



Foto n.1: ortofoto e sovrapposizione foglio catastale. L'area del lotto è individuata in rosso, le frecce gialle indicano i punti d'accesso, in blu sono evidenziati gli edifici, che insistono sull'area. Le linee verdi demarcano i confini delle singole particelle catastali afferenti al lotto.



Foto n.2: ingresso al lotto, in corrispondenza della particella n.890 al foglio n.25, strada sterrata.



Foto n.3: vista panoramica dall'area centrale del lotto



Foto n.4: ingresso al lotto e vista area centrale, immobili A (a sinistra nella foto) e C (a destra)



Foto n.5: immobile B, edificio adibito a suite alberghiere, prospetto lato Nord



Foto n.6:immobile C adibito a ristorante, aree living, cucina, camere e suite. Lato Sud e lato Est



Foto n.7:immobile B (in basso a sinistra) e C (sullo sfondo). Le foto evidenziano la grande presenza di spazi aperti tutt'intorno agli edifici. Gli immobili, nell'immediato sono circondati da aree a prato, per le quali bisogna prevedere opportuna sistemazione, mentre le zone più lontane dagli stessi sono occupate da rigogliosa vegetazione. Si alternano specie arboree proprie della macchia mediterranea a quelle tipiche dei boschi che caratterizzano altresì, le zone dell'entroterra garganico.



Foto n.8: immobile D, edificio adibito a centro benessere. La foto scattata nell'area dello scavo ove è prevista la costruzione della piscina esterna, restituisce una visione d'insieme del prospetto dell'immobile D (lato Nord-Ovest). In primo piano sono visibili gli affacci del livello più basso.



Foto n.9: area centrale del lotto, pascolo cespuglioso e bosco d'alto fusto. Laro Sud-Est



Foto n.10: area a Nord-Ovest del lotto ove, da progetto, troverà ubicazione la piscina all'aperto.



Foto n.11: vista del lotto dalla strada sottostante la SS89, la linea rossa e le frecce indicano con precisione l'area del Lotto n.1.



Foto n.12: Immobile E. Area di possibile ubicazione di un teatro all'aperto, a servizio degli edifici alberghieri.



Foto n.13: immobile A, prospetto lato Sud-Est. Le facciate Sud-Est e Nord-Est sono al finito, mentre quelle a Nord-Ovest e a Sud-Ovest sono attualmente al rustico.



Foto n.14: immobile A, prospetto lato Nord-Ovest. Tale facciata è attualmente al rustico. L'assenza di un adeguato sistema di smaltimento delle acque dalla copertura, dovuto al furto dei canali di gronda in rame, provoca durante le piogge imbibimento delle chiusure verticali. Su tale anomalia è necessario intervenire al fine di evitare danneggiamenti comportanti la necessità di interventi riparativi significativi ed onerosi. La non perfetta integrità del manto di copertura lungo le linee di gronda soggette a furto è stata valutata nell'ambito della stima con adeguato coefficiente di deprezzamento.



Foto n.15: interno al piano terra, immobile A. Si nota la lavorazione delle pareti interne, con pietra irregolare della muratura portante, lavorata, rifinita e lasciata a vista. La pavimentazione interna è al rustico, sono presenti tutte le predisposizioni impiantistiche e le apposite canaline dell'impianto elettrico. Causa furti, reiterati nel tempo, i fili elettrici in rame sono da ricollocare.



Foto n.16: copertura al piano primo delle suite, immobile A. La capriata in legno lamellare, lasciata a vista negli spazi interni, conferisce particolare fascino agli ambienti.



Foto n.17: rivestimento interno delle suite dell' immobile A, listoni di parquet nelle camere e ceramica negli ambienti bagno.



Foto n.18: vista d'insieme dell'immobile B. La foto scattata da una delle camere dell'immobile C, permette di cogliere la grande panoramicità di cui gode l'area, con la vista della macchia mediterranea, di aree a bosco e del mare sullo sfondo. Anche la copertura dell'immobile B è stata oggetto di furto delle scossaline e delle gronde in rame.



Foto n.19:bagno immobile B



Foto n.20: suite immobile B



Foto n.21:bagno immobile B. Rivestimento in tasselli di mosaico pregiato. Sono utilizzate differenti colorazioni nei diversi bagni asserviti alle singole suite.



Foto n.22: vista dettagliata dei materiali di rivestimento di pregio utilizzati negli immobili A, B e C. Listoni di parquet per le pavimentazioni e tasselli di mosaico per i servizi.



Foto n.23: copertura in legno lamellare, immobile B. Tutte le suite dell'immobile B sono dotate di copertura in legno a vista. Tre delle cinque suite sono dotate di canna fumaria e predisposizione camino.



Foto n.24: immobile C, prospetto lato Nord-Ovest.



Foto n.25: immobile C. Area *hall, living, salotto, bar*, esposta a sud, dotata di porticato antistante il lato Sud-Ovest ed area a terrazzo sul lato Sud-Est.



Foto n.26: immobile C. Vista porte interne. I compartimenti antincendio dell'immobile C sono ben definiti e le porte REI di separazione sono finemente rivestite in legno, come da foto.



Foto n.27: immobile C, rivestimento mosaicato dei bagni asserviti all'area *hall*, *living-salotto*.



Foto n.28: immobile C, corridoio camere al piano terra.



Foto n.29: immobile C, bagni asserviti all'area ristorante.



Foto n.30: immobile C, bagni asserviti all'area ristorante.



Foto n.31: Piano seminterrato. Sala ristorante dell'immobile C, con vista sul bosco circostante in direzione Nord-Est. La sala è ubicata nella parte di piano completamente fuori terra su tre lati. Mentre le cucine e i locali di servizio risultano totalmente interrati.



Foto n.32: cucina del ristorante. Immobile C.



Foto n.33: vano tecnico immobile C.



Foto n.34: tunnel di collegamento all'imm. C.



Foto n.35: suite immobile C al piano primo, dotata di ampia veranda, doppio affaccio e bagno con vasca e balcone interno.



Foto n.36: vasca in resina, marca villeroy & boch, all'interno delle suite al piano primo.



Foto n.37: bagno di una delle camere al piano primo dotato di porta d'accesso in vetro satinato



Foto n.38: immobile D, al rustico, vista complessiva dei due livelli, entrambi parzialmente interrati.



Foto n.39: immobile D al rustico. Vista della copertura e del panorama circostante il centro benessere.



Foto n.40: copertura dell'immobile B a bassissimo impatto sul contesto e vista panoramica.



Foto n.41: profilo laterale immobile D. La foto permette di evidenziare come lo sviluppo longitudinale dell'edificio segua l'andamento delle curve di livello del terreno. Conseguentemente a ciò l'edificio si incastona nel paesaggio passando quasi in secondo piano e rendendo protagonista l'intorno verde.



Foto n.42: scavo antistante l'immobile D, ove da progetto è prevista piscina all'aperto



Foto n.43: vista interna dell'immobile D al livello superiore



Foto n.44: vista copertura a campata unica con utilizzo di travi reticolari in acciaio al livello superiore



Foto n.45: vista del livello interno più alto dell'Immobile D, centro benessere, area a doppia altezza.



Foto n.46: vista dell'immobile D al livello più basso. La scala elicoidale panoramica è ubicata nella parte di edificio a doppia altezza.



Foto n.47: vista dell'immobile D al livello più basso. Sono visibili le aree ove trovano collocazione le piscine basse del centro benessere.



Foto n.48: vista dell'immobile D al livello più basso, vano tecnico



Foto n.49: vista dell'ambiente adibito a grotta del centro benessere all'interno dell'immobile D, secondo quanto previsto da progetto.



Foto n.50: edificio adibito a vano tecnico del complesso alberghiero, ubicato all'interno della particella n.475 al foglio n.25.



Foto n.51: interno dell'edificio adibito a vano tecnico



Foto n.52: secondo ingresso al lotto, ricadente nell'immobile E. La freccia gialla individua l'area d'ingresso. La linea rossa demarca, sulla sinistra l'area afferente al lotto in vendita, mentre sulla destra, altra proprietà. Si sottolinea come tale secondo accesso prevede il passaggio al di sotto della superstrada garganica SS693.



Foto n.53: sentiero, dotato di muretto a secco e staccionata in legno, ricadente all'interno dell'immobile E del lotto 1. Il sentiero conduce dall'ingresso secondario (Foto n.52) sino all'area centrale del lotto. I muretti a secco sono dotati di canaline per l'installazione dell'impianto elettrico d'illuminazione.



Foto n.54: sentiero dotato di muretto a secco ricadente all'interno dell'immobile E al lotto 1



Foto n.55: area a bosco alto all'interno dell'immobile E. La foto permette di cogliere la presenza di vegetazione d'alto fusto sempreverde e caducifoglie. Durante il periodo autunnale il bosco si colora d'innomerevoli tinte cromatiche che vanno dal giallo chiaro al rosso scuro. L'area, di ingenti dimensioni, si presta ad una serie innumerevole di attività sportive all'aperto.



Foto n.56: sentiero e bosco all'interno dell'immobile E



Foto n.57: primo fabbricato rurale all'interno dell'immobile E, individuato al N.C.T.:particella n.7, foglio n.25.



Foto n.58: secondo fabbricato rurale all'interno dell'immobile E. Al N.C.T.: foglio n.25 particella n.5.



Foto n.59: terzo fabbricato rurale all'interno dell'immobile E. Il fabbricato non è accatastato, neanche sotto la dicitura di fabbricato diruito; risulta ad ogni modo ubicato nell'area centrale della particella n.905 del foglio n.25.