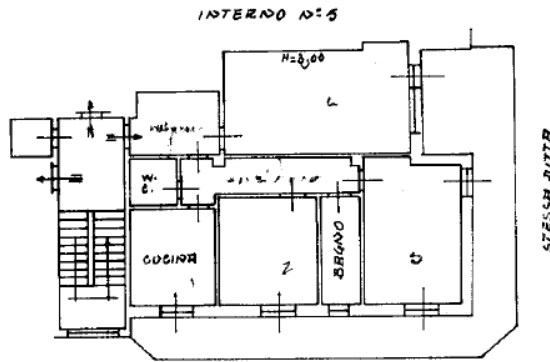


PETTORANO SUL GIZIO

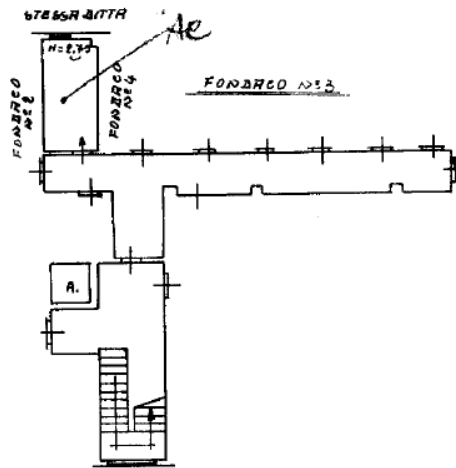
SULMONA

FG 43 PLLA 1389 SUB 36 VIA PAPA GIOVANNI XXIII°, 64C , PIANO SEMINTERRATO E PRIMO

12 P.



10.5.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1. 200

Io sottoscritto geom. CIOTTI GIUSEPPE CF: [REDACTED], con studio professionale a [REDACTED] [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di L'Aquila al [REDACTED], ho provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire la presente relazione di stima volta a determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima nonché a stimarne e valutarne il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà.

#### TITOLARITA' DEL BENE E PROVENIENZA:

---

I beni di cui alla presente perizia sono pervenuti ai sig.ri in premessa per successioni di morte.

#### DIRITTI , SERVITU' ,IPOTECHE:

---

Sui sopracitati immobili non sussistono vincoli, diritti di usufrutto o altri diritti che siano ostativi al godimento dei beni.

Da una ricognizione effettuata sembrerebbe non essere gravato da alcuna ipoteca o altro vincolo o peso di natura economica.

#### DOCUMENTAZIONE REGOLARITA' EDILIZIA:

---

-----non reperita alcuna documentazione-----

#### CONFORMITA' URBANISTICA/EDILIZIA E CATASTALE:

---

Lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto potuto reperire presso l'Agenzia delle Entrate mediante portale SISTER.

Per quanto riguarda l'uiu di cui al fg 24 plla 299 il sub 1 non e's tato possibile reperirela planimetria catstale.

#### DESCRIZIONE DEL BENE:

---

Oggetto della perizia sono i beni in Pettorano Sul Gizio e Sulmona.

Per quanto riguarda quelli in Pettorano Sul Gizio, trattasi rispettivamente di:

-

- Fienile in via Pettoranello n 40 al piano terra e primo censita al fg 24 plla 43 categoria C6 classe 2 consistenza 26 mq rendita 20,14 € , non rifinita ed in stato di conservazione mediocre.
- Stalla in via Mulino n 7 censita al fg 24 plla 182 sub 12 categoria C2 classe 1 consistenza 43 mq rendita € 66,62 non rifinita ed in stato di conservazione mediocre.

-

Per quanto riguarda quelli in Sulmona , trattasi di:

- Abitazione in via Papa giovanni XXIII° n 64c al piano seminterrato (fondaco) e primo censita al fg 43 plla 1389 sub 36 consistenza 5.5 vani rendita 610.71 € in buono stato di conservazione

## METODO DI STIMA

---

Per valutare i beni in oggetto , si è proceduto col metodo sintetico-comparativo, basato sui valori ufficiali dell'agenzia del territorio riferiti alla stessa tipologia dell'immobile oggetto di stima, e alla stessa zona urbana.

Il valore scelto è stato decurtato di una percentuale pari al 30%, per i beni la cui la vetustà sia sensibile, sia per il degrado presente in alcuni locali, sia per tener conto delle opere occorrenti ad assicurare una corretta ed adeguata manutenzione dello stabile.

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA DELL'IMMOBILE:

---

### RAPPORTI MERCANTILI - Pettorano Sul Gizio

-

- Fienile in via Pettoranello n 40 al piano terra e primo censita al fg 24 plla 43 categoria C6 classe 2 consistenza 26 mq rendita 20,14 € , non rifinita ed in stato di conservazione mediocre.

**Magazzino:** secondaria

mq.26,00 \* (0,45) = 41.85 mq.

**Totale superficie dell'immobile: mq. 11,70**

- Stalla in via Mulino n 7 censita al fg 24 plla 182 sub 12 categoria C2 classe 1 consistenza 43 mq  
rendita € 66,62 non rifinita ed in stato di conservazione mediocre.

**Magazzino:** secondaria

mq.43,00\* **(0,45)** = 19.35 mq.

**Totale superficie dell'immobile: mq. 19.35**

-

#### **RAPPORTI MERCANTILI - Sulmona**

Abitazione in via Papa Giovanni XXIII° n 64c al piano seminterrato (fondaco) e primo censita al fg 43  
plla 1389 sub 36 consistenza 5.5 vani rendita 610.71 € in buono stato di conservazione

**Abitazione principale (1,00)** p.T-4°:

mq. 115.00 \* 1,00 = 115.00 mq.

**Balconi,portico:** sup. mq. 43.00 \* **(0,30)** = 12.90 mq.

**Magazzino:** secondaria

mq.8.53.00 \* **(0,45)** = 3.83 mq.

**Totale superficie dell'immobile: mq. 131.73**



**PETTORANO SUL GIZIO - Metodo sintetico comparativo**

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate si riscontra che l'immobile è ubicato nella zona OMI ZONA B1 – 1 semestre 2021 **Fascia/zona:** Centrale/- CENTRO STORICO, CORSO E PIAZZA DEL MUNICIPIO

Sulla base dei parametri su descritti si assume come valore di riferimento per Abitazioni di Tipo economico un prezzo di base pari ad **€ 520,00 mq** valore massimo in condizioni normali e tenuto conto della particolare posizione cui si trova l'immobile.

Pertanto per desumere il più probabile valore di mercato si considera che:

ABITAZIONI

FONDACI, STALLE, MAGAZZINI

Mq. **(19.35+11.70)\*** €/mq 520,00 = € 16.146,00

**Calcolo del deprezzamento:**

€/mq 520 - 520\* 30% = €/mq 364,00

Mq. 31.05 \* €/mq 364,00 = **11.302,00 €**

---

**SULMONA - Metodo sintetico comparativo**

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate si riscontra che l'immobile è ubicato nella zona OMI ZONA C1– 1 semestre 2021 **Fascia/zona:** SEMICENTRALE

Sulla base dei parametri su descritti si assume come valore di riferimento per Abitazioni di Tipo economico un prezzo di base pari ad **€ 940,00 /mq** valore massimo in condizioni normali e tenuto conto della particolare posizione cui si trova l'immobile.

Pertanto per desumere il più probabile valore di mercato si considera che:

ABITAZIONI

Mq. **131.73\*** €/mq 949,00 = **€ 125.011,77**

**Totale € 125.011,77**

**VALORE ATTUALE DEGLI IMMOBILI:**

---

Per la piena proprietà del bene oggetto di stima, in considerazione della situazione di contrazione del mercato immobiliare può essere ipotizzato congruo, il seguente valore:

---

Sulmona li 14.12.2021

Il tecnico

