

- RELAZIONE PERITALE -
stima immobile ubicato all'interno del
[REDACTED] - S.P. per Menzano snc
Loc. Santi – Rio Forcella di Preturo - L'AQUILA

Committente : [REDACTED]
(Liquidatore Dott. Lorenzo DI NICOLA)

Perito : Dott. Arch. Fabrizio DONATELLI

Sommario

Cap.	pag.
1. Premessa.....	2
2. Descrizione Immobile di proprietà "[REDACTED]".....	4
3. Dati Catastali.....	6
4. Regolarità amministrativa dei fabbricati – dati urbanistici.....	8
5. Confini degli immobili.....	8
6. Consistenza Fabbricato.....	9
7. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	9
8. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di L'AQUILA.....	9
9. Valutazioni estimative del sottoscritto perito stimatore.....	9
10. Riepilogo valutazione immobile :.....	11
11. Allegati :.....	11

1. Premessa

In data 27/01/2023, il sottoscritto Dott. Arch. Fabrizio DONATELLI, C.F. DNTFRZ64L03G482A – P. IVA 01595580687 (iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Pescara con il n° 807, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pescara al n° 1179, con studio professionale in Pescara alla Via G. Mazzini n° 96, Tel. 085/378190 cell. 338.2677602 - e-mail studio.arch@inwind.it P.E.C. fabrizio.donatelli@archiworldpec.it), veniva nominato Perito (*vedere allegato n° 1*) dal Liquidatore della Ditta [REDACTED]

[REDACTED] al fine di eseguire la stima di un immobile di proprietà della Ditta in liquidazione sopra riportata ([REDACTED]) (*vedere allegato n° 2*). Inoltre le rituali ricerche presso gli uffici preposti, il sottoscritto procedeva all'esame dei beni della Ditta di cui all'istanza del Liquidatore e nello specifico abbiamo una unità residenziale all'interno del complesso immobiliare denominato [REDACTED]. Come viene riportato sul sito ufficiale del complesso, lo stesso è ubicato a Santi di Preturo, nella provincia di L'Aquila, il complesso si inserisce nel cuore del Parco Nazionale del Gran Sasso. Il Resort è composto da un hotel 4 stelle di 82 camere, un campo da golf affiliato alla Federazione Italiana Golf, una Club House e ulteriori immobili ancillari. Il completamento del Resort prevede inoltre uno sviluppo immobiliare residenziale.

Hotel: [REDACTED] si sviluppa su 4 piani fuori terra per un totale di 75 camere nell'edificio principale. La struttura comprende anche una vicina Casa Padronale di 3 piani fuori terra che ospita 7 camere.

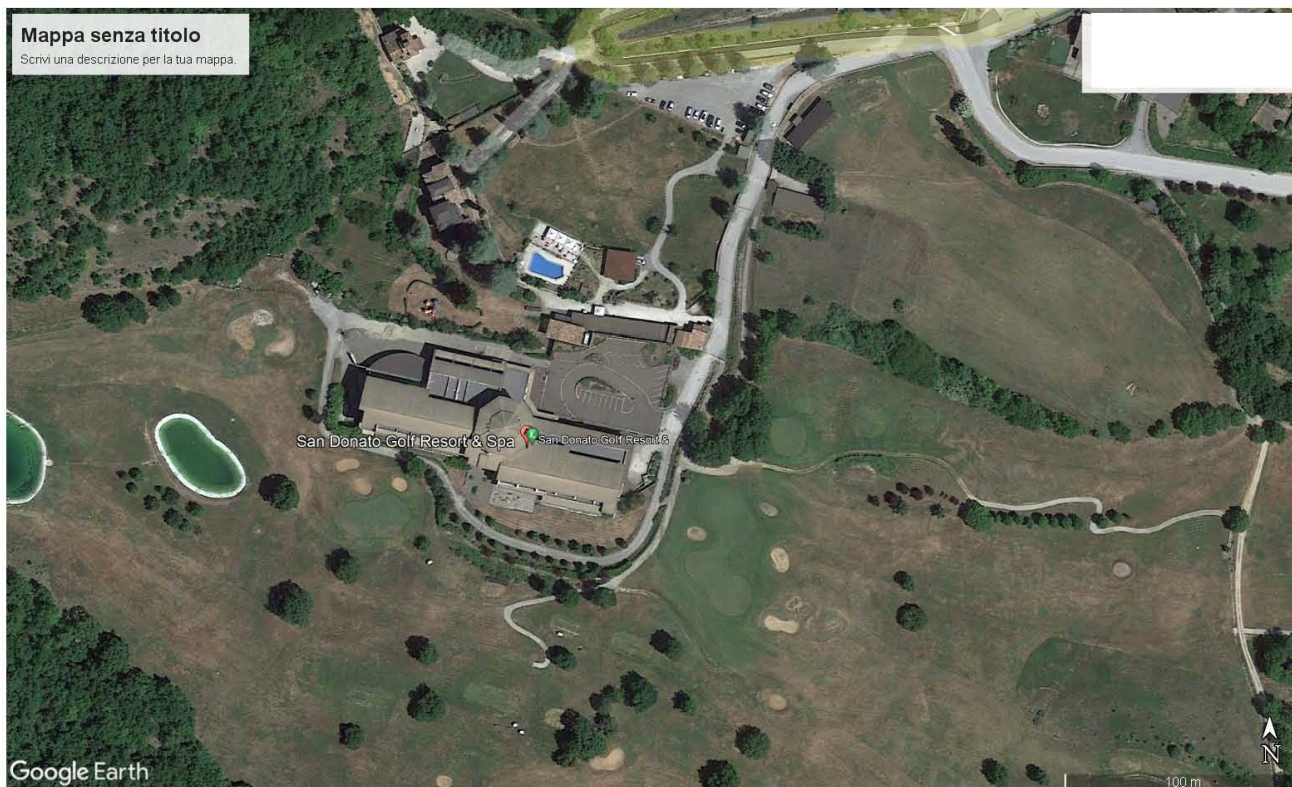
Campo da Golf: Il campo si sviluppa su una superficie di oltre 38 ettari contornata da circa 2000 ettari di boschi; e un percorso di 18 buche PAR 69 ed è affiliato alla Federazione Italiana Golf; i servizi sportivi offerti vanno da un ampio campo pratica dotato di 20 postazioni, putting green e pitching green. La struttura della Club House si estende in un parco di circa 2 ettari e comprende una villa padronale in stile trasformata in foresteria di 7 camere più un appartamento; sale soci al piano terra, una piscina esterna con

solarium, bar, segreteria, pro shop, spogliatoi e depositi per golf car, carrelli elettrici e sacche.

Sviluppo Residenziale: Da progetto il Borgo del Golf presenta 42.285 mq di superficie lorda, di cui 11.756 mq di superficie commerciale. La prima fase delle realizzazioni, oggi completata, si compone di 27 unità abitative in 5 edifici e 18 box. Sono inoltre completate le sistemazioni esterne delle aree comuni afferenti alla prima fase realizzativa. Le fasi successive prevedono in progetto, la realizzazione di ulteriori 88 unità abitative di cui 8 ville in due edifici quadrifamiliari. Le abitazioni sono ispirate all'architettura spontanea dei centri storici dell'Abruzzo, disposte lungo un dolce pendio che garantisce una vista sul campo da golf e sui monti. Monolocali, bilocali, trilocali o quadrilocali, sono dotati di giardino privato e portico in pietra.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano 2° int. 220, distinto catastalmente al **Foglio di Mappa n° 15, P.IIa 1340 Sub. 40 (Cat. A/2).**

L'ubicazione esatta dell'immobile da Google Maps risponde alle seguenti coordinate 42°24'02.51"N – 13°14'15.41"E.



Veduta Complesso immobiliare con i campi da Golf - da Google Earth

2. Descrizione Immobile di proprietà " [REDACTED] "

L'immobile non è stato visionato in quanto attualmente è chiuso e non si hanno a disposizione le chiavi di accesso.

L'appartamento oggetto di perizia è collocato all'interno del complesso [REDACTED] per Menzano snc Loc. Santi – Rio Forcella di Preturo al piano secondo. La stessa unità, è formata da un ambiente unico pluriuso con bagno e angolo cottura di circa mq. 64,00 con altezza interna variabile, da ml. 2.50 a ml. 2.80. Sul lato nord presenta un ampio terrazzo di circa 153,00 mq. con vista panoramica.

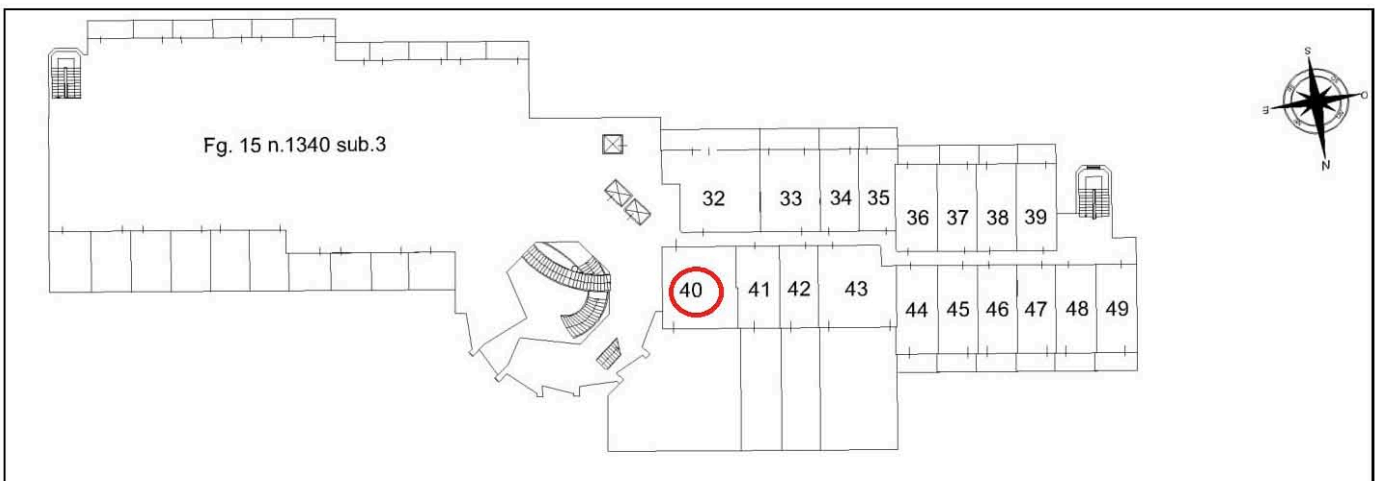
Le finiture interne sono di buon livello, tinteggiature al civile, impianti elettrico a norma.

Gli impianti sono centralizzati.

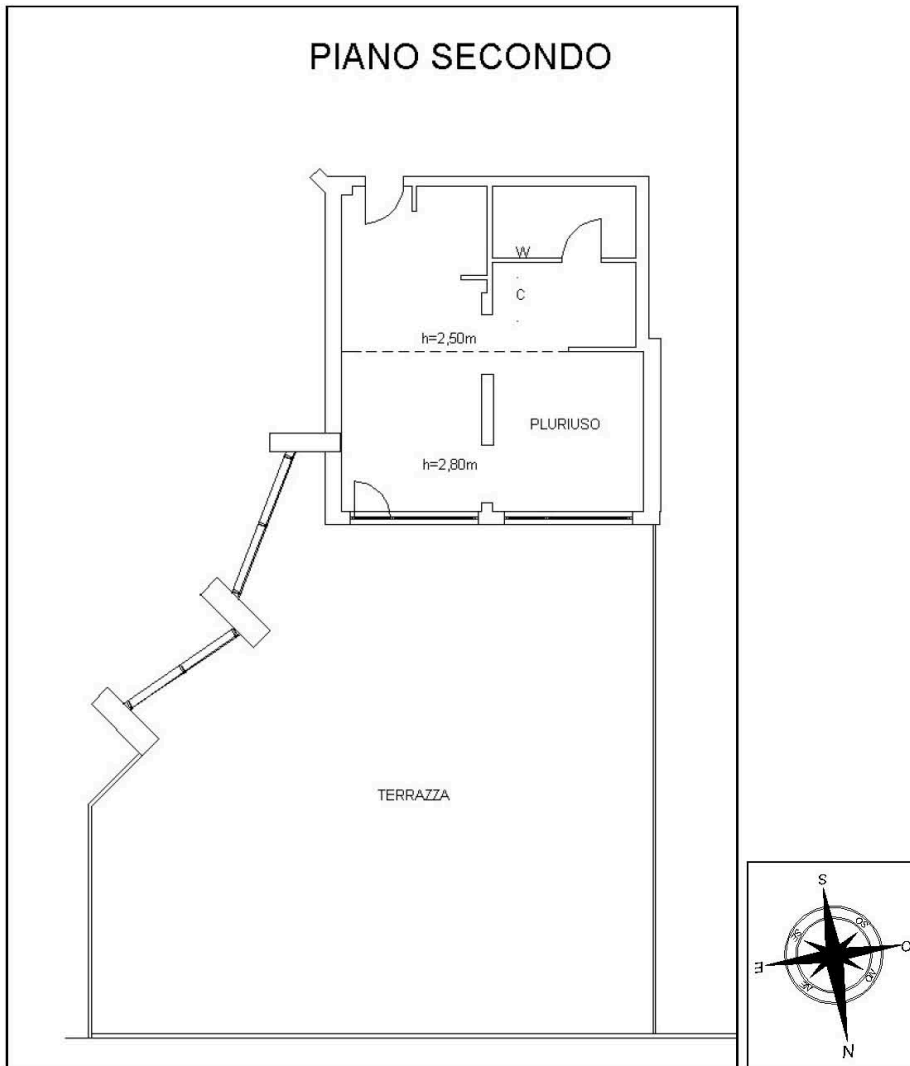
Sono presenti aree a parcheggio ed opere di urbanizzazione dell'intero complesso. Tutte le aree esterne sono di pertinenza condominiale



Veduta Complesso immobiliare - da Internet

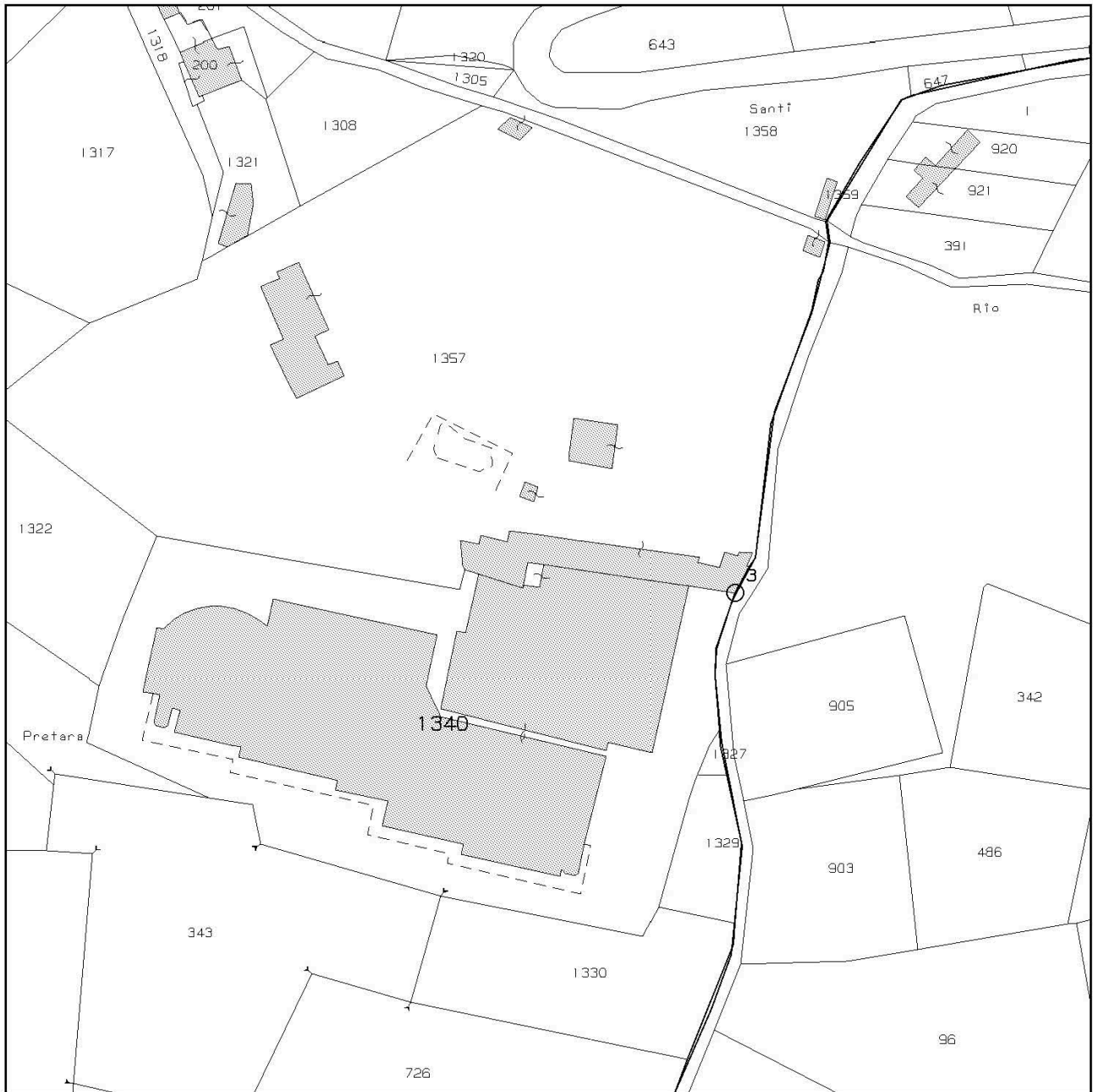


Stralcio Elaborato planimetrico catastale (piano secondo)



Planimetria catastale immobile - Fg. 15 – P.Ila 1340 Sub. 40

3. Dati Catastali.



Stralcio mappa catastale Comune di L'Aquila Fg. 15 – P.Illa 1340 - Sub. 40

DATI CATASTALI – Catasto Urbano - Comune di L'Aquila – S.P. 30 per Menzano Loc. Santi

FOGLIO	P.LLA	SUB.	ZONA C.	CAT.	CLASSE	CONS.	REND. CAT. €	PIANO
15	1340	40	8	A/2	2	2,5 vani	129,11	2°

Bene in testa per 1/1 a: " [REDACTED] " (vedere allegato n° 4)

4. Regolarità amministrativa dei fabbricati – dati urbanistici

Detto fabbricato che ospita l'immobile in oggetto è stato realizzato con i seguenti titoli autorizzativi:

- **Permesso di Costruire n. 222** del 26/07/2005 (provvedimento n. 52/05 rilasciato il 27/06/2005 da SUAP Comune di L'Aquila, giusto Accordo di Programma con il Comune n. 111 del 29/04/2002 e n. 27/2007 in Variante);
- **Variante n. 212** dell'11/08/2008 e n. 42 del 12/08/2008
- **DIA del 21.12.2010 n. 1464/2010**;
- **Variante** alla DIA n. 1464/2010 di cui al **Prot. n. 878** del 01/06/2011;
- **SCIA Prot. n. 19251** del 23/03/2012;
- **Rich. AGIBILITA' Prot. 3249** del 19/01/2012;
- **Classificazione Hotel 4 stelle** "██████████" del 23/07/2012
Prot. n. ██████████

Conformità degli impianti presenti – Attestato di qualificazione energetica (*vedere allegato n° 5*).

CONDOMINIO

Agli atti risulta che le regole condominiali sono ben specificate nel regolamento allegato all'atto di acquisto del 29/10/2012 rep. n. 122.152. La gestione alberghiera fornisce tutti i servizi alle suites (luce, acqua, telefono, climatizzazione dei locali caldo-freddo, pulizia, servizio di portineria h 24, cambio biancheria ed ogni altro servizio necessario). Sono stabilite precise quote condominiali in base ai mq. dell'immobile (*vedere allegato n° 3*).

5. Confini degli immobili

L'appartamento oggetto di perizia, all'interno del complesso immobiliare, censito al Fg. 15, P.Ila 1340, con in **Sub. 40**, confina, a Nord con distacco su area pertinenziale condominiale del complesso immobiliare, a Sud con appartamento altra proprietà censito con il Sub. 32, ad Est con Hotel censito con il Sub. 3 altra proprietà, ad Ovest con appartamento altra proprietà censito con il Sub. 41, salvo altri.

6. Consistenza Fabbricato

PIANO	DESTINAZ.	CONSISTENZA MQ.
Secondo	Residenza	64,00
Secondo	Terrazza	153,00

7. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Esiste continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

8. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di L'AQUILA

Immobile residenziale sito a L'Aquila all'interno del complesso immobiliare con campi da Golf denominato [REDACTED] – S.P. per Menzano snc Loc. Santi – Rio Forcella di Preturo al Piano Secondo, distinto catastalmente al **Foglio di Mappa n° 15, P.IIa 1340 Sub. n° 40** (Cat. A/2).

TITOLI DI PROVENIENZA

Immobile in testa alla [REDACTED]

[REDACTED] acquistata per atto di compravendita del 29/10/2012, al rogito Notaio Vincenzo Galeota di cui al Rep. n° 122152 dalla [REDACTED] sede [REDACTED] (vedere allegato n° 3).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI :

CON AGGIORNAMENTO CONSERVATORIA A TUTTO IL 16 FEBBRAIO 2023 NON SI RILEVANO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (vedere allegato n° 4).

9. Valutazioni estimative del sottoscritto perito stimatore

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione degli immobili è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia. Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio L'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Si è tenuta in considerazione la forte contrazione economica che ha colpito tutta la Nazione, ed oggettivamente da alcuni anni ha ridotto drasticamente le transazioni immobiliari, pur se il mercato offre un ampio panorama di immobili in vendita, ma la restrizione di accessi ai mutui bancari, e la carenza di lavoro ha influito anche sul valore immobiliare, soprattutto quelli legati alle attività lavorative, immobili industriali o artigianali, riducendo sempre più la richiesta, creando una posizione di stallo ed una contrazione del valore degli stessi cespiti. Il fenomeno fa sì che vi sia una notevole offerta immobiliare a fronte di una scarsa richiesta.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

E' da considerare inoltre che l'immobile fa parte di un complesso immobiliare all'interno del [REDACTED] gli stessi presentano materiali di pregio ed una unicità stilistica. Il complesso edilizio, è stato realizzato nel 2011 e si presenta in buone condizioni manutentive.

Tutto il complesso nella globalità, è ben articolato e funzionale, è immerso nel verde. Gli impianti risultano essere a norma. Sono presenti all'interno dell'area pertinenziale ampi spazi per parcheggi. Attualmente tutto il complesso è fermo, poiché l'Hotel è stato sottoposto ad una procedura di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di L'Aquila.

L'immobile è collocato in buona posizione territoriale, il [REDACTED]
[REDACTED] per Menzano snc Loc. Santi – Rio Forcella di Preturo, facilmente raggiungibile dalle arterie principali.

Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate nel metodo di calcolo. In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versano gli immobili, sono stati determinati i seguenti prezzi. La valutazione naturalmente è stata effettuata considerando la ripartenza dell'intero complesso legato ai campi da Golf ed alle attività collettive ad esse legate.

STIMA Immobile [REDACTED] – L'Aquila - Fg. 8 - P.IIa 1340 - Sub. 40

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore di stima €
Secondo	Appartamento (A/2)	64,00 X 1 = 64,00	X € 1.500,00/mq.	96.000,00
Secondo	Terrazzo	153,00 X 1/3 = 51,00	X € 1.500,00/mq.	76.500,00
			Valore tot. Imm.	€ 172.500,00

Valore Tot. Imm. Proprietà PROGEMA HOSPITAL S.r.l. € 172.500,00

10. Riepilogo valutazione immobile :

Alla luce di quanto sopra illustrato, si può affermare che il valore commerciale dell'immobile di proprietà della ditta [REDACTED] S [REDACTED]

[REDACTED] sito a L'Aquila, all'interno del [REDACTED] S.P. per Menzano snc Loc. Santi – Rio Forcella di Preturo al Piano Secondo, distinto catastalmente al **Foglio di Mappa n° 15, P.IIa 1340 Sub. n° 40** (Cat. A/2), alla data odierna ammonta ad **€ 172.500,00** (dicansi euro centosettantaduemilacinquecento/00).

11. Allegati :

da Allegato n° 1 ad Allegato n° 5

Allegato n° 1 :	Nomina di Perito stimatore. del 27/01/2023
Allegato n° 2 :	Visura Camerale
Allegato n° 3 :	Atto di acquisto immobile del 29/10/2012
Allegato n° 4 :	Documentazione ipocatastale immobile
Allegato n° 5 :	Autorizzazioni Edilizie

Il sottoscritto ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Liquidatore per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Pescara, li **16 Febbraio 2023**

Con osservanza
Dott. Arch. Fabrizio Donatelli



DONATELLI
FABRIZIO
ORDINE
ARCHITETTI PPC
PROV.
PESCARA
architetto
16.02.2023 15:25:10 UTC