


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
[REDACTED] Rodi Garganico.

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Capitoli

	Premessa - Adempimento dell'incarico	Pag. 1
0	Operazioni di inventario	Pag. 3
1	Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali	pag. 3
2	Descrizione dei beni, con l'allegazione di planimetrie e di fotografie	Pag. 6
3	Stima dei beni	Pag. 6
4	Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili	Pag. 6
5	Individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita	Pag. 9
6	Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni	Pag. 15
7	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. 15
8	Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima	Pag. 16
9	Verifica della congruità dell'attuale canone di affitto di azienda del 02.08.2016.	Pag. 16
10	Indice degli allegati	Pag. 16

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 Ill.ma poneva i seguenti





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

quesiti.

“previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di stima, proceda l'esperto:

1. *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
2. *alla descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;*
3. *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;*
4. *alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili;*
5. *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
6. *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni;*
7. *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;*
8. *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;*
9. *Verifichi il CTU, la congruità dell'attuale canone di affitto di azienda del 02.08.2016;*

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

- a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati;*
- 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





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

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

0. Operazioni di inventario.

A partire dal 13 giugno del 2018, lo scrivente ing. Antonio PERROTTA, ha partecipato alle operazioni di inventario, in Agro di Rodi – C.da Pantanello, unitamente al Curatore fallimentare, avv. Maria Rosa Anna PORCARO e al Cancelliere del Tribunale di Foggia, Rag. Pasquale BEVERE.

Le operazioni di inventario sono proseguite nelle seguenti date: 15, 16, 22 e 29 giugno, 6 e 13 luglio, 5 e 12 ottobre 2018.

Tutti i beni inventariati sono stati annotati nei verbali redatti dal Cancelliere, a cui si rimanda per dettagli.

ADEMPIMENTI RICHIESTI AL TECNICO DEL FALLIMENTO

1. Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali (Cartella All. 5);

I beni facenti parte della massa fallimentare sono concentrati tutti in agro di Rodi Garganico alla C.da Pantanello, molto prossima alla più nota "Lido del Sole".

Fanno parte della [REDACTED] seguenti beni immobili così individuati in catasto nei fogli 1 e 2 del comune di Rodi Garganico.

CATASTO FABBRICATI.

Unità immobiliare n. 1 sita nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati									
intestatari [REDACTED]						proprietà per 1/1			
Dati derivanti da atto pubblico di compravendita del 28.08.2009 notaio D'ADDETTA Carla rep. 17032									
N.	IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Fgl	P.IIa	Sub	Cat.	Cl	Cons	superficie catastale	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
1	1	1508		A/4	5	3,5 vani	Totale 83 mq . Totale escluse aree scoperte 83 mq	€ 280,18	Contrada Piano piano: T; variazione Toponomastica del 19/15/2015 (n. 45486.1/2015) prot. N. FG0116279 in atti dal 19/05/2015

Unità immobiliare n. 2 sita nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati									
intestatario: [REDACTED]						proprietà per 1/1			
Dati derivanti da voltura d'ufficio del 28.08.2009 prot. N. FG0532359. notaio D'ADDETTA Carla rep. 17028									
N.	IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Fgl	P.IIa	Sub	Cat.	Cl	Cons	superficie catastale	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





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

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
---	---	------	--	-----	--	--	--	--	------------	--

Unità immobiliare n. 3 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. FG0341860. notaio D'ADDETTA Carla rep. 17028										
N.	IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Fgl	P.IIa	Sub	Cat.	Cl	Cons	superficie catastale	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. 10 sita nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati										
intestatario: A.A.M.M. S.R.L. 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 catastale	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	

Unità immobiliare n. 2 sita nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati										
intestatari: [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 catastale	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	

CATASTO TERRENI.

4. Immobili siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni										
N. intestatario: [REDACTED] de in Rodi Garganico - 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

5. Immobili siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni										
N. 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										
IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI			
	Fgl	P.IIa	sub	Porz	qualità	cl	superficie	Reddito		Diritti derivanti da





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

1	1	1757			seminativo	3		04	20	€ 0,98	€ 0,87	Frazionamento del 11.08.2008 prot. FG0248033.
---	---	------	--	--	------------	---	--	----	----	--------	--------	---

6. Immobili siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni												
N. intestatario: ██████████. 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. 17032												
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Fgl	P.IIa	sub	Porz	qualità	cl	superficie		Reddito		Diritti derivanti da	
1	1	136			uliveto	3	01	35	€ 0,66	€ 0,31	Voltura d'ufficio del 25.08.2000 prot. N. FG0253612	
2	1	138			area fab dm		0	68			Voltura d'ufficio del 25.08.2017 prot. N. FG0139150 A.V.F. Bonifica in CA F.R.	
3	1	242			uliveto	3	05	35	€ 0,62	€ 1,24	variazione del 05.06.2006 prot. FG0122314. variato di qualità su dichiarazione di parte	
4	1	253			uliveto	3	14	90	€ 7,31	€ 3,46	variazione del 05.06.2006 prot. FG0122314. variato di qualità su dichiarazione di parte	
5	1	254			uliveto	3	14	90	€ 7,31	€ 3,46	variazione del 05.06.2006 prot. FG0122314. variato di qualità su dichiarazione di parte	
6	1	258			uliveto	3	0	25	€ 0,12	€ 0,06	variazione del 05.06.2006 prot. FG0122314. variato di qualità su dichiarazione di parte	
7	1	259			uliveto	3	0	14	€ 0,07	€ 0,03	variazione del 05.06.2006 prot. FG0122314. variato di qualità su dichiarazione di parte	
8	1	262			uliveto	2	9	66	€ 5,24	€ 2,74	variazione del 14.12.2007 prot. FG0473045. Trasmissione dati AGEA	
9	1	263			uliveto	2	7	72	€ 4,19	€ 2,19	variazione del 14.12.2007 prot. FG0473047. Trasmissione dati AGEA	
10	1	266			uliveto	3	5	92	€ 2,9	€ 1,38	variazione del 05.06.2006 prot. FG0122314. variato di qualità su dichiarazione di parte	

7. Immobili siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni												
N. intestatario: ██████████. 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												
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	
2	1	1883			incolto produttivo	u	11	94	€ 0,25	€ 0,18	Variazione del 08.09.2009 prot. N. FG0227931	

8. Immobili siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni												
N. intestatario: ██████████. 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	

9. Immobili siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni												
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fallimento n. 52/2018 ██████████ anico.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Pagina 5 di 16





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

intestataria: [REDACTED] de in Rodi Garganico - proprietà per 1/2;										
Dati derivanti da atto pubblico di compravendita del 27.08.2015. notaio GENTILE Giovanni rep. 44788										
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.IIa	sub	Porz	qualità	cl	superficie		Reddito		Diritti derivanti da
1	1	1885		incolto produttivo	u	04	19	€ 0,09	€ 0,06	variazione del 08.09.2009 prot. FG0227931
2	1	1886		incolto produttivo	u	00	69	€ 0,01	€ 0,01	variazione del 08.09.2009 prot. FG0227931
1. Immobili siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni										
N. intestataria: [REDACTED]										
Dati derivanti da costituzione del 17.09.2008										
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.IIa	sub	Porz	qualità	cl	superficie		Reddito		Diritti derivanti da
1	1	1759		seminativo	3	07	59	€ 1,76	€ 1,57	Frazionamento del 11.08.2008 prot. FG0 248033

1. Immobili siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni										
N. intestataria: [REDACTED] per 2/8; [REDACTED]										
Dati derivanti da Testamento olografo del 07.10.2016 prot. FG0057026.noatio GENTILE - Reg. U.R. San Severo vol. 9990 n. 1258 del 14.12.2017										
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.IIa	sub	Porz	qualità	cl	superficie		Reddito		Diritti derivanti da
1	1	1344		seminativo	1	02	10	€ 0,98	€ 0,54	Frazionamento in atti del 20.08.1985

2. Descrizione dei beni, con planimetrie e fotografie

Per questo si rimanda ai fascioletti specifici allegati alla presente con cartelle dal n. 1 al n. 4.

3. Sima dei beni.

Il dettaglio della stima dei singoli lotti individuati è riportato nei corrispondenti fascioletti (cartelle allegate dal n. 1 al n. 4.)

4. ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili (cartella all. n. 6);

I beni immobili costituenti la massa fallimentare della [REDACTED] stati acquisiti in forza dei seguenti titoli, specificando che gli originari soci erano i

1. [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

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.



**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

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. atto di divisione per notar Giovanni GENTILE del 25.08.1998 col quale

10.

11.

12.

13.

14.





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

A fa

15

16

5. Descrizione e valore dei lotti da porre in vendita.

LOTTO N 1 – Fascicoletto 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, 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:

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,





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

- 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									
intestatario: A. [REDACTED]									
Dati derivanti da voltura [REDACTED]									
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									
intestatario: [REDACTED]									
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

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									
intestatario: [REDACTED]									
Dati derivanti da voltura d'ufficio del 28.08.2009 prot. N. FG033239. 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]									
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

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.





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

- Catasto.

Il tutto riportato nel catasto Fabbricati come segue:

Unità immobiliare n. 2 sita nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati										
intestatario: [REDACTED]										
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 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. intestatario: [REDACTED]										
Dati derivanti da atto pubblico di compravendita del 20.09.2009 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	1877			incolto produttivo	u	08	60	€ 0,18 € 0,13	Variazione del 08.09.2009 prot. N. FG0227931

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:

Unità immobiliare n. 10 sita nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati										
intestatario: [REDACTED]										
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. intestatario: [REDACTED]										
N.	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 pertinenziali attività connesse è tenuto in gestione dalla società CGA Srl in forza di contratto del 26.07.2018 stipulato con la Curatela del Fallimento A.A.M.M..La durata del contratto coincide con la data di “liquidazione del complesso aziendale”.





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 presente lotto sono ricompresi tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale ivi comprese tutte le autorizzazioni all'esercizio 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 individuato catastalmente come sopra, 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.

SINTESI CONSISTENZA EDILIZIA (Catastale)

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		
Terreno	porzione di spiaggia adibita a campo Beach volley	860

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1

€ 4.185.329,25

(quattromilionioctantacinquemilatrecentoventinove/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

LOTTO N 2 – Fascicoletto n. 2

Terreno agricolo con fabbricato rurale

Descrizione.

Terreno agricolo, esteso complessivamente mq 6.087, nel territorio del Comune di Rodi Garganico alla C.da "Pantanello – Piano", accessibile dalla strada provinciale 41. Il fondo agricolo è composto da varie particelle di terreno, da un fabbricato rurale in stato di abbandono, di un altro quasi del tutto diroccato servito da un pozzo comune. I terreni sono interessati, in parte, da piantagioni arboree di agrumi e ulivi mentre i rimanenti sono incolti o comunque non curati.

Fabbricato rurale nel territorio del Comune di Rodi Garganico alla C.da "Pantanello – Piano", prossimo ai beni di cui al lotto n. 1 ed accessibile anche dalla strada provinciale 41. L'immobile ha forma rettangolare ed ha un solo piano. E' esteso 83 mq catastali ed costituito da quattro ambienti oltre ad un piccolo vano wc realizzato nella parte retrostante.

Confini.

Confinante in un sol corpo con i terreni individuati catastalmente come segue:

- p.lle 2017, 255, 260, 264, 1345, 214, 137, 257, 139, del foglio 1 del Comune di Rodi Garganico;
- strada comunale

salvo altre.

Catasto.

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

Unità immobiliare sita nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Fabbricati									
intestataria									
N.	IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Fgl	P.IIa	Sub	Cat.	Cl	Cons	superficie cat.	Rendita	Indirizzo - Diritti derivanti da
1	1	1508		A/4	5	3,5 vani	Totale 83 mq . Totale escluse aree scoperte 83 mq	€ 280,18	Contrada Piano piano: T; variazione Toponomastica del 19/15/2015 (n. 45486.1/2015) prot. N. FG0116279 in atti dal 19/05/2015

Immobili siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni									
N. intestatari									
N.	IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Fgl	P.IIa	sub	Porz	qualità	cl	superficie	Reddito	Diritti derivanti da
1	1	1344			seminativo	1	02 10	€ 0,98 € 0,54	Frazionamento in atti del 20.08.1985

Immobili siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni									
N. proprietà per 1/1									
N.	IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Fgl	P.IIa	sub	Porz	qualità	cl	superficie	Reddito	Diritti derivanti da
1	1	136			uliveto	3	01 35	€ 0,66 € 0,31	Voltura d'ufficio del 25.08.2000 prot. N. FG0253612
2	1	138			area fab dm		0 68		Voltura d'ufficio del 25.08.2017 prot. N. FG0139150 A.V.F. Bonifica in CA F.R.





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

3	1	242			uliveto	3		05	35	€ 0,62	€ 1,24	variazione del 05.06.2006 prot. FG0122314. variato di qualità su dichiarazione di parte
4	1	253			uliveto	3		14	90	€ 7,31	€ 3,46	variazione del 05.06.2006 prot. FG0122314. variato di qualità su dichiarazione di parte
5	1	254			uliveto	3		14	90	€ 7,31	€ 3,46	variazione del 05.06.2006 prot. FG0122314. variato di qualità su dichiarazione di parte
6	1	258			uliveto	3		0	25	€ 0,12	€ 0,06	variazione del 05.06.2006 prot. FG0122314. variato di qualità su dichiarazione di parte
7	1	259			uliveto	3		0	14	€ 0,07	€ 0,03	variazione del 05.06.2006 prot. FG0122314. variato di qualità su dichiarazione di parte
8	1	262			uliveto	2		9	66	€ 5,24	€ 2,74	variazione del 14.12.2007 prot. FG0473045. Trasmissione dati AGEA
9	1	263			uliveto	2		7	72	€ 4,19	€ 2,19	variazione del 14.12.2007 prot. FG0473047. Trasmissione dati AGEA
10	1	266			uliveto	3		5	92	€ 2,9	€ 1,38	variazione del 05.06.2006 prot. FG0122314. variato di qualità su dichiarazione di parte

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N. 2

€ 39.500,00

(trentanovemilacinquecento/00)

LOTTO N 3 – Fascioletto n. 3

Porzione di spiaggia.

- Descrizione.

Porzione di spiaggia, nel territorio del Comune di Rodi Garganico alla C.da “Pantanello – Piano”, prossimo ai beni di cui al lotto n. 1 ed accessibile dalla strada litoranea che collega “Lido del Sole” con Rodi Garganico. L’appezzamento di terreno è concretamente composto da due particelle catastali estese complessivamente mq 1.613. Finora la porzione di spiaggia è stata utilizzata a parcheggio e come zona di balneazione.

- Confini.

• Confinante in un sol corpo con strada litoranea Lido del Sole - Rodi Garganico e con le seguenti p.lle del foglio 1 del comune di Rodi Garganico: 1884, 1881, 1653, 1654, 536 salvo altre.

- Catasto.

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

7. Immobili siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni												
N.	[REDACTED] roprietà per 1/1											
Dati derivanti da atto pubblico di compravendita del 28.08.2009 notaro D'ADDETTA Carla rep. 17028												
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
Fgl	P.lla	sub	Porz	qualità	cl	superficie		Reddito		Diritti derivanti da		
2	1	1883		incolto produttivo	u	11	94	€ 0,25	€ 0,18	Variazione del 08.09.2009 prot. N. FG0227931		

9. Immobili siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni												
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--





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

N.	[REDACTED] a per 1/2;									
	Dati derivanti da atto pubblico di compravendita del 27.08.2015, notaio GENTILE Giovanni rep. 44788									
IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
Fgl	P.Ila	sub	Porz	qualità	cl	superficie		Reddito		Diritti derivanti da
1	1	1885		incolto produttivo	u	04	19	€ 0,09	€ 0,06	variazione del 08.09.2009 prot. FG0227931

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N. 3

€ 80.000,00
(ottantamila/00)

LOTTO N 4 – Fascicoletto n. 4

Autoveicoli

- Descrizione.

Dall'inventario fatto è emerso che la società fallita è intestataria dei seguenti autoveicoli:

4.1 Autovettura per trasporto di persone di persona uso proprio – marca **OPEL** modello **VIVARO – cabinato targato** [REDACTED] di colore grigio, riportante il logo della struttura "ROYALS GATE s.r.l.". Immatricolazione 30 marzo 2012, 114 cv, 84 Kw, euro 4. cilindrata 1995 cc, alimentazione a gasolio. L'ufficio non riesce a visionare il numero complessivo dei chilometri percorsi in quanto il mezzo è privo di batteria.

La carrozzeria non manifesta significativi danneggiamenti e deformazioni.

VALORE DEL LOTTO 4.1

€ 6.000,00.

4.2 autovettura **FIAT PANDA targata** [REDACTED] di colore oro, benzina, cilindrata 1242; in discrete condizioni; prima immatricolazione risale al 28 maggio 2007; i chilometri percorsi non sono stati riscontrati in quanto il mezzo è privo di batteria; tuttavia dall'ultima revisione fatta in data 18 giugno 2018 risultano percorsi in tale data 55.791 Km. Libretto di circolazione numero CN0828220.

La carrozzeria non manifesta significativi danneggiamenti e deformazioni.

VALORE DEL LOTTO 4.2

€ 3.000,00.

6. Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni.

Per questo si rimanda ai fascicoletti specifici allegati alla presente con cartelle dal n. 1 al n. 4).





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

7. 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

Per questo si rimanda ai fascicoletti specifici allegati alla presente con cartelle dal n. 1 al n. 4).

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

Per questo si rimanda ai fascicoletti specifici allegati alla presente con cartelle dal n. 1 al n. 4).

9. Verifica della congruità dell'attuale canone di affitto di azienda del 02.08.2016;

A tale incarico si è già adempiuto con mia relazione specifica datata 12 luglio 2018.

10. ALLEGATI.

1. Fascicoletto Lotto n. 1 - Albergo con annessi servizi, denominato "ROYAL GATE HOTEL"
2. Fascicoletto Lotto n. 2 – Terreno agricolo con fabbricato rurale;
3. Fascicoletto Lotto n. 3 – Porzione di spiaggia;
4. Fascicoletto Lotto n. 4 – Automezzi;
5. Documentazione catastale - Visure, estratti di mappa, accatastamenti, planimetrie catastali;
6. Atti di acquisizione dei beni immobili e visure ipotecarie.
7. Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento A.A.M.M. SRL

Con la presente relazione si compone di n. 5 fascicoli con i corrispondenti allegati per complessive 125 facciate dattiloscritte (16+93+15+10+6) e 7 macroallegati, lo scrivente ing. Antonio PERROTTA, nella sua qualità, ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Lucera, 10 giugno 2019

Il Tecnico del fallimento

Ing. Antonio PERROTTA

