



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

TRIBUNALE DI FOGGIA Sezione fallimenti

Reg. Fall. N. 52/2018

Giudice Delegato: dott.ssa **Valentina TRIPALDI**
Curatore Fallimentare: avv. **Maria Rosa Anna PORCARO**
Perito valutatore ing. **Antonio PERROTTA**

Fascioletto lotto n. 1 **Complesso alberghiero con annessi servizi** **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Capitoli

Premessa – Adempimento dell'incarico	Pag. 1
1 Descrizione dei beni, con l'allegazione di planimetrie e di fotografie	Pag. 3
2 Stima dei beni	Pag. 73
3 Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili	Pag. 78
4 Individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita	Pag. 79
5 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni	Pag. 83
6 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica	Pag. 90
7 Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima	Pag. 92
8 Indice degli allegati	Pag. 92

PREMESSA – ADEMPIMENTO DELL'INCARICO

A seguito di richiesta del Curatore Fallimentare avv. Maria Rosa Anna PORCARO, la Sv.Ill.ma, dott.ssa Valentina TRIPALDI, quale Giudice Delegato per il presente fallimento, con proprio dispositivo dell'11.06.2018, autorizzava la nomina del Perito per la stima degli immobili acquisiti nella persona dello scrivente **ing. Antonio PERROTTA** con studio professionale in Lucera alla via E. Cavalli n. 11 (CF. PRRNTN54T02E716L), convocando lo stesso per l'udienza del 14.06.2018 per il giuramento di rito. In tale data, dopo aver effettuato il giuramento all'esperto, la SV III.ma poneva i seguenti quesiti.

“previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di stima, proceda



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

l'esperto:

- 1. alla descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;*
- 2. alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici;*
- 3. alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili;*
- 4. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 5. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni;*
- 6. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 7. alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione;*

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati;*
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.*

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

Per i terreni l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria."

Gli accertamenti del caso sono stati compiuti presso i seguenti Uffici pubblici e a mezzo di ispezioni telematiche:

- Ufficio Tecnico Comunale di Rodi Garganico (FG);
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Territorio. Servizi catastali (ex UTE);
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio. Servizio di pubblicità immobiliare di Lucera (ex Conservatoria dei RR.II.);

TUTTO CIÒ PREMESSO

Lo scrivente, in riferimento ai beni immobili ubicati in agro di Rodi Garganico, facenti parte della massa del **Fallimento. N. 52/2018 Reg. Fall.** [REDACTED] dopo avere ispezionato i beni mobili e immobili in occasione delle operazioni di inventario effettuate in compartecipazione col Curatore Fallimentare avv. Maria Rosa Anna PORCARO e il Cancelliere del Tribunale di Foggia, Rag. Pasquale BEVERE, analizzata la documentazione acquisita nel corso degli inventari e quella estratta dagli uffici pubblici, redige la presente



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ADEMPIMENTI RICHIESTI AL TECNICO DEL FALLIMENTO



1. Descrizione dei beni, planimetrie e fotografie.

LOTTO N. 1

Complesso alberghiero con annessi servizi.

Albergo e annessi servizi, siti nel territorio del Comune di Rodi Garganico alla C.da “Pantanello – Piano”, Lungomare Lido del Sole senza numero civico, sviluppatosi in un complesso turistico alberghiero composto di un albergo con annesso centro benessere, stabilimento balneare, cabina elettrica funzionale a tutta l'attività alberghiera, e area scoperta il tutto pertinenziale alla principale attività alberghiera e più precisamente:

a) Albergo con servizi

- Descrizione.

ALBERGO composto da due palazzine adibite, la prima ad albergo, la seconda ad unità abitative-camere (albergo diffuso), poste singolarmente ai piani primo sottostrada e tre piani fuori terra, con antistante piscina, chiosco in legno e circostante corte attrezzata adibita in parte a parcheggio per autovetture e in parte a verde per i residenti,

- Catasto.

Il tutto riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico come segue:



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Unità immobiliare n. 3 sita nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati									
intestataro: [REDACTED] con sede in Rodi Garganico - proprietà per 1/1									
Dati derivanti da voltura d'ufficio del 28.08.2009 prot. N. FG0341860. notaio D'ADDETTA Carla rep. 17028									
N.	IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
	Fgl	P.IIa	Sub	Cat.	Cl	Cons	superficie cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
1	1	1761		D/2				€ 66.595,30	Contrada Pantanello S.N. Piano: S1-T-1-2. Variazione Toponomastica del 17/02/2011 (n. 11063.1/2011) prot. N. FG0054841 in atti dal 17/02/2011

Unità immobiliare n. 2 sita nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati									
intestataro: [REDACTED] - proprietà per 1/1;									
Dati derivanti da Costituzione del 17.09.2008 prot. N. FG0279257									
N.	IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
	Fgl	P.IIa	Sub	Cat.	Cl	Cons	superficie cat	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
1	1	1762		D/2				€ 986,50	Contrada Pantanello S.N. Piano:T. Variazione Toponomastica n. 11065.1/2011 del 17.02.2011 (n. 44359.1/2015) prot. N. FG0054843



b) Centro Benessere

- Descrizione.
Centro Benessere composto da un unico corpo di fabbrica con circostante corte di pertinenza esclusiva, disposto su quattro livelli (piano sottostrada, terra, primo e secondo - terrazzo)
- Catasto.
Il tutto riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Rodi Garganico come segue.



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Si specifica che le p.lla 141 e 231 del foglio 1 catasto terreni ospitano impianti a servizio della struttura alberghiera.

Unità immobiliare n. 2 sita nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati									
intestatario: [REDACTED] con sede in Rodi Garganico - proprietà per 1/1									
Dati derivanti da voltura d'ufficio del 28.08.2009 prot. N. FG0333239. notaio D'ADDETTA Carla rep. 17028									
N.	IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Fgl	P.IIa	Sub	Cat.	Cl	Cons	superficie cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
1	1	1765		D/8				€ 17.432,00	Contrada Pantanello S.N. Piano: S1-T-1-2. Variazione Toponomastica richiesta dal Comune del 17/02/2011 (n. 11075.1/2011) prot. N. FG0054853 in atti dal 17/02/2011

4. Immobili siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni									
intestatario: [REDACTED] con sede in Rodi Garganico - proprietà per 1/1									
Dati derivanti da atto pubblico di compravendita del 28.08.2009 notaio D'ADDETTA Carla rep. 17028									
N.	IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Fgl	P.IIa	sub	Porz	qualità	cl	superficie	Reddito	Diritti derivanti da
1	1	141			Area Rurale		00 33		Tabella di variazione del 31/08/2010 – Prot. FG0204818 - Bonifica dei fabbricati rurali non pubblicati
2	1	231			seminativo	2	20 72	€ 0,96 € 4,82	atto pubblico del 21/11/1995



c) Stabilimento Balneare

- Descrizione.

Stabilimento balneare composto da un chiosco adibito a bar, con circostante portico e da un corpo di fabbrica adibito a spogliatoio e bagni il tutto posto al piano terra, compreso adiacente arenile.

- Catasto.

Il tutto riportato nel catasto Fabbricati come segue:



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Unità immobiliare n. 2 sita nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati										
intestataro: ██████████ con sede in Rodi Garganico - proprietà per 1/1										
Dati derivanti da voltura d'ufficio del 28.08.2009 prot. N. FG0333239. notaio D'ADDETTA Carla rep. 17028										
N.	IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
	Fgl	P.Ila	Sub	Cat.	Cl	Cons	superficie catastale		Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
2	1	1766		D/8					€ 1.572,20	Contrada Pantanello S.N. Piano:T. Variazione Toponomastica richiesta dal Comune del 17/02/2011 (n. 11078.1/2011) prot. N. FG0054856 in atti dal 17/02/2011

7. Immobili siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni											
N. intestataro: ██████████ con sede in Rodi Garganico - proprietà per 1/1											
Dati derivanti da atto pubblico di compravendita del 28.08.2009 notaio D'ADDETTA Carla rep. 17028											
N.	IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Fgl	P.Ila	sub	Porz	qualità	cl	superficie		Reddito		Diritti derivanti da
1	1	1877			incolto produttivo	u	08	60	€ 0,18	€ 0,13	Variazione del 08.09.2009 prot. N. FG0227931



d) Cabina elettrica

- Descrizione.
Composta da un corpo di fabbrica per la custodia di tutti gli impianti elettrici e circostante area di pertinenza.
- Catasto.
Il tutto riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico come segue:



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Unità immobiliare n. 10 sita nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati									
intestatario: ██████████ con sede in Rodi Garganico - proprietà per 1/1									
Dati derivanti da Costituzione del 04/11/2011 prot. N. FG0304673									
N. IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.IIa	Sub	Cat.	Cl	Cons	superficie cat.		Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
1	2	571		D/1				€ 442,00	Contrada Pantanello S.N. Piano:T. Variazione Toponomastica del 18/05/2015 (n. 44359.1/2015) prot. N. FG0114542 in atti dal 18/05/2015

8. Immobili siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni										
N. ██████████ con sede in Rodi Garganico - proprietà per 1/1										
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
Fgl	P.IIa	sub	Porz	qualità	cl	superficie		Reddito		Diritti derivanti da
1	2	569		vigneto	2	26	71	€ 3,79	€ 13,79	Frazionamento del 23.05.2011 prot. FG0144603
2	2	570		vigneto	2	09	38	€ 4,84	€ 4,84	Frazionamento del 23.05.2011 prot. FG0144603



Il complesso turistico è attualmente denominato **“HOTEL ROYALS GATE”** esercente l'attività di pubblico esercizio di albergo, hotel, pensione e simili con attività mista di fornitura di alloggi e di ristorante e di bar e pertinenti attività connesse.

Nel presente lotto sono ricompresi tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale ivi comprese tutte le autorizzazioni concesse dalle competenti Autorità alla parte concedente.

In particolare si intendono compresi nel lotto le attrezzature, gli impianti, i mobili e gli arredi come dettagliatamente riportati nell'inventario e come descritti da chi scrive.

Complessivamente il lotto n. 1 proposto è delimitato come dalla seguente ripresa aerea e confina con

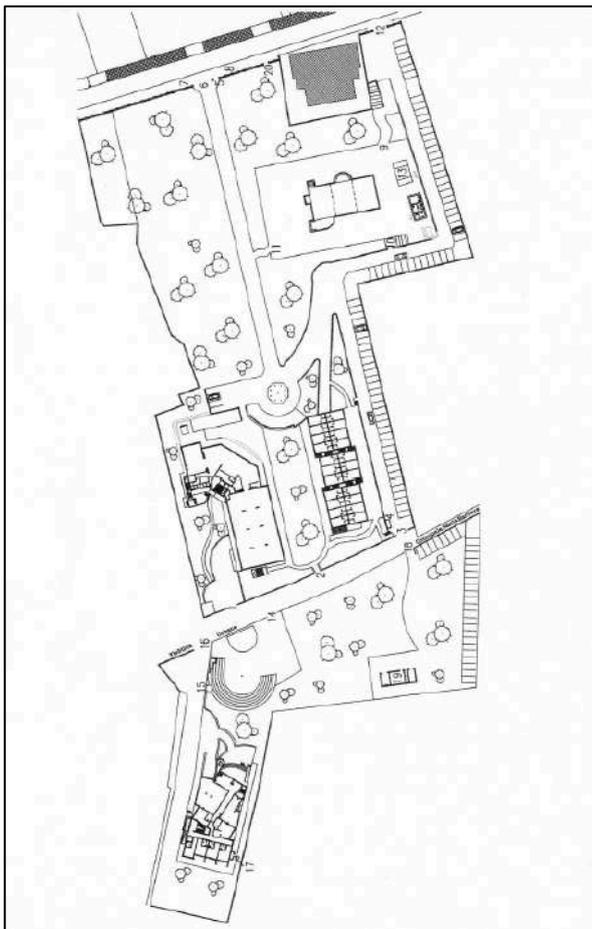


STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

- Particelle 1663, 1664, 536, 1010, 1903 557 e 115 del foglio 1 del Comune di Rodi Garganico;
- particelle 144, 143, 140, 1924,181, 430, 1923, 531, 533 del foglio 1 del Comune di Rodi Garganico;
- strada litoranea Lido del Sole - Rodi Garganico,
- p.lle 1876, 1875, 1560,1879, 1880 del foglio 1 del Comune di Rodi Garganico;
- strada litoranea Lido del Sole – Rodi Garganico;
- salvo altre.



Il complesso turistico è sito nel territorio del Comune di Rodi Garganico alla C.da “Pantanello – Piano”, Lungomare Lido del Sole senza numero civico. E’ composto di due corpi di fabbrica adibiti a strutture ricettive con servizi annessi, un ulteriore e vicino fabbricato adibito a centro benessere, ed uno stabilimento balneare. Tutta la struttura turistica è servita da cabina elettrica e area scoperta il tutto pertinenziale alla principale attività alberghiera.

La struttura turistica è attualmente denominata **“HOTEL ROYALS GATE”** esercente l’attività di pubblico esercizio di albergo, hotel, pensione e simili con attività mista di fornitura di alloggi e di ristorante e di bar e pertinenziali attività connesse.

Nel presente lotto sono ricompresi tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale ivi comprese tutte le autorizzazioni concesse dalle competenti Autorità alla parte concedente.

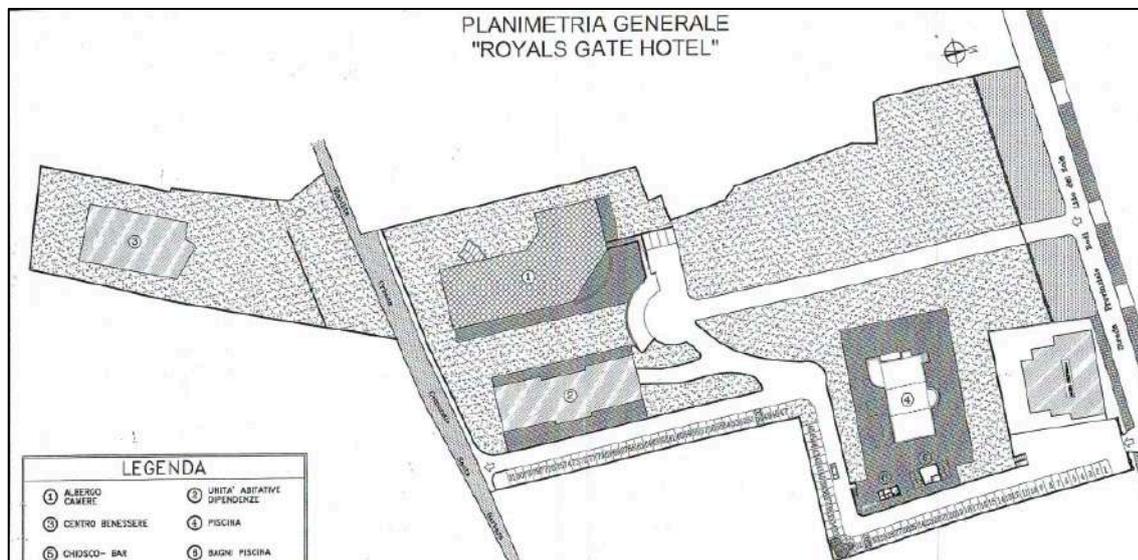


STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

In particolare si intendono compresi nel lotto anche le attrezzature, gli impianti, i mobili e gli arredi come dettagliatamente riportati nell'inventario e come descritti da chi scrive.



Di seguito si descrivono i vari componenti della struttura turistica.





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu



a1) . Hotel

Il primo corpo di fabbrica ospita, al piano rialzato, i servizi dell'Hotel (reception, uffici, bar, sala TV, ristorante, cucina servizi), con ulteriori locali servizi e specifici, al piano seminterrato (ampia sala multifunzione, palestra, zona preparazione cibi, magazzini, depositi, servizi igienici). Al primo piano sono collocate 26 camere triple, tutte arredate, quattro delle quali per persone diversamente abili. Il tutto per 78 posti letto. La superficie complessiva sviluppata da tale corpo di fabbrica è pari a mq 2.922. Strutturalmente il corpo di fabbrica è diviso in tre blocchi autonomi adeguatamente giuntati dal punto di vista sismico



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Tutte le finiture delle camere sono di buon livello come anche quelle degli spazi comuni.



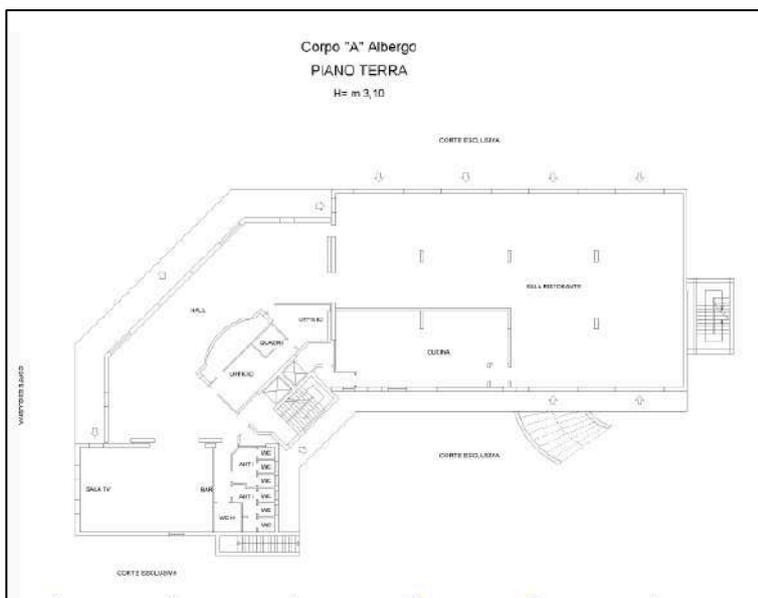
- Piano rialzato.

L'ingresso principale immette nella Hall dal quale è possibile raggiungere le altre parti che compongono il piano.

In particolare, in posizione frontale è collocato il banco reception con, in posizione retrostante, i locali a servizio (uffici, vano centralina impianti). Tutta la hall è adeguatamente arredata con poltrone, divani, tavolini e mobili contenitori. I mobili, le apparecchiature e gli impianti sono dettagliatamente indicati nel verbale di inventario al quale si rimanda per maggiori specifiche.

Alla destra del banco reception sono collocati i servizi igienici di piano, suddivisi per sesso, con servizio destinato alle persone diversamente abili, e il bar, con bancone e accessori, con annessa sala intrattenimento – TV.

Anche gli arredi di questa zona sono dettagliatamente descritti nel verbale di inventario. Alla sinistra, rispetto alla reception, è collocata la sala ristorante con accesso diretto anche con l'esterno del corpo di fabbrica. Direttamente collegata funzionalmente al ristorante, vi è la cucina, dotata di tutte le attrezzature utili allo scopo.





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Di seguito si riporta una ampia carrellata fotografica necessaria per avere contezza dell'attuale stato delle cose sommariamente descritte:

Hall - reception.



Servizi igienici di piano.

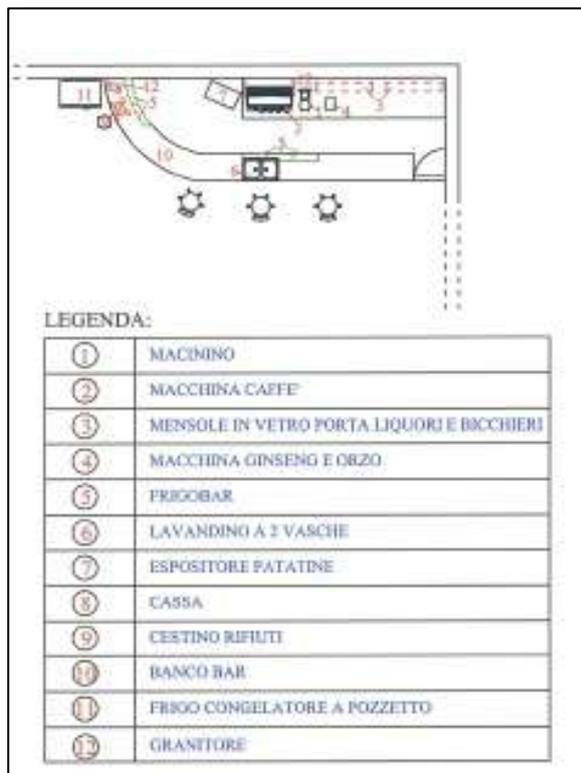




STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Bar – Sala intrattenimento TV



Ristorante.

Sala attrezzata per almeno 150 posti a sedere.

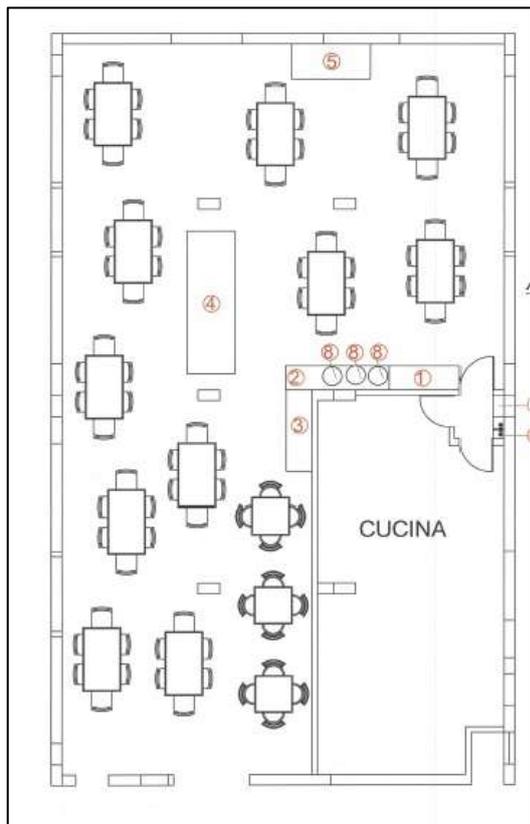




STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu



Cucina.

Suddivisa, sostanzialmente, in tre parti: zona cottura, lavaggio e office.

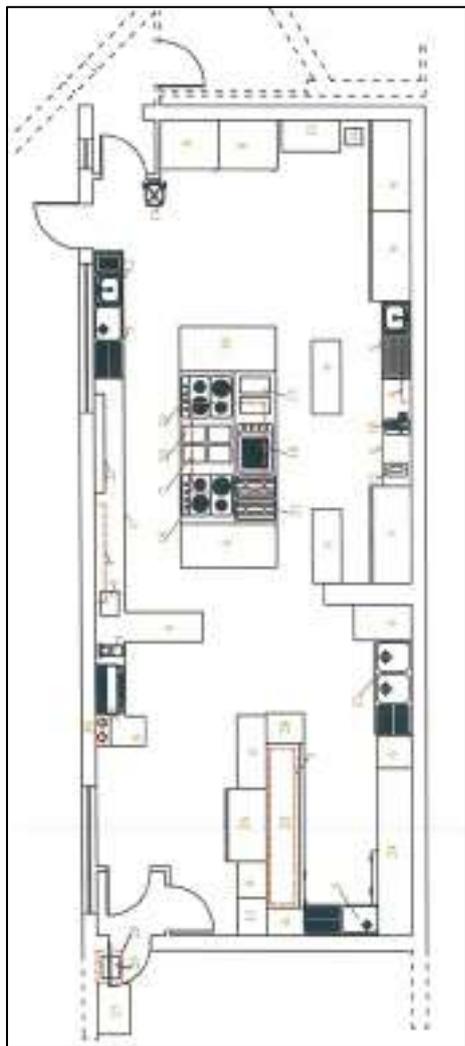




STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu



Per maggiori dettagli sulle caratteristiche delle attrezzature presenti nella cucina si rimanda al verbale di inventario e all'allegato 5 della presente relazione.

- Primo Piano.

E' costituito da sole camere destinate agli ospiti dell'Hotel.

Al primo piano sono collocate 26 camere triple, tutte arredate, quattro delle quali accessibili anche da persone diversamente abili. Il tutto per 78 posti letto.

Oltre che dalla scalinata interna, posta in zona retrostante la reception, al primo piano si arriva anche con un ascensore adiacente la scalinata. Il piano è servito anche da una scala di emergenza posta in fondo al corridoio principale. Dal piano, tramite la scalinata principale è possibile accedere anche al piano di copertura.

L'estensione dell'intero piano è pari a mq 921 per una superficie utile di mq 795.

L'altezza del piano è pari a 3 metri.

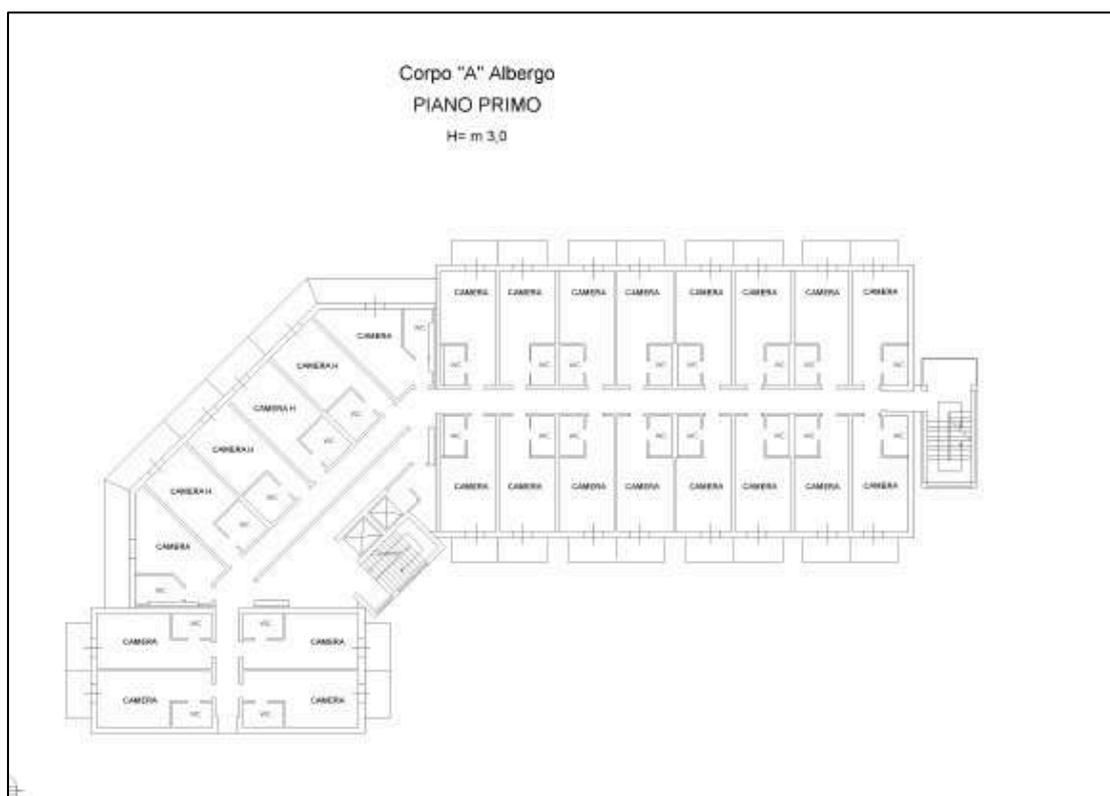
Tutte le camere sono dotate di autonomo servizio igienico e di balcone. Le camere di questo piano sono numerate dal 101 al 132 (rif. Inventario e all. 5)



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu



La dotazione/costituzione della camera tipo è la seguente:

- Armadio in legno a tre ante e due colori dotato di cassaforte con 2 cassetti;
- mobile appendi abiti con specchiera e piano porta valige;
- letto matrimoniale costituito da testiera in legno e materasso e coppia di due reti singole il tutto correlato con corrispondenti materassi;
- letto a castello richiudibile dotato di materasso;
- comodini in legno bicolore con cassetto ed una lampada;
- tavolino con all'interno frigo bar;
- specchiera;
- sedia in legno con seduta in stoffa;
- televisore marca a parete con telecomando;
- 1 telefono;
- 1 tenda con mantovana;
- bagno accessibile da porta tamburata color noce, dotato di lavabo, specchio a parete, piatto doccia, vaso, bidet ed accessori (per i dettagli di ogni singola stanza si rimanda al verbale di inventario);

Ogni stanza è condizionata con sistema di refrigerazione aria con centralina a parete. La porta di ingresso è in plastica pesante. Al centro della camera è posto un sistema di rilevazione fumi (antincendio).

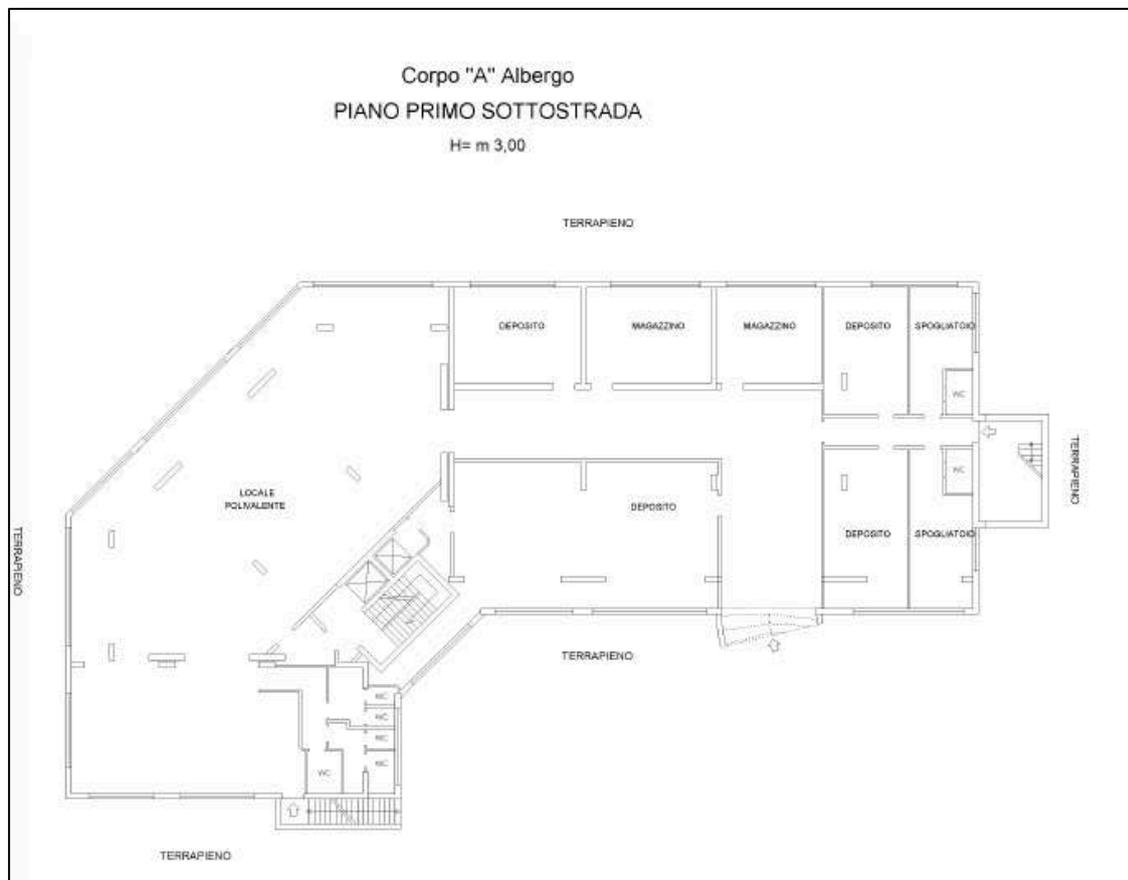


STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Piano interrato.



E' destinato ad attività integrative e a locali di servizio.

Il piano è collegato a quello superiore con scala interna e ascensore. Sono inoltre presenti due scale di servizio che mettono in comunicazione il piano con l'esterno.

Per renderlo accessibile agli autoveicoli, anche per il carico/scarico delle merci, vi è una rampa carrabile, con comoda pendenza, che collega il piano con la strada di servizio posta in zona posteriore al corpo di fabbrica in narrazione.

Nel piano sono collocati:

- Un locale polivalente (Sala ricreativa);
- Un vano attualmente utilizzato come palestra (quello senza indicazione nella planimetria);
- Vari locali adibiti a deposito;
- Locali di servizio per il personale;
- Blocco servizi igienici.

Sala ricreativa

In particolare, il locale polivalente, al quale si accede dalla scala e dall'ascensore, è destinato a attività conviviali varie e all'intrattenimento degli ospiti. La forma, le caratteristiche di finitura ed i dettagli sono desumibili dalla documentazione fotografica che segue



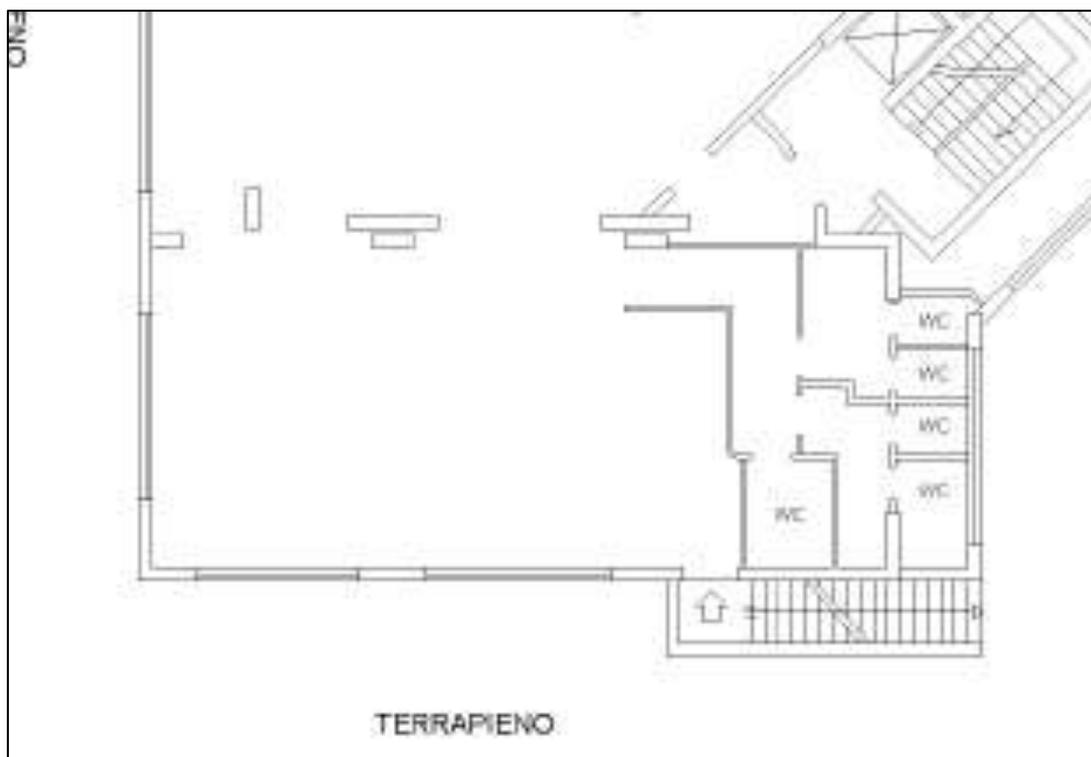
STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu



Da questo ampio vano è possibile raggiungere gli altri spazi del piano, quali la palestra e la zona servizi.





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Palestra

Nella palestra sono collocati vari attrezzi per il fitness e disposti in maniera funzionale. Gli attrezzi, per quanto è stato possibile verificare, sono tutti funzionanti. Le attrezzature per categorie sono suddivisibili in panche polivalenti, apparecchi per glutei, apparecchi per gambe, estensori, apparecchi per il torso, tapis roulant ecc.

I tipi di attrezzi, lo stato di finitura del locale ed altri dettagli sono desumibili dalla seguente documentazione fotografica (cfr all. 5 della presente relazione).





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu



Da questo ambiente è possibile accedere ad una scala di servizio che mette in comunicazione il piano sottostada con l'esterno al piano di campagna.

Blocco servizi igienici di piano

In adiacenza alla palestra è collocato il blocco servizi igienici distinto per sesso e con un vano adibito alle persone diversamente abili. Le caratteristiche degli apparecchi igienico-sanitari sono del tutto simili a quelli del piano superiore.

Dalla sala polifunzionale, come già scritto, si perviene ad un corridoio che smista in altri ambienti di servizio aventi però specifici utilizzi.



Sala preparazione

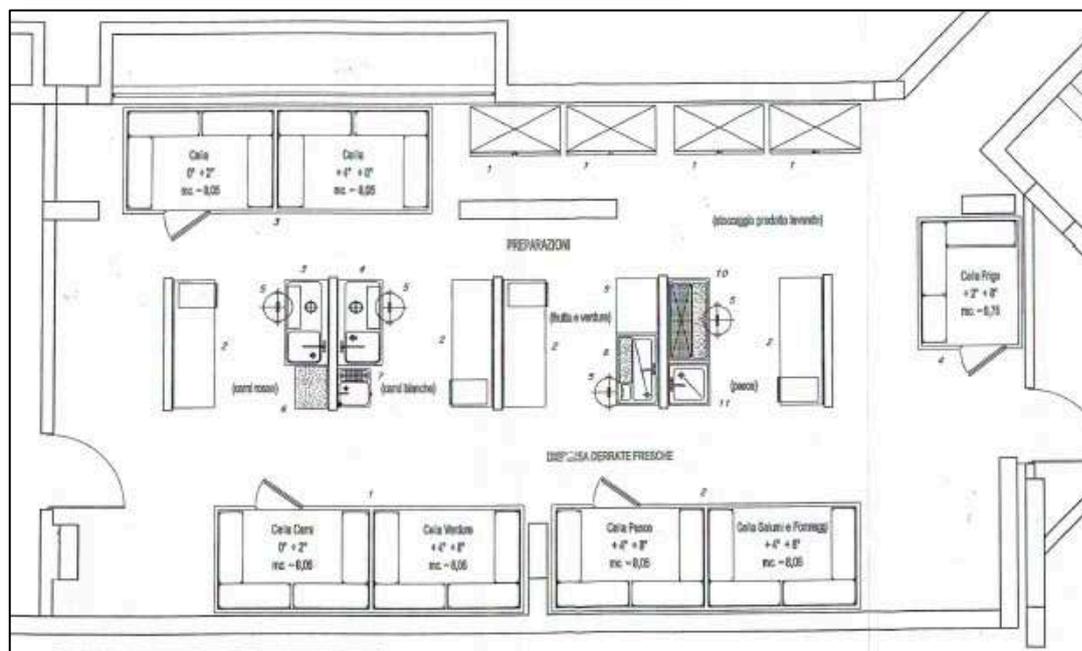
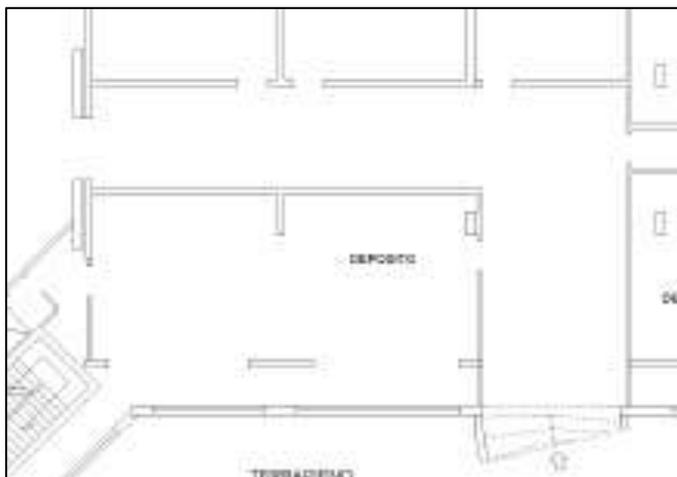
Uno di questi è destinato a sala preparazione cibo. Dotato di celle frigorifero, piani di lavoro, vasche e dispositivi di lavaggio, carrelli e altre apparecchiature specifiche. Il collocamento delle varie attrezzature è riportato nella planimetria seguente (capovolta rispetto allo stralcio della catastale) dalla quale si nota come l'illuminazione avvenga mediante un dispositivo tipo "bocca di lupo".



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu



Dalle seguenti riprese fotografiche è possibile prendere visioni delle apparecchiature e degli accessori presenti nel locale. Per maggiori dettagli si rimanda al verbale di inventario.





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

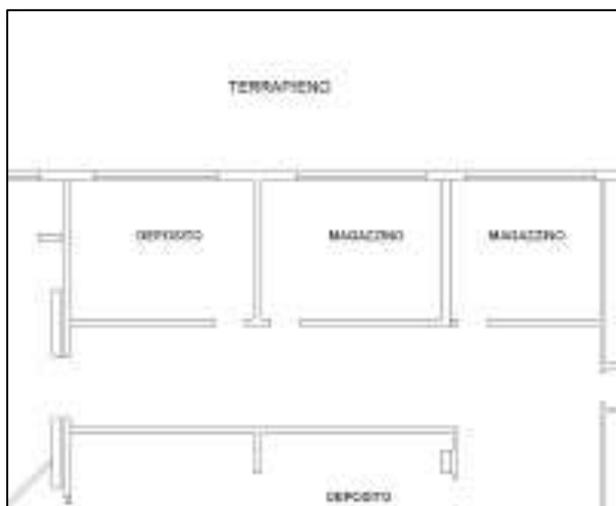
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu



Hotelleria.



È un locale prospiciente il corridoio. Dentro scaffali sono depositati suppellettili necessari alla attività della struttura alberghiera. Comprende piatti, bicchieri, posate tegami, ecc. Il dettaglio delle cose depositate è riportato nel verbale di inventario e nell'allegato 5. Il locale è quello centrale nella planimetria riportata di seguito.





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

La documentazione fotografica riporta solo alcune zone dell'ambiente.





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

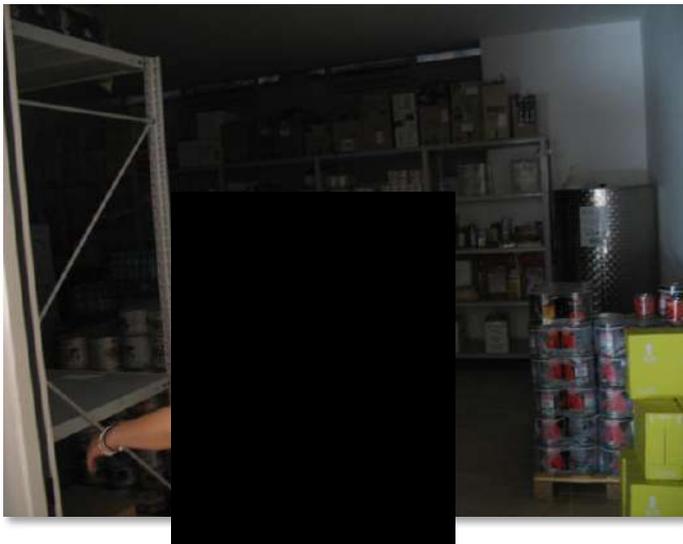
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Il locale adiacente a quello appena descritto è un deposito per apparecchiature, mobili per esterni in plastica, prodotti per il lavaggio, detersivi, ecc..



L'ultimo locale lungo l'ampio corridoio è attualmente destinato a deposito di prodotti alimentari tutti appartenenti alla società conduttrice CGA.



In fondo all'ampio corridoio una porta immette in un altro passaggio più piccolo che serve quattro ambienti e, in fondo, immette nel vano della scala esterna di emergenza.





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu



Il primo locale a destra è utilizzato come ufficio/guardiola per il controllo del carico e scarico dei prodotti.

Il locale adiacente, dotato di bagno esclusivo, è utilizzato come lavanderia.



Quello posto di fronte costituisce, anch'esso dotato di bagno autonomo, è un deposito di elementi di arredo costituiti soprattutto da tavoli e sedie di emergenza.

L'ultimo locale è un deposito per la biancheria.





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

a2) Albergo Diffuso

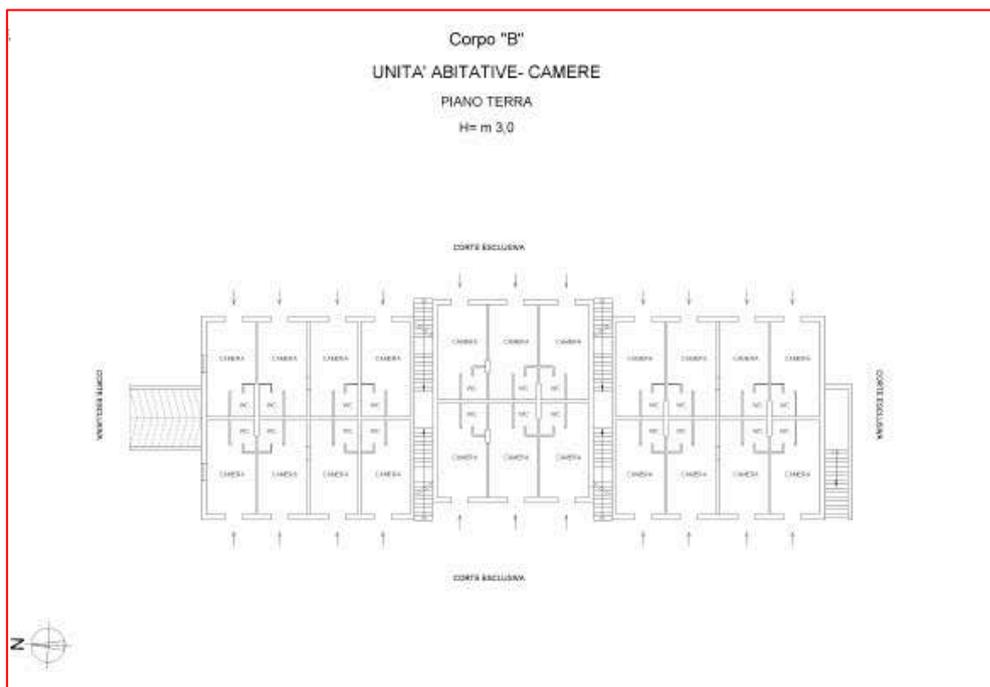
L'altro corpo di fabbrica ricettivo costituisce il cosiddetto Albergo Diffuso caratterizzato da un piano seminterrato adibito a deposito/magazzino (mq 615) e due piani abitativi (piano rialzato e primo piano ognuno per mq 615) per complessive 22 camere doppie a piano tutte arredate, con e senza angolo cottura con piastre elettriche allo stato inefficaci. Il tutto per 88 posti letto. La superficie complessiva dell'albergo diffuso è pari a mq 1.845.

Tutte le finiture delle camere sono di buon livello come anche quelle degli spazi comuni.

E' un corpo di fabbrica costituito da tre blocchi sfalsati tra loro separati dalle scale di accesso al primo piano



- Piano terra.





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Il piano terra del corpo di fabbrica, a parte i corridoi e i collegamenti verticali, non ha parti comuni essendo formato solo da unità abitative costituite da ingresso autonomo, con angolo cottura, che pur essendo presente nella prevalenza delle unità, è inattivo.

Il piano è composto di 22 cellule abitative ognuna delle quali dotata di proprio servizio igienico. In 20 unità abitative sono presenti angoli cottura (sia pure inattivi). Due cellule abitative ne sono, invece, prive.

Complessivamente i posti letto del piano sono 44. La superficie di ogni cellula abitativa è di circa 23 mq per una altezza interna di 3 metri.



Al momento della ispezione ogni unità abitativa aveva la seguente dotazione:

- Armadio in legno a due ante e due colori dotato di cassaforte con 2 cassetti;
- 1 mobile appendi abiti con specchiera e piano porta valige;
- letto matrimoniale con testiera autonoma in legno indipendente;
- 1 letto singolo con testiera in legno dotato di materasso;
- 2 comodini in legno bicolore con cassetto ed una lampada;
- 1 tavolino con cassetto centrale ed anta laterale con due ripiani;
- 1 specchiera;
- 1 sedia in legno con seduta in stoffa di colore bianca;
- 1 televisore LCD – a parete con telecomando;
- 1 telefono;
- 4 plafoniere metalliche di forma semi tronco conica;
- 1 tenda bianca con calata/mantovana color oro e verde;
- bagno accessibile da porta tamburata color noce dotato di lavabo, specchio a parete, piatto doccia a forma quadrata, vaso, bidet, porta carta, porta scopino, asciugacapelli elettrico a parete, due monili porta asciugamani e ripiano in vetro sotto specchio con ulteriori due contenitori laterali a sezione circolare;
- La stanza è condizionata con sistema di refrigerazione aria con centralina a parete. La porta di ingresso è in plastica pesante. Al centro della camera è posto un sistema di rilevazione fumi (antincendio).
- angolo cucina composto da:
 - lavabo ad una vasca con gocciolatoio completo di rubinetteria;
 - piano cottura con due piastre elettriche;
 - spazi sottostanti al lavabo chiusi con ante di colore verde (60+ 40 cm), di cui uno ospitante Frigo bar incassato;



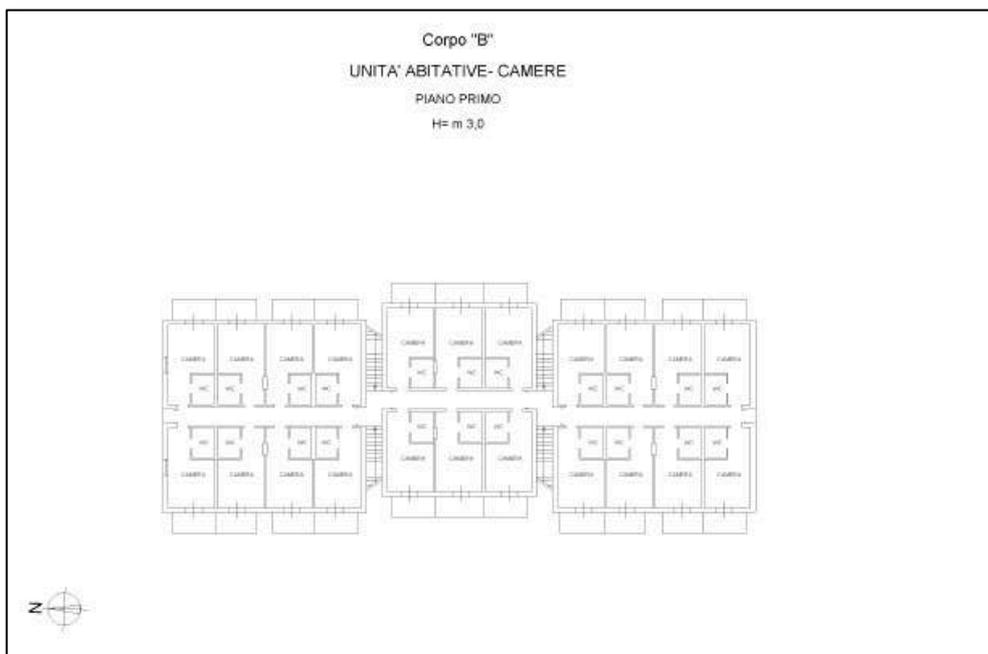
STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

- colonna sottostante il piano cottura costituita da due spazi, di cui uno adibito a cassetiera ed il sottostante a contenitore. Il colore delle pannellature è sempre verde;
- mobile pensile adibito a cappa sovrastante il piano cottura con anta di colore verde;
- mobile pensile scola piatti con due ante di colore verde.

- Primo Piano.



Al piano si arriva da scala esterna che immette in un corridoio centrale dal quale si accede alle camere.

Anche in questo piano le camere sono 22 ognuna delle quali ha una superficie di poco superiore a 20 mq.

Ogni camera è dotata di bagno interno e balcone esclusivo.

- Armadio in legno a due ante e due colori dotato di cassaforte con 2 cassetti;
- un mobile appendi abiti con specchiera e piano porta valige;
- letto matrimoniale con testiera autonoma in legno indipendente
- due comodini in legno bicolore con cassetto ed una lampada;
- un tavolino con cassetto;
- una specchiera;
- una sedia in legno con seduta in stoffa di colore bianca;
- un televisore LCD – a parete con telecomando;
- un telefono;
- plafoniere metalliche di forma semi tronco conica;
- una tenda bianca con calata/mantovana color oro e verde;
- bagno accessibile da porta tamburata color noce dotato di lavabo, specchio a parete, piatto doccia a forma di quarto di circonferenza, vaso, bidet, porta carta, porta scopino, asciugacapelli elettrico a parete, due monili porta asciugamani e ripiano in vetro sotto specchio con ulteriori due contenitori laterali a sezione circolare;



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

- La stanza è condizionata con sistema di refrigerazione aria con centralina a parete. La porta di ingresso è in plastica pesante. Al centro della camera è posto un sistema di rilevazione fumi (antincendio);
Le caratteristiche dei mobili sono analoghe a quelle del piano terra.



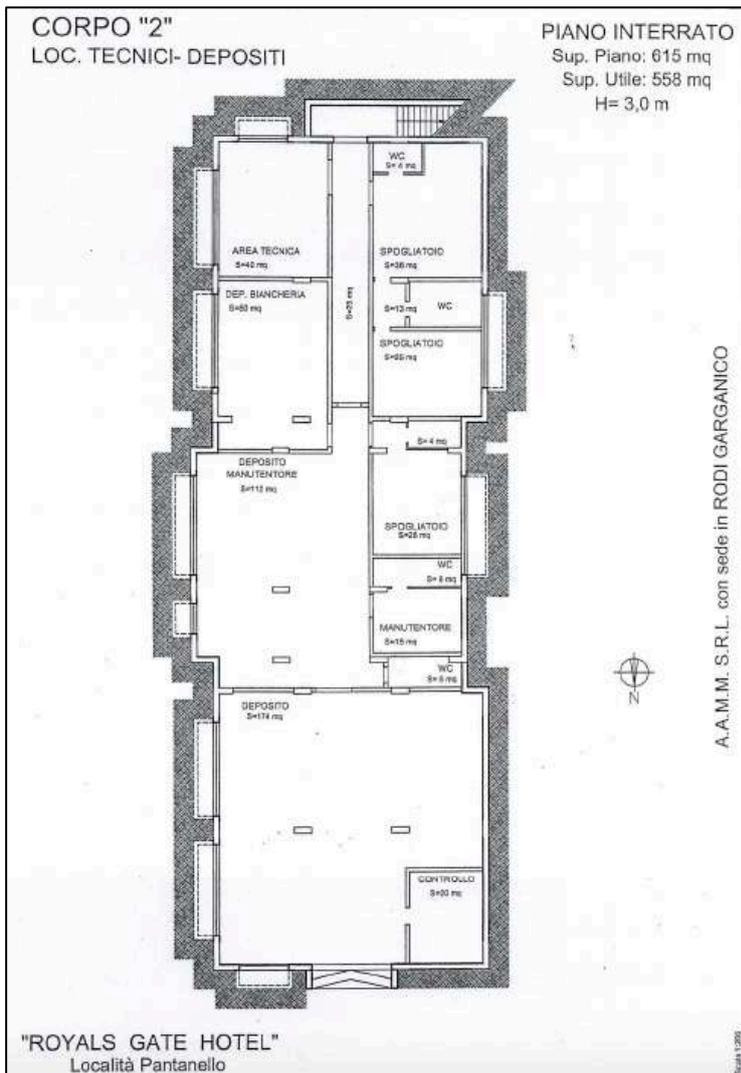


STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

- Piano interrato.



E' un piano adibito a servizi. Si accede da una rampa carrabile direttamente da una zona molto prossima alla piazzetta centrale della struttura turistica.



Ci si immette subito in un ampio vano destinato a deposito mezzi che, al momento dell'accesso, era occupato da materiali vari accatastati alla rinfusa.



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu



Immediatamente alla destra, dopo l'accesso, si trova un piccolo vano adibito a magazzino per manutenzione.

Dal fondo dell'ampio vano si accede in un ampio corridoio che immette in camere per il personale. Immediatamente a destra è collocato un piccolo vano di servizio (office diffuso) che, di fatto, è un servizio igienico/deposito a disposizione dei fruitori degli altri vani del piano.





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Ogni camera per il personale è dotata di bagno autonomo con apparecchi igienico sanitari costituiti da vaso, bidet, lavabo e doccia.

Dal fondo di questo ampio corridoio si accede ad un altro, più stretto, che conduce ad ulteriori ambienti e termina imboccandosi ad una scala di sicurezza esterna.

L'ultimo locale, in fondo al corridoio a destra, è un ampio deposito suddiviso in due ambienti separati da un servizio igienico.



L'ultimo locale sulla sinistra è la centrale idrica. Sostanzialmente è costituita da:

- due serbatoi bollitori cilindrici per acqua calda di colore rosso “Cordivari” avente una capacità di 2.000 litri con scambiatore di calore in rame;
- Due serbatoi cilindrici della “Cordivari” in acciaio zincato avente capacità di litri 480;
- un serbatoio in materiale plastico di forma prismatica avente capacità di circa 2000 litri.

I contenitori appena descritti sono funzionalmente collegati all'impianto idrico del complesso alberghiero





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu



a3) PISCINA

La piscina è posta nella zona più vicina all'ingresso del complesso turistico e quindi più prossima al mare. Ha forma rettangolare con delle aggiunte, di varia forma, in corrispondenza dei lati. La piscina è del tipo a sfioro. Nella parte circostante vi è un'ampia zona a solarium attrezzata con sdraio ed ombrelloni. La zona piscina è servita da chiosco bar e servizi igienici distinti per sesso con apposito servizio per diversamente abili.

La piscina è regolarmente funzionante ed è dotata di tutti gli impianti e le apparecchiature per il trattamento dell'acqua collocati, questi, nell'apposito vano posto al piano inferiore.



La superficie complessiva dello spazio adibito a piscina ammonta a mq 433 (piscina) + 700 circa (solarium).



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

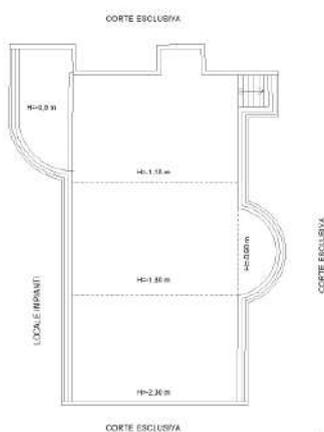
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu



PLANIMETRIA BAR PISCINA



Corpo "C" PISCINA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Corpo "D" LOCALE TECNICO PIANO PRIMO SOTTOSTRADA Hem 2,70





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Oltre alle attrezzature sinteticamente descritte sopra, a servizio della piscina vi è un corpo bagno in muratura suddiviso in tre piccoli ambienti individuanti i servizi per i due sessi e quello destinato ai diversamente abili.

In adiacenza a questo ultimo fabbricato è collocato un corpo docce esterne costituito da tre box aperti affacciatisi verso la piscina;

Completa le strutture di servizio della piscina un chiosco-bar in legno, di forma pressoché quadrata, con due pensiline laterali costituite, ognuna, da travi in legno rette da tre pilastri dello stesso materiale e coperte con tessuto chiaro impermeabile.

L'interno del chiosco è stato diviso in due parti, una riservata a servizio igienico per il personale (vaso e lavabo) e l'altra per la vendita al pubblico.

Il chiosco è dotato di tutti gli impianti e tutte le attrezzature necessarie per la vendita di prodotti di rapido consumo agli utenti.





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

a4) SPAZI ESTERNI

Tutto lo spazio esterno libero alla struttura ricettiva è ben curato nel verde con molti posti destinati a parcheggio auto. La corte attrezzata è estesa per circa 17.000 mq.

Si deve tuttavia specificare che dello spazio verde appena descritto fa parte anche quello di cui alla **p.IIa 1762** esteso, catastalmente mq 759. La superficie pavimentata è trattata con blocchetti prefabbricati tipo "betonelle". La superficie a verde è irrigata con sistema a scomparsa programmato.

Gli spazi sopra descritti sono tutti delimitati da recinzione in c.a. con altezza variabile da 1,2 metri fino a 2 metri. Per una lunghezza complessiva di circa 600 ml.





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

b) CENTRO BENESSERE

Descrizione.

- **CENTRO BENESSERE.** Composto da un unico corpo di fabbrica con circostante corte di pertinenza esclusiva ed antistante pozzo. Composto da piano seminterrato, piano rialzato e terra, primo piano. I tre livelli sono collegati verticalmente tra loro, oltre che con due scale interne, anche con ascensore. Il tutto riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Rodi Garganico in ditta A.A.M.M. SRL, al **foglio 1 , mappale 1765** , C.da Pantanello snc, piano S1-T-1-2 cat. D/8 rendita catastale € 17.432,00;





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

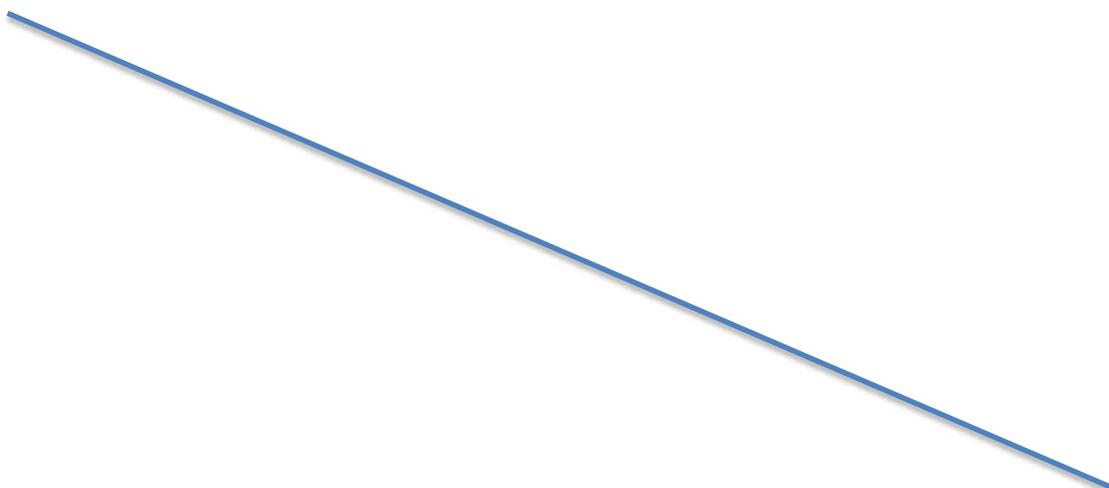


Il piano seminterrato (mq 584) è destinato prevalentemente a depositi/magazzini e stanze tematiche, Il piano rialzato destinato alle reception del centro, uffici, stanze per varie attività, servizi igienici. Il primo piano è destinato alle attività specifiche (sale massaggi, palestra e sauna, cromoterapia ecc.);

La zona umida del centro benessere è invece costituita dai seguenti elementi

- una cabina bagno turco prefabbricata con capienza 6/7 persone;
- docce emozionali;
- vasca circolare
- vasca angolare
- sauna per quattro utenti con rivestimento interno a doghe in abete

La superficie complessiva del Centro Benessere ammonta a circa 1675 mq .





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

- Piano interrato.



Il piano ospita materiale e attrezzature attinenti l'attività turistica e, nello specifico, il centro benessere.

Al piano interrato si accede da una rampa carrabile e con due scale interne.

Entrando dalla scala interna centrale, quella principale, si giunge ad un disimpegno sul quale si affacciano, l'ascensore, la porta di accesso ad un deposito attrezzi/palestra, ed altra che sbarca in un corridoio.

Nel primo vano incontrato (palestra) sono presenti:

- Una Ellittica LIFE FITNESS modello 95 SX - ISOTRAC CLIMBIG SYSTEM;
- un tapis roulant LIFE FITNESS modello 95 TI;
- una cyclette lineare marca LIFE FITNESS modello 95 XI;
- un bollitore marca CORDIVARI avente capacità di 2000 litri.
- Uno specchio a parete



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu



Da questo vano si arriva ad un ampio corridoio centrale servente vari ambienti. In particolare quello posto di fronte alla palestra al momento dell'accesso è risultato occupato solo da mobili di varie specie (armadi, comodini, divani, materassi ecc.). Negli altri ambienti erano immagazzinati altro elementi di arredo e di servizio alla struttura alberghiera.



In particolare nel corridoio erano anche accatastati tavoli in legno ripiegabili e nella parte antistante la rampa di accesso era parcheggiato il autoveicolo marca OPEL modello VIVARO targato EM054AC, di colore grigio, riportante il logo della struttura “ROYALS GATE s.r.l.”. Non è stato possibile rilevare il chilometraggio a causa della mancanza della batteria di alimentazione.



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu



In un magazzino (denominato solarium nel verbale di inventario del 22.06.2018) erano depositati:

- Una vasca idromassaggi a forma circolare rivestita con tassellini in ceramica compresa di scaletta di accesso;
- tre sdraio rivestite con tasselli ceramicati con dispositivo interno termico;

Dalle informazioni attinte sui luoghi, sembrerebbe che tali attrezzature siano stati collocati al piano terra, anziché ai piani superiori, in quanto il loro peso (carico) è incompatibile con quello ammissibile dai solai. Al momento dell'accesso non erano efficienti.





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

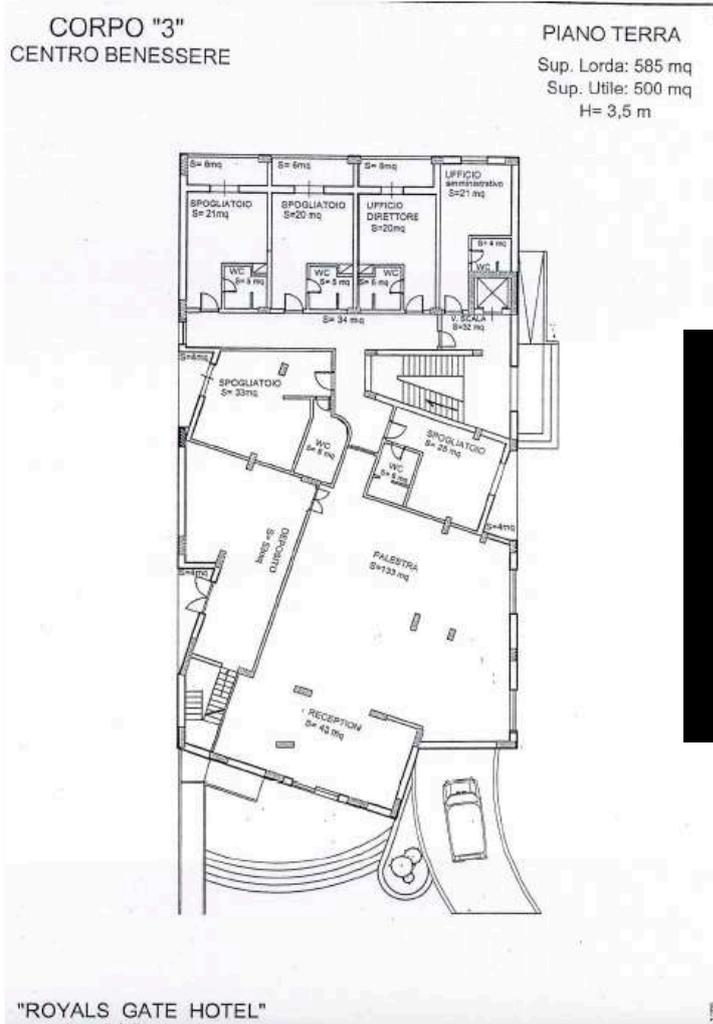
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu



L'ultimo ambiente, di forma trapezoidale, comunicante sia con la rampa che con la scala principale è prevalentemente utilizzato come deposito di prodotti di consumo per pulizia.

Il piano è dotato di servizi igienici accessibili dal vano compreso tra la rampa e la scala secondaria. La maggior parte dei locali adiacenti il terrapieno sono illuminati ed areati mediante dispositivi a "bocche di lupo".

- Piano terra.





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Al piano si accede dalla porta principale di ingresso della Reception, posta sul fronte corto del fabbricato, e dall'ingresso laterale che si immette alla scalinata principale con l'ascensore.

Al momento dell'accesso sia nella zona reception che nella palestra, salvo una sdraio in legno tipo "chaise longue", non vi erano elementi di arredo.

Nella zona d'ingresso, alla sinistra, è stato realizzato un vano adibito ad ufficio con finestrata interna verso lo stesso ingresso; il vano si mette in comunicazione col piano sottostante grazie ad una scala interna.

Nella stanza è presente il quadro elettrico generale dell'intero stabile, quadro per cablaggio strutturato per internet – centralina per programmazione impianto di condizionamento ed impianto di rilevazione fumi ai fini antincendio.

L'ampio salone è adeguatamente illuminato ed areato con delle finestre esterne che si affacciano sulla parete laterale.





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu



Dall'ampio salone si accede ad un vano, avente forma irregolare, in cui erano presenti alcuni elementi di arredo (sedie, scrivanie, tavolo da lavoro armadi).

Sempre dal salone si arriva ad un corridoio che, nel primo tratto, immette in due camere, arredate, entrambe fornite di bagno interno e balcone di forma triangolare.



Proseguendo si arriva ad un ulteriore corridoio, perpendicolare al primo sul quale si affacciano gli ingressi di tre camere tutte dotate di bagno interno esclusivo e di balcone rettangolare.



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu



Percorrendo il corridoio fino in fondo, si giunge nel pianerottolo di piano della scala interna principale: da questo è possibile accedere ad una ulteriore camera (priva di balcone) e all'ascensore.

Complessivamente le camere di questo piano sono sei (dal n. 401 al 406)

La dotazione standard delle camere è la seguente:

- letto matrimoniale con testiera autonoma in legno indipendente e coppia di due reti singole; il tutto correlato con corrispondenti materassi e due comodini bicolore;
- tavolino con all'interno frigo bar, una sedia in legno, mobile appendi abiti con specchio e piano poggia valige;
- armadio a tre ante e due colori con all'interno cassaforte e tre cuscini senza federa;
- televisore LCD a parete con telecomando;
- due comodini con telefono;
- due lampade con basamento cromato e porta lume plastificato;
- due plafoniere di forma semi tronco conica;
- Bagno accessibile da porta tamburata color noce dotato di lavabo, specchio a parete, vasca idro massaggi, vaso, bidet, porta carta, porta scopino, asciugacapelli elettrico a parete, tre mobili porta asciugamani e ripiano in vetro sotto specchio con ulteriori due contenitori laterali a sezione circolare;
- Una tenda bianca con sovrastante mantovana e due calate;

Ogni stanza è condizionata da sistema di refrigerazione aria con centralina a parete. La porta di ingresso è in plastica pesante. Al centro della camera è posto un sistema di rilevazione fumi (antincendio).





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

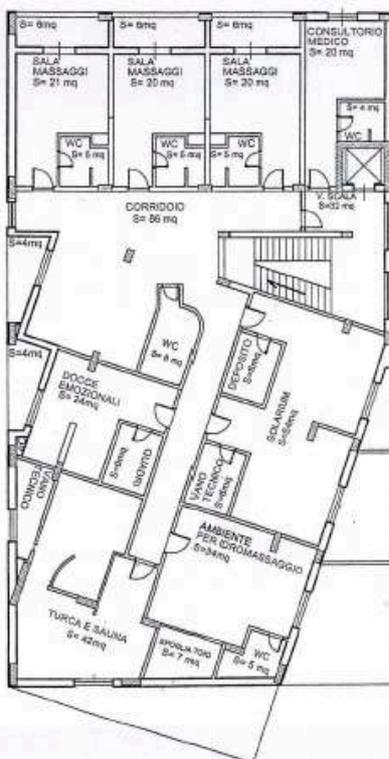
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu



- Primo Piano.

CORPO "3"
CENTRO BENESSERE

PIANO PRIMO
Sup. Lorda: 526 mq
Sup. Utile: 444 mq
H= 3,0 m



"ROYALS GATE HOTEL"
Località Pantanello

Microsoft



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

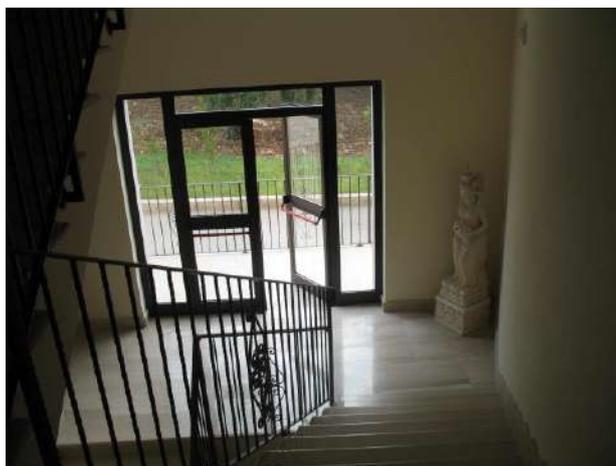
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu



Dalla scala principale si giunge al primo piano in cui sono ubicati anche gli ambienti destinati specificatamente alla cura del corpo.

Al piano si arriva anche mediante l'ascensore, che, come già detto, è accessibile dal pianerottolo a piano terra della scala principale.



Gli infissi esterni sono in alluminio-legno, a tenuta termica con vetrocamera e persiana esterna in alluminio





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Appena arrivati al piano ci si immette in un corridoio sul quale si affacciano 4 camere numerate dal n. 407 al 410.

Ogni stanza ha le medesime caratteristiche geometriche delle quattro sottostanti e sono dotate di bagno interno e di balcone rettangolare (tranne quella che si immette sul pianerottolo).

La dotazione standard delle camere, così come evincibile dalle riprese fotografiche, è la seguente:

- letto matrimoniale con testiera autonoma in legno indipendente e coppia di due reti singole; il tutto correlato con corrispondenti materassi e due comodini bicolore;
- tavolino con all'interno frigo bar, una sedia in legno, mobile appendi abiti con specchiera e piano poggia valige;
- armadio a tre ante e due colori con all'interno cassaforte e tre cuscini senza federa;
- televisore LCD a parete con telecomando;
- due comodini con telefono;
- due lampade con basamento cromato e porta lume plastificato;
- due plafoniere di forma semi tronco conica;
- Bagno accessibile da porta tamburata color noce dotato di lavabo, specchio a parete, vasca idro massaggi, vaso, bidet, porta carta, porta scopino, asciugacapelli elettrico a parete, tre mobili porta asciugamani e ripiano in vetro sotto specchio con ulteriori due contenitori laterali a sezione circolare;
- Una tenda con sovrastante mantovana e due calate;

Ogni stanza è condizionata da sistema di refrigerazione aria con centralina a parete. La porta di ingresso è in plastica pesante. Al centro della camera è posto un sistema di rilevazione fumi (antincendio).





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu



Reception/sala di attesa.

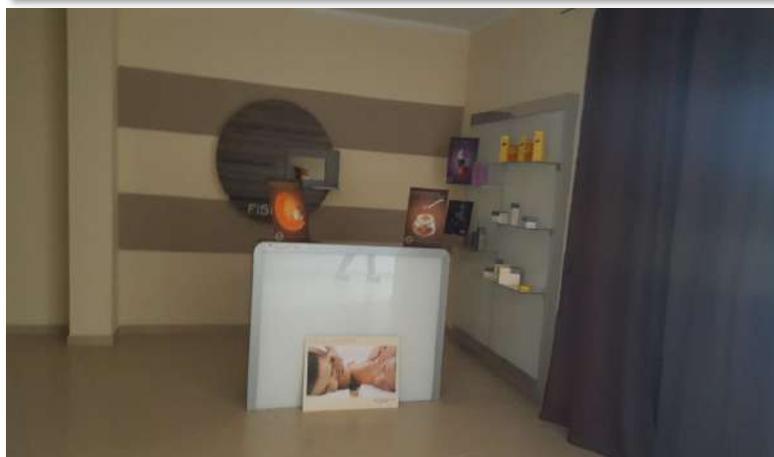
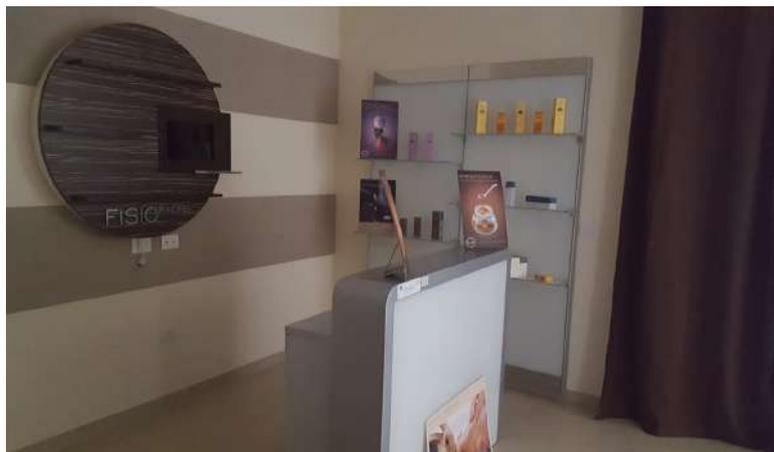
In fondo al corridoio è collocata l'area reception/sala di attesa del Centro benessere ove sono collocati i seguenti elementi di arredo:



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu



- bancone di ricezione con struttura in legno rivestita in parte con lamierino di colore grigio chiaro;
- mobile a parete per esposizione con sistema di illuminazione retrostante con quattro ripiani in vetro porta prodotti;
- sgabellino in legno di forma circolare con cuscino sovrastante imbottito di colore bianco;
- divanetto due poste in simil pelle con un piede mancante;
- mobile a parete atto ad ospitare un monitor dimostrativo.





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Bagno reception



Nella parte immediatamente retrostante la zona di attesa è collocato un piccolo servizio igienico per la zona reception/attesa.

- lavabo – specchio, vasca idromassaggi marca IDEAL – bidet e vaso;
- armadietto metallico di colore grigio ad otto ante;

Collegato alla reception vi è un corridoio sul quale si affacciano i vari ambienti specifici per la cura del corpo. In particolare si ha:

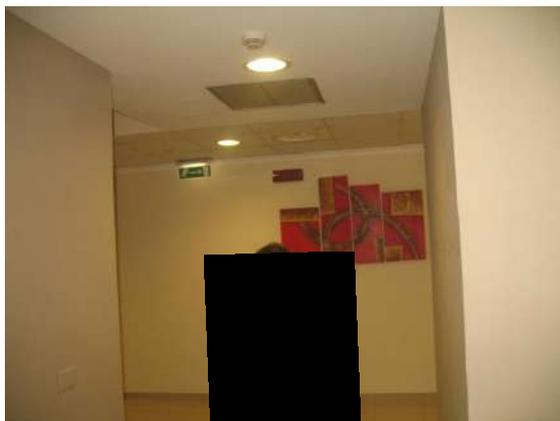




STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu



Stanza Dressing (spogliatoio) Room Woman con

- tavolino ligneo per esterno con due sedie pieghevoli in legno;
- comodino bicolore del tutto simili a quelli presenti nelle altre camere;
- tenda oscurante marrone;
- due applique a parete semi tronco conico;
- armadio a due ante in legno bicolore;
- panca con struttura in ferro e piano in doghe di legno;
- Bagno accessibile da porta tamburata color noce dotato di lavabo, specchio a parete, piatto doccia a forma rettangolare con ante scorrevoli, porta carta, porta scopino, asciugacapelli elettrico a parete, due mobili porta asciugamani e ripiano in vetro sotto specchio con ulteriori due contenitori laterali a sezione circolare.





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Massage SPA Room - 1:

- Bagno accessibile da porta tamburata color noce dotato di lavabo, specchio a parete, piatto doccia a forma rettangolare con ante scorrevoli, porta carta, porta scopino, asciugacapelli elettrico a parete, due mobili porta asciugamani e ripiano in vetro sotto specchio con ulteriori due contenitori laterali a sezione circolare;
- lettino con struttura di legno intarsiato, avente le dimensioni di cm. 80 x 200 circa, con doghe e sovrastante materassino rivestito in plastica;
- lettino medico con struttura metallica regolabile e pianale imbottito in plastica e reclinabile;
- lettino con struttura in legno e sovrastante piano imbottito in parte reclinabile, avente le dimensioni di cm. 80 x 200 circa, oltre accessori;





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Massage SPA Room – 2:

- rete metallica con due materassi sovrastanti;
- mobile letto singolo;
- poltroncina in struttura metallica rivestita con colore ciclamino;
- sgabello con quattro ruote;
- due applique semi tronco coniche;
- Bagno accessibile da porta tamburata color noce dotato di lavabo, specchio a parete, piatto doccia a forma rettangolare con ante scorrevoli, porta carta, porta scopino, asciugacapelli elettrico a parete, due mobili porta asciugamani e ripiano in vetro sotto specchio con ulteriori due contenitori laterali a sezione circolare;





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Stanza BEAUTY NAILS FOOT – BODY:

- poltrona estetica elettrificata ed imbottita per trattamento piedi (ionoforesi) completa di bacinella e doccia, servita da impianto elettrico; modello CLASSIC BASE – s/n 8996 matricola 2008 – EASY BEAUTY ;
- Mobile Porta Oggetto con struttura metallica dotata di ruote con ripiani in vetro;
- ulteriore mobile in struttura metallica;
- sterilizzatore marca HPTCABI con all'interno accessori (forbici – pinze, ecc.);
- bollitore elettrico SILVER CREST – capacità massima 1,7 litri;
- piccolo sgabello a quattro ruote imbottito;
- apparecchiatura per aroma terapia marca NILO STEAMI BRUSH;
- mobile tipico etnico a due ante;



- carrello mobile contenente piastra per riscaldamento pietre per massaggi (stone massage);
- tavolo per trattamento delle unghie delle mani, dotato di aspiratore su piano in vetro completo di cassetteria ed accessori, con due sgabelli di cui uno con schienale di colore bianco;
- lampada a neon con lente di ingrandimento su ruote;
- sgabello nero imbottito;
- separè a tre elementi pieghevole;
- una poltrona in struttura metallica con rivestimento in plastica color ciclamino;



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

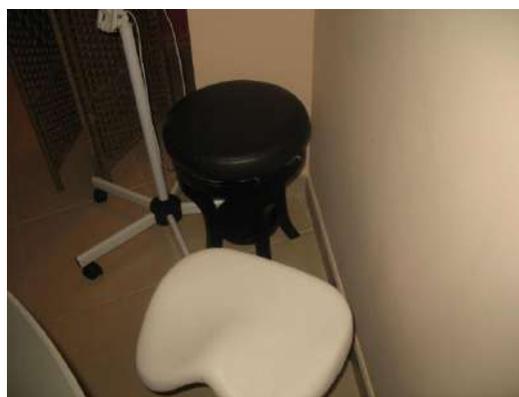
Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

- mobile in legno a tre ripiani su ruote per custodia prodotti trattamento estetico;



- lampada di servizio;



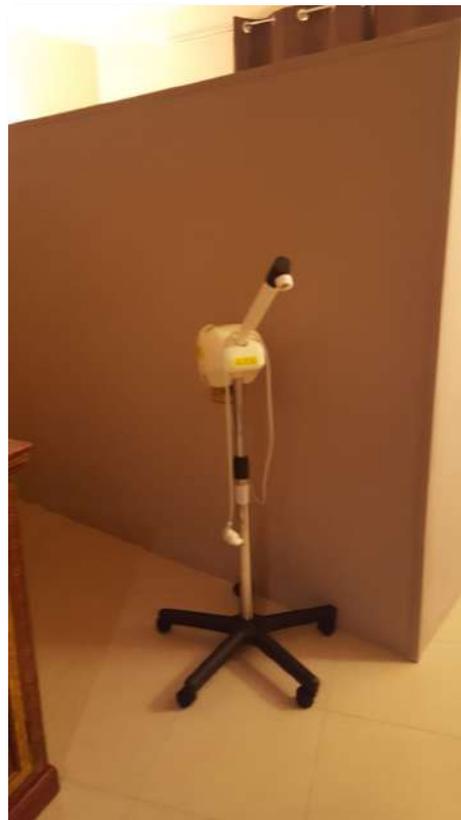
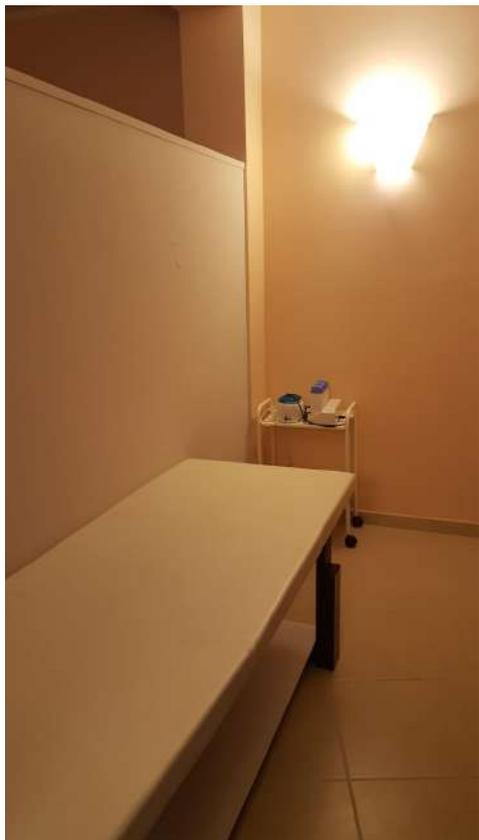
- lettino per massaggi in struttura in legno con piano reclinabile in plastica di colore bianco, dimensioni cm. 80 x 200 circa;
- mobile contenitore su ruote di colore bianco;
- struttura metallica ospitante due sistemi elettrici scalda cera;
- mobile contenitore metallico bianco con 4 ripiani;
- tenda oscurante marrone;
- due applique di forma semi tronco conica;
- Bagno accessibile da porta tamburata color noce dotato di lavabo, specchio a parete, porta carta, porta scopino, asciugacapelli elettrico a parete, due mobili porta asciugamani e ripiano in vetro sotto specchio con ulteriori due contenitori laterali a sezione circolare; quadro elettrico a servizio del centro benessere;



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu





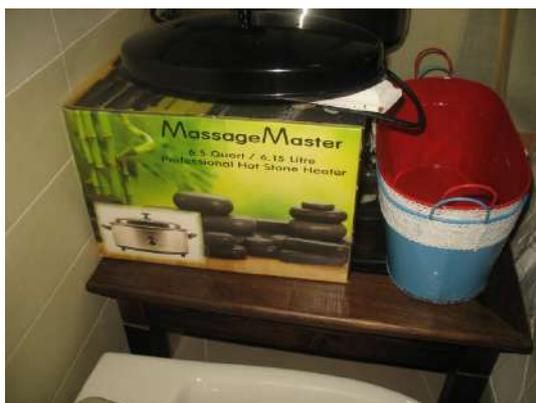
STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu



- impianto per docce emozionali con caldaia marca CAREL per getto di vapore;
- scalda pietre per massaggi;
- coperta termica per sauna;
- tavolino in legno.



Stanza SUITE RELAX:

- numero cinque lettini relax in legno dogati e relativi cuscini;
- mobile etnico a tre ante;
- bagno con lavabo, vaso e bidet con ripiano per scalda infusi;
- impianto caldaia marca CAREL a servizio della sauna;
- tenda oscurante di colore beige;





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu



Stanza SPA:

- sauna marca HAMMAM Sensory Shower con rivestimento interno a doghe in abete;
- docce emozionali complete di tecniche per effetti ad acqua;
- cabina bagno turco prefabbricata con capienza interna di 6/7 persone;
- panca in struttura metallica con doghe;
- tavolo pieghevole porta oggetti di colore nero;
- tenda oscurante di colore beige;
- bagno dotato di vaso, bidet, specchio ed accessori, compresi di asciugacapelli fisso a parete ed elettrico;

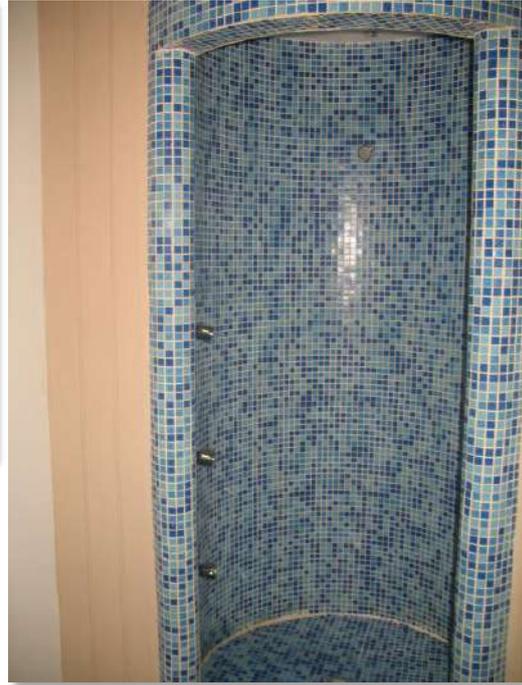




STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

b1) ANFITEATRO.



Nello spazio antistante il centro benessere, all'interno della medesima p.lla 1765 del foglio di mappa n.1 del comune di Rodi Garganico, è stato costruito un teatro con circa 260 posti a sedere, dotato di tutti i necessari servizi, ad uso del Royal Gate Hotel. I posti a sedere sono collocati su gradinate in muratura di forma arcuata sulla quale sono fissati seggiole in plastica di colore blu.

Il palcoscenico è coperto da una struttura reticolare che sostiene le luci di servizio e di scena.





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

c) STABILIMENTO BALNEARE

Lo stabilimento balneare è accessibile direttamente dalla strada che collega “Lido del sole” con Rodi Garganico. E' posto in posizione frontale rispetto all'accesso della struttura alberghiera “Royal Gate Hotel” ed è composto da un chiosco-bar, con circostante portico e da un corpo di fabbrica, ad un solo piano, adibito a spogliatoio e bagni. Il tutto riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico in ditta società fallita, **al foglio 1 mappale 1766** C.da Pantanello snc, piano T, Cat. D/8, rendita catastale € 1.572,20. Fa parte dello stabilimento balneare anche l'arenile limitrofo individuato con la **p.lla 1877** di mq 860 mq catastali attualmente occupata da un campo di beach Volley e ombrelloni nella parte antistante.

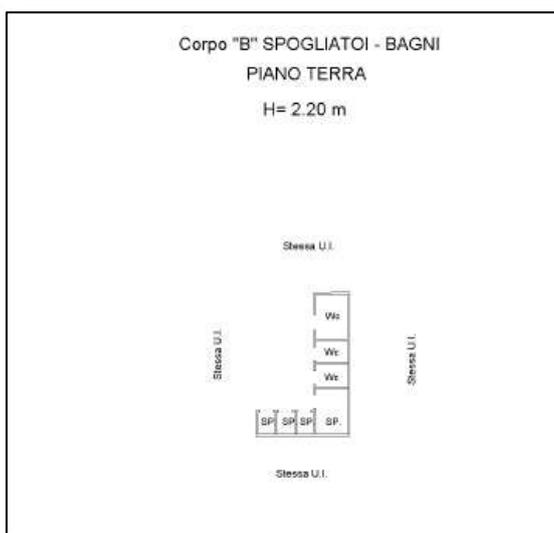
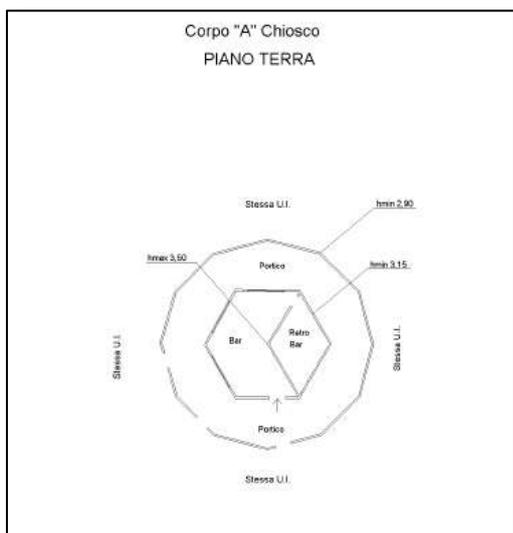
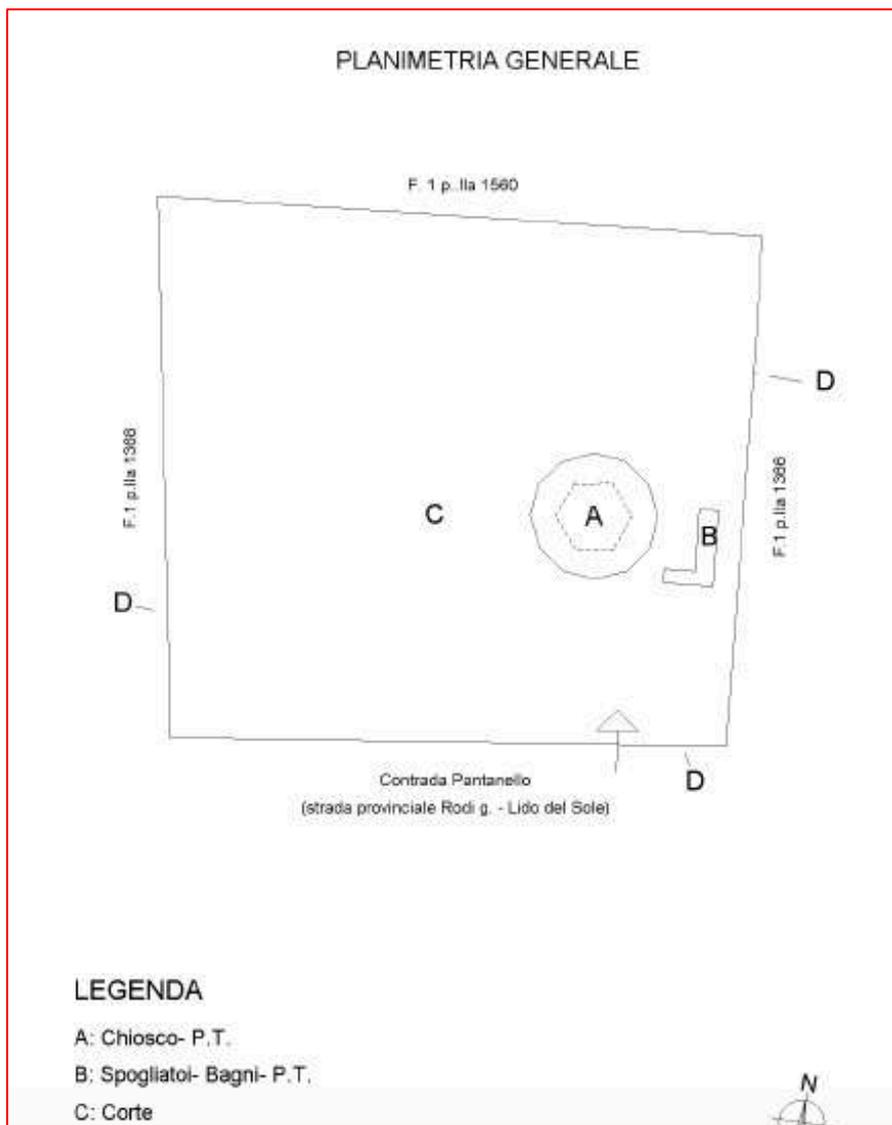




STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Nel dettaglio lo stabilimento consiste in:

- Chiosco-bar in legno di forma esagonale suddiviso in due parti, una di servizio e l'altra per la vendita al pubblico. La parte di servizio è dotata solo di mensole in legno e piano lavabo inox a due vasche. La zona per il pubblico è caratterizzata da un piano perimetrale con top in pietra sostenuta da muretti. E' presente anche una lavabo con due vasche. Il chiosco-bar è fornito di impianto elettrico, idrico e fognario. Perimetra il chiosco una piattaforma in calcestruzzo sulla quale trovano posto tavolini e sedie per i bagnanti.
- 2 gazebo di forma quadrata con sostegni strutturali in acciaio e copertura con teli plastificati color beige. Dimensioni 5 x 5 metri di altezza min. 2 metri;
- Circa 100 ombrelloni col marchio della struttura alberghiera con corrispondenti circa 200 lettini da spiaggia;
- 10 tavoli in plastica bianca e 30 sedie di plastica;
- 6 tavoli pieghevoli con doghe in legno a forma ottagonale con equipaggiati con 21 sedie pieghevoli con doghe in legno.

Cime già accennato, lo stabilimento balneare è servito da alcuni blocchi specifici al suo servizio. In particolare un primo, avente forma ad "L" ed individuato nella precedente planimetria catastale, adibito a servizi igienici e spogliatoi per gli utenti, un secondo blocco destinato a docce, mentre l'ultimo blocco è destinato a servizi esclusivi per lo stabilimento balneare.

La centrale elettrica è compresa un armadietto in anticorodal collocato subito dopo il cancelletto di ingresso alla spiaggia.

Lo spazio di pertinenza dello stabilimento balneare è delimitato con recinzione e cancello di accesso fronte strada ed adeguatamente illuminato.

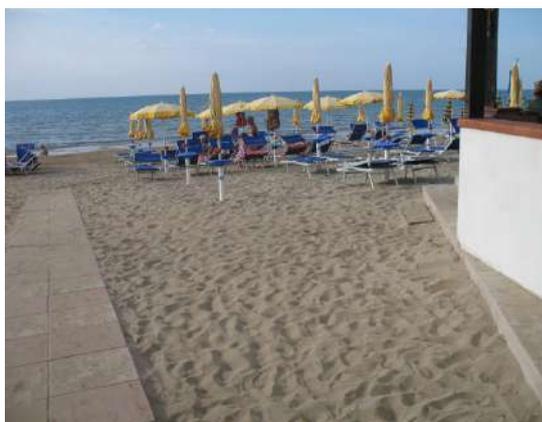




STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

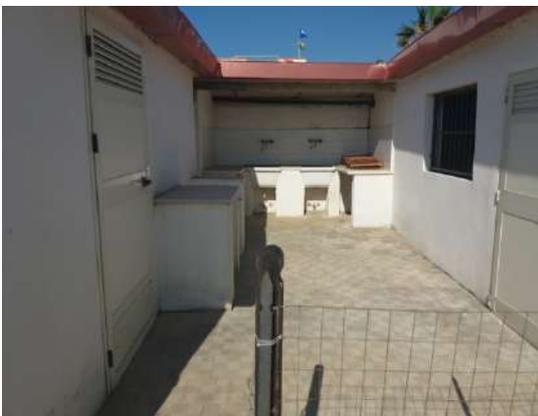
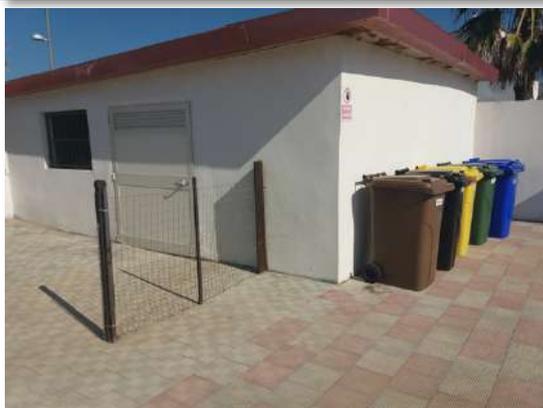




STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

c.1) TERRENO

Terreno sito in agro del comune di Rodi Garganico alla C.da Pantanello confinate con proprietà della società concedente per tutti i lati, salvo altri. Riportato nel Catasto Terreni del Comune di Rodi Garganico, **al foglio 1 p.IIa 1877**, qualità incolto produttivo, classe U, ha 00.08.60 RD € 0,18, RA € 0,13.

In base ai riferimenti catastali il terreno in questione è adiacente quello dello stabilimento balneare e attualmente è ubicato un campo di beach volley con la parte verso il mare occupata da ombrelloni.

d) CABINA ELETTRICA

CABINA ELETTRICA composta da un corpo di fabbrica per la custodia di tutti gli impianti elettrici e circostante piccola area di pertinenza. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico, **al foglio 1 p.IIa 571** c.da Pantanello snc, piano T, Cat. D/1, rendita catastale € 442,00.



La cabina è stata realizzata per dare continuità di fornitura elettrica ed evitare, quindi, sospensioni e/o interruzioni di erogazione di energia soprattutto durante il periodo di maggiore prelievo (estate). E' stata realizzata in prossimità del centro benessere. Lo stabile che la contiene, è stato suddiviso in tre ambienti. Nel primo sono allocate tutte le apparecchiature elettriche dell'ENEL che ricevono energia ad alto voltaggio (20.000 V); nel secondo, ci sono i gruppi di trasformazione della tensione elettrica da 20.000 380 v. oltre al quadro di alimentazione di tutto il complesso turistico.

L'ultimo locale è destinato ad ospitare un futuro gruppo elettrogeno. Attualmente è però utilizzato come magazzino.



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu



DOTAZIONE IMPIANTISTICA

La dotazione impiantistica del complesso turistico è costituita da:

- vasca di raccolta delle acque meteoriche (mq 500) da utilizzare per gli impianti di scarico e per l'irrigazione del prato;
- impianto idro-sanitario allacciato all'acquedotto comunale;
- impianto fognario con tubazioni orizzontali e verticali di scarico, collettore di collegamento alla rete fognaria del comprensorio;
- impianto antincendio con allaccio alla rete idrica locale con rilevatori di fumo e allarme sonoro e tutti i dispositivi necessari;
- impianto elettrico con quadri di bassa tensione, quadri di piano, rete di distribuzione;
- impianto di illuminazione;
- impianto luci di emergenza;
- impianto di trattamento delle acque per la piscina;
- impianto di riscaldamento/raffrescamento con aria condizionata;
- impianti vari di ascensori;
- impianto centralizzato distribuzione segnale TV digitale;
- impianto wifi per accesso ad internet in varie zone della struttura.

Tutti gli impianti sono dotati di "Attestazione di Conformità" ai sensi dell'art. 1 del D.M. 22.01.2008 n. 37

STATO MANUTENTIVO E FUNZIONAMENTO

L'intero complesso turistico, essendo stato completato solo nel 2009, è in buono stato di manutenzione, grazie anche al servizio prestato dal personale appositamente addetto.

Tuttavia bisogna evidenziare il fatto che non tutta la struttura è nel pieno godimento della attuale conduttrice C.G.A. srl. Infatti, dopo la stipula del contratto di locazione (02.08.20116), il Comando di Polizia Municipale di Rodi Garganico, con verbale n. 634/17 del 14 settembre 2017 accertava la violazione amministrativa consistente nella presenza di 10 camere da letto (8 doppie e due triple) collocate all'interno del Centro benessere (allo stato non attivato) e quindi il superamento della capacità ricettiva autorizzata in termini di stanze (70) e di posti letto (166).

Stante questa situazione e tenuto conto di quanto verificato in occasione dei sopralluoghi



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

recentemente fatti (mese di giugno 2018) appare evidente che un corposo corpo di fabbrica (Centro Benessere) non è attualmente funzionalmente utilizzato dalla società conduttrice.

AUTORIZZAZIONI.

L'esercizio di attività di pubblico esercizio di attività alberghiera e strutture similari, ristorante-bar, gestione di piscine e servizi di centri per il benessere fisico è stato autorizzato giusta le licenze n. 788 del 12.06.2012, n. 802 del 10.04.2013 e n. 307 del 19.05.2014 salvo altre.

ACCATASTAMENTI

Tutti gli immobili (fatta eccezione per l'anfiteatro) sono regolarmente accatastati e riportati in mappa (All. 16 e 17)

2. Stima dei beni.

UBICAZIONE ED ASPETTI DI MARKETING TURISTICO

La struttura turistica locata, Royal Gate Hotel, è ubicata in loc. "Lido del Sole" – frazione di Rodi Garganico (FG) – distante dal centro cittadino circa 3 Km.

Lido del Sole è un insediamento turistico balneare, che è stato costruito a partire dal 1970 circa, ma è abitato solo nel periodo estivo (giugno – metà settembre).

Rodi Garganico è una cittadina di 3.600 abitanti circa e fa parte del Parco Nazionale del Gargano. E' un'apprezzata località balneare del promontorio del Gargano.

Il Turismo rappresenta un settore fondamentale nell'economia di Rodi Garganico e quindi di Lido del Sole.

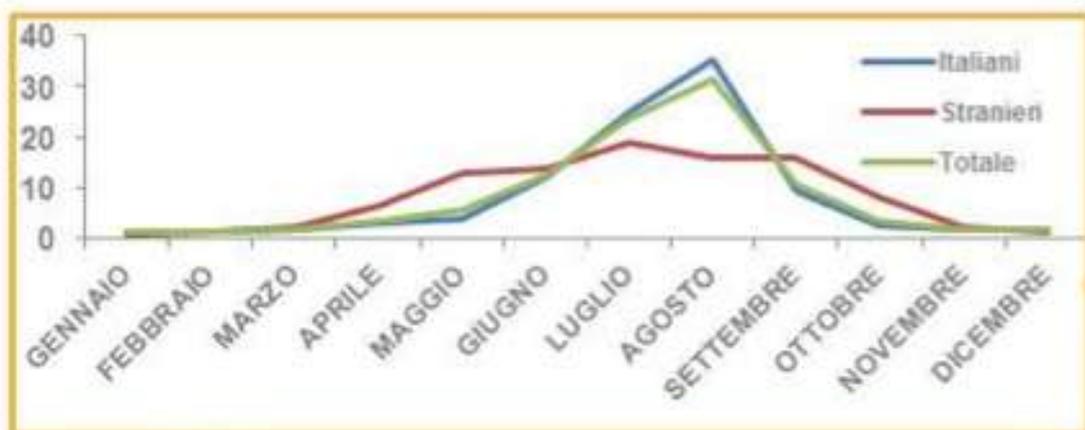
L'offerta ricettiva è costituita da Hotel, villaggi o resort, B&B e strutture private.

Rodi G.co si pone al quarto posto tra le città della provincia di Foggia per afflusso turistico, con 54.289 arrivi e 356.843 presenze variamente distribuite tra italiani e non.

I dati, desumibili da quelli forniti dalla Regione Puglia, fanno ritenere che il soggiorno medio di ogni turista nella struttura ricettiva è di circa una settimana.

Lido del Sole è caratterizzata da molte residenze private e alcune apposite strutture turistiche prevalentemente poste sulla strada provinciale Rodi G.co – Lido del sole. Il mercato turistico si sviluppa su due fronti; l'affitto degli appartamenti, gestito direttamente dai privati o mediante siti specifici, e il soggiorno in Hotel. Gli ospiti sono prevalentemente italiani. Gli stranieri rappresentano meno del 20% dei turisti complessivi con presenza, con una bassa percentuale, che va dal mese di maggio a tutto settembre.

Il grafico sottostante rappresenta l'andamento del flusso dei turisti che hanno scelto la Puglia nell'ultimo quinquennio)





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

E' chiaro che per le grosse strutture ricettive stagionali, come quella in considerazione, non c'è alcuna convenienze ad iniziare l'attività in periodi marginali (maggio - ottobre) perché i costi di gestione sarebbero superiori alle entrate.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO.

L'appetibilità Immobiliare

L'appetibilità di un bene immobile dipende molto dalla qualità dell'immobile, dalla sua ubicazione, dalla destinazione d'uso, dalla frazionabilità, dalla sua riconversibilità, nonché dalla sua redditività.

In genere nell'expertise immobiliare non si elaborano formule né si svolgono dimostrazioni, perché il giudizio sintetico risolve in un tutt'uno il problema di stima. La metodologia estimativa invece spiega il ragionamento estimativo, elabora i dati e formula un giudizio di stima dimostrabile. Ciò è particolarmente evidente nella stima del valore di mercato di un immobile con una destinazione speciale in particolari condizioni di mercato.

Nella stima la scelta del procedimento di valutazione è - tra l'altro - funzione dei dati e delle informazioni disponibili nel mercato.

Per un immobile a destinazione turistico-alberghiera con una tipologia ricorrente, nel quale l'attività di gestione è ordinaria e il mercato attivo, come ad esempio nei centri turistici, si possono avere a disposizione dati di contrattazioni recenti. In queste circostanze sia l'immobile sia l'attività di impresa possono essere valutati in base a parametri mercantili, perché normalmente scambiati sul mercato in modo abbinato e separatamente.

La stima si complica quando sono disponibili pochi dati, per tipologie edilizie non ricorrenti e organizzazioni atipiche. In queste circostanze il procedimento per capitalizzazione del reddito può affrontare un problema di natura gestionale legato alla specificità dell'attività imprenditoriale svolta nell'immobile da valutare.

Immobile da valutare e segmento di mercato

Nel caso di specie consideriamo una struttura alberghiera a Rodi Garganico in una zona turistica rinomata e che, in base ai dati forniti dall'Assessorato al Turismo della Regione Puglia, è posizionata al quarto posto (dopo Vieste, Peschici e San Giovanni Rotondo) nella provincia di Foggia.

Il patrimonio edilizio è rappresentato da tre corpi di fabbrica con spazi a loro servizio (spazio piscina, verde attrezzato, lido balneare), immobile spazi e servizi tutti in una condizione di manutenzione normale.

La redditività del bene dipende esclusivamente dal suo uso che, nel caso di specie, è solo stagionale, fatta eccezione per qualche ricorrenza particolare.

I bilanci della due società che hanno gestiti i beni negli ultimi anni hanno dato valori di utili piuttosto bassi (variabili tra 40.000,00 e 70.000,00) proprio in considerazione del funzionamento solo stagionale della struttura.

Allora il criterio di stima non può che essere quello di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali, è definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (International Valuation Standards 1, 3.1).



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

L'immobile è destinato ad hotel/centro benessere con piscina esterna e stabilimento balneare ed è attualmente gestito, in forza di regolare contratto di locazione, dalla SGA srl

In carenza di significativi dati inerenti compravendita di beni simili si procederà alla valutazione del bene sommando il valore dei singoli componenti considerando un valore base del costo di costruzione adeguatamente corretto con parametri che tengano conto dello stato d'uso degli immobili e degli impianti.

Non possono essere considerati nella stima gli altri costi (progettazione, oneri urbanisti, fiscali) in quanto un qualunque acquirente troverebbe conveniente, sulla base di proprie esigenze specifiche e scelte imprenditoriali, realizzare in proprio l'opera. Pertanto, ai fini della determinazione del "più probabile valore di mercato" del complesso turistico, saranno considerati preliminarmente i costi di costruzione rinvenienti dal "Quadro riassuntivo Finale" riguardante l'investimento e successivamente questi saranno corretti in considerazione dell'età dei fabbricati.

Un ulteriore abbattimento del valore deve farsi per tener conto del fatto che il potenziale acquirente deve "adeguarsi" all'esistente a prescindere dalle proprie esigenze imprenditoriali e funzionali.

Dal "Quadro Riassuntivo Finale" dei lavori eseguiti (All. n. 4) si evincono i seguenti importi "a nuovo".

HOTEL	€ 2.217.166,53
ALBERGO DIFFUSO	€ 1.319.132,52
CENTRO BENESSERE	€ 980.113,67
IMPIANTI SPORTIVI	€ 192.431,24
URBANIZZAZIONI	€ 423.074,22
IMPIANTI GENERALI	€ 231.428,57
	€ 5.363.346,75

Dal punto di vista estimativo questi beni non possono considerarsi omogenei (anche dal punto di vista funzionale) in quanto soggetti a differenti tipo di "deprezzamenti".

Sicuramente sono omogenei i primi due fabbricati (aventi entrambi capacità ricettive)

HOTEL	€ 2.217.166,53
ALBERGO DIFFUSO	€ 1.319.132,52
	€ 3.536.299,05

E' evidente che tali valori non possono corrispondere a quelli attuali in considerazione della "vetustà" maturata, che per i fabbricati per oltre 10 anni, come per quelli in considerazione, prevede un abbattimento di almeno il 10%.

Consegue che tale valore, attualizzato, deve considerarsi pari a

$$€ 3.536.299,05 \times 0,90 = € 3.182.669,15$$

Un ulteriore deprezzamento deve essere applicato per tener conto della probabile non rispondenza dei fabbricati esistenti alle esigenze effettive del potenziale acquirente.



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Tale fattore può incidere forfetariamente fino al 15% del valore degli immobili.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'Hotel e dell'albergo diffuso può assumersi pari a:

$$\text{€ } 3.182.669,15 \times 0,85 = \text{€ } 2.705.268,77$$

CENTRO BENESSERE.

Analoghe considerazioni devono essere fatte per il centro benessere, valutando, però, altri aspetti significativi.

In base alle due considerazioni fatte sopra si perviene ad un valore pari a:

$$\text{€ } 980.113,67 \times 0,90 \times 0,85 = \text{€ } 749.786,96$$

In particolare si deve evidenziare che il centro benessere è utilizzato in minima parte senza dare, peraltro, gli utili previsti. A questo si aggiunga che questo fabbricato risulta, dal punto di vista urbanistico, di problematica riconversione a struttura ricettiva visto che il numero di posti letto dell'intero complesso turistico sono completamente assorbiti dall'Hotel e dall'Albergo diffuso.

La sanabilità funzionale del plesso comporta inevitabilmente spese e tempi di attesa e, verosimilmente, interventi edilizi di adeguamento a nuove destinazioni d'uso.

Questi aspetti possono comportare una riduzione ulteriore del valore dello stabile pari al 10%.

Da ciò deriva che il più probabile valore di mercato del Centro benessere, all'attualità, può assumersi pari a:

$$\text{€ } 749.786,96 \times 0,90 = \text{€ } 674.808,26$$

IMPIANTI SPORTIVI.

Sono essenzialmente costituiti dalla piscina e dal campo di volley realizzato all'interno del lido balneare.

Il costo di costruzione deve essere ridotto della medesima percentuale applicata prima per l'Hotel e l'albergo diffuso.

Pertanto, il più probabile valore di mercato degli impianti sportivi ammonta a:

$$\text{€ } 192431,24 \times 0,9 \times 0,85 = \text{€ } 147.209,90$$

URBANIZZAZIONI.

Costituiscono le sistemazioni esterne di tutto il complesso turistico (strade carrabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde ecc.). Sono opere bisognose di continua manutenzione essendo soggette a veloce usura.

La determinazione del valore attuale deve necessariamente tener conto di ciò. In considerazione del rapido deterioramento di tali beni e della vetustà (circa 10 anni), il valore attuale di tali opere possono assumersi pari al 60% del costo iniziale.

$$\text{€ } 423.074,22 \times 0,6 = \text{€ } 253.844,53$$

IMPIANTI GENERALI

Rappresentano gli impianti generali a servizio dell'intero complesso (cfr ALL. 4)

Tali beni sono costituiti da componenti meccanici, elettrici ed elettronici, i quali, notoriamente, hanno un invecchiamento rapido. Generalmente dopo soli 20 anni un qualsiasi impianto meccanico conserva un valore residuo solo del 10% di quello di acquisto. Visto che la struttura turistica ha una età di 10 anni, si assume per gli impianti un valore pari al 50% di quello iniziale. Pertanto:

$$\text{€ } 231.428,57 \times 0,50 = \text{€ } 115.714,29$$



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

TERRENI.

Il valore di acquisto del terreno è stato valutato in contabilità aziendale € **57.500,00**. Per lo scopo estimativo basato esclusivamente sulle spese sostenute, tale valore può ritenersi congruo.

ARREDAMENTI E ATTREZZTURE

Per questi beni mobili si è proceduto alla loro valutazione analizzando uno alla volta gli elementi inventariati. L'analisi dettagliata è riportata **nell'allegato n. 5** specificando che le valutazioni applicate tengono conto del difficile adattamento della maggior parte degli arredi ad altri spazi e del fatto che il loro eventuale smontaggio e trasporto in altri siti potrebbe essere equivalente al valore deprezzato dei mobili. A questo si aggiunga che l'attuale offerta di mercato di mobili nuovi specifici rende poco conveniente l'acquisto di mobili usati.

Discorso analogo deve essere fatto per gli attrezzi per fitness e le attrezzature a servizio della SPA.

Tenuto conto di questi aspetti il valore complessivo degli arredi e delle attrezzature presenti nella struttura turistica può assumersi pari a (cfr all. n. 5):

RIEPILOGO VALORI ATTREZZATURE E ARREDI	
HOTEL	€ 77.038,50
ALBERGO DIFFUSO	€ 31.000,00
CENTRO BENESSERE	€ 19.070,00
ZONA PISCINA	€ 777,00
ZONA SPIAGGIA	€ 3.098,00
	€ 130.983,50

STABILIMENTO BALNEARE - SPIAGGIA

A questi valori bisogna aggiungere quello intrinseco della spiaggia (escludendo quindi le attrezzature già valutate separatamente).

In merito a ciò bisogna specificare che il terreno è immediatamente accessibile dalla strada lungomare, provvista di ampio marciapiede, che collega "Lido del Sole" con Rodi Garganico ed è a diretto servizio funzionale sia con il "Royal Gate Hotel" che con gli avventori esterni.

Stante ciò si deve ritenere che il valore della spiaggia possa essere proporzionale ai possibili introiti stagionali derivanti da questi esercizi.

Chi scrive ritiene di poter stimare la redditività del suolo ove si svolgono tali attività stagionali variabile tra 4.000,00 e 5.000,00 € all'anno.

Non avendo a disposizione atti di compravendita per beni simili, la stima non può che essere di tipo sintetica considerando che, per beni di questo tipo, il valore può essere normalmente assunto pari al valore di 20 annualità locative.

Si ricava:

$$5.000,00 * 20 = € 100.000,00$$

In definitiva il più probabile valore di mercato del complesso turistico "Royal Gate Hotel" – LOTTO 1 - è pari a :



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1	
HOTEL E ALBERGO DIFFUSO	€ 2.705.268,77
CENTRO BENESSERE	€ 674.808,26
IMPIANTI SPORTIVI	€ 147.209,90
URBANIZZAZIONI	€ 253.844,53
IMPIANTI GENERALI	€ 115.714,29
TERRENO	€ 57.500,00
ARREDO E ATTREZZATURE	€ 130.983,50
SPIAGGIA	€ 100.000,00
€ 4.185.329,25	

3. Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili;

Il terreno occupato dal complesso turistico "Royal Gate Hotel" è stato acquistato [REDACTED]

[REDACTED] l. in base ai seguenti titoli di proprietà

(All. n. 6 e 2):

1. atto di compravendita per notar Italo DI MARIA del **30.12.1972** col quale [REDACTED] l'appezzamento di terreno in agro di Rodi Garganico alla C.da "Pantanella" esteso complessivamente un ettaro. In catasto al foglio 1 p.lle 429 (4.156 mq), 431 (5.097 mq), 292 (747 mq). Servitù. Sulla striscia di terreno larga tre metri di proprietà del venditore questi costituisce servitù di passaggio a favore dell'appezzamento venduto. La parte di terreno sottoposta a servitù ha la lunghezza di metri sedici, uguale al confine del fondo dominante.
2. atto di compravendita per notar Italo DI MARIA del **26.08.1974** col quale [REDACTED] la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà dell'appezzamento di terreno in agro di Rodi Garganico alla C.da "Pantanella" esteso complessivamente 9.295 mq. In catasto al foglio 1 p.lle 429 (3.436 mq), 431 (5.097 mq), 292 (647 mq) e p.lle 532 (115 mq). Servitù. Resta la servitù indicata nell'atto precedente.
3. atto di compravendita per notar Giovanni GENTILE del **23.09.1974** col quale [REDACTED] acquistava da [REDACTED] i due appezzamenti di terreno siti in Rodi Garganico in Loc. "Pantanello" qui di seguito specificati: l'appezzamento della complessiva estensione 2.850 mq, riportato in catasto con le p.lle 538 e 535.
4. atto di compravendita per notar Giovanni GENTILE del **06.05.1975** col quale [REDACTED] da [REDACTED] la piena proprietà di un appezzamento di terreno sito in Rodi Garganico in Loc. "Pantanello" esteso in un solo corpo mq 4.925. riportato in catasto al foglio 1 con le p.lle 70 (4.845 mq) e 239 (80 mq).
5. atto di compravendita per notar Italo DI MARIA del **31.08.1983** – registrato a San Severo col n. 4162 del 16.09.1983- col quale [REDACTED] acquisivano la proprietà delle particelle attualmente individuate con i nn. 1883,1885, 1886 - del foglio 1 del comune di Rodi



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

- Garganico, e la attuale p.lla 1766 del foglio 1 – catasto urbano – attualmente destinato a lido balneare.
6. atto di compravendita per notar Italo DI MARIA del **30.08.1985** – registrato a San Severo col n. 4299 del 13.09.1985 - col quale [REDACTED] acquisivano la proprietà della particella n. 1368 del foglio 1 – catasto terreni - del comune di Rodi Garganico, estesa complessivamente mq 930. All’attualità parte della particella costituisce porzione di spiaggia annessa al lido balneare (p.lla 1877).
 7. atto di compravendita per notar Giovanni GENTILE del **31.07.1987** col quale [REDACTED] acquistava da [REDACTED] la piena proprietà di un terreno agricolo esteso complessivamente 1.054 mq sito in Rodi Garganico alla C.da “Padula”. riportato in catasto al foglio 1 con le p.lle 141 (33 mq) e 142 (1.021 mq).
 8. atto di compravendita per notar Giovanni GENTILE del **24.08.1989** col quale [REDACTED] acquistavano, entrambi per la metà, la piena proprietà di un terreno agricolo sito in Rodi Garganico alla C.da “Piano” esteso complessivamente circa 8.040 mq”. Successivamente riportato in catasto al foglio 2 con le p.lle 341 (4.020 mq) e 231 (2.072 mq)
 9. atto di compravendita per notar Giovanni GENTILE del **25.08.1998** col quale [REDACTED] acquistavano dai coniugi [REDACTED] la piena proprietà di un terreno agricolo sito in Rodi Garganico alla C.da “Padula” esteso complessivamente circa 4.523 mq”. riportato in catasto al foglio 1 con le p.lle 230 (2.451 mq) e 231 (2.072 mq) al prezzo di £. 7.000.000.
 10. atto di divisione per notar Giovanni GENTILE del **25.08.1998** col quale [REDACTED] acquistavano la piena proprietà di un terreno agricolo sito in Rodi Garganico alla C.da “Piano” esteso complessivamente circa 8.040 mq”. riportato in catasto al foglio 2 con la p.lla 341 (4.020 mq). al prezzo di £. 4.000.000.
 11. atto di compravendita per notar Giovanni GENTILE del **17.04.2007**, rep. **39745**, col quale [REDACTED] acquisiva la piena proprietà dei terreni oggi individuati con le p.lle 1759 e 1762 (ex 36 e 240) del foglio 1 del comune di Rodi Garganico.
 12. con atto n. 17028/7289 del **28.08.2009** del notaio D’ADDETTA Carla tutti i beni immobili di cui sopra sono appartenenti [REDACTED]
 13. con atto n. 17032/7293 del **28.08.2009** del notaio D’ADDETTA Carla anche tutti i terreni di cui al successivo Lotto 2 appartenenti [REDACTED] e [REDACTED] sono stati trasferiti alla A.A.M.M. s.r.l.
 14. con decreto del comune di Rodi Garganico del 16.02.2010 la p.lla 1767 di mq 270 veniva espropriata.
 15. atto di compravendita per notar Giovanni GENTILE del **27.08.2015**, rep. 44778/19021 , col quale la [REDACTED] la piena proprietà dei terreni del foglio 1 del Comune di Rodi Garganico di cui alle p.lle 1885 e 1886 (già p.lla 1343)



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

4. Individuazione e descrizione sintetica del lotto da porre in vendita.

LOTTO N. 1.

Albergo con annessi servizi denominato “ROYAL GATE HOTEL”

Albergo e annessi servizi, siti nel territorio del Comune di Rodi Garganico alla C.da “Pantanello – Piano”, Lungomare Lido del Sole senza numero civico, sviluppantesi in un complesso turistico alberghiero composto di un albergo con annesso centro benessere, stabilimento balneare, cabina elettrica funzionale a tutta l'attività alberghiera, e area scoperta il tutto pertinenziale alla principale attività alberghiera e più precisamente:

ALBERGO

Descrizione.

Albergo composto da due palazzine adibite, la prima ad albergo, la seconda ad unità abitative-camere, poste singolarmente ai piani primo sottostrada e tre piani fuori terra, con antistante piscina, chiosco in legno e circostante corte attrezzata adibita in parte a parcheggio per autovetture e in parte a verde per i residenti,

Catasto.

Il tutto riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico come segue:

Unità immobiliare n. 3 sita nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati									
intestataro: ██████████ con sede in Rodi Garganico - proprietà per 1/1									
Dati derivanti da voltura d'ufficio del 28.08.2009 prot. N. FG0341860. notaio D'ADDETTA Carla rep. 17028									
N.	IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Fgl	P.IIa	Sub	Cat.	Cl	Cons	superficie cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
1	1	1761		D/2				€ 66.595,30	Contrada Pantanello S.N. Piano: S1-T-1-2. Variazione Toponomastica del 17/02/2011 (n. 11063.1/2011) prot. N. FG0054841 in atti dal 17/02/2011

Unità immobiliare n. 2 sita nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati									
intestataro: ██████████ - proprietà per 1/1;									
Dati derivanti da Costituzione del 17.09.2008 prot. N. FG0279257									
N.	IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Fgl	P.IIa	Sub	Cat.	Cl	Cons	superficie cat	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
1	1	1762		D/2				€ 986,50	Contrada Pantanello S.N. Piano:T. Variazione Toponomastica n. 11065.1/2011 del 17.02.2011 (n. 44359.1/2015) prot. N. FG0054843

Confini

Con proprietà di ██████████ o aventi causa, con strada lungomare Lido del Sole – Rodi Garganico.

CENTRO BENESSERE

Descrizione.

Centro Benessere composto da un unico corpo di fabbrica con circostante corte di pertinenza esclusiva, disposto su quattro livelli (piano sottostrada, terra, primo e secondo - terrazzo)

Catasto.

Il tutto riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico come segue:

Unità immobiliare n. 2 sita nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati									
intestataro: ██████████ con sede in Rodi Garganico - proprietà per 1/1									



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Dati derivanti da voltura d'ufficio del 28.08.2009 prot. N. FG0333239. notaio D'ADDETTA Carla rep. 17028										
N.	IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
	Fgl	P.IIa	Sub	Cat.	Cl	Cons	superficie cat.		Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
1	1	1765		D/8					€ 17.432,00	Contrada Pantanello S.N. Piano: S1-T-1-2. Variazione Toponomastica richiesta dal Comune del 17/02/2011 (n. 11075.1/2011) prot. N. FG0054853 in atti dal 17/02/2011

4. Immobili siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni										
N.	intestataro: [REDACTED] - proprietà per 1/1									
Dati derivanti da atto pubblico di compravendita del 28.08.2009 notaio D'ADDETTA Carla rep. 17028										
	IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
	Fgl	P.IIa	sub	Porz	qualità	cl	superficie		Reddito	Diritti derivanti da
1	1	141			Area Rurale		00	33		Tabella di variazione del 31/08/2010 – Prot. FG0204818 - Bonifica dei fabbricati rurali non pubblicati
2	1	231			seminativo	2	20	72	€ 0,96 € 4,82	atto pubblico del 21/11/1995

Confini

In un sol corpo con proprietà [REDACTED] aventi causa, salvo altri.

STABILIMENTO BALNEARE

Descrizione.

Lido balneare composto da un chiosco adibito a bar, con circostante portico e da un corpo di fabbrica adibito a spogliatoio e bagni il tutto posto al piano terra, compreso adiacente arenile.

Catasto.

Il tutto riportato nel catasto Fabbricati come segue:

Unità immobiliare n. 2 sita nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati										
N.	intestataro: [REDACTED] - proprietà per 1/1									
Dati derivanti da voltura d'ufficio del 28.08.2009 prot. N. FG0333239. notaio D'ADDETTA Carla rep. 17028										
	IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
	Fgl	P.IIa	Sub	Cat.	Cl	Cons	superficie catastale		Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
2	1	1766		D/8					€ 1.572,20	Contrada Pantanello S.N. Piano:T. Variazione Toponomastica richiesta dal Comune del 17/02/2011 (n. 11078.1/2011) prot. N. FG0054856 in atti dal 17/02/2011

7. Immobili siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni										
N.	intestataro: [REDACTED] - proprietà per 1/1									
Dati derivanti da atto pubblico di compravendita del 28.08.2009 notaio D'ADDETTA Carla rep. 17028										
	IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
	Fgl	P.IIa	sub	Porz	qualità	cl	superficie		Reddito	Diritti derivanti da
1	1	1877			incolto produttivo	u	08	60	€ 0,18 € 0,13	Variazione del 08.09.2009 prot. N. FG0227931

Confini:

in un sol corpo con strada lungomare Lido del Sole – Rodi Garganico, con proprietà DI GERGORIO Domenico o aventi causa, con demanio, salvo altri

CABINA ELETTRICA



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Descrizione.

Composta da un corpo di fabbrica per la custodia di tutti gli impianti elettrici e circostante area di pertinenza.

Catasto.

Il tutto riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico come segue:

Unità immobiliare n. 10 sita nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati										
intestatario: [REDACTED] - proprietà per 1/1										
Dati derivanti da Costituzione del 04/11/2011 prot. N. FG0304673										
N.	IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
	Fgl	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons	superficie cat.		Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
1	2	571		D/1					€ 442,00	Contrada Pantanello S.N. Piano:T. Variazione Toponomastica del 18/05/2015 (n. 44359.1/2015) prot. N. FG0114542 in atti dal 18/05/2015

8. Immobili siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni											
intestatario: [REDACTED] - proprietà per 1/1											
N.	IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Fgl	P.lla	sub	Porz	qualità	cl	superficie		Reddito		Diritti derivanti da
1	2	569			vigneto	2	26	71	€ 3,79	€ 13,79	Frazionamento del 23.05.2011 prot. FG0144603
2	2	570			vigneto	2	09	38	€ 4,84	€ 4,84	Frazionamento del 23.05.2011 prot. FG0144603

Confini:

in un sol corpo con proprietà della A.A.M.M. SRL, salvo altri.

Il complesso turistico è attualmente denominato “**HOTEL ROYALS GATE**” esercente l’attività di pubblico esercizio di albergo, hotel, pensione e simili con attività mista di fornitura di alloggi e di ristorante e di bar e pertinenziali attività connesse.

Nel presente lotto sono ricompresi tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale ivi comprese tutte le autorizzazioni concesse dalle competenti Autorità alla parte concedente.

In particolare si intendono compresi nel lotto le attrezzature, gli impianti, i mobili e gli arredi come dettagliatamente riportati nell’inventario e come descritti da chi scrive.

Confini:

Complessivamente il lotto n. 1 proposto è delimitato come dalla seguente ripresa aerea e confina con

- Particelle 1663, 1664, 536, 1010, 1903 557 e 115 del foglio 1 del Comune di Rodi Garganico;
 - particelle 144, 143, 140, 1924,181, 430, 1923, 531, 533 del foglio 1 del Comune di Rodi Garganico;
 - strada litoranea Lido del Sole - Rodi Garganico,
 - p.lle 1876, 1875, 1560,1879, 1880 del foglio 1 del Comune di Rodi Garganico;
 - strada litoranea Lido del Sole – Rodi Garganico;
- salvo altre.



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

SINTESI CONSISTENZA EDILIZIA (Catastale)

Si riportano di seguito le consistenze edilizie di tutti gli immobili costituenti il lotto.

I ALBERGO - Foglio 1 p.lla 1761		
Tipologia strutturale	indicazione	consistenza (mq, ml)
c.a.	Corpo albergo (P. S1 - T - 1)	3.333
c.a.	Albergo Diffuso (P. S1 - T - 1)	1.991
c.a.	Piscina	425
c.a.	Locali tecnici piscina	86
prefab	servizi piscina	20
legno	Chiosco	30
asfalto	strade e parcheggi in asfalto	3529
terreno	aiuole e giardini	13528
c.a.	recinzione	617
	ascensori	2
*	p.lla 1762 con il piazzale esterno (non c'è corrispondenza metrica)	
pavimento	piazzale in betonelle	200
terreno	aiuole	1541
c.a.	recinzione in c.a.	95
II CENTRO BENESSERE - Foglio 1 p.lla 1765		
Tipologia strutturale	indicazione	consistenza (mq, ml)
c.a.	Centro benessere (P. S1 - T - 1)	1.766
c.a.	terrazzo (centro benessere)	605
muratura	pozzo	7
terreno	Area di sedime attrezzature	3472
metallo	recinzione	270
III STABILIMENTO BALNEARE - Foglio 1 p.lla 1766		
Tipologia strutturale	indicazione	consistenza (mq, ml)
legno	Chiosco Bar	113
prefabbricato	Spogliatoi - bagni	18
terreno	area di sedime attrezzi	2837
metallo	recinzione	110
IV TERRENO Foglio 1 p.lla 1877		
valore catastale	porzione di spiaggia adibita a campo Beach volley	860

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1

€ 4.185.329,25

(quattromilionicientottantacinquemilatrecentoventinove/25)





STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

5. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni.

Verifica dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici.

Per quanto attiene ai beni di cui al presente lotto, in base alla documentazione agli atti e tenuto conto di quella acquisita, in riferimento alla esistenza di diritti reali o personali verso terzi e degli oneri giuridici e dei vincoli gravanti sui beni si può riportare quanto segue.

- Diritti reali o personali verso terzi.

I beni costituenti il lotto n. 1 sono attualmente condotti dalla "██████████" in forza del "CONTRATTO DI SUBENTRO DELLA CURATELA FALLIMENTARE A CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA, CON CONSEGUENTE INTEGRAZIONE IN CONFORMITA' DI QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 104 BIS DELLA LEGGE FALLIMENTARE" del **26.07.2018** rogato dal notaio Antonio STANGO n. 9778/6613 registrato a Manfredonia il 31.07.2018 al n. 2993 Serie 1T.

La scadenza contrattuale già fissata dall'art. 4 dell'originario contratto, viene così ridefinito: *"l'affitto ha durata fino ad una data compatibile con le esigenze della liquidazione concorsuale dei beni aziendale, pertanto, sino alla liquidazione del complesso aziendale" coincide con la data di aggiudicazione all'asta del complesso turistico al potenziale aggiudicatario.*" (All. n. 8)

Sul bene risulta pendente il giudizio innanzi al Tribunale di Bari – Sez. Imprese – n. R.G. 1131/2017, promosso da ██████████ nei confronti della ██████████ in bonis e la ██████████ con oggetto, in via principale, la simulazione assoluta o relativa del contratto di affitto di azienda, in via subordinata, la revoca ex art. 290 C.c. del contratto.

Per quanto attiene il lido balneare, fino alla stagione scorsa era in essere una scrittura privata tra la ██████████ per la gestione dei servizi e di alcuni spazi ombrelloni i cui dettagli potranno desumersi dalla stessa scrittura che si allaga alla presente col n. 9.

1. Formalità pregiudizievoli.

Per quanto attiene i beni di cui al presente lotto, in base alla documentazione agli atti e tenuto conto di quella acquisita (All. 2), in riferimento alle formalità pregiudizievoli e alla esistenza di diritti reali o personali verso terzi e degli oneri giuridici e dei vincoli gravanti sui beni si può riportare quanto segue.

Domande giudiziali:

- Nota d'iscrizione n. 2075 R.G. 424 R.P. del **16.03.2011** di **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.** - Notaio D'ADDATTA Carla atto del 14.03.2011, derivante da Capitale 900.000,00 per totale 1.800.000,00 per la durata di 15 anni.

Immobili.

Unità negoziale n. 1

- Immobile 1 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 1 p.la 1761 D2 Alberghi e Pensioni;



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

- Immobile 2 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 1 p.IIa 1765 D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali;
- Immobile 3 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 141 Fabbricato Rurale;
- Immobile 4 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 231 Terreno mq 2.072;
- Immobile 5 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 341 Terreno mq 4.020;

a favore della [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per dir. Proprietà per quota 1/1;
Contro [REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per dir. Proprietà per quota 1/1

- Nota d'iscrizione n. 6592 R.G. 988 R.P. del **02.08.2011** di **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**. - Notaio D'ADDATTA Carla atto del 28.07.2011, derivante da Capitale 150.000,00 per totale 300.000,00 per la durata di 1 anno e 7 mesi.

Immobili.

Unità negoziale n. 1

- Immobile 1 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 1877 Terreno mq. 860
- Immobile 2 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 1883 Terreno mq 1.194;
- Immobile 3 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 1766 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali;

a favore della [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1 per dir. Proprietà per quota 1/1;
Contro [REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per dir. Proprietà per quota 1/1

- Trascrizione n. 6662 R.G. 5396 R.P. del **05.08.2016** di **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** per atto del notaio Antonio STANGO del 02.08.2016

Immobili.

Unità negoziale n. 1

- Immobile 1 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 1 p.IIa 1761 D2 Alberghi e Pensioni;
- Immobile 2 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 1 p.IIa 1765 D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali;
- Immobile 3 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 1 p.IIa 1766 D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali;
- Immobile 4 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 2 p.IIa 571 D1 Opifici.
- Immobile 5 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 1 p.IIa 1877 Terreno mq. 860

a favore della [REDACTED]

di [REDACTED]

○ relativamente all'unità negoziale n. 1 per dir. Proprietà per quota 1/1;
Contro [REDACTED]



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per dir. Proprietà per quota 1/1
- **ISCRIZIONE n. 794 R.G. 44 R.P. del 27.01.2017 PER IPOTECA GIUDIZIALE A SEGUITO DI DECRETO INGIUNTIVO** del Tribunale di Foggia per capitale 103.808,27 per totali 200.000,00 su richiesta di Vincenzo MORETTI via P. Nenni 35 Rodi Garganico.
Immobili.
Unità negoziale n. 1
 - Immobile 1 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 1 p.IIa 1766 D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali;
 - Immobile 2 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 1877 Terreno mq 860;
 - Immobile 3 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 1883 Terreno mq 1.194;
 - Immobile 4 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 1 p.IIa 1508 A4 Abitazione di tipo popolare - 3,5 vani.
 - Immobile 5 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 141 Terreno mq 33;
 - Immobile 6 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 231 Terreno mq 2.072;
 - Immobile 7 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 136 Terreno mq 135;
 - Immobile 8 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 138 Terreno mq 68;
 - Immobile 9 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 242 Terreno mq 535;
 - Immobile 10 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 253 Terreno mq 1.490;
 - Immobile 11 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 254 Terreno mq 1.490;
 - Immobile 12 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 262 Terreno mq 966;
 - Immobile 13 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 263 Terreno mq 772;
 - Immobile 21 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 266 Terreno mq 592;a favore di MORETTI Vincenzo
 - relativamente all'unità negoziale n. 1 per dir. Proprietà per quota 1/1;Contro
A.A.M.M. S.R.L.
 - relativamente all'unità negoziale n. 1 per dir. Proprietà per quota 1/1
- **Trascrizione n. 1314 R.G. 1093 R.P. del 15.02.2017 di ATTO GIUDIZIARIO PER REVOCA ATTI SOGGETTO A TRASCRIZIONE** del Tribunale di Bari -
Richiedente avv. Pasquale CASO
Immobili.
Unità negoziale n. 1
 - Immobile 1 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 1 p.IIa 1761 D2 Alberghi e Pensioni;



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

- Immobile 2 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 1 p.IIa 1765 D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali;
- Immobile 3 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 1 p.IIa 1766 D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali;
- a favore di [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per dir. Proprietà per quota 1/1;
- Contro [REDACTED]
 - relativamente all'unità negoziale n. 1 per dir. Proprietà per quota 1/1
 - relativamente all'unità negoziale n. 1 per dir. d'uso per quota 1/1
- **ISCRIZIONE n. 4684 R.G. 354 R.P. del 19.06.2017 PER IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da Ruolo e avviso debito esecutivo da [REDACTED] per capitale 499.800,58 per totali 999601,16 su richiesta di [REDACTED]**
 - Immobili.
 - Unità negoziale n. 1
 - Immobile 1 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 1 p.IIa 1761 D2 Alberghi e Pensioni;
 - a favore di [REDACTED]
 - relativamente all'unità negoziale n. 1 per dir. Proprietà per quota 1/1;
 - Contro [REDACTED]
 - relativamente all'unità negoziale n. 1 per dir. Proprietà per quota 1/1
- **ISCRIZIONE n. 9379 R.G. 764 R.P. del 11.12.2017 PER IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da Ruolo e avviso debito esecutivo da [REDACTED] per capitale 91.446,23 per totali 182.892,46 su richiesta di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE Via Gramsci 43 - Foggia**
 - Immobili.
 - Unità negoziale n. 1
 - Immobile 1 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 1 p.IIa 1762 D2 Alberghi e Pensioni;
 - a favore di [REDACTED]
 - relativamente all'unità negoziale n. 1 per dir. Proprietà per quota 1000/1000;
 - Contro [REDACTED]
 - relativamente all'unità negoziale n. 1 per dir. Proprietà per quota 1000/1000
- **Trascrizione n. 4615 R.G. 3807 R.P. dell'01.06.2018 di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del Giudice del Tribunale di Foggia della [REDACTED] di Rodi garganico C.F. 03027730716 su richiesta del Curatore fallimentare avv. Maria Rosa PORCARO.**
 - Immobili.
 - Unità negoziale n. 1
 - Immobile 1 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 1 p.IIa 1761 D2 Alberghi e Pensioni;



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

- Immobile 2 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 1 p.IIa 1765 D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali;
 - Immobile 3 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 1 p.IIa 1766 D8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali;
 - Immobile 4 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 2 p.IIa 571 D1 Opifici.
 - Immobile 5 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 1 p.IIa 1508 A4 Abitazione di tipo popolare.
 - Immobile 6 – comune Rodi Garganico Catasto Fabbricati – Foglio 1 p.IIa 1762 D2 Alberghi e Pensioni;
 - Immobile 7 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 136 Terreno;
 - Immobile 8 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 138 Terreno;
 - Immobile 9 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 141 Terreno;
 - Immobile 10 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 1757 Terreno;
 - Immobile 11 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 1877 Terreno;
 - Immobile 12 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 1883 Terreno;
 - Immobile 13 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 231 Terreno;
 - Immobile 14 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 242 Terreno;
 - Immobile 15 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 253 Terreno;
 - Immobile 16 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 254 Terreno;
 - Immobile 17 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 258 Terreno;
 - Immobile 18 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 259 Terreno;
 - Immobile 19 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 262 Terreno;
 - Immobile 20 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 263 Terreno;
 - Immobile 21 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 266 Terreno;
 - Immobile 22 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 569 Terreno;
 - Immobile 23 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 570 Terreno;
 - Immobile 24 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 1759 Terreno;
- Unità negoziale n. 2
- Immobile 1 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.IIa 1885 Terreno;



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

- Immobile 2 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.Ila 1886* Terreno; (*immobile espropriato dal Comune di Rodi Garganico con atto amministrativo del 16.02.2010 n. rep. 2)

Unità negoziale n. 3

- Immobile 1 – comune Rodi Garganico Catasto Terreni – Foglio 1 p.Ila 1344 Terreno;

a favore della Massa dei creditori di [REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per dir. Proprietà per quota 1/1;
- relativamente all'unità negoziale n. 2 per dir. Proprietà per quota 1/2;
- relativamente all'unità negoziale n. 3 per dir. Proprietà per quota 2/8;

Contro [REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per dir. Proprietà per quota 1/1;
- relativamente all'unità negoziale n. 2 per dir. Proprietà per quota 1/2;
- relativamente all'unità negoziale n. 3 per dir. Proprietà per quota 2/8;

2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

- a) Con atto n. 547 di Rep. del 29.04.2005 si redigeva una Convenzione attuativa dell'accordo di programma stipulato, ai sensi della legge 142/90 e della L.R. n. 34/94 e s.m.i. di cui alla LR 8/98, tra il signor [REDACTED] ed il Comune di Rodi garganico per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva a carattere alberghiero.

Col detto atto il [REDACTED] si impegnava a:

- Realizzare il complesso turistico nel rispetto di quanto previsto nella vigente legislazione statale e regionale in materia di urbanistica , edilizia , strutture , sicurezza e prevenzione , si impegna altresì all'osservanza delle norme di cui alla variante approvata con l'Accordo di Programma
- A cedere gratuitamente le aree necessarie per le urbanizzazioni primarie e secondarie che dovrà avvenire entro il termine di validità della Concessione edilizia;
- a realizzare a proprie cure e spese, le opere di urbanizzazioni primarie, con riferimento al sistema della viabilità e degli accessi, degli allacciamenti alla rete idrica, elettrica, della rete delle acque nere e bianche (ove previsto) dell'impianto di depurazione
- ad assicurare il mantenimento di nuovi livelli occupazionali, pari a 10 previsti nell'Accordo di Programma” per un periodo non inferiore a cinque anni dell'avvio dell'attività
- ed infine, a trasferire gli obblighi assunti con la presente convenzione attuativa dell'Accordo di Programma ai soggetti subentranti in tutto o in parte.
- Con “Atto unilaterale d'obbligo” per notar [REDACTED] del 26.09.2006 il [REDACTED] in qualità di procuratore speciale della società [REDACTED] & C s.n.c. nel premettere che:
- in data 29.04.2005, con atto del Segretario Generale del Comune di Rodi Garganico n. 547, [REDACTED] stipulava col predetto comune, la convenzione attuativa dell'accordo di programma, ai sensi della legge 142/90 e della L.R. n. 34/94 e s.m.i. di cui alla LR 8/98, per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva a carattere alberghiero, relativamente ai terreni siti in agro del Comune di Rodi garganico al foglio 1 p.Ile 70, 141, 142, 230, 231, 292, 293, 429, 431, 532, 538 e al foglio 2 p.Ila 341;
- con detta convenzione [REDACTED] si impegnava, tra l'altro;
- a cedere gratuitamente le aree necessarie per le Urbanizzazioni Primarie e



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

secondarie;

- a realizzare a proprie cure e spese, le opere di urbanizzazioni primarie, con riferimento al sistema della viabilità e degli accessi, degli allacciamenti alla rete idrica, elettrica, della rete delle acque nere e bianche, ed infine, a trasferire gli obblighi assunti con la presente convenzione attuativa dell'Accordo di Programma ai soggetti subentranti in tutto o in parte.

Ciò premesso

_____ come innanzi rappresentata, dichiara di subentrare negli obblighi assunti dal _____ con la convenzione attuativa citata in premessa.

6. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica, dichiarazione di agibilità, certificato di destinazione urbanistica dei beni.

Complesso turistico “Hotel Royal Gate”

Nel complesso la struttura turistica è stata realizzata in forza dei seguenti titoli abilitativi (All. n. 9) :

- **C.E. n. 15 del 18.04.1996** per la realizzazione di uno stabilimento balneare: il corrispondente certificato di agibilità veniva rilasciato dal responsabile dell'UTC del comune di Rodi Garganico in data **10.07.2009**;
- Il progetto della struttura turistica è stato approvato mediante accordo di programma del 09.09.2004 ai sensi delle leggi regionali 34/94 e 8/98, in variante al PRG vigente, con D.P.G.R. n. 925 del 21.12.2004 con rilascio di **Permesso di costruire n. 2 del 05.01.2006**.
- In data **29.04.2005** il sig. SACCO Angelo stipulava col Comune di Rodi Garganico atto n. 547 di “Convenzione attuativa dell'accordo di programma ai sensi delle L. n. 142/90 e della L.R. 34/94 e s.m.i. di cui alla L.R. n. 8/98 per la costruzione di un complesso turistico ricettivo” registrato a San Severo il 10.05.2005 al n. 1020 e trascritto a Lucera il 24.05.2005 al n. 4388 R.G. e n. 3091 R.P. con il quale, tra l'altro, il sig. SACCO si impegnava alla realizzazione del proposto programma d'investimento, alla cessione gratuita delle aree e al mantenimento di nuovi livelli occupazionali pari a 10 unità.
- Successivamente, in data 26.09.2006, la soc. AAMM stipulava con il Comune di Rodi Garganico atto unilaterale d'obbligo edilizio (notaio Carla D'ADDETTA rep. 13839 racc. 5356 registrato a San Severo il 29.09.2006 al n. 1588) con il quale la società medesima AAMM subentrava agli obblighi assunti dal sig. SACCO Angelo con la suindicata Convenzione attuativa n. 547 /2005.
- In data **19.06.2007** venne inoltrata al Comune di Rodi Garganico una **DIA in variante al PdC N. 2/2006** avente ad oggetto una diversa distribuzione di alcuni ambienti interni dell'albergo ed albergo diffuso, accesso al terrazzo di copertura, modica della piscina per bambini e zona idromassaggi;
- In data **19.06.2007** venne inoltrata al Comune di Rodi Garganico una ulteriore **DIA in variante al PdC N. 2/2006** avente ad oggetto una diversa fruizione degli spazi interni del Centro Benessere;
- **DIA n. 68 del 13.07.2007** per la realizzazione di una vasca interrata per raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche;
- **Permesso di costruire n. 85 del 07.09.2007** per la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie.



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

- **DIA n. 68 del 13.07.2007**, in variante al PdC 2/2006, per la realizzazione, tra le altre cose, di una vasca interrata per raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche e diversa collocazione di alcuni corpi di fabbrica;
- **DIA n. 27 del 10.03.2008** per diversa fruizione degli spazi interni dell'edificio destinato a centro benessere;
- **DIA n. 52 del 24.06.2008** per la realizzazione di una recinzione;
- **DIA dell'08.07.2008** – prot. 6924 – registrata in data 09.07.2008 col n. 72, in variante al PdC N. 2/2006 per una diversa fruizione delle aree pertinenziali

Non è stato riscontrato dallo scrivente alcun titolo abilitativo inerente la costruzione dell'“anfiteatro”. Si deve desumere, pertanto, che questo sia stato edificato in mancanza di titolo. Trattandosi di opera non producente volume edilizio lo stesso deve ritenersi agevolmente sanabile.

Le spese per diritti, sanzioni e spese tecniche per sanare tale illegittimità possono assumersi pari ad € 10.000,00.

Dichiarazioni di conformità degli impianti.

Tutti gli impianti a servizio della struttura turistica sono forniti di “Dichiarazione di Conformità”. (All. n. 10)

Certificato di prevenzione incendi (All. n. 11).

- In merito all'attività n. 84 e per le attività 4b e 91 del D.M. 16.02.1982, in riferimento all'albergo con annesse cucine e un serbatoio gpl, il Comando provinciale dei VVFF di Foggia, in data 19.05.2010 rilasciava alla A.A.M.M. srl, quale titolare della struttura turistica denominata Hotel Royal Gate, il Certificato di Prevenzione Incendi, avente validità triennale.
- In merito all'attività n. 4b del D.M. 16.02.1982, in riferimento ai serbatoi di gpl a servizio della Beauty Farm, il Comando provinciale dei VVFF di Foggia, in data 19.05.2010 rilasciava alla A.A.M.M. srl, quale titolare della struttura turistica denominata Hotel Royal Gate, il Certificato di Prevenzione Incendi, avente validità triennale.

Certificato di agibilità (All. n. 12).

- In data **17.05.2010** il dirigente del UTC del comune di Rodi Garganico rilasciava in favore della ██████████, per l'albergo con annessa cucina e serbatoio gpl, il Certificato di Agibilità per la struttura Turistica Ricettiva a carattere alberghiero in Rodi Garganico in Loc. Pantanello.
- Per lo stabilimento Balneare:
 - Certificato di agibilità del 11.07.1996;
 - Certificato di agibilità del 17.6.2009.

Autorizzazioni all'esercizio (All. n. 13)

- DIA Sanitaria per la somministrazione di alimenti e bevande nell'ambito del bar-ristorante a servizio dell'albergo, del bar e della piscina;
- con determinazione dirigenziale n. 468 del 12.02.2010 della Provincia di Foggia si stabiliva che la struttura turistica era classificabile a quattro stelle;
- DIA presentata dalla ██████████ quale rappresentante legale della A.A.M.M., al Comando provinciale dei VVFF in data 28.12.2009 per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi.
- L'ufficio Commercio e P.A. del Comune di Rodi Garganico con proprio atto n. 734 del



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015
E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

03.11.2010 rilasciava al legale rappresentante della [REDACTED] autorizzazione, a carattere permanente, all'attività di pubblico esercizio di Tipo "A B", Bar ristorante, con somministrazione di alimenti e bevande, nell'ambito dei locali all'interno della struttura ricettiva "Royal Gate" in Loc. Pantanello di mq 617,00, oltre agli ospiti dell'albergo anche al Pubblico. La presente autorizzazione è rinnovabile ogni anno.

Certificato di destinazione urbanistica dei terreni (All. n. 14).

Per i terreni facenti parte del presente lotto, su richiesta del 06.12.2018, inoltrata all'Ente dello scrivente, in data, 20.12.2018, è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Rodi Garganico il Certificato di destinazione urbanistica

7. Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima.

Allegati al "contratto di affitto di azienda con immobili" del 02.08.2016 (All. n. 15) dinanzi al notaio Antonio STANGO Rep. 8184 Racc. 5806, tra [REDACTED] quale amministratore unico della [REDACTED]

[REDACTED] quali rappresentai legali della [REDACTED] con il quale il primo concedeva in locazione l'azienda relativa all'unità turistica di cui al presente Lotto n. 1, vi sono due Attestazioni di Prestazione Energetica rilasciate dall'architetto [REDACTED]

[REDACTED] delle quali una riferita all'hotel e all'Albergo diffuso e l'altro al Centro Benessere aventi codice identificativo 12/2015 e 13/2015 validi fino al 29.09.2025.

Inoltre, in riferimento alle strutture non residenziali, sono allegate le Certificazioni energetiche n. 18 riferita allo stabilimento balneare e n. 19 riferito alla cabina elettrica entrambi aventi validità decennale.

Tutta la documentazione energetica, all'attualità, è ancora valida.

8. Allegati.

1. ESTRATTI DI MAPPA, PLANIMETRIE, VISURE CATASTALI, [REDACTED]
2. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA;
3. TRASCRIZIONE SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO [REDACTED]
4. QUADRO RIASSUNTIVO FINALE DEI LAVORI [REDACTED]
5. INVENTARIO E VALUTAZIONI ARREDI E ATTREZZATURE [REDACTED]
6. ATTI DI ACQUISIZIONE TERRENI DA PARTE [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. [REDACTED]
9. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI [REDACTED]
10. DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' IMPIANTI [REDACTED]
11. CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI [REDACTED]
12. CERTIFICATO DI AGIBILITA' COMPLESSO TURISTICO [REDACTED]
13. AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE [REDACTED]
14. CERIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA [REDACTED]
15. CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA CON IMMOBILI DEL 2 AGOSTO 2016
16. TIPO MAPPALE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO
17. ACCATASTAMENTI DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO



STUDIO TECNICO PERROTTA – INGEGNERIA FORENSE

Ing. Antonio PERROTTA - Via E. Cavalli n. 11 - 71036 LUCERA (FG) ☎0881522015

E-Mail- antonio.perrotta@virgilio.it - antonio.perrotta@ingpec.eu

Lucera, 10.06.2019

Il Tecnico del fallimento

Ing. Antonio PERROTTA

