



Studio AntAgo Ingegneri  
AGOSTINO NUCCITELLI  
ANTONELLA CURINI  
Scurcola Marsicana (AQ) 67068  
Via Erbosa n. 15/T  
www.studioantago.it  
Tel. 348.0986967 - 349.7237215



TRIBUNALE DI AVEZZANO (AQ)  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Francesca Greco

#### Procedura

Esecuzione Immobiliare n. 1/2021

#### Promossa da

SIENA NPL

#### Contro

#### Beni Immobili

Lotto Unico | Bene n. 1  
Magliano de' Marsi (AQ) Via Don Orlando Di Orio  
Catasto Fabbricati Foglio 62 Part. 621 sub 1 e 2

#### Descrizione elaborato

PERIZIA IMMOBILIARE

#### Data

14/01/2025

#### Aggiornamenti / Note

PRIMO DEPOSITO | 13/09/2024  
INTEGRAZIONE n. 1 | 14/01/2025

#### Professionista Incaricato ex art. 568 c.p.c.

ING. AGOSTINO NUCCITELLI  
agostino@studioantago.it  
agostino.nuccitelli@ingpec.eu  
Tel. 348 0986967



## PREMESSA

### GIUDICE

G.E. dott.ssa Francesca Greco  
Tribunale di Avezzano | Sezione Esecuzioni Immobiliari

### PROCEDURA

Esecuzione Immobiliare n. 1/2021

Promossa da

SIENA NPL

Contro

Roma (RM) 00185 | Viale Manzoni n. 57

C.F./P.IVA 12622471006

### ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

Ing. Agostino Nuccitelli

Scurcola Marsicana (AQ) 67068 | Via Erbosa n. 15/t

Tel. 348 0986967 | agostino@studioantago.it | agostino.nuccitelli@ingpec.eu

### DATA INCARICO

02/05/2024 (provvedimento comunicato all'esperto il 10/07/2024)

### DATA ACCETTAZIONE E GIURAMENTO

12/07/2024

### BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Lotto Unico | Bene n. 1

Fabbricato a destinazione polifunzionale con annesso terreno ad uso corte di pertinenza esclusiva.

Magliano de' Marsi (AQ) | Via Don Orlando Di Orio (ex Strada Quattordici) snc

Catasto Fabbricati | Foglio 62 | Particella 621 | Sub graffati 1 e 2 | Categoria F/3 | Piani S1, T, 1 e 2

### CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Daniela D'Angelo

### PRIMO DEPOSITO PERIZIA

13/09/2024



## LOTTO UNICO | BENE n. 1

## DESCRIZIONE

Bene n. 1

Fabbricato a destinazione polifunzionale con annesso terreno ad uso corte di pertinenza esclusiva.

Magliano de' Marsi (AQ), Via Don Orlando Di Orio (ex Strada Quattordici) snc

Catasto Fabbricati | Foglio 62 | Particella 621 | Sub graffati 1 e 2 | Categoria F/3 | Piani S1, T, 1 e 2

## SOPRALLUOGHI

22/07/2024

 Accesso forzoso

## TITOLARITA'

Roma (RM) 00185, Viale

C.F./P.IVA

## DIRITTI E QUOTE

Proprietà 100/100

## CONFINI

NORD - OVEST | Lago "La Fornace" (Part. 622)

NORD - EST | Fabbricati e terreni di altre proprietà (particelle varie) | Strada pubblica Via Don Orlando di Orio (ex Strada Quattordici)

SUD - EST | Terreno di altra proprietà (Part. 573)

SUD - OVEST | Terreni di altre proprietà (particelle varie)

## DATI CATASTALI

- Catasto Fabbricati  
 Catasto Terreni  
 Fabbricato rurale  
 Costruzione esclusa dall'obbligo di accatastamento:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano	Graffato
-	62	621	1	-	F/3	-	-	-	- euro	S1-T-1-2	Sub 2

- L'immobile è inserito in mappa  
 L'immobile ha un elaborato planimetrico: 09/07/2008 prot. AQ0280935  
 L'immobile ha una planimetria catastale:



## QUESITI

### QUESITO

All'udienza dell'08/10/2024 [...] il G.E. dato atto di quanto sopra, ritenuto opportuno procedere alla relazione di una nuova relazione di stima che tenga conto delle criticità rilevate affidando l'incarico al CTU ing. Nuccitelli che dovrà effettuare una nuova valutazione di stima del bene anche applicando un coefficiente in percentuale ritenuto congruo alla luce delle problematiche evidenziate [...].

## RISPOSTA AL QUESITO

Il sottoscritto ha proceduto alla seguente stima del bene in premessa, già descritto nella perizia immobiliare depositata in data 13/09/2024.

### METODO DI STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica, sussistenza di eventuali vincoli, situazione del mercato.

Sono state analizzate innanzitutto tutte le valutazioni fatte nella precedente relazione di stima, compresa l'indagine di mercato diretta, relativa ai locali commerciali.

Sono state quindi consultate le ultime quotazioni immobiliari semestrali dell'Agenzia delle Entrate:

Provincia: L'AQUILA  
 Comune: MAGLIANO DE' MARSÌ  
 Fascia/zona: Centrale/- CENTRO STORICO, CORSO E PIAZZA DEL MUNICIPIO  
 Codice di zona: B1  
 Microzona catastale n.: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	240	340	L	1,2	1,6	L

Provincia: L'AQUILA  
 Comune: MAGLIANO DE' MARSÌ  
 Fascia/zona: Centrale/- CENTRO STORICO, CORSO E PIAZZA DEL MUNICIPIO  
 Codice di zona: B1  
 Microzona catastale n.: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	500	720	L	2,2	3,6	L

Attiva Win  
 Dato e Invenire



e le ultime quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare:



Sono stati quindi assegnati i seguenti valori unitari ad ogni tipologia di superficie:

	TIPOLOGIA SUPERFICIE	VALORE U. (euro/mq)
PS1	Locali deposito + Servizi + Servizi igienici Valore medio 'Magazzini' Agenzia Entrate – Borsino Immobiliare. Ai servizi igienici viene attribuito il valore della superficie servita.	265
	Ingresso + Piazza coperta Confermato valore 'Piazza coperta' della relazione di stima precedente.	320
PT	Attività ricreative + Sala mostre + Ufficio + Servizi igienici Confermato valore 'Attività ricreative' e 'Sala mostre' della relazione di stima precedente. Ai servizi igienici viene attribuito il valore della superficie servita.	550
	Caffetteria + Ristorante Valore medio 'Locali commerciali' indagine di mercato diretta della relazione di stima precedente.	750
	Cucina È allo stato grezzo, quindi il valore è il 60% del valore della superficie servita (ristorante): $750 \times 0.60 = 450$	450
	Terrazzo Valore pari al 25% del valore della superficie a cui è collegato (ristorante): $750 \times 0.25 = 187.50 \rightarrow$	180
	Palestra + Fitness + Beauty centre + Servizi igienici Confermato relativo valore della relazione di stima precedente. Ai servizi igienici viene attribuito il valore della superficie servita.	550
P1	Terrazzo Valore pari al 25% del valore della superficie a cui è collegato (beauty centre): $550 \times 0.25 = 137.50 \rightarrow$	135
	Studi professionali + Servizi igienici Valore medio 'Uffici' Agenzia Entrate – Borsino Immobiliare. Ai servizi igienici viene attribuito il valore della superficie servita.	605
	Terrazzo Valore pari al 25% del valore della superficie a cui è collegato (studi professionali): $605 \times 0.25 = 151.25 \rightarrow$	150
P2	Locali tecnici Valore medio 'Magazzini' Agenzia Entrate – Borsino Immobiliare.	265
	Terrazzo Valore pari al 25% del valore della superficie a cui è collegato (locali tecnici): $265 \times 0.25 = 66.25 \rightarrow$	65



## CONSISTENZA E VALORE COMMERCIALE

L'immobile comprende vari tipi di superficie, le cui entità sono state desunte dalla precedente relazione di stima. Moltiplicando i valori unitari assegnati per le rispettive superfici commerciali arrotondate al metro quadrato, si ottengono i singoli valori di mercato che sommati forniscono il valore complessivo dell'edificio:

Pos.	TIPOLOGIA	SUPERFICIE (mq)	VALORE U. (euro/mq)	VALORE (euro)
PS1	Locali deposito + Servizi + Servizi igienici	3.370	265	893.050
PT	Ingresso + Piazza coperta	1.165	320	372.800
	Attività ric. + Sala mostre + Ufficio + Servizi ig	1.414	550	777.700
	Caffetteria + Ristorante	890	750	667.500
	Cucina	160	450	72.000
	Terrazzo	350	180	63.000
P1	Palestra + Fitness + Beauty c. + Servizi igienici	1.434	550	788.700
	Terrazzo	74	135	9.990
	Studi professionali + Servizi igienici	911	605	551.155
	Terrazzo	271	150	40.650
P2	Locali tecnici	1.880	265	498.200
	Terrazzo	790	65	51.350
<b>TOTALE</b>				<b>4.786.095</b>

Valore commerciale del bene: euro 4.786.095,00

## DEPREZZAMENTI

Al valore precedentemente calcolato si applicano i seguenti deprezzamenti:

- 5% per l'assenza della garanzia per vizi occulti;
- 15% per le criticità descritte nella relazione depositata in data 13/09/2024, relative all'accertamento di compatibilità paesaggistica, alla sanatoria edilizia, alla convenzione con l'ente comunale.

Pertanto:

	IMPORTO (euro)
Valore commerciale del bene	4.786.095,00
Deprezzamento del 5%	- 239.304,75
Deprezzamento del 15%	- 717.914,25
<b>VALORE FINALE DI STIMA</b>	<b>3.828.876,00</b>

**Valore finale di stima del bene pignorato: euro 3.828.876,00**

Scurcola Marsicana, 14/01/2025

L'esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Agostino Nuccitelli

