



**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
Articolazione Territoriale di Lucera

**OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°108/11 + 155/11**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**FASCIOLETTO N°1**

**BENI COMPONENTI IL LOTTO**

Complesso alberghiero sito in Vico del Gargano, località Parco Vadotiglia, composto di quattro immobili, appezzamento di terreno a pascolo cespuglioso e bosco alto, tre fabbricati rurali e due strade sterrate. Il lotto è esteso su una superficie complessiva di 285'183 mq pari a ha 28.51.83 ed è confinante con Strada Statale 693, Strada Provinciale 528, Strada Vicinale Vadotiglia, Strada Comunale Acqua del Vicario e con le particelle di altra proprietà n.766, n.12, n. 424, n. 425, n. 26, n.27, n.889, n.57, n.50, 776, n.827, n.1023, n.1024, n.895, n.887, n.89, n.60, n.396, n.62, n.65, n.453, n.452, n.451, n.450, n.448, n.76, n.462, n.77, n.447, n.446, n.78, n.81, n.444, n.84, del Foglio n. 25. Al N.C.T. il lotto è identificato al Foglio n.25 con le seguenti particelle: n.475, n.816, n.5, n.7, n.9, n.366, n.479, n.886, n.888, n.890, n.892, n.902, n.903, n.905, n.906.

Il C.T.U.  
(ing.arch. Angelo Moffa)



## INDICE

<b>1. Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2. Descrizione analitica del complesso immobiliare</b>	<b>pag. 4</b>
2.1 Descrizione generale del lotto, inquadramento urbanistico e paesaggistico:	<b>pag. 4</b>
2.2 Accessi al lotto	<b>pag. 7</b>
2.3 Panoramicità	<b>pag. 8</b>
2.4 Descrizione analitica dei quattro edifici alberghieri	<b>pag. 8</b>
2.4.1 Immobile A	<b>pag. 8</b>
2.4.2 Immobile B	<b>pag.13</b>
2.4.3 Immobile C	<b>pag.17</b>
2.4.4 Immobile D	<b>pag.25</b>
2.4.5 Immobile E	<b>pag.32</b>
<b>3. Stato di possesso degli immobili del lotto</b>	<b>pag.34</b>
<b>4. Vincoli, oneri giuridici ed altre informazioni per l'acquirente</b>	<b>pag.35</b>
<b>5. Regolarità urbanistica ed edilizia</b>	<b>pag.38</b>
<b>6. Valutazione del lotto</b>	<b>pag.49</b>
6.1 Criteri di stima utilizzati e fonti estimative	<b>pag.49</b>
6.2 Calcolo della superficie commerciale dell'immobile	<b>pag.50</b>
6.3 Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi: <i>"valore unitario ordinario"</i>	<b>pag.52</b>
6.4 Stima dei coefficienti di differenziazione, determinazione del <i>"valore unitario reale"</i> e del <i>"valore del Lotto"</i>	<b>pag.52</b>
6.4.1 Immobili A, B e C	<b>pag.53</b>
6.4.2 Immobile D	<b>pag.56</b>
6.4.3 Aree di pertinenza agli immobili: A, B, C e D	<b>pag.58</b>
6.4.4 Immobile E	<b>pag.59</b>
6.4.5 Valutazione complessiva del Lotto n° 1	<b>pag.60</b>
<b>7. Osservazioni alla bozza di C.T.U.</b>	<b>pag.61</b>
<b>8. Risposta alle osservazioni alla bozza di C.T.U</b>	<b>pag.61</b>



## 1) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

I beni costituenti il lotto n° 1 sono i seguenti:

### IMMOBILE A

Edificio a destinazione alberghiera in Vico del Gargano (Fg), località Parco Vadotiglia, composto da stabile di complessivi due piani fuori terra. Superficie lorda complessiva pari a mq. 470,66: in Catasto Terreni al Foglio n.25, particella n.479. L'immobile è per l'intero di proprietà della Sig.ra [REDACTED],

### IMMOBILE B

- Edificio a destinazione alberghiera, di un piano fuori terra, composto da cinque miniappartamenti-suite in Vico del Gargano(Fg), località Parco Vadotiglia. Superficie lorda complessiva pari a mq. 244,60. In Catasto Terreni al Foglio n.25, particella n.479. L'immobile è per l'intero di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

### IMMOBILE C

- [REDACTED] Edificio a destinazione alberghiera in Vico del Gargano (Fg), località Parco Vadotiglia, di complessivi tre piani fuori terra comprensivo di livello seminterrato. Superficie lorda complessiva pari a mq. 1.454,33. In Catasto Terreni al Foglio n.25, particella n.816. L'immobile è per l'intero di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

### IMMOBILE D

Edificio a destinazione alberghiera in Vico del Gargano (Fg), località Parco Vadotiglia, composto da uno stabile di complessivi due piani, parzialmente interrato. Superficie lorda complessiva pari a mq. 1.440,00. In Catasto Terreni al Foglio n.25, particella n.906. L'immobile è per l'intero di proprietà della Sig.ra [REDACTED]



## IMMOBILE E

Terreni, due strade sterrate di accesso al lotto, tre fabbricati rurali di pertinenza degli immobili A, B, C, e D, in Vico del Gargano (Fg), località Parco Vadotiglia. Superficie complessiva di mq. 237'065,00 pari ad ha 23. 70. 65. In Catasto Terreni al Foglio n.25, particelle n.475, n.5, n.7, n.9, n.366, n.888, n.886, n.890, n.892, n.902, n.905. L'immobile è per l'intero di proprietà della Sig.ra

## 2) DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO E DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

### 2.1) Descrizione generale del lotto, inquadramento urbanistico e paesaggistico.

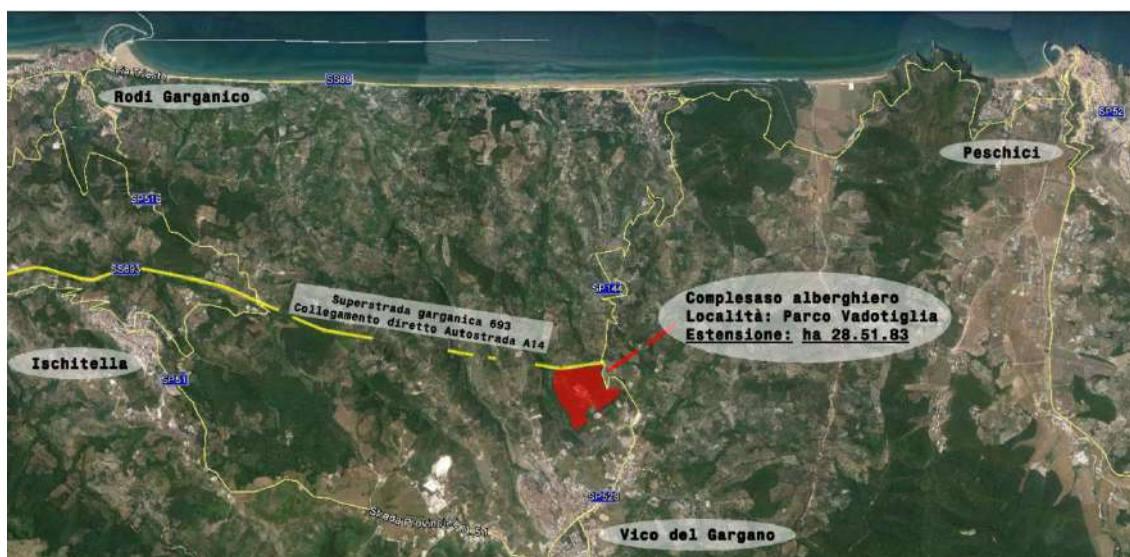
Il Lotto in vendita è costituito da un complesso immobiliare a destinazione alberghiera. Trattasi di un terreno di ingente estensione di ettari 28. 51. 83 pari a 285'183 mq. Su di esso si ergono quattro edifici, oltre tre fabbricati rurali, ognuno dei quali ha un numero di piani fuori terra che va da uno a un massimo di tre. La località di ubicazione è Parco Vadotiglia, nell'ambito territoriale del Comune di Vico del Gargano. Il complesso edilizio si pone nell'immediata periferia della cittadina succitata, in una zona, dal punto di vista orografico e paesaggistico, ben determinata. Il terreno del lotto, formato dall'unione di diverse particelle catastali, si erge sopra una collina il cui livello massimo s.l.m. è pari a metri 402 in corrispondenza dell'ingresso all'area a Sud. La zona centrale, sulla quale sono dislocati i quattro edifici, è la più ampia del lotto e si pone ad un'altitudine costante di 392 metri per poi degradare, piacevolmente, lungo il proprio perimetro sino ad un'altitudine, nel punto più basso, di 339 metri.

Il lotto si inserisce all'interno di un contesto paesaggistico unico, incastonato tra i confini del Parco Nazionale del Gargano, ad una distanza dal mare di soli tre chilometri, in linea d'aria, circondato da colline coltivate ad uliveto e boschi incontaminati.

Nella figura sottostante (*ortofoto scattata ad un'altezza di 11.52 KM*) si individua il lotto, con area delineata in rosso, ed è possibile cogliere, immediatamente, la grandezza



dell'area, messa a confronto con il circostante territorio, a maggior ragione se si osservano e si raffrontano (*in figura, in alto a sinistra e a destra*) le aree edificate dei Comuni di Rodi Garganico e Peschici. L'ortofoto permette di cogliere la forma geometrica compatta corrispondente, dal punto di vista geografico, ad un'intera porzione di collina. Sotto il profilo urbanistico e viario il lotto sorge in una posizione a dir poco strategica. Risulta possibile raggiungere agevolmente il bene, percorrendo la superstrada garganica SS 693 che, allo stato attuale termina, con tipologia di carreggiata ampia, proprio alle pendici del lotto in analisi. La SS693 è connessa con l'autostrada A14 Bologna-Taranto, collegata a sua volta con tutte le grandi arterie viarie nazionali. La posizione del bene è, inoltre, limitrofa all'area edificata del comune di Vico del Gargano e baricentrica rispetto ai comuni di Rodi Garganico e Peschici.



**figura 2.1**

L'idea di erigere un albergo in siffatta posizione geografica ed urbanistica trova la sua naturale spiegazione, innanzitutto, nelle caratteristiche dei singoli immobili componenti il lotto (*descritti dettagliatamente in seguito*) ed, in secondo luogo, nel fatto che la struttura ricettiva, per come è dislocata sul territorio, concepita e realizzata, si pone quale punto di ricezione di un bacino d'utenza turistica ben determinato, facente capo al turismo di lusso e dei centri benessere, nonché turismo, inteso come tale, durante tutto l'arco dell'anno solare e non solo nel periodo estivo.



L'estensione per numerosi ettari del terreno di pertinenza dei singoli edifici alberghieri (in parte caratterizzato dalla presenza di bosco sempreverde o ceduo, in parte da pascolo cespuglioso, in parte da aree pianeggianti libere, in parte con fabbricati rurali da recuperare, in parte con sentieri e numerosi altri elementi) offre tutta una serie di potenzialità d'utilizzo dell'area, altrimenti difficilmente realizzabili in un terreno privato. Si riportano, a mero titolo esaustivo, le attività che potrebbero svolgersi all'interno dell'area: attività sportive all'aperto su campi da gioco di vario tipo, cura del corpo presso il centro benessere, percorsi di trekking, percorsi a cavallo, escursioni in quad, mountain bike, studio guidato della flora e della fauna; possibilità di realizzare, *all'interno dell'area tipizzata sottozona D1 del Pdf. del Comune di Vico del Gargano*, campi da tennis, campetti da calcio e pallavolo, oltre alle dotazioni previste per le aree destinate a parcheggio e la possibilità d'integrare la flora presente con aree minuziosamente curate con tipologie di giardino all'inglese e all'italiana che prevedano la realizzazione di fontane e giochi d'acqua ed ancora la possibile realizzazione di piattaforma per elitransporto.

Il lotto, allo stato attuale, a livello infrastrutturale, non possiede i suddetti impianti, in quanto essi vengono usualmente realizzati durante la fase finale di costruzione di un'opera, prima della messa in funzione della struttura ricettiva; starà, poi, a colui che l'acquisirà provvedere all'utilizzazione massima di tutte le potenzialità succitate, nel pieno rispetto dell'ambiente circostante, al fine di realizzare un intorno verde che non scada nella banalità, propria di molte strutture ricettive diffuse sul territorio, ma conservi le caratteristiche d'eccellenza ed esclusività.

Mettere in evidenza tali potenzialità del lotto è di fondamentale importanza dal momento che trattasi di tutta una serie di servizi ed opere che comportano, a livello concreto, un iter amministrativo-burocratico snello e veloce, considerata la tipizzazione dell'area già ottenuta, quale sottozona D1 del Pdf. del Comune di Vico del Gargano: insediamenti produttivi.



## 2.2) Accessi al lotto

L'area è accessibile tramite due ingressi ubicati in posizione diametralmente opposta tra loro. L'ingresso principale si incontra facendo il seguente percorso: giungendo dalla Superstrada Garganica SS693, al termine della stessa, si imbecca la strada provinciale 528 in direzione di Vico del Gargano, giunti all'altezza del cimitero comunale si imbecca la strada vicinale Vadotiglia percorsa la quale, per soli 90 metri, ci si immette sulla strada sterrata posta sulla destra, giungendo sino alla particella catastale 890 al foglio 25, compresa all'interno del lotto in vendita. *(freccia gialla in basso a destra in figura)*



*figura 2.2*

Tale particella catastale (n.890) coincide con una strada sterrata che dà accesso a tutto il lotto: sui suoi primi centoventi metri vige servitù di passo carraio, a favore della particella n.891, dopodiché i rimanenti 200 metri, in lunghezza, sono di pertinenza esclusiva del lotto.

Attualmente la strada è sterrata, una volta completata essa consentirà un più che agevole ingresso all'ampia area che si incontra dopo averla percorsa.



Il secondo accesso può essere utilizzato a fini di tipo escursionistico, dal momento che esso si pone sotto la Superstrada Garganica 693 (*figura 2.2 freccia in alto a sinistra*). Giunti all'ingresso del lotto ci si ritrova alle pendici dello stesso ad un'altitudine di 335 metri. Si inizia a percorrere un sentiero all'interno del bosco, incontrando fabbricati rurali e diruiti, sino a giungere, dopo aver percorso circa un chilometro, nell'area centrale sulla quale sono dislocati gli edifici alberghieri ad un'altitudine di 392 metri.

### **2.3) Panoramicità**

L'area, nella posizione occupata dagli edifici alberghieri, gode di vista panoramica a 360°: è possibile osservare lo skyline del Comune di Vico del Gargano a Sud, mentre lungo tutta la direzione Nord-Est, Nord e Nord-Ovest è possibile scorgere l'orizzonte del mare Adriatico inframezzato dalla vista di alta e folta vegetazione.

### **2.4) Descrizione analitica dei quattro edifici alberghieri**

La parte edificata del lotto è ubicata geometricamente al centro dello stesso. Osservando gli edifici nell'ottica di un unico complesso edilizio essi formano, dal punto di vista planimetrico, una linea spezzata. Tre dei quattro immobili presentano in pianta forma rettangolare, mentre il quinto (Immobile D: Palestra - Beauty Center) ha forma geometrica per due terzi coincidente ad un trapezio rettangolo.

#### **2.4.1) Immobile A: edificio direzionale, d'accoglienza e suite alberghiere**

L'edificio si estende longitudinalmente per una lunghezza di 26,50 metri, trasversalmente per una lunghezza di 10,25 metri. Si erge su due livelli: piano terra e piano primo. Dal punto di vista architettonico si presenta nel pieno rispetto delle conformazioni architettonico-volumetriche tipiche dell'architettura garganica.





Lo stesso edificio è scaturito dall'accurato recupero dello stabile preesistente, adibito a casa colonica. Tutta l'area era precedentemente occupata da tre edifici, ai quali si è aggiunto il quarto (Immobile D: centro benessere). Gli immobili e l'intorno erano destinati ad attività di allevamento e pascolo delle vacche.



*figura 2.3: individuazione planimetrica dell'immobile A*

L'immobile A [cfr. allegato 1/F: foto dalla n.13 alla n.17] si pone in posizione strategica all'interno del lotto, immediatamente visibile al visitatore che, giungendo dall'ingresso a Sud-Est, si trova di fronte alla facciata principale dello stesso. Il piano terra presenta un porticato (lato est), sul quale affacciano gran parte degli ambienti, che svolge funzione d'invito ed accesso allo stabile. Il lato Ovest affaccia sulla terrazza dell'Immobile D (centro benessere).

Al piano terra sono presenti ben sei accessi: tre sul prospetto principale (lato Est), uno sul lato Sud (acc. secondario), uno sul lato Nord (acc. secondario) ed uno sul lato Ovest vetrato e ricavato all'interno di un grande portale che dà accesso all'area a terrazzo dell'Immobile D (centro benessere).

L'altezza di tutti i vani a piano terra è di metri 3,45. Il locale n.02 è dotato di canna fumaria e predisposizione alloggio camino [cfr. allegato 1/C: planimetrie dello stato dei luoghi e calcolo delle superfici].



Gli ambienti presenti al piano terra sono:

- |   |                |
|---|----------------|
| 1. Reception - hall – bar:                      | area mq: 94,50 |
| 2. Direzione:                                   | area mq: 19,16 |
| 3. Locale 1 (area salotto):                     | area mq: 22,40 |
| 4. Locale 2 (area salotto, annessa al bar):     | area mq: 22,25 |
| 5. Vano scale:                                  | area mq: 9,90  |
| 6. Bagno:                                       | area mq: 5,40  |
| 7. Porticato - spazi aperti : (sup. secondaria) | area mq: 33,00 |

Gli ambienti presenti al piano primo sono:

*(la numerazione delle suite è data in ordine progressivo ed univoco considerando tutte le suite dislocate sui tre immobili A, B e C).*

- |  |                |
|--|----------------|
| 1. Suite n.06:                                       | area mq: 23,70 |
| 2. Bagno suite n.06:                                 | area mq: 5,80  |
| 3. Disimpegno suite n.06:                            | area mq: 6,50  |
| 4. Suite n.07:                                       | area mq: 29,20 |
| 5. Bagno suite n.07:                                 | area mq: 9,80  |
| 6. Suite n.08:                                       | area mq: 30,00 |
| 7. Bagno suite n.08:                                 | area mq: 10,00 |
| 8. Vano scale:                                       | area mq: 11,25 |
| 9. Miniappartamento 01:zona giorno                   | area mq: 20,00 |
| 10. Miniappartamento 01:zona notte                   | area mq: 22,50 |
| 11. Miniappartamento 01:bagno                        | area mq: 5,80  |
| 12. Veranda di accesso alle suite: (sup. secondaria) | area mq: 33,00 |

[cfr. allegato 1/C: planimetrie dello stato dei luoghi e calcolo delle superfici].

**In sintesi le caratteristiche dimensionali dell'Immobile A sono:**

IMMOBILE A		
Caratteristiche	U.M.	Valori
<b>Superficie netta totale</b>	<b>mq</b>	<b>352,8</b>
<b>Superficie lorda totale</b>	<b>mq</b>	<b>470,66</b>
<b>Altezza totale (media all'estradosso)</b>	<b>ml</b>	<b>8,36</b>
<b>Volume lordo</b>	<b>mc</b>	<b>1'967,00</b>
<b>Numero di suite/camere</b>	<b>n</b>	<b>4</b>
<b>Numero posti letto</b>	<b>n</b>	<b>12</b>



I posti letto che l'immobile A è in grado di offrire sono pari a 12 su una superficie netta, destinata a camere da letto di lusso, di 163,20 mq, tutta distribuita al piano primo.

L'altezza dei locali al piano primo è variabile e va da un massimo di metri 5,55 ad un minimo di metri 3,00. L'altezza considerevole dei vani e la presenza di una struttura di copertura in legno lamellare con capriata a vista, in più ambienti, rende gli stessi suggestivi e ne aumenta il valore, considerata oltretutto la possibilità concreta di sopalcare alcuni di essi, conservando altezze nette interne ottimali. Il miniappartamento n.01 e la suite n.06 sono dotate entrambe di predisposizione per alloggio camino [cfr relativamente alla numerazione degli ambienti si veda *Allegato I/C: planimetrie dello stato dei luoghi e calcolo delle superfici*].

La superficie di tutte le suite/camere è superiore ai 28 mq, valore che rappresenta la superficie minima necessaria al fine di poter procedere, tra i vari requisiti richiesti, alla classificazione della struttura come albergo cinque stelle.

#### **Caratteristiche costruttive Immobile A**

- Superficie coperta (mq) : 276,10 mq.;
- altezza alla linea di gronda: 8,90 m;
- copertura a tetto con tegole curve "coppi";
- interno, con pareti in muratura di pietrame irregolare, lavorata, a vista, al piano terra;
- interno con pareti in muratura di pietrame irregolare lavorata, a vista, al piano primo (appartamento n.01 e suite n.06);
- intonaci con finitura fina interna e tinta lavabile bianca (suite 07 e suite 08);
- pavimento piano terra, al rustico;
- pavimento al piano primo, in listoni di parquet, pregiati, prefiniti, opachi, in teak;
- pavimento dei bagni, parzialmente rivestito, in ceramica di alta qualità;
- infissi in legno lamellare *D.C.Infissi*, doppio vetro VC 33 + 33 TOP N + INT 15 Nero, serramento  $U_w=1,3$ , Classe energetica B, dotati di scuri interni;
- davanzali e soglie in pietra d'Apricena bocciardata, spessore cm.5;
- facciate, lato Est e lato Nord, intonacate al civile, rosa corallo chiaro, elementi decorativi delle aperture, angolature, marcapiano e cornicione in bianco;
- facciate, lato Ovest e lato Sud, intonacate al rustico; elementi decorativi delle aperture, angolature, marcapiano e cornicione, intonacati al civile, in bianco;
- impianto di riscaldamento ed alimentazione a gas (da ultimare e collaudare);



- impianto elettrico (da ultimare e collaudare);
- impianto fognario (da ultimare e collaudare);
- predisposizione impiantistica antincendio conforme alla normativa (da ultimare e collaudare);
- classe energetica dell'edificio: C [**cf.** *allegato I/E: Attestato di Prestazione Energetica*].

A livello strutturale l'edificio presenta struttura portante in muratura di pietrame irregolare dello spessore di cm. 70. La sola zona centrale, corrispondente alle suite n.07 e n.08 al piano primo, presenta chiusure verticali in tamponatura a doppio muro con intercapedine coibentata. Le fondazioni sono di tipo continuo e i tamponamenti interni in laterizio semipieno o forato.

#### **Stato d'uso e di conservazione**

L'immobile non è stato mai utilizzato e messo a regime. I materiali sono tutti nuovissimi, con elementi di finitura di pregio. Devono essere completati una serie di lavori con particolare riferimento a quelli relativi alle dotazioni impiantistiche tutte predisposte.

- Si segnalano fenomeni di furto [**cf.** *allegato I/F: fotografico, foto n.7 e n.18*] per quanto concerne i fili elettrici, tutti predisposti nelle apposite canaline e successivamente rubati, e le gronde in rame sulla copertura. Tali atti, oltre a comportare il necessario ripristino della situazione preesistente, determinano la necessità di un controllo generale dello strato impermeabilizzante del manto di copertura e la posa in opera di nuovi coppi, in sostituzione di quelli rotti e danneggiati.



#### 2.4.2) Immobile B: edificio adibito a suite alberghiere



*figura 2.4: individuazione planimetrica dell'immobile B*

L'edificio si estende longitudinalmente per una lunghezza di 29,05 metri, trasversalmente per una lunghezza di 8,40 metri. Si erge su un livello, a piano terra [cfr. allegato 1/F: foto dalla n.18 alla n.23] .

Analogamente all'immobile A, tale edificio è opera di un lavoro di recupero dell'immobile preesistente. Nel caso in essere sono state conservate la volumetria e le forme architettoniche, mentre è stata operata una variazione delle aperture esterne, finalizzata ad ottimizzare la progettazione degli spazi interni destinati alle singole suite alberghiere. La muratura in pietra preesistente, in pessimo stato conservativo, è stata parzialmente sostituita con chiusure verticali in muratura a doppio muro coibentate.

Sotto il profilo dell'esposizione, gli ambienti interni dell'edificio risultano ottimamente ubicati. Il prospetto principale, corrispondente a quello longitudinale, è esposto a Sud. Su tale lato affacciano le suite, mentre i singoli ingressi ed i bagni sono esposti a Nord. L'altezza interna è variabile da 3,50 m a 4,10 m. La zona d'ingresso è dotata di controsoffittatura con altezza di 2,75 m, i bagni presentano altezza di 3,40 m.,



gli ambienti principali delle suite sono invece caratterizzati da copertura a vista, con travi ed orditura, in legno lamellare.

L'immobile presenta i seguenti ambienti con superfici nette pari a:

1. Suite01 (area living):	area mq: 25,50
2. Suite 01 (bagno):	area mq: 08,20
3. Suite 01 (ingresso):	area mq: 4,90
4. Suite 02 (area living):	area mq: 25,70
5. Suite 02 (bagno):	area mq: 7,75
6. Suite 02 (ingresso):	area mq: 4,90
7. Suite 03 (area living):	area mq: 25,80
8. Suite 03 (bagno):	area mq: 7,70
9. Suite 03 (ingresso):	area mq: 4,30
10. Suite 04 (area living):	area mq: 25,40
11. Suite 04 (bagno):	area mq: 7,30
12. Suite 04 (ingresso):	area mq: 4,90
13. Suite 05 (area living):	area mq: 28,40
14. Suite 05 (bagno):	area mq: 08,00
15. Suite 05 (ingresso): (sup. secondaria)	area mq: 5,30
16. Spazio aperto antistante le suite	area mq: 60,00

**In sintesi le caratteristiche dimensionali dell'Immobile B sono:**

IMMOBILE B		
Caratteristiche	U.M.	Valori
<b>Superficie netta totale</b>	<b>mq</b>	<b>194,2</b>
<b>Superficie lorda totale</b>	<b>mq</b>	<b>244,6</b>
<b>Altezza totale (media all'estradosso)</b>	<b>ml</b>	<b>4,1</b>
<b>Volume lordo</b>	<b>mc</b>	<b>1'003,00</b>
<b>Numero di suite/camere</b>	<b>n</b>	<b>5</b>
<b>Numero posti letto</b>	<b>n</b>	<b>10</b>

I posti letto che l'immobile B è in grado di offrire sono pari a 10, considerando due posti letto per ogni suite (*potenzialmente estendibili a 20 posti letto complessivi, in ragione della superficie*), su una superficie netta destinata a camere da letto di lusso di 194,20 mq. Tre delle cinque suite sono dotate di canna fumaria ed area di predisposizione



camino interno. La superficie delle suite, considerata la zona ingresso, è superiore in tutti i casi ai 28 metri quadri netti di superficie, valore che rappresenta l'area minima, prevista da normativa, al fine di poter procedere alla classificazione della struttura come albergo cinque stelle.

### **Principali caratteristiche costruttive**

- Superficie coperta (mq) : 271,00 mq.;
- altezza alla linea di gronda: 3,70 m;
- copertura a tetto con tegole curve "coppi";
- intonaci con finitura fina interna e tinta lavabile bianca;
- bagni rivistiti con tasselli di mosaico pregiato, tinte acqua marina e verde smeraldo, rivestimento ultimato sul 90% della superficie prevista;
- pavimento suite, in listoni di parquet, pregiati, prefiniti, opachi, in teak;
- pavimento dei bagni rivestito in ceramica di alta qualità;
- infissi in legno lamellare *D.C.Infissi*, doppio vetro VC 33 + 33 TOP N + INT 15 Nero, serramento  $U_w=1,3$ , Classe energetica B; vetro satinato solo negli ambienti bagno;
- piatti doccia in resina di alta qualità, *Villeroy&Boch*, messi in opera filo pavimento;
- portoni d'accesso alle suite in legno lamellaere, *D.C.Infissi*;
- porte dei bagni, scorrevoli, in vetro satinato *Cesana Milano*, su struttura portante in alluminio (montate solo parzialmente);
- facciate, intonacate al civile, color sabbia;
- aperture lato sud, con piedritti ed arco ribassato rivestiti in pietra locale, forma irregolare;
- davanzali e soglie in pietra d'Apricena bocciardata, spessore cm.5;
- impianto di riscaldamento ed alimentazione a gas (da ultimare e collaudare);
- impianto elettrico (da ultimare e collaudare);
- impianto fognario (da ultimare e collaudare);
- predisposizione impiantistica antincendio conforme alla normativa (da ultimare e collaudare).
- classe energetica dell'edificio: C [**cf.** allegato I/E: *Attestato di Prestazione Energetica*].

A livello strutturale l'edificio presenta struttura portante in muratura di pietrame irregolare dello spessore di cm. 70 ed aree con tamponature a doppio muro e



intercapedine coibentata. Copertura caratterizzata da travi in legno lamellare a vista, orditura primaria e secondaria in legno lamellare e rivestimento in coppi.

### **Stato d'uso e di conservazione**

L'immobile non è stato mai utilizzato e messo a regime. Devono essere completati una serie di lavori, con particolare riferimento a quelli relativi alle dotazioni impiantistiche tutte predisposte ed ai rivestimenti mosaicati nei locali bagno. I bagni sono privi di sanitari, eccetto il piatto doccia. Per il camino, negli ambienti suite, vi è la sola predisposizione.

Si segnalano fenomeni di furto, per quanto concerne i fili elettrici, tutti predisposti nelle apposite canaline, e le gronde in rame sulla copertura. Tali atti, oltre a comportare il necessario ripristino della situazione preesistente, determinano la necessità di un controllo generale dello strato impermeabilizzante del manto di copertura e la posa in opera di nuovi coppi, in sostituzione di quelli rotti e danneggiati, nonché il ripristino delle parti di controsoffitto interno in cartongesso lese dagli atti di furto.





### 2.4.3) Immobile C: edificio adibito ad area living, bar, ristorante, camere, suite,



*figura 2.4: individuazione planimetrica dell'immobile B*

L'immobile C [cfr. allegato 1/F: foto dalla n.24 alla n.37] occupa la maggiore superficie coperta all'interno di tutta l'area del lotto 1, se si esclude l'immobile D destinato ad accogliere il centro benessere. L'edificio si estende longitudinalmente per una lunghezza di 39,50 metri e trasversalmente per metri 13,00. Il prospetto a Sud è provvisto di un porticato della profondità di 3,40 metri. Il lato ad est è provvisto di una zona pavimentata antistante l'edificio, di diretta pertinenza esterna, di mq. 97,00.

L'edificio si erge su tre livelli complessivi e presenta un bassissimo impatto visivo all'interno del contesto in cui è ubicato, integrandosi perfettamente con esso. Ciò è dovuto allo sfruttamento naturale delle curve di livello del terreno. La differente pendenza del terreno, tra la zona a Sud dell'immobile e la zona a Nord, hanno consentito di realizzare il livello di base, ove trovano collocazione il ristorante, le cucine e tutta una serie di ambienti accessori, al piano seminterrato. Nella distribuzione interna dei locali è stata data priorità all'area ristorante collocata a Nord nella parte non interrata, invece, le cucine ed i locali di servizio sono ubicati nella rimanente parte della volumetria interrata. Trovano collocazione all'interno dell'Immobilabile B anche i vani



tecnici in parte ubicati in zone di stretta pertinenza dell'immobile stesso, in parte posti ad una distanza maggiore, ma direttamente connessi con lo stesso. L'edificio si impianta sulla volumetria preesistente di un vecchio e grande capannone adibito al deposito di attrezzi agricoli.

A livello distributivo, il piano terra presenta una superficie per metà destinata ad offrire i servizi alberghieri di tipo collettivo (hall, aree salotti, piano bar, sala tè, lounge bar, ludoteca, bagni) e per la rimanente parte destinata alle camere da letto. Nella zona centrale dello stabile sono ubicate le connessioni verticali, costituite da un moderno ascensore che copre i tre livelli e una rampa di scale, interamente rivestita in tessere di mosaico. La scala diventa panoramica in corrispondenza del piano seminterrato dove assume una particolare forma, allargandosi in pianta a modo di semicerchio. In corrispondenza del livello seminterrato anche tutta la parete curva della scalinata risulta rivestita con tessere di mosaico della stessa fattura di quelle della scala.

Il piano primo è tutto dedicato ad accogliere le camere dell'albergo ed un vano deposito - lavanderia. Sono presenti su questo livello un totale di sei camere doppie - matrimoniali, due camere triple e due ampie Suite.

Il piano seminterrato, come predetto, presenta la zona centrale che funge da collegamento con i livelli superiori: a Nord è ubicata la sala ristorante mentre a Sud sono collocati i vani: cucina, cella frigo, magazzino, corridoio di distribuzione, spogliatoio n.1, spogliatoio n.1, bagni personale, lavanderia, disimpegno, deposito interno, deposito esterno, bagni ristorante uomo, bagni ristorante donna [**cf.** *allegato 1/C: planimetrie dello stato dei luoghi e calcolo delle superfici*].

L'altezza netta interna a piano terra è di metri 3,10, al livello seminterrato di metri 3,30. Il piano primo presenta altezza variabile da un massimo di metri 3,50 ad un minimo di 2,26 m.

L'immobile presenta i seguenti ambienti con superfici nette pari a:

Piano terra

1. Hall, living, salotto, ludoteca:	area mq: 149,00
2. Bagni uomo-donna:	area mq: 24,20
3. Reception:	area mq: 71,80
4. Vano scale - ascensore	area mq: 11,50
5. Deposito	area mq: 13,80



6. Camera 01:	area mq: 32,10
7. Bagno camera 01:	area mq: 5,60
8. Camera 02:	area mq: 19,70
9. Bagno camera 02:	area mq: 5,70
10. Camera 03:	area mq: 19,70
11. Bagno camera 03:	area mq: 5,70
12. Camera 04:	area mq: 19,10
13. Bagno camera 04:	area mq: 6,90
14. Camera 05:	area mq: 19,40
15. Bagno camera 05:	area mq: 6,20
16. Porticato	area mq: 43,70
17. Terrazza antistante l'area living comune	area mq: 79,50
18. Balconi	area mq: 73,46
<b>Superficie netta totale piano terra (esclusi punti 16,17,18):</b>	<b>mq:410,06</b>

**Superficie lorda totale piano terra (esclusi punti 16,17,18): mq: 510,73**

[cfr. allegato 1/C: planimetrie dello stato dei luoghi e calcolo delle superfici].

Piano primo

1. Suite 01:	area mq: 43,80
2. Bagno suite 01:	area mq: 8,10
3. Suite 02:	area mq: 43,80
4. Bagno suite 02:	area mq: 8,30
5. Camera 06:	area mq: 14,30
6. Bagnocamera 06:	area mq: 6,30
7. Camera 07:	area mq: 15,60
8. Bagnocamera 07:	area mq: 6,30
9. Camera 08:	area mq: 15,30
10. Bagnocamera 08:	area mq: 6,30
11. Camera 09:	area mq: 15,30
12. Bagnocamera 09:	area mq: 6,30
13. Camera 10:	area mq: 15,60
14. Bagnocamera 10:	area mq: 6,30
15. Camera 11:	area mq: 14,30
16. Bagnocamera 11:	area mq: 6,30
17. Camera 12:	area mq: 22,30
18. Bagnocamera 12:	area mq: 10,50
19. Camera 13:	area mq: 22,30
20. Bagnocamera 13:	area mq: 6,21
21. deposito	area mq: 9,35
22. corridoio di distribuzione	area mq: 41,80



23. vano scale	area mq: 13,50
24. verande e balconi	area mq: 116,60
<b>Superficie netta totale piano primo (escluso punto 24):</b>	<b>mq: 358,15</b>
<b>Superficie lorda totale piano primo (escluso punto 24):</b>	<b>mq: 438,60</b>

[cfr. allegato I/C: planimetrie dello stato dei luoghi e calcolo delle superfici].

Piano seminterrato

1. Ristorante:	area mq: 196,70
2. Vano scale:	area mq: 22,57
3. Disimpegno:	area mq: 10,80
4. Cucina:	area mq: 68,60
5. Magazzino 01:	area mq: 19,26
6. Cellafrigo:	area mq: 22,15
7. Corridoio di distribuzione:	area mq: 34,25
8. Spogliatoio 01:	area mq: 8,00
9. Spogliatoio 02:	area mq: 9,42
10. Bagnipersonale:	area mq: 12,40
11. Bagni donna:	area mq: 10,72
12. Bagniuomo:	area mq: 10,72
13. Locale tecnico:	area mq: 3,40
14. Vano di servizio:	area mq: 2,10
15. Vano di distribuzione (sup. sec):	area mq: 59,40
16. Magazzino 02 (sup. sec):	area mq: 9,80
17. Locale tecnico (sup. sec):	area mq: 44,30
18. Lavanderia:	area mq: 14,16

**Superficie netta totale piano seminterrato (esclusi punti 15,16,17): mq: 445,13**

**Superficie lorda totale piano seminterrato (esclusi punti 15,16,17): mq: 505,00**

[cfr. allegato I/C: planimetrie dello stato dei luoghi e calcolo delle superfici].



**In sintesi le caratteristiche dimensionali dell'Immobile C sono:**

<b>IMMOBILE C</b>		
<b>Caratteristiche</b>	<b>U.M.</b>	<b>Valori</b>
<b>Superficie netta totale</b>	<b>mq</b>	<b>1'213,00</b>
<b>Superficie lorda totale</b>	<b>mq</b>	<b>1'454,33</b>
<b>Altezza totale (media all'estradosso)</b>	<b>ml</b>	<b>6,65</b>
<b>Volume lordo</b>	<b>mc</b>	<b>4'096,00</b>
<b>Numero di suite/camere</b>	<b>n</b>	<b>15</b>
<b>Numero posti letto</b>	<b>n</b>	<b>37</b>

I posti letto che l'immobile C è in grado di offrire sono pari a 37, considerando due /tre posti letto per ogni camera ed un massimo di quattro posti letto per ognuna delle due suite su una superficie netta destinata a camere da letto di lusso di mq. 587,00. Le suite al primo piano godono ognuna di una superficie netta interna escluso il bagno pari a 43,80 mq. e di una veranda esterna di 36 mq.

La superficie minima delle camere doppie è superiore ai 14,00 mq, requisito considerato minimo, per ottenere, tra i vari requisiti da soddisfare, la classificazione albergo cinque stelle. La superficie delle suite, considerata la zona ingresso, è superiore in tutti i casi ai 28 metri quadrati netti di superficie.

**Principali caratteristiche costruttive**

- Superficie coperta (mq) : 530,50 mq.;
- altezza massima alla linea di gronda: 5,80 m;
- copertura a tetto con tegole curve "coppi";
- intonaci con finitura fina interna e tinta lavabile bianca;
- bagni, camere e suite, rivestiti in ceramica, tipo pregiato, finemente lavorata;
- bagni, zone comuni, per ospiti, rivistiti in tasselli di mosaico pregiato, tinte bordò, rosa e verde smeraldo;
- bagni di servizio personale, in ceramica di tipo ordinario, di buona qualità;
- pavimento suite ed aree comuni al piano terra, in listoni di parquet, pregiati, prefiniti, opachi, in rovere;
- pavimento locale ristorante, cucina ed aree di servizio rivestito in ceramica di ottima qualità;



- rivestimento esterno in cotto di ottima qualità e differenti formati a seconda che si tratti di balconi o porticato;
- rivestimento pareti vani: cucina, magazzino e cella frigo in ceramiche di buona qualità
- infissi in legno lamellare *D.C.Infissi*, doppio vetro VC 33 + 33 TOP N + INT 15 Nero, serramento  $U_w=1,3$ , Classe energetica B; vetro satinato solo negli ambienti bagno;
- infisso tipo scorrevole, in tutte le camere e nelle suite: tale tipologia di serramento consente un'ottima fruizione dello spazio interno; serramento in legno lamellare *D.C.Infissi*, doppio vetro VC 33 + 33 TOP N + INT 15 Nero,  $U_w=1,3$ , Classe energetica B.
- bagni dotati di vasche o piatti doccia pregiati, in resina di alta qualità, *Villeroy&Boch*. I piatti doccia sono messi in opera filo pavimento;
- parasigoli, in acciaio satinato, nei vani bagno di camere e suite;
- portone interne d'accesso alle camere ed alle suite, in legno, finemente lavorato, *D.C.Infissi*. Le porte rispettano la normativa UNI EN ISO e quella antincendio;
- porte tagliafuoco di compartimentazione antincendio finemente rivestite in legno;
- vani di distribuzione e del personale al piano seminterrato, dotate di porte in legno tamburato bianco;
- porte bagni, in vetro satinato;
- scala rivestita in tasselli di mosaico pregiato, tinte sabbia;
- facciate tutte intonacate al civile, rosa corallo chiaro. Elementi decorativi delle aperture, angolature, marcapiano e cornicione in bianco. Risulta da ultimare la tinteggiatura della facciata al solo piano interrato, lato Nord;
- davanzali e soglie in pietra d'Apricena bocciardata, spessore cm.5;
- impianto di riscaldamento ed alimentazione a gas (da ultimare e collaudare);
- impianto elettrico (da ultimare e collaudare);
- impianto fognario (da ultimare e collaudare);
- predisposizione impiantistica antincendio conforme alla normativa (da ultimare e collaudare).
- classe energetica dell'edificio: C [**cf. allegato I/E: Attestato di Prestazione Energetica**].

Sotto il profilo strutturale l'immobile è costituito da un'intelaiatura di travi e pilastri in calcestruzzo armato. Le chiusure verticali sono a doppio muro con intercapedine coibentata, solai in laterocemento, tramezzi interni in mattoni semipieni e forati,



copertura laterocementizia con tetto a falde, adeguatamente isolata, impermeabilizzata e rivestita in coppi. Spessore medio dei muri esterni: 40 cm.

### **Stato d'uso e di conservazione**

L'immobile non è stato mai utilizzato e messo a regime. Devono essere completati una serie di lavori, con particolare riferimento a quelli relativi alle dotazioni impiantistiche, tutte predisposte. I bagni sono privi dei sanitari, eccetto piatti docce e vasche. Gli infissi esterni sono privi delle relative maniglie. L'apertura principale del vano ristorante ed un'apertura (bocca di lupo) nel vano cucina sono prive di serramento. I bagni delle aree comuni sono privi delle porte interne.

Si segnalano fenomeni di furto, per quanto concerne i fili elettrici, tutti predisposti nelle apposite canaline e successivamente rubati, e le grondaie in rame sulla copertura. Tali atti, oltre a comportare il necessario ripristino della situazione preesistente, determinano la necessità di un controllo generale dello strato impermeabilizzante del manto di copertura e la posa in opera di nuovi coppi, in sostituzione di quelli rotti e danneggiati, nonché il ripristino delle parti di controsoffitto interno in cartongesso lese dagli atti di furto.

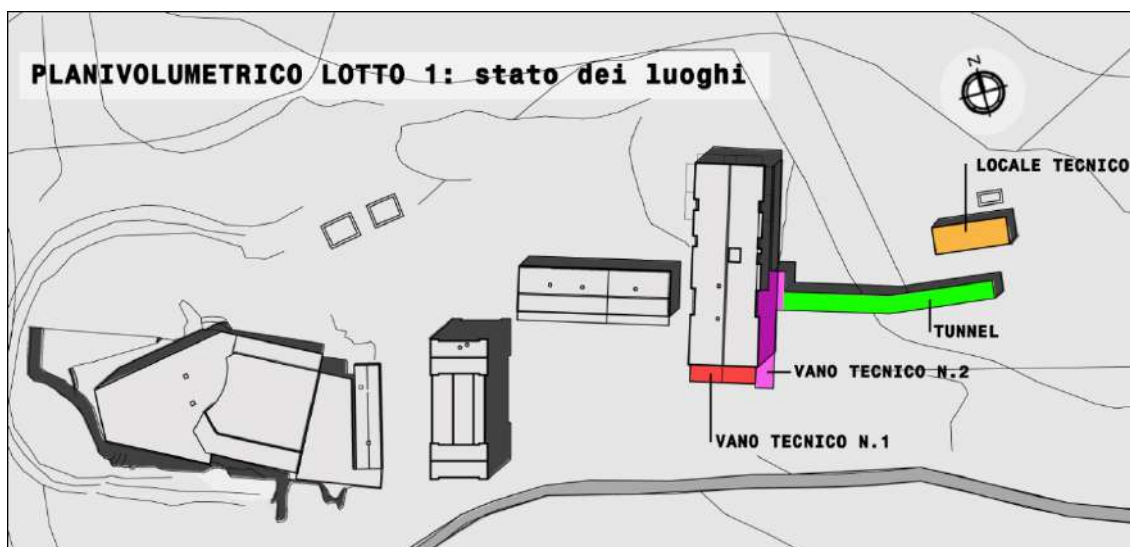
### **Vani tecnici accessori all'immobile C**

L'immobile C possiede i seguenti vani tecnici, posti rispettivamente nella zona perimetrale dello stesso, sui lati Sud ed Est. Si elencano di seguito le relative superfici e destinazioni

1. Vano tecnico n.1 (*area rossa in figura sg.*), lato Sud: area mq: 44,30  
(al suo interno è ubicato: serbatoio A.C.S. Cordivari, capacità: 4'000 litri, pressione massima di esercizio: 8 bar, protezione interna in smalto)
2. Vano tecnico n.2 (*area fucsia in figura sg.*), lato Est: area mq: 69,32

Un tunnel di collegamento (*area verde in figura sg.*), connette l'immobile C ad un ampio vano tecnico (*area arancio in figura sg.*), disposto ad una distanza minima dall'Imm. B di metri lineari 34,00, secondo quanto previsto dalla normativa in materia di sicurezza. D.Lgs 81/2008 [**cf.** allegato 1/C: *planimetrie dello stato dei luoghi e calcolo delle superfici*].





**figura 2.5: individuazione planimetrica dell'immobile B**

Si elencano di seguito le relative superfici e destinazioni

[cfr. allegato 1/F: foto n.33, n.34, n.50 e n.51]

1. **Tunnel di collegamento** in calcestruzzo armato con solaio laterocementizio, seminterrato, a bassissimo impatto visivo (*altezza interna: 3,76 m, lunghezza complessiva: 43,55 m*)

**(sup. netta) area mq: 129,00**

2. **Magazzino 02** -vano di controllo (*in adiacenza Imm.B, altezza netta interna:3,80 m, ubicato all'interno del vano tecnico n.2, area fucsia di fig. prec.*)

**(sup. netta) area mq: 9,80**

3. **Edificio adibito ad impianti**, distante metri 34,00 dall'Immobilabile C

al suo interno sono contenute le seguenti macchine:

- Bruciatore, gas G20 - G25 ad aria soffiata:R.B.L., Themital TS 2.28: Typ. 809 M, Dzzh, N° 02297000590, 50 Hz, IP44, 0,37 kW, FAM.2, Codice 3865509  
Conforme alle direttive CEE 90/396 - 89/336 - 37/23 - 92/42 - 90/37, con emissioni inquinanti inferiori ai limiti previsti dalla normativa europea.
- pannello di controllo Tbox: Modello E2, Codice:078898, Alimentazione:230 V
- vaso di espansione Zilmet, per impianti di riscaldamento e condizionamento: anno di costruzione: 07-2007; capacità: litri 50;





modello:130 Cal-Pro; precarica di fabbrica: 1,5 bar; temp. di esercizio: 10/+99 °C; press. max di esercizio: 4bar.num. di serie: 071A104299

- macchinari Wilo ad alta rotazione per la distribuzione, riscaldamento, condizionamento e refrigerazione.
- addolcitore automatico Nobel con comando elettronico, temporizzato, della rigenerazione; anno:2007; t Max. 40°C; P max: 600 kPa; massa: 560 Kg.
- bombola in vetroresina Structural, per il trattamento delle acque, modello:C3072F7; anno di produzione 2007.

**area mq: 60,00**

Tutti i macchinari sono nuovi, di ultima generazione, ancora in parte imballati dal momento che gli impianti devono essere collaudati.

#### **2.4.4) Immobile D: centro benessere (con piscina esterna da realizzare)**



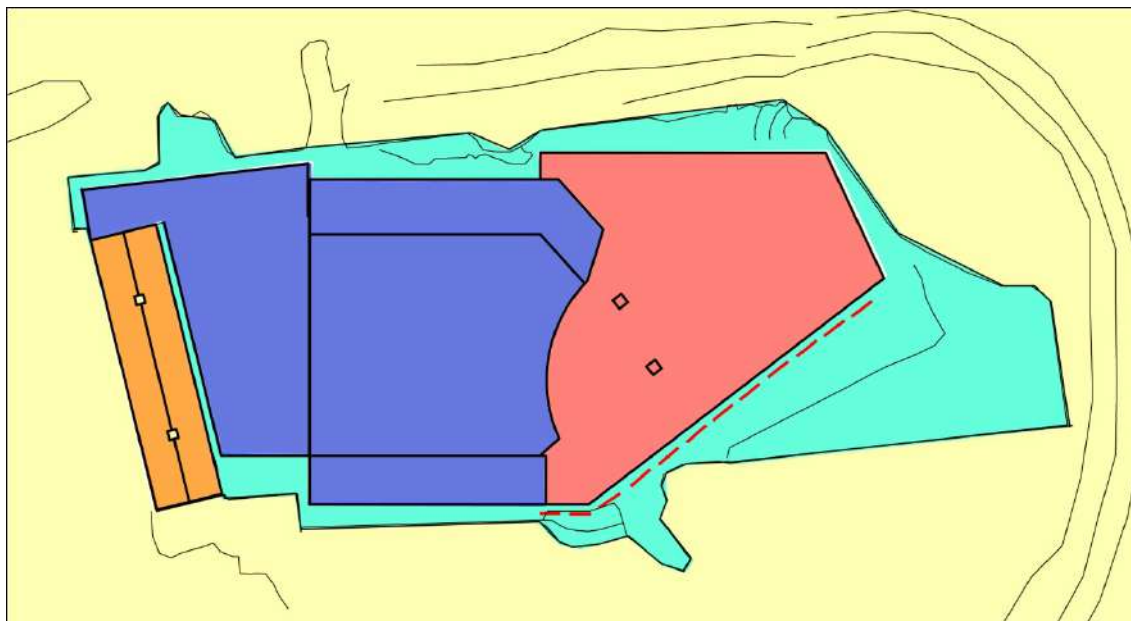
**figura 2.6: individuazione planimetrica dell'immobile B**

[cfr. allegato I/F: foto dalla n.38 alla n.49]

A differenza degli altri immobili, l'edificio in analisi si presenta al rustico. L'immobile D è il più complesso dei quattro edifici alberghieri sia sotto il profilo strutturale che sotto quello distributivo e funzionale.

L'edificio presenta conformazione planimetrica composita. Al fine di esplicitarne in modo chiaro le caratteristiche, bisogna dire che possiamo, sotto il profilo strutturale, considerare lo stesso come l'insieme di tre edifici differenti adiacenti tra loro.





**figura 2.7: schematizzazione edificio beauty center**

L'edificio strutturalmente coincide con le aree (*figura n.2.7*): giallo scuro, blu e rossa, mentre l'area azzurra, rappresenta lo scavo in cui l'immobile è ubicato e l'area giallo chiaro indica l'intorno con le curve di livello raffiguranti l'orografia del terreno.

La prima parte di edificio è rappresentata dal rettangolo giallo scuro (*nella parte sinistra in figura 2.7*): essa corrisponde ad un volume preesistente, facente parte del complesso di antica edificazione, precedentemente adibito a cisterna di deposito e che attualmente risulta inglobato all'interno dell'Immobilabile D. La struttura portante è in muratura di pietrame irregolare, dello spessore di 1,10 m. Tale ambiente presenta volta a botte munita di due lucernai, la pietra della struttura è visibile sia internamente all'edificio sia esternamente sulla copertura caratterizzata da una doppia faldadi minima pendenza. Tale vano diventa elemento attrattivo e suggestivo all'interno del centro benessere dal momento che, secondo quelle che sono le idee emerse dallo studio del progetto presentato in Comune e poi approvato, l'ambiente si presenterebbe quale punto d'approdo di un percorso termale che, passando tra diversi ambienti adibiti a sauna, bagno turco, docce speciali, piscine d'acqua fredda, culmina all'interno dell'ambiente grotta/area relax.

La seconda parte dell'edificio è rappresentata nella figura 2.7 della pagina precedente dall'area in blu. Tale area è situata, sia allo stesso livello della "grotta" con la quale si



interfaccia direttamente, i cui ambienti, in essa ricavati sono: *palestra, spogliatoio maschile e femminile, area reception del beauty center, vano tecnico, deposito, aree sauna, bagno turco, sale massaggi e trattamenti estetici, vano di distribuzione verticale dotato di scala centrale elicoidale di tipo panoramico (ampio terrazzo esterno coincidente con la copertura dell'edificio in rosso)* sia al livello inferiore, in parte adibito a vano tecnico in parte adibito a centro benessere. [cfr. allegato I/C: *planimetrie dello stato dei luoghi e calcolo delle superfici*].

Il terzo blocco edificato è costituito dall'area rossa in figura 2.7. Lungo tale livello prosegue il centro benessere con una serie di ambienti caratterizzati dal vano principale in cui sono ubicate due grandi piscine basse. L'area ubicata a Nord del vano principale è caratterizzata dalla presenza di un corridoio di distribuzione che consente di accedere a tutta una serie di ambienti di medie dimensioni, dislocati a destra e sinistra dello stesso.

Parte dell'edificio appena descritta è seminterrata, mentre il prospetto non interrato è quello delineato in figura con la linea tratteggiata in rosso. Tutti gli ambienti che affacciano su tale zona godono della massima areazione ed illuminazione dal momento che sono state previste ampie aperture. L'area turchese infine evidenzia il volume di scavo dal quale è stato ricavato tutto il complesso dell'immobile D. Laddove l'area turchese si amplia è prevista l'ubicazione della piscina esterna che completa esternamente la funzione per la quale l'edificio è stato progettato. Al fine di realizzare la piscina scoperta, secondo quanto previsto dal progetto debitamente approvato in Comune, è necessario allargare l'attuale area di scavo.

### **Dettagli sulle caratteristiche strutturali dell'immobile D**

La prima parte dell'immobile (*area giallo scuro in figura*) di un solo livello e che allo stato attuale risulta interrata, presenta struttura portante in muratura continua di pietrame irregolare, dello spessore 1,10 m e volta a botte.

La seconda parte dell'immobile D (*area blu in figura*) si sviluppa su due livelli, di cui uno interrato. La struttura è costituita da travi continue di fondazione in calcestruzzo armato, maglia strutturale di travi e pilastri in cls. armato, solaio interpiano in



laterocemento. L'area centrale è caratterizzata da una luce della lunghezza di 16,80 metri: al fine di coprire tale lunghezza, di ingente dimensione, è stata utilizzata una copertura con sistema portante caratterizzato da travi reticolari in acciaio a vista di tipo bullonato e saldato, con sovrastante lamiera grecata di adeguato spessore, rete elettrosaldata e massetto in calcestruzzo alleggerito. La copertura delle aree perimetrali, essendo la luce di ridotte dimensioni, presenta l'utilizzo della metodologia costruttiva di tipo tradizionale caratterizzata dal solaio laterocementizio.

La terza parte dell'immobile è rappresentata dall'area rossa in figura, essa si estende su una superficie di 453,00 mq. Sotto il profilo strutturale presenta travi di fondazione continua in cls. armato, maglia reticolare di travi e pilastri in cls. armato e solaio in laterocemento.

#### **Descrizione analitica degli ambienti e della relativa consistenza in mq.**

Durante i sopralluoghi ed i rilievi metrici, si è riscontrata una parziale difformità tra il progetto di variante, *regolarmente accordato dal Comune di Vico del Gargano in data 20-04-2007*, e lo stato di fatto. Risultano presenti delle volumetrie aggiuntive. Si precisa che le stesse però, sono state ricavate esclusivamente all'interno del terreno, non costituendo cubatura significativa ai fini del calcolo della volumetria complessivamente edificabile; inoltre è parzialmente difforme dal PdC la distribuzione interna di alcuni ambienti. Tale incongruenza è stata presa in considerazione nell'ambito della stima e rientra tra i coefficienti che, tra gli altri motivi (*edificio al rustico*), hanno comportato un abbattimento del valore dello stesso del 75 % (capitolo successivo, valutazione del lotto).

Per ragioni di semplificazione si denominano i due livelli edificati dell'Immobile D: piano terra e piano seminterrato.

Nella realtà anche il livello denominato *piano terra*, risulta per la prima parte interrato. Ciò aiuta a comprendere come l'intervento sia avvenuto rispettando le pendenze del terreno e cercando, a livello progettuale, di inserirsi con le volumetrie edificate nell'intorno, senza impattare sul contesto e sul paesaggio.



### **Piano terra**

1. Grotta:	area mq: 55,00
2. Area 1 - beauty center	area mq: 124,00
3. Area 2 - beauty center	area mq: 58,70
4. Area 3 - beauty center	area mq: 85,00
5. Bagnoturco	area mq: 15,00
6. Sauna	area mq: 15,00
7. Deposito	area mq: 15,44
8. Reception beauty center	area mq: 114,50
9. Spogliatoiofemminile	area mq: 28,25
10. Spogliatoioiomaschile	area mq: 28,25
11. Palestra	area mq: 64,45
12. Terrazza beauty center	area mq: 410,50

**Superficie netta totale piano terra (num.12 escluso):**

**mq: 603,60**

**Superficie lorda totale piano terra (num.12 escluso):**

**mq: 757,00**

### **Piano seminterrato**

1. Area 1 - piscina, b.c., vasca idroterapia	area mq: 308,04
2. Area 2 - beauty center	area mq: 41,10
3. Area 3 - beauty center	area mq: 6,15
4. Locale 01	area mq: 27,30
5. Corridoio di distribuzione 01	area mq: 15,35
6. Vano tecnico (sup. secondaria)	area mq: 159,80
7. Locale 02	area mq: 33,80
8. Locale 03	area mq: 17,16
9. Locale 04	area mq: 21,20
10. Locale 05	area mq: 13,07
11. Locale 06	area mq: 23,30
12. Locale 07	area mq: 14,30
13. Locale 08	area mq: 14,70
14. Locale 09	area mq: 12,44
15. Corridoio di distribuzione 02	area mq: 41,90
16. Spazio esterno antistante	area mq: 280,00

**Superficie netta totale piano seminterrato (num. 6 e 16 esclusi): mq: 589,80**

**Superficie lorda totale piano seminterrato (num. 6 e 16 esclusi): mq: 683,00**

**In sintesi le caratteristiche dimensionali dell'Immobile D sono:**

---



<b>IMMOBILE D</b>		
<b>Caratteristiche</b>	<b>U.M.</b>	<b>Valori</b>
<b>Superficie netta totale</b>	<b>mq</b>	<b>1'192,60</b>
<b>Superficie lorda totale</b>	<b>mq</b>	<b>1'440,00</b>
<b>Altezza totale (media all'estradosso)</b>	<b>ml</b>	<b>8,7</b>
<b>Volume lordo complessivo</b>	<b>mc</b>	<b>6'209,00</b>

La volumetria dell'immobile D fuori terra è pari a 998,00 mc.

#### **Terrazze immobile D:**

Terrazza del piano terra:(area 1,2,3 e 4) area, mq: 661,00  
Terrazza del piano seminterrato area, mq: 411,00

Longitudinalmente l'edificio si estende per una lunghezza massima di 56,00 metri, mentre trasversalmente il valore massimo è pari a metri 25.

Il piano terra presenta altezza variabile a seconda dei vani da 3,55 m a 4,60 m.

Il piano seminterrato presenta anch'esso altezza variabile con valori che vanno da 2,35 m (solo per il vano tecnico) a 3,65 m.

#### **Principali caratteristiche costruttive**

- Superficie coperta (mq) : 1'173,00 mq.;
- altezza massima alla linea di gronda: l'edificio segue l'andamento orografico del terreno e si inserisce perfettamente nell'area.
- l'edificio è al rustico: risulta realizzata la volumetria complessiva, la struttura portante, le chiusure verticali esterne ed i divisori interni con intonaco al rustico.

#### **Stato d'uso e di conservazione**

Immobile al rustico.

#### **Caratteristiche dimensionali complessive del il Lotto 1**

I valori dimensionali complessivi di tutti gli edifici presenti all'interno del lotto sono:

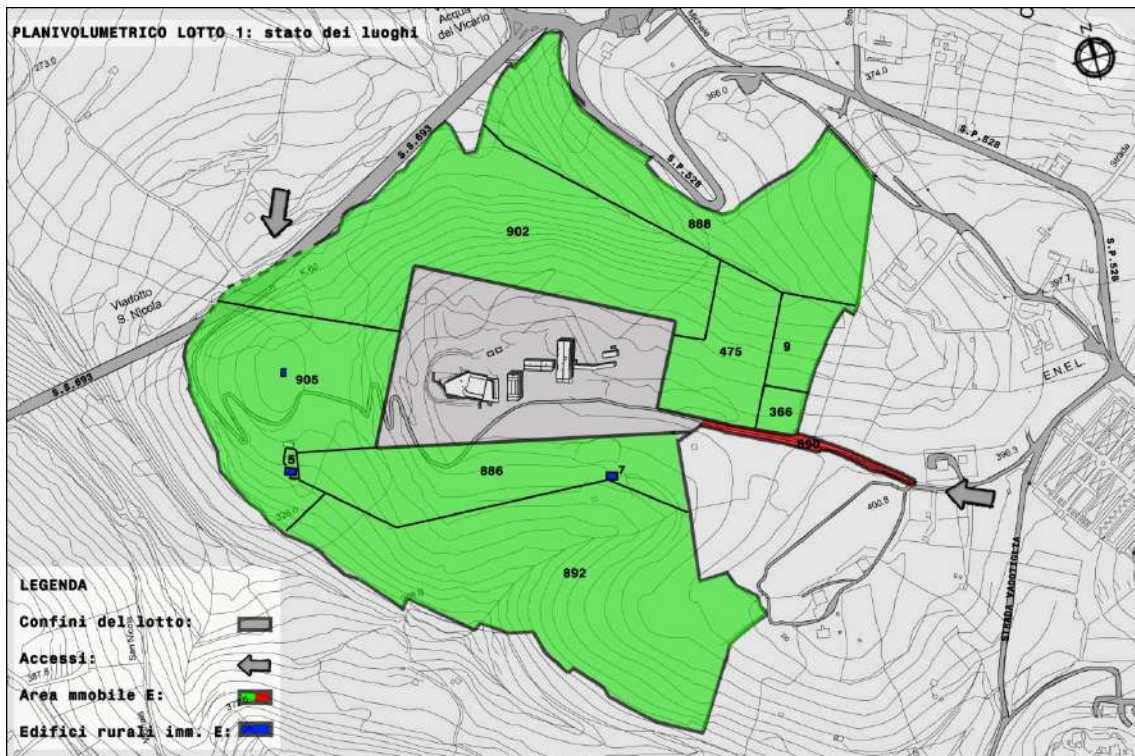


<b>Ricettività turistico alberghiera complessiva: immobili A, B, C e D</b>		
<b>Caratteristiche</b>	<b>U.M.</b>	<b>Valori</b>
<b>Superficie netta totale</b>	<b>mq</b>	<b>2'952,60</b>
<b>Superficie lorda totale</b>	<b>mq</b>	<b>3'609,6</b>
<b>Volume lordo</b> (compresivo di locali a dest. non accessoria es. ristorante, etc..)	<b>mc</b>	<b>13'275,00</b>
<b>Numero di suite/camere</b>	<b>n</b>	<b>24</b>
<b>Numero posti letto</b>	<b>n</b>	<b>59</b>

**Considerando la sola parte fuori terra dell'immobile D, la volumetria complessiva dei quattro immobili alberghieri presenti all'interno dell'area del lotto 1 è pari a:  
mq: 8'064,00 mc**



## 2.4.5) Immobile E



*figura 2.8: individuazione planimetrico - catastale dell'immobile E*

[cfr. allegato 1/F: foto n.1, n.2, n.3, n.9, n.11, n.12 e dalla n.52 alla n.59]

Il compendio immobiliare E, risulta costituito da undici particelle catastali. Le particelle n.475, n.9, n.366, n.886, n.890 e n.905 si caratterizzano come pascolo cespuglioso per un'estensione complessiva di 82'732 mq. ossia ha 08. 27. 32; le particelle n.888, n.892 e n.902 sono caratterizzate dalla presenza di bosco alto per una superficie complessiva di 153'820 mq. ossia ha 15. 38. 20 I fabbricati rurali diruiti sono complessivamente pari a tre, di cui solo due risultano censiti. Il fabbricato rurale individuato dalla particella n.5 si presenta attualmente come fabbricato diruito, dal sopralluogo effettuato emerge come oggi sono visibili i muri perimetrali di due fabbricati ed una casupola, di quello che si configurava come l'insieme di almeno tre piccoli fabbricati, tutti ascrivibili sotto la particella catastale n.5. Il fabbricato rurale identificato dalla particella catastale n.7 è ubicato a Sud del lotto, a confine con le particelle n.886 e 892, a differenza del fabbricato rurale identificato dalla particella 5, si presenta in pessimo stato conservativo,





ma sostanzialmente ben definito e dotato nella totalità della copertura originaria, i locali accessori ad esso annesso non hanno conservato invece la copertura. L'ultimo fabbricato rurale, privo di copertura, si erge all'interno della particella n.905, nel punto altimetrico maggiore della stessa, presenta le fattezze tipiche dei fabbricati rurali edificati ad inizio secolo con muratura portante di pietrame di tipo irregolare.

La particella n.890 dell'immobile E (*individuata in rosso nella planimetria di figura sovrastante*) ricopre la superficie della strada sterrata di accesso al lotto, presenta conformazione stretta e lunga. Tale particella è gravata da servitù di passo carraio a favore della particella n.891 al foglio n.25 di altra proprietà ed intercorre per una lunghezza di 120 metri a partire dal confine Sud-Est della particella stessa. Essa confina a sud con strada comunale e sui lati Est ed Ovest con n.776, n.59, n.827, n.1023, n.1024, n.887, mentre a Nord e Nord-Est confina con le particelle del Lotto 1 in analisi, n.366 e n.475. Le particelle n.886, n.892, n.905 si caratterizzano per la presenza di un suggestivo sentiero che, dall'area centrale del lotto occupata dagli edifici alberghieri, giunge sino a valle ai confini con la Superstrada Garganica SS 693. Lungo il sentiero è stato realizzato un muretto a secco, con pietra locale a taglio irregolare, e lungo tale muretto è stato predisposto l'impianto elettrico d'illuminazione in più punti. All'interno della particella n.905 sono presenti una serie di bancali di blocchi di pietra d'Apricena che, in ambito edilizio, ricoprono cospicuo valore.

La superficie complessiva dell'immobile E risulta di 237'065 m<sup>2</sup> ossia ha 23. 70. 65. Nel dettaglio si hanno le seguenti caratteristiche:

<b>IMMOBILE E: terreni di pertinenza degli edifici alberghieri</b>					
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Qualità</b>
		<b>( ha are ca )</b>	<b>catastale</b>		<b>reale</b>
25	475	01. 53. 70	<i>Pasc. cesp.</i>	U	Pasc. cesp.
25	5	00. 03. 76	Fabb. diruito	/	Fabb. Diruito
25	7	00. 01. 37	<i>Fabb. Diruito</i>	/	Fabb. Diruito
25	9	00. 45. 44	<i>Pascolo</i>	2	Pascolo
25	366	00. 14. 37	<i>Pasc.cesp.</i>	4	Pasc.cesp.



25	886	02. 74. 06	Pasc.cesp.	U	Pasc.cesp.
25	888	03. 28. 03	Bosco alto	2	Bosco alto
25	890	00. 15. 22	Pasc.cesp.	U	Strada sterrata
25	892	06. 68. 97	Bosco alto	2	Bosco alto
25	902	05. 41. 20	Bosco alto	2	Bosco alto
25	905	03. 24. 53	Pasc.cesp.	U	Pasc.cesp.
<b>Sup. totale</b>		<b>23. 70.65</b>			

### 3) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

Il lotto nel suo complesso risulta per l'intero di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXX

Relativamente allo stato di possesso degli immobili in analisi si sottolineano i seguenti punti:

1. Attualmente il bene non è occupato da alcuno.
2. A far data dal 27-07-2013, le particelle n.903, n.904, n.906, n.907, n.479, n.816 al Foglio n.25, del Lotto 1 sono state sottoposte a Decreto di Sequestro Preventivo, artt. 321 commi 1 e 2 c.p.p., da parte del G.I.P. *Dott. Giacomo Ferrucci*, Tribunale di Lucera, Ufficio del Giudice, per le Indagini Preliminari, nell'ambito della procedura penale 43413 del 2011. [**cf.** *allegato B alla relazione di C.T:U., pag 33*].
3. Nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare, di che trattasi: 108/2011, riunita con la 155/2011 R.G., all'udienza del 14-01-2014 l'*Ill.mo* Giudice delle Esecuzioni, *Dott. Filomena Mari* nominava custode dei beni al Lotto 1 della presente relazione il Prof. Romeo Fanelli che in data 23-01-2014 ha presentato formale accettazione dell'incarico di custode giudiziario.



#### 4) VINCOLI, ONERI GIURIDICI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La quota di Unità immobiliare da porsi in vendita risulta, secondo quanto previsto dal Verbale di Pignoramento Immobili n.726 (*Atto giudiziario del 11/05/2011, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lucera (Fg) al Num. di repertorio 325*), pari complessivamente a 1/1, contro la Sig.ra [REDACTED].

La provenienza del bene è certa, a tal riguardo lo scrivente C.T.U. ha ricostruito, cronologicamente, i passaggi di proprietà che sono avvenuti sul bene identificato come Lotto 1 nella presente relazione. Analizzando la certificazione notarile prodotta non si è ravvisato alcun riferimento certo ad *atto di provenienza del debitore o dante causa anteriore ai vent'anni dalla data del pignoramento*.

Le particelle, tutte afferenti al Lotto 1, sono state acquistate in piena proprietà dalla Sign.ra [REDACTED] suddetta a seguito di atto di compravendita del Dott. Carla D'addetta, Notaio in Vico del Gargano, in data 08.10.2003, rep. n.9.457 (Modello Unico n. 8497.1/2003)

Precedentemente al 08-10-2003 ed a partire dal 04-03-2002, tutte le particelle risultavano intestate in proprietà per 1/5 ciascuno a [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] a seguito di successione di morte della [REDACTED] con dichiarazione di successione reg.ta a San Severo il 30-08-2002 al N.970 del Vol.191 (voltura n.207445/2002)

La visura storica per immobile, sui beni oggetto di vendita al Lotto 1 permette solo di comprendere che gli stessi erano intestati alla [REDACTED]  
[REDACTED] piena proprietaria sin dall'impianto meccanografico del 03-01-1977 e fino al 2002.



Lo scrivente C.T.U. ha proceduto alla ricerca di atto di provenienza del debitore o dante causa anteriore ai vent'anni dalla data del pignoramento e conseguentemente anteriore alla data del 11-05-1991.

Dalle indagini condotte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera sono emerse una quantità, davvero considerevole, di trascrizioni a favore della [REDACTED] che risultava essere proprietaria di una quantità di beni nell'area del Gargano tra i Comuni che vanno da Rodi a Peschici a dir poco ingente. A partire dal 2002, anno della morte della [REDACTED] ripercorrendo a ritroso le trascrizioni a favore, ricercate nei registri della conservatoria che vanno dalla IV alla VI serie nel corso di interi decenni dal 1931 agli anni 2000, tutti i numerosi atti visionati non avevano alcun riferimento alle particelle in analisi.

Considerato che la Conservatoria dei RR.II. certifica a partire dal 01-01-1931, con i dati sin qui espressi non risulterebbe traccia di atto di provenienza dei beni in oggetto in capo alla [REDACTED]

Procedendo comunque nelle indagini a ritroso, nei lacunosi registri delle trascrizioni a favore e contro, di terza serie (afferenti gli anni che vanno dal 1901 al 1930), al N.1197, pag.3, si è risaliti ad una

trascrizione a favore della [REDACTED]  
anno della trascrizione: 1929  
in Successione  
con Num. di Registro Particolare 247295

Tutti i riferimenti sin qui evidenziati riducono a tale trascrizione, a favore della [REDACTED] [REDACTED] l'unica possibilità di iscrizione a suo favore dei beni al Lotto 1 della presente relazione.

Reperiti finalmente tutti i dati utili alla visione del Titolo e/o della Nota di trascrizione, nonostante il registro risultasse integro e completo nella sua interezza sia nel libro dei Titoli sia in quello delle Note di trascrizione non vi era traccia della Successione trovata. Una data così lontana dai giorni odierni (1929) giustificerebbe un eventuale "smarrimento" sia del Titolo che della Nota. Ad ogni modo la Conservatoria dei RR.II. di Lucera certifica i dati solo a partire dal 01-01-1931 come innanzi detto.



Considerato però l'ingente quantitativo di beni afferenti al Lotto 1, oggetto di stima, si è cercato di andare a fondo della questione, incrociando tramite ricerche al microfilm presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, servizi catastali ed ipotecari i dati reperiti presso la Conservatoria di Lucera con quelli storici catastali e quelli reperiti presso i volumi cartacei storici, conservati all'Archivio di Stato di Foggia in Viale Francia n.16 [cfr. allegato 1/D: documentazione inerente atto di provenienza del debitore]. Dalla disamina della documentazione presso l'Archivio di Stato si è riusciti a risalire dalla partita catastale 3881, ai dati precisi relativi alla Successione a favore della [REDACTED]

Tutta la partita n.3881, facente capo alle particelle catastali n.475, n.816, n.5, n.7, n.9, n.366, n.479, n.886, n.888, n.890, n.892, n.902, n.903, n.905, n.906, al Foglio n.25 (particelle che nel corso dei decenni hanno subito in parte cambi di denominazione) risulta trasportata da un possessore all'altro con i seguenti dati:

"Da [REDACTED] in Successione. Apertasi l'11 Settembre 1929, come da Denuncia N.93, Vol.64 del 05-11 detto Ufficio Reg. di Vico del Gargano a [REDACTED] [REDACTED]"

Trovati tali dati, si è cercato di reperire la "Denuncia N.93, Vol.64 del 05-11.." presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, attualmente referente per l'area del Comune di Vico del Gargano che è quello di San Severo in Viale due Giugno n.182 ma la ricerca non ha dato esito positivo [cfr. allegato 1/D: documentazione inerente atto di provenienza del debitore].

Si conclude, nonostante non si sia potuto visionare materialmente la copia effettiva del Titolo o della Nota di Trascrizione, che la provenienza del bene è certa ed inequivocabile in considerazione delle ricerche incrociate svolte presso gli archivi dei tre uffici sovraesposti. [cfr. allegato 1/D: documentazione inerente atto di provenienza del debitore].

Durante i decenni dal 1929 sino al 2002, anno di morte della [REDACTED] proprietaria dei beni al Lotto 1 della presente relazione, si è riscontrato che non vi sono stati altri passaggi, relativi ai beni in oggetto. Si evidenzia la sola data del 07-10-1947 in cui si ha: Nota di Volt. n.1335, trattasi di Ammortamento. "Si cancella dalla ditta l'usufruttuaria [REDACTED] e rimane



nella stessa partita la proprietaria [REDACTED] per: Riunione d'usufrutto avvenuta il 29-10-1947, come da Den. N°66. Vol 17, reg. a Vico il 12-02-1948".

## 5) REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla disamina di tutta la documentazione urbanistica ed edilizia, depositata presso il Comune di Vico del Gargano, emerge che l'immobile è regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio e **si puntualizza quanto segue:**

1. Si segnala parziale difformità distributiva interna tra il progetto di variante, debitamente approvato in Comune, in data 20-04-2007, e lo stato di fatto per il solo Immobile D. Trattasi di variazioni che ad ogni modo non comportano alcuno aumento della volumetria dell'edificio ed alterazione della sagoma e dei prospetti dello stesso. Sono stati ricavati dei vani tecnici nel sottosuolo, non previsti nel progetto di variante. [*cf.* Allegato n. 1/B, documentazione urbanistico-amministrativa ed Allegato 1/C, planimetrie dello stato dei luoghi].
2. Gli immobili A, B, C, e D necessitano di accatastamento, essendo le particelle n.816, n.479, n.903 e n.906 ancora in capo al Catasto Terreni, configurando la situazione pregressa di immobili quali fabbricati rurali e di particelle a destinazione agricola e non turistico alberghiera [*cf.* Allegato n. 1/A, documentazione catastale].

■ Con Convenzione Urbanistica, Repertorio n.28.872, Raccolta n.13.227 del 28-12-2004, registrata a Manfredonia il 13-01-2005 al n.49, Dott. Pasquale De Candia, Notaio in Vieste, stipulata tra il Responsabile del procedimento: Delli Muti Francesco, quale Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano e la Sig.ra [REDACTED], legale rappresentante della [REDACTED] viene trasferita la proprietà, dalla [REDACTED] al Comune di Vico del Gargano, delle particelle catastali n.903 e n.904 al Foglio n.25, quale appezzamento di terreno non agricolo e precisamente ricadente in sottozona D1. estese complessivamente per mq. 1'382,00, destinati a standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68, articolo 5, comma 2) e confinanti con le particelle n. 903, n.906, n.902, n.475 in capo alla Sig.ra [REDACTED]



4. Sono da ultimare i seguenti lavori:

- Immobile A: facciata lato Nord-Ovest e lato Sud-Ovest attualmente al rustico, rivestimento pavimentazione al piano terra, finiture in cartongesso, dotazioni impiantistiche da ultimare, messa in esercizio e a regime dell'impianto elettrico, termico, idrico e fognario. Installazione di camini al piano primo, installazione di sanitari, rivestimenti ceramici nei bagni da ultimare. Portoni di accesso sprovvisti dei relativi infissi. Revisione del manto di copertura e installazione di gronde e canali in rame per il corretto deflusso delle acque meteoriche.
- Immobile B: ultimazione delle finiture interne in cartongesso, installazione di tre camini, dotazioni impiantistiche da ultimare, messa in esercizio e a regime dell'impianto elettrico, termico, idrico e fognario. Installazione sanitari, docce escluse, e messa in opera delle porte interne. Revisione del manto di copertura e installazione di gronde e canali in rame per il corretto deflusso delle acque meteoriche.
- Immobile C: ultimazione finiture interne in cartongesso. Dotazioni impiantistiche da revisionare ed ultimare. Messa in esercizio e a regime dell'impianto elettrico, termico, di sollevamento, idrico e fognario. Installazione di sanitari, docce e vasche escluse. Messa in opera di porte interne nei bagni a servizio del ristorante e dell'area living. Revisione del manto di copertura e installazione di gronde e canali in rame per il corretto deflusso delle acque meteoriche. Installazione serramento di accesso al ristorante, lato Nord.
- Immobile D (centro benessere): attualmente al rustico da completare al finito.
- urbanizzazione aree esterne per le quali bisogna prevedere: messa in opera di reti idriche, elettriche e fognarie interrato sotto ai vialetti carrabili. Realizzazione di cordoli in pietra a delimitazione delle aiuole. Realizzazione di percorsi naturalistici e piste ciclabili all'interno dei boschi circostanti. Creazione di parcheggi all'aperto in terra battuta, ubicati nelle adiacenze dell'ingresso a Sud-Est del lotto. Adeguamento



della viabilità interna carrabile e pedonale con la realizzazione nella parte antistante l'immobile A e l'immobile B, di un ampio piazzale in pietra e relative aiuole.

Costruzione della piscina scoperta, ubicata a Nord del lotto. Attualmente risulta effettuato il solo scavo. Secondo quanto previsto dal progetto di variante approvato dal Comune di Vico del Gargano in data 20-04-2007 si evince come lo scavo necessario al fine di ricavare tutta la volumetria utile della piscina scoperta è da completare [*cf. Allegato n. 1/B, documentazione urbanistico - amministrativa*].

Creazione di pergolati esterni da ubicare nell'area antistante l'immobile A. Recinzione dei terreni. Recupero di un'antica cava di pietra e realizzazione al suo interno di anfiteatro all'aperto in legno lamellare completamente rimovibile.

5. A lavori ultimati, immobile D (centro benessere) incluso, è necessario richiedere sopralluogo di controllo da parte dei Vigili del Fuoco, per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi, secondo quanto previsto dall'art. 3 del D.P.R. 37 del 12/01/1998.

Al fine di ottenere il rilascio del C.P.I. è necessario produrre la seguente documentazione:

- dichiarazione della ditta installatrice della conformità alla normativa vigente dell'impianto elettrico;
- certificazione di resistenza al fuoco degli elementi costruttivi portanti e separanti;
- dichiarazione di corrispondenza in opera di elementi costruttivi portanti e separanti;
- dichiarazione di corretta posa in opera dei rivestimenti protettivi per elementi costruttivi portanti e separanti;
- relazione valutativa della resistenza al fuoco di elementi strutturali portanti e separanti;
- dichiarazione di corretta posa in opera dei materiali classificati ai fini della reazione al fuoco, porte ed altri elementi di chiusura classificati ai fini della resistenza al fuoco;
- dichiarazione di corretta installazione di impianti non ricadenti nel campo di applicazione della legge 46/90
- certificazione di impianto di protezione antincendio non ricadente nel campo di applicazione della legge 46/90;





- certificazione inerente le apparecchiature di sicurezza del gruppo elettrogeno.
  - relazione a firma di tecnico abilitato attestante la conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato.
6. Nel rispetto della Normativa sulla Sicurezza, prima dell'esercizio dell'attività devono essere attuate le disposizioni in materia di gestione dell'emergenza, formazione ed informazione del personale, secondo quanto previsto dal D.Lgs. 9 aprile 2008 n.81. Si deve presentare dichiarazione a firma del responsabile dell'attività attestante il num. di lav. dip. presenti, i nominativi degli addetti antincendio ed il nominativo dell'R.S.P.P.

Al fine di chiarire l'iter amministrativo, che ha portato all'approvazione dei lavori e sua successiva realizzazione, si riportano i principali punti della pratica edilizia inerente il Lotto n.1 in analisi.

- **26-11-2003**

**RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il Comune di Vico del Gargano, nella figura del Dirigente del Settore Tecnico: arch. Francesco delli Muti., visto il progetto presentato dalla Sig.ra [REDACTED] Amm.re unico della [REDACTED] per la realizzazione di un villaggio turistico da erigersi in località "Parco-Vadotiglia", denominato [REDACTED] in deroga agli strumenti urbanistici, vista l'istruttoria tecnica, visto il parere espresso in merito dal Comitato Tecnico Comunale nella seduta del 20-11-2003, comunica che il progetto non è meritevole di accoglimento, perché l'intervento contrasta con le Norme di Attuazione del P.d.F., relative alla zona oggetto dell'intervento, pertanto non viene rilasciato Permesso di costruire.

successivamente la committente Sig.ra [REDACTED] presenta:

- **08-01-2004**

**RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE in deroga  
NEGATA**

La Sig.ra [REDACTED], in qualità di Amm.re unico della [REDACTED] invia al Comune di Vico del Gargano, il progetto per la realizzazione di fabbricati da adibire a Villaggio Turistico, da erigersi in Località



"Parco Vadotiglia", su area con destinazione Verde Agricolo, al N.C.T. al Fg. 25, Part.IIe n. 5-886-7-772-894-9-888-816-366-890-475-892-479, al fine di ottenere il rilascio di Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici (dal momento che l'allora vigente Pdf. individuava tali aree come Verde Agricolo).

*segue in data:*

– **09-03-2004**

**CONFERENZA DEI SERVIZI**

Il nove marzo 2004, presso i locali dell'U.T.C. di Vico del Gargano si riunisce la conferenza di servizio che esamina il progetto [REDACTED] da erigersi in località "Parco Vadotiglia". L'arch. Delli Muti, in rappresentanza del Comune di Vico del Gargano, analizzato il progetto ed i relativi elaborati, ritiene che lo stesso sia ampiamente esaustivo e meritevole di accoglimento.

Il geom. Nicola Delli Muti, per l'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Foggia, evidenzia, per quanto di competenza di dover effettuare sopralluogo e la necessità che siano effettuate puntuali indagini volte a descrivere la stratigrafia e la reggimentazione delle acque, pur ritenendo in linea di massima il progetto meritevole di accoglimento.

L'arch. Fernando di Trani, per l'Assessorato Regionale all'Urbanistica non rileva elementi tali da ritenere l'intervento non meritevole di accoglimento.

La conferenza dei servizi si conclude con la riserva dell'arch. Delli Muti, di convocare nuova conferenza per le successive determinazioni, previa presentazione della documentazione integrativa richiesta.

*segue in data:*

– **29-04-2004**

**nuova CONFERENZA DEI SERVIZI**

Il ventinove aprile 2004, presso i locali dell'U.T.C. di Vico del Gargano si riunisce la conferenza di servizio che esamina il progetto [REDACTED] da erigersi in località "Parco Vadotiglia".

Dei presenti, l'arch. Francesco Delli Muti, dirigente del III settore, in rappresentanza del Comune di Vico del Gargano, ritenuta esauriente la documentazione integrativa prodotta e vista la rinuncia della committenza alla realizzazione di un sentiero, conferma parere favorevole precedentemente espresso nella conferenza dei servizi del 09-03-2004.



L'ing. Michele Stocola, in rappresentanza del Genio Civile di Foggia, ritiene lo studio geologico esaustivo, esprime parere favorevole alla realizzazione del progetto, ai sensi dell'art.13 della Legge n.64/74 prescrivendo di effettuare prima dell'inizio dei lavori indagini puntuali sul terreno nonché studio di un'idonea regimentazione delle acque meteoriche superficiali.

L'arch. Fernando Di Trani, per l'Assessorato Regionale all'Urbanistica esprime parere favorevole alla realizzazione del progetto **a condizione che lo stesso intervento sia classificato nell'ambito della Zona D - Attività turistica, e che siano reperite le aree per gli standards urbanistici.**

L'arch. Francesco Delli Muti, ritiene di concludere positivamente il procedimento e di procedere alla proposizione del tema in analisi al consiglio comunale.

*segue in data:*

– **19-07-2004** **DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Il Consiglio Comunale di Vico del Gargano, in sessione straordinaria d'urgenza, con votazione unanime e favorevole, resa in forma palese da n.11 componenti presenti e votanti delibera

- di **approvare**, ai sensi dell'art.5 del D.P.R. n.447/98 e ss.mm. ed ii. e dell'art. 20 L.R. n.20/2001, la **variante al P.d.F. per la realizzazione del Villaggio Turistico [REDACTED] in Località Parco Vadotiglia da parte di [REDACTED], Amm.re unico della [REDACTED]** perché trattasi di opera turistica da realizzarsi in località **Parco Vadotiglia, in zona "D" - Attività Turistica - per una estensione di Ha 04. 95. 00** - riveniente dalle particelle 479, 816 e parte delle particelle 772 e 894 in fase di accatastamento, come meglio individuato nella Tav.ad oggetto: "Stralcio Catastale Foglio 25", in scala 1:2000, con retino indicante le: "Particelle interessate dall'intervento"
- **di approvare il progetto depositato all'U.T.C.;**
- **di dichiarare l'atto immediatamente eseguibile**, data l'urgenza ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n.267/00, come da apposita ed unanime votazione.

*segue in data:*

---



➤ **21-07-2004**

**NULLA OSTA ISPETTORATO RIPARTIMENTALE DELLE FORESTE**

Il Dirigente Responsabile dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste Dott. Antonio Ursitti concede , relativamente ai lavori eseguiti al Lotto n.1 della presente relazione, nulla osta nei soli riguardi del vincolo idrogeologico ai sensi del RR.DD. n.3267/1923 e n.1126/1926 per i movimenti di terreno come rilevati dagli elaborati progettuali documentati agli atti.

*segue in data:*

– **23-07-2004**

**PUBBLICAZIONE VARIANTE P.d.F.**

In esecuzione del deliberativo di consiglio comunale n.28 del 19-04-2004, si pubblica il deposito per giorni venti, presso lo sportello unico degli atti concernenti l'avvenuta approvazione della variante al P.d.F. riguardante la realizzazione del Villaggio Turistico [REDACTED] in località Parco Vadotiglia da parte della ditta [REDACTED], amm.ce unica della [REDACTED]

*segue in data:*

– **10-09-2004**

**APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

Il capo III settore dell'Ufficio Tecnico Comunale di Vico del Gargano, arch. Francesco delli Muti ed il Responsabile del Procedimento geom. Antonio di Stefano determinano di adottare integralmente lo schema di convenzione urbanistica di regolamentazione dei rapporti tra il Comune di Vico del Gargano e la [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di richiedente il Permesso di Costruire per la realizzazione del Villaggio Turistico in località Parco Vadotiglia in Vico del Gargano, ai sensi dell'art.5 del D.P.R. n.447/1998.

*segue in data:*

– **13-01-2005**

**REGISTRAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA**

*Repertorio n.28.872, Raccolta n.13.227 del 28-12-2004, registrata a Manfredonia il 13-01-2005 al n.49, Dott. Pasquale De Candia, Notaio in Vieste, stipulata tra il Responsabile del procedimento: Delli Muti Francesco, quale Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano e la Sig.ra [REDACTED], legale*



rappresentante della [REDACTED] viene trasferita la proprietà dalla [REDACTED] al Comune di Vico del Gargano, delle particelle catastali n.903 e n.904 al Foglio n.25, quale appezzamento di terreno non agricolo e precisamente ricadente in sottozona D1.(valore dichiarato, dalle parti, delle particelle alienate n.903 e n.904 al foglio n.25 pari a: 24.876,00 euro ventiquattromilaottocentoseventantasei,00) estese complessivamente per mq. 1'382,00, destinati a standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68, articolo 5, comma 2) e confinanti con le particelle n. 903, n.906, n.902, n.475 in capo alla Sig.ra [REDACTED]

*segue in data:*

– **03-02-2005**

**PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale di Vico del Gargano, Responsabile del III Settore, arch. Francesco delli Muti, viste le richieste pervenute in data 16-10-2003 prot. n.10292 ed in data 08-01-04 presentate dalla Sig.ra [REDACTED], amministratore unico della [REDACTED] in sede in [REDACTED], in relazione al progetto trasmesso allo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Vico del Gargano per la realizzazione del Villaggio Turistico [REDACTED] da effettuare in località: "Parco Vadotiglia", identificato al N.C.T. Fg. n.25, particelle n. 5-88-7-772-894-9-888-816-366-890-475-892-479, **accorda** PERMESSO DI COSTRUIRE a favore della Sig.ra [REDACTED] Amministratore Unico della [REDACTED] Protocollo n.10292/03 142/04, anno 2005, Pratica n.127.

– **21-03-2005**

**DEPOSITO GENIO CIVILE**

La variante al progetto di realizzazione del Villaggio Turistico denominato [REDACTED] da realizzarsi in Località Vadotiglia, in Vico del Gargano viene regolarmente depositata in data 21-03-2005, con il Num. di pratica del Registro delle OO.PP. 45/05.

*seguono:*

– **27-04-2005**

**PARERE DI CONFORMITÀ VV.FF.**



Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Foggia in ottemperanza al disposto dell'ultimo comma dell'art.13 del D.P.R. 29/07/1982 n.577, approva per la propria parte di competenza il progetto del complesso alberghiero [REDACTED]

– **07-06-2005**                      **PARERE IGIENICO SANITARIO FAVOREVOLE**

L'A.S.L. "Foggia 1" di via Castiglione n.8 in San Severo: funzionario medico dott. Antonio Quagliano esprime parere igienico sanitario favorevole al progetto di realizzazione del Villaggio Turistico di cui al Lotto 1 in analisi.

– **10-06-2005**                      **APPROVAZIONE VARIANTE IN C.O.**

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale di Vico del Gargano, Responsabile del III Settore, arch. Francesco delli Muti, vista la richiesta pervenuta in data 24-04-2005, acquisita al prot. generale dell'Ente al num.3565, inoltrata dalla ditta [REDACTED], amministratore unico della [REDACTED] inerente la realizzazione dell'intervento avente ad oggetto le seguenti opere: **realizzazione di una variante in c.o.** per la realizzazione di un albergo, da eseguirsi in località Parco Vadotiglia, sulle particelle catastali n.903-904-906-907-479-816 al Foglio n.25, **accorda** PERMESSO DI COSTRUIRE in data 10-06-2005.

Protocollo n.3565, anno 2005, Pratica n.67.

In particolare il progetto di variante riguardava gli immobili identificati con la lettera C (ristorante, camere, suite, etc..) e con la lettera D (centro benessere), all'interno della presente relazione di stima.

Per l'immobile C si prevede e viene approvata l'intera demolizione e ricostruzione dell'edificio conservandone la sagoma e la volumetria, senza modifica dei prospetti approvati in Conferenza dei Servizi. Tale demolizione si ritiene necessaria a causa dell'assenza di fondazioni della struttura attualmente demolita i cui pilastri risultavano semplicemente appoggiati ad uno zatterone in cls, su terreno poco compatto e non idoneo. Viene altresì approvato aumento di volumetria esclusivamente interrata, in ragione del necessario abbassamento del piano di fondazione dell'edificio al fine di raggiungere lo strato roccioso compatto ubicato a 5,50 metri di profondità dal piano campagna.

Per l'immobile D (centro benessere) si approva la variante di realizzazione di piano interrato, con conseguente aumento di cubatura esclusivamente al di sotto del



piano di campagna. I vani ricavati vengono adibiti alle sole funzioni di vano tecnico e magazzino del centro benessere.

– **20-06-2005** **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI**

La Società [REDACTED] legale rappresentante [REDACTED], in qualità di titolare del P.d.C. n.67 del 10-06-2005 e variante al P.d.C. n.127 del 03-02-2005, comunica l'inizio dei lavori di cui al progetto approvato in data 20-06-2005.

*Direttore dei Lavori:* [REDACTED].

*Responsabile della sicurezza* ai sensi del D.Lgs. 494/96: [REDACTED]

*Impresa esecutrice dei lavori:* [REDACTED]

– **20-04-2007** **APPROVAZIONE VARIANTE IN C.O.**

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale di Vico del Gargano, Responsabile del III Settore, geom. Antonio Di Stefano, accorda, in relazione alla richiesta pervenuta in data 21-02-2006, il Permesso di Costruire relativo a realizzazione di vani tecnici interrati a servizio dell'immobile denominato D, all'interno della presente relazione.

– **20-04-2007** **APPROVAZIONE VARIANTE IN C.O.**

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale di Vico del Gargano, Responsabile del III Settore, geom. Antonio Di Stefano, accorda, in relazione alla richiesta pervenuta in data 30-05-2006, il Permesso di Costruire relativo a modifiche distributive interne e prospettiche senza aumento di superficie e volumetria relativamente agli immobili denominati B, C, e D della presente relazione di stima. Con tale PdC si approva in variante, anche la realizzazione della copertura a campata unica dell'edificio D (centro benessere).

➤ **06-05-2008**

**NULLA OSTA UFFICIO PIANIFICAZIONE, SETTORE FORESTE**

Il Dirigente dell'Ufficio Pianificazione, dott. Salvatore Leuzzi, sulla base dell'istruttoria espletata dalla Sezione Provinciale di Foggia concede nulla-osta solo ed esclusivamente nei riguardi del vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L.



n.3267/1923, per i movimenti di terra, sui terreni di cui al lotto 1 della presente relazione e nello specifico consistenti nello scavo di forma irregolare della superficie di mq. 105, per h. 3,20, al fine della costruzione di un interrato tra due fabbricati già esistenti e ricadenti sulle particelle catastali n.905 e n. 479 al Foglio n.25 del N.C.T., come da progetto depositato agli atti dell'Ufficio, nel Comune di Vico del Gargano.

– **23-09-2008**

**DEPOSITO GENIO CIVILE**

Il progetto per i lavori di realizzazione dell'Immobile D (centro benessere) all'interno del Villaggio Turistico denominato [REDACTED] da realizzarsi in Località Vadotiglia, in Vico del Gargano viene regolarmente depositato in data 08-09-2008, con il Num. di pratica del Registro delle OO.PP. 103/08.

– **21-01-2008**

**DENUNCIA DI FINE LAVORI**

La committente: Sig.ra [REDACTED], nata a Foggia il 27-06-1970 ed il Direttore dei Lavori: [REDACTED] comunicano la fine dei lavori sull'area destinata a Villaggio Turistico denominato [REDACTED] ricadente nel Comune di Vico del Gargano sulle particelle catastali n. 903, 906, 816, 479, tutte al Fg. 25 del N.C.T.

Relativamente a tale denuncia di fine lavori si evidenzia:

– la stessa non è sottoscritta dall'impresa esecutrice: [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED], e i lavori non risultano effettivamente ultimati.





## 6) VALUTAZIONE DEL LOTTO

### 6.1 Criteri di stima utilizzati e fonti estimative

Procedere alla stima del valore di mercato, relativo ad immobili ad uso alberghiero rappresenta un processo che deve tener conto di molteplici fattori specialmente nel caso in cui, come quello in esame, il complesso alberghiero gode di una serie di aree esterne di pertinenza. La stima è avvenuta effettuando indagini di mercato presso agenzie immobiliari ed enti pubblici, quali Conservatoria dei RR.II, Agenzie del Territorio, servizi catastali ed ipotecari, Archivi Notarili, Ufficio Tecnico Erariale, nonché presso Agenzie Immobiliari, consultando e confrontando tutta una serie di prezzi e parametri, ricavati anche dall'O.M.I. e da dati sul mercato alberghiero reperiti anche in rete. Si è reso necessario allargare lo spettro d'indagine ad un campo extraprovinciale, dal momento che la particolarità, unicità e specificità del bene non hanno permesso di effettuare raffronti con beni analoghi posti nelle immediate vicinanze del lotto in analisi. Si è proceduto alla ricerca di beni in vendita con analoghe caratteristiche ed identica destinazione d'uso, al fine di procedere all'utilizzo del metodo sintetico comparativo che, nel caso in specie, si configura come quello più appropriato ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene da porre in vendita.

Utile risulterebbe il confronto del metodo di stima comparativo con la stima basata sulla redditività del bene. Nel caso in esame non è possibile procedere all'utilizzo di tale metodo in considerazione del fatto che il complesso alberghiero non risulta completamente realizzato. Sono da realizzare tutte quelle lavorazioni che consentano un adeguato utilizzo delle aree esterne di pertinenza degli edifici, nonché procedere all'ultimazione delle finiture di tre dei quattro edifici presenti e portare a compimento la realizzazione del centro benessere attualmente al rustico e della piscina esterna di cui allo stato attuale è stato eseguito il solo scavo.

Si procede perciò con l'utilizzo del procedimento di stima sintetico.

Nel dettaglio tra i metodi di stima di tipo sintetico è stato adottato il *metodo dell'approccio comparativo di mercato* tramite il quale si giunge alla stima del più probabile valore venale dell'immobile attribuendo alla superficie del bene, il valore unitario di mercato (€/mq.), opportunamente determinato fissando una relazione analogica tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto di valutazione.



Successivamente si tiene conto della peculiarità del bene oggetto di stima e delle sue caratteristiche intrinseche tramite l'utilizzo di un insieme di coefficienti di stima delle caratteristiche esclusive dell'immobile che permettono di arrivare alla determinazione di un coefficiente di apprezzamento/deprezzamento totale.

La stima è stata svolta con la seguente procedura:

1. Determinazione tipologica del fabbricato da stimare (paragrafo n.2)
2. Calcolo della Superficie commerciale del bene
3. Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi: "*valore unitario ordinario*"
4. Stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del "*valore unitario reale*"

## 6.2 Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Nel redigere la relazione di stima, il sottoscritto C.T.U. si è avvalso della misura metrica diretta, quale fonte geometrica al fine di ricavare le superfici reali di stima. Successivamente è stata verificata la corrispondenza geometrica tra quanto rilevato in sito e quanto previsto da progetto depositato e debitamente approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Vico del Gargano, evidenziando la corrispondenza, l'anomalia, la diversità o l'assenza tra ciò che è stato rilevato e ciò che risulta agli atti. I dati metrici desunti sono esplicitati in forma tabellare negli elaborati planimetrici prodotti in allegato alla C.T.U., fornendo nel dettaglio i valori relativi alla superficie netta ed alla superficie lorda dell'immobile ed operando la distinzione ai fini estimativi, tra superficie principale e superficie secondaria [*cf. Allegato n. I/C*].

Nelle tabelle sottostanti si esplicita la procedura e i relativi dati (Sup. principale, Sup. secondaria, Coeff. rapporti mercantili) che hanno portato alla determinazione delle superfici commerciali complessive.

### IMMOBILE A

Tipo di superficie			Coefficiente	(mq.)
Sup. principale (camere, aree comuni)	$S_p = 470,66$	x	1	470,66



Sup.secondaria (porticato/veranda)	$S_{s2} = 66,00$	x	0,5	33,00
<b>Superficie commerciale complessiva</b>				<b>Sc = 503,66</b>

### IMMOBILE B

Tipo di superficie			Coefficiente	(mq.)
Sup. principale (suite)	$S_p = 244,60$	x	1	244,60
Sup.secondaria (spazio aperto antistante)	$S_{s2} = 60,00$	x	0,30	18,00
<b>Superficie commerciale complessiva</b>				<b>Sc = 262,60</b>

### IMMOBILE C

Tipo di superficie			Coefficiente	(mq.)
Sup. principale (suite, aree comuni)	$S_p = 1454,56$	x	1	1454,56
Sup.secondaria (vernade/porticati, terr.)	$S_{s2} = 239,80$	x	0,5	119,90
Sup.secondaria (balconi)	$S_{s3} = 73,46$	x	0,30	22,03
Sup. secondaria (depositi, vani tecnici ed altri accessori)	$S_{s4} = 131,10$	x	0,50	65,55
Sup. secondaria (tunnel di collegamento, alloggio macchine imp.)	$S_{s4} = 226,20$	x	0,30	67,86
<b>Superficie commerciale complessiva</b>				<b>Sc = 1729,9</b>

### IMMOBILE D

Tipo di superficie			Coefficiente	(mq.)
Sup. principale (centro benessere, etc.)	$S_p = 1440,00$	x	1	1440,00
Sup.secondaria (vani tecnici)	$S_{s2} = 172,58$	x	0,45	77,66
Sup.secondaria (terrazza, area 5)	$S_{s3} = 410,50$	x	0,25	102,62
Sup. secondaria (terrazza , aree 1,2,3,4)	$S_{s4} = 661,25$	x	0,20	132,25
<b>Superficie commerciale complessiva</b>				<b>Sc = 1752,53</b>

*(La scelta dei coefficienti è stata effettuata modulando i valori tabellati propri dei "Manuali di Estimo" tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in analisi)*



### **6.3 Individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi: "valore unitario ordinario"**

La definizione del "*Valore Unitario Ordinario*" (€/m<sup>2</sup>) è stata condotta mediante l'analisi dell'insieme di dati estimativi ricavati ed analizzati da riviste di settore e database informatici di appurata attendibilità e coerenza con l'andamento dei prezzi immobiliari nel tempo (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Risorse Immobiliari, agenzie immobiliari); il tutto integrato inevitabilmente con indagini di tipo diretto sul territorio, presso agenzie immobiliari.

Si è conseguentemente ricavato, per un immobile con caratteristiche funzionali analoghe a quelle del lotto in analisi (immobile A, immobile B e immobile C), in stato conservativo normale, dotato di regolarità sotto il profilo urbanistico, il seguente Valore Unitario Ordinario

$$V_{uo} = 1.900,00 \text{ €/m}^2$$

### **6.4 Stima dei coefficienti di differenziazione, determinazione del "*valore unitario reale*" e del valore del Lotto**

Determinato il Valore Unitario *Ordinario* sono stati valutati i coefficienti di apprezzamento/deprezzamento necessari al fine di giungere al Valore Unitario *Reale*  $V_{ur}$ (€/m<sup>2</sup>)

#### ***Coefficienti di apprezzamento/deprezzamento***

Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari e la loro relativa influenza sul valore di mercato del bene, si fa riferimento al seguente quadro sinottico:



### 6.4.1) Immobili A, B e C

<b>Tipo di coefficiente</b>	<b>Correlazione contesto urbano/lotto</b>	<b>Coefficiente</b>
Centralità (centri turistici) ( $\Gamma_1$ )	raggio 10 km	0,95
Vicinanza (el. di pregio,riserve, parchi, località marine) ( $\Gamma_1$ )	raggio 5 km	1,15
Caratt. est. visuale ( $\Gamma_2$ ) (panoramicità)	fruizione diretta	1,10
Caratteristiche funzionali della zona urbana/suburbana ( $\Gamma_3$ )	primarie, sec, terz, (musei, negozi,cinema, teatri)	0,92
<b>Rapporto strumentale complessivo della zona (<math>\Gamma</math>)</b>		<b>1,10</b>
<b>Tipo di coefficiente</b>	<b>Caratteristiche intrinseche fabbricato</b>	<b>Coefficiente</b>
Caratteristiche funzionali ( $\Delta_1$ )	impianto riscald. autonomo, dotazioni impiantistiche	1,10
Caratteristiche estetiche ( $\Delta_2$ )	estetica delle facciate	1,01
	decorazione ed ornamenti	1,01
	estetica scale edificio	1,02
	estetica ambienti e qualità materiali	1,15
Caratteristiche di conservazione ( $\Delta_3$ )	conservazione intonaco/cartongesso	1,00
	tinteggiatura facciate	0,82
	stato manto di copertura	0,73
	stato fondazioni	1,00
	stato muri portanti	1,00
	stato imp. riscaldamento, altri impianti/finiture	0,69
<b>Rapporto strumentale complessivo dell'edificio (<math>\Delta</math>)</b>		<b>0,543</b>
Caratteristiche funzionali ( $\Omega_1$ )	illuminazione	1,01
	ventilazione	1,01
	dimensione ambienti	1,09
	disposizione ambienti	1,05
	ambienti di deposito	1,05
	Classe Energetica alloggio	1,05
	posti auto	1,05
Caratteristiche posizionali ( $\Omega_2$ )	affaccio prevalente	1,06
	piano intermedio	0,90



	(primo/secondo)	
Caratt. Dimensionali ( $\Omega_3$ )	Oltre i 180,00m <sup>2</sup>	0,999
<b>Rapporto strumentale complessivo dell'alloggio (<math>\Omega</math>)</b>		<b>1,288</b>

Si giunge conseguentemente alla seguente formulazione:

$$V_{imm \text{ u.a.}} = S_c * (\Gamma * \Delta * \Omega)$$

dove:

$V_{imm}$ =valore immobiliare unitario aggiustato;

$S_c$  = superficie commerciale complessiva;

$\Gamma$ = rapporto strumentale complessivo della zona;

$\Delta$ = rapporto strumentale complessivo dell'edificio;

$\Omega$ = rapporto strumentale complessivo dell'alloggio.

ed alla determinazione del:

***Coefficiente di apprezzamento/deprezzamento totale***

Nonostante i numerosi valori positivi di molti coefficienti della tabella parametrica sovrastante, quelli legati allo stato di manutenzione/mancata ultimazione di elementi impiantistici, nonché elementi di finitura ed i coefficienti legati al ripristino delle parti ammalorate a seguito di danneggiamenti all'edificio dovuti a furti, reiterati nel tempo e su più parti dello stabile, determinano:

***Coefficiente di deprezzamento totale pari a: 0,769***

In sintesi si giunge ai seguenti risultati

**IMMOBILE A**

Valore unitario ordinario: 1.900,00 €/m<sup>2</sup>

Coeff. di apprezz./depr. : 0,769

Valore unitario reale:  $V_{uo} * C_{ad} = 1'461,10 \text{ € /m}^2$

**Valore di mercato:**

$$V_{imm} = S_c * V_{ur} = 503,66 \text{ m}^2 * 1'461,10 \text{ € /m}^2 = \text{€ } 735'897,62$$

Si ricava che il valore dell'immobile è pari a:

$$V_{imm} = \text{€ } 735'897,62$$



In cifra tonda € 735'000,00

Si conclude che il più probabile valore di mercato dell'Immobile A è di  
è di euro 735'000,00 (euro settecentotrentacinque/00).

### **IMMOBILE B**

Valore unitario ordinario: 1.900,00 €/m<sup>2</sup>

Coeff. di apprezz./depr. : 0,769

Valore unitario reale:  $V_{uo} * C_{ad} = 1'461,10 \text{ €/m}^2$

#### **Valore di mercato:**

$$V_{imm} = S_c * V_{ur} = 262,60 \text{ m}^2 * 1'461,10 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 383'684,86$$

Si ricava che il valore dell'immobile è pari a:

$$V_{imm} = \text{€ } 383'684,86$$

In cifra tonda € 384'000,00

Si conclude che il più probabile valore di mercato dell'Immobile B è di  
è di euro 384'000,00 (euro trecentoottantaquattro/00).

### **IMMOBILE C**

Valore unitario ordinario: 1.900,00 €/m<sup>2</sup>

Coeff. di apprezz./depr. : 0,769

Valore unitario reale:  $V_{uo} * C_{ad} = 1'461,10 \text{ €/m}^2$

#### **Valore di mercato:**

$$V_{imm} = S_c * V_{ur} = 1'729,90 \text{ m}^2 * 1'461,10 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 2'527'556,89$$

Si ricava che il valore dell'immobile è pari a:

$$V_{imm} = \text{€ } 2'527'556,89$$

In cifra tonda € 2'527'000,00

Si conclude che il più probabile valore di mercato dell'Immobile C è di  
è di euro 2'527'000,00 (euro duemilionicinquecentoventisette/00).



### 6.4.2) Immobile D

La determinazione del "Valore Unitario Ordinario" (€/m<sup>2</sup>) relativamente ad edifici a destinazione analoga a quella dell'Immobile D, ossia centri benessere e spa risulta pari a:

$$V_{uo} = 2.000,00 \text{ €/m}^2$$

Si applicano i seguenti coefficienti correttivi

Tipo di coefficiente	Correlazione contesto urbano/lotto	Coefficiente
Centralità (centri turistici) (Γ <sub>1</sub> )	raggio 10 km	0,95
Vicinanza (el. di pregio, riserve, parchi, località marine) (Γ <sub>1</sub> )	raggio 5 km	1,15
Caratt. est. visuale (Γ <sub>2</sub> ) (panoramicità)	fruizione diretta	1,10
Caratteristiche funzionali della zona urbana/suburbana (Γ <sub>3</sub> )	primarie, sec, terz, (museinegozi, cinema, teatri)	0,92
<b>Rapporto strumentale complessivo della zona (Γ)</b>		<b>1,10</b>
Tipo di coefficiente	Caratteristiche intrinseche fabbricato	Coefficiente
Caratteristiche funzionali (Δ <sub>1</sub> ) DA REALIZZARE	impianto riscald. autonomo, dotazioni impiantistiche	/
Caratteristiche estetiche (Δ <sub>2</sub> ) PREVEDIBILI SU BASE PROGETTUALE	estetica delle facciate	1,01
	decorazione ed ornamenti	1,01
	estetica scale edificio	1,05
	estetica ambienti e qualità materiali	1,10
Caratteristiche realizzazione (Δ <sub>3</sub> ) PARZIALMENTE REALIZZATI	conservazione intonaco/cartongesso	/
	parziale difformità distributiva/volumetrica	0,75
	stato manto di copertura	0,55
	stato fondazioni	1,00
	stato muri portanti, imp. riscaldamento, altri impianti/finiture	0,35
<b>Rapporto strumentale complessivo dell'edificio (Δ)</b>		<b>0,170</b>





Caratteristiche funzionali ( $\Omega_1$ )	illuminazione	1,01
	ventilazione	1,01
	dimensione ambienti	1,19
	disposizione ambienti	1,06
	ambienti di deposito	1.08
	Classe Energetica alloggio	/
	posti auto	1,05
Caratteristiche posizionali ( $\Omega_2$ )	affaccio prevalente	1,06
	piano intermedio (seminterrato)	0,88
Caratt. Dimensionali ( $\Omega_3$ )	Oltre i 180,00 m <sup>2</sup>	0,999
<b>Rapporto strumentale complessivo dell'alloggio (<math>\Omega</math>)</b>		<b>1,359</b>

Si giunge conseguentemente alla seguente formulazione:

$$V_{imm \text{ u.a.}} = S_c * (\Gamma * \Delta * \Omega)$$

dove:

$V_{imm}$  = valore immobiliare unitario aggiustato;  
 $S_c$  = superficie commerciale complessiva;  
 $\Gamma$  = rapporto strumentale complessivo della zona;  
 $\Delta$  = rapporto strumentale complessivo dell'edificio;  
 $\Omega$  = rapporto strumentale complessivo dell'alloggio.

ed alla determinazione del:

***Coefficiente di apprezzamento/deprezzamento totale: 0,254***

Dall'analisi dei singoli valori dei coefficienti correttivi emerge come il valore dell'immobile D subisce un netto abbattimento, pari al 75 %, in ragione del fatto che l'immobile si presenta allo stato attuale al rustico e con una distribuzione interna difforme dal progetto di variante approvato.

In sintesi si giunge ai seguenti risultati

#### **Immobile D**

Valore unitario ordinario: 2.000,00 €/m<sup>2</sup>

Coeff. di apprezz./depr. : 0,254

Valore unitario reale:  $V_{uo} * C_{ad} = 508,00 \text{ € /m}^2$

**Valore di mercato:**



$$V_{imm} = S_c * V_{ur} = 1'752,53 \text{ m}^2 * 508,00 \text{ € /m}^2 = \text{€ } 890'285,24$$

Si ricava che il valore dell'immobile è pari a:

$$V_{imm} = \text{€ } 890'285,24$$

In cifra tonda **€ 890'000,00**

Si conclude che il più probabile valore di mercato dell'Immobilabile D è di  
è di **euro € 890'000,00** (euro ottocentonovanta/00).

#### **6.4.3) Aree di pertinenza agli immobili: A, B, C e D**

Tali aree ricadono in Sottozona D1, con ift. di 0,75 mc/mq e iff. di 1.5 mc/mq -  
destinazioni d'uso: "insediamenti produttivi, artigianali o per piccole industrie depositi e  
simili", tra i quali rientrano anche le attività turistiche ed alberghiere [**cf. allegato I/F:**  
*foto n.1, n.6, n.7, n.10, n.40, n.41, n.42*]

Catastalmente le aree corrispondono alle particelle n.903, n.906 e n.479. L'area  
occupata da tali particelle, per la sola parte relativa a terreno di pertinenza degli  
immobili A, B, C e D, ossia escludendo la superficie coperta già occupata dagli stessi  
immobili è pari a:

$$S_{\text{comm. area di pert.}} = S_{\text{comm. a.p.t.}} - S_{\text{coperta imm.}} = \\ 48'118 \text{ (mq)} - 2'250,60 \text{ (mq)} = 45'867,40 \text{ (mq)} \\ \text{S area pert.} = \text{45'867,40 (mq)}$$

Per tale area il Valore Unitario Reale €/ha è pari a:

$$V_{ur} = \text{30'000 € /ha}$$

Si ottiene il valore complessivo dell'area di pertinenza degli Immobili A,B,C,D pari a:

**Valore di mercato:**

$$V_{imm} = S_c * V_{ur} = 04. 58. 67. (\text{ha}) * 30'000 \text{ (€ /ha)} = \text{€ } 137'601,00$$

Si ricava che il valore dell'immobile è pari a:

$$V_{imm} = \text{€ } 137'601,00$$

In cifra tonda **€ 137'000,00** (euro centotrentasettemila/00)

Su tale area è prevista la realizzazione di tutta quella serie di servizi accessori agli  
immobili edificati, in primo luogo l'esecuzione della piscina esterna, la cui  
realizzazione, secondo quanto previsto dal progetto depositato in comune, è da

---



ubicarsi in adiacenza all'Immobile D:beauty center, nell'area dove è stato già effettuato un ingente scavo.

#### **6.4.4) Immobile E**

L'immobile E, secondo quanto già descritto al capitolo 2 della seguente relazione, è caratterizzato da un ingente appezzamento di terreno, su cui insistono tre fabbricati rurali diruiti, un sentiero dotato di muretto a secco con predisposizione dell'impianto d'illuminazione e dalla strada sterrata di accesso al lotto.

I terreni in analisi sono impiantati a bosco alto e pascolo cespuglioso e rientrano secondo quanto previsto dal P.d.f. del Comune di Vico del Gargano in zona E/4 "verde agricolo" con i.ff. di 0,03 mc/mq.

Per tale area il Valore Unitario Reale (€/ha) è pari a:

$$V_{ur} = 13'000 \text{ €/ha}$$

Il Valore Unitario Reale suddetto si spiega in considerazione del fatto che, seppure i terreni ricadenti in quest'area non sono in alcun modo edificabili, se non nelle esigue cubature previste per la zona E/4: verde agricolo, essi sono direttamente interconnessi con tutta l'area del Lotto 1 a destinazione turistico alberghiera. Le due aree si compenetrano. La presenza dell'Immobile E, in descrizione, tutt'intorno agli Immobili A, B, C e D, risulta di fondamentale importanza al fine di conferire al lotto quelle caratteristiche sue proprie di unicità, dovuta all'enorme estensione di bosco, pascoli e sentieri naturalistici, afferenti all'immobile E.

Il valore assegnato trova ulteriore conferma nell'atto di compravendita con il quale la Sig.ra [REDACTED] nell'anno 2003 ha acquistato complessivamente l'intera area al Lotto 1, di ettari 28, dal [REDACTED] per la cifra complessiva di euro 365'000,00. (*Atto pubblico dell'22-10-2003, Modello Unico n. 8595.1/2003, in atti dal 10/11/2003, Rep. n.9515, Roganre: Carla D'Addetta, sede: Vico del Gargano*). All'epoca dell'acquisto i terreni risultavano tutti in zona agricola E/4, secondo quanto previsto dal Pdf. del Comune di Vico del Gargano. Sono conseguentemente stati acquistati per la cifra di 13'000 €/ha, coincidente al Valore Unitario Reale, assegnato alle sole particelle



affidenti all'Immobilabile E della presente relazione, a tutt'oggi ricadenti in zona agricola E/4.

Si ottiene il valore complessivo dell'Immobilabile E, pari a:

**Valore di mercato:**

$$V_{\text{imm}} = S_c * V_{ur} = 23.70.65. (\text{ha}) * 13'000 (\text{€ /ha}) = \text{€ } 308'184,50$$

Si ricava che il valore dell'immobilabile è pari a:

$$V_{\text{imm E}} = \text{€ } 308'184,50$$

In cifra tonda **€ 308'000,00** ( euro trecentotomila/00)

#### **6.4.5) Valutazione complessiva del Lotto n° 1**

Il valore stimato del LOTTO n° 1 è costituito dalla quota pignorata pari a 1/1 ed è quindi **pari, sommando il valore degli immobili A, B, C, D ed E ad:** euro 4'981'000,00 x 1/1 =

**euro 4'981'000,00**

in cifra tonda

**euro 4'981'000,00** (euro quattromilioninovecentotantunomila/00).



## **7.) Osservazioni alla bozza di C.T.U.**

### **Osservazioni parte creditrice.**

Non sono pervenute osservazioni.

### **Osservazioni parte debitrice**

In data 10-10-2014, lo scrivente C.T.U. riceve a mezzo PEC, dall' [REDACTED] [REDACTED] difensore dei debitori esecutati le seguenti osservazioni che si riportano integralmente:

"Io sottoscritto [REDACTED], difensore costituito negli interessi dei debitori esecutati nella procedura indicata in oggetto, in merito alla Bozza CTU comunicatami via pec il 02-10-2014 relativa alla determinazione del valore dei beni immobili staggiti, evidenzio quanto segue.

Alcune delle particelle in cui sono identificati i beni componenti il lotto n.1, indicati nel fascicoletto n.1 della Bozza CTU da Lei redatta, precisamente le particelle del Foglio n.25 n. 5, 7, 9, 366, 475, 479, 816, 886, 888, 890, 892, 902, 903, 905 e 906, sono state inserite di recente nel PUG da parte del Comune di Vico del Gargano (Fg). Pertanto i suddetti immobili andranno rivalutati alla luce della predetta strumentazione urbanistica adottata dal comune di Vico del Gargano. Distinti saluti." [cfr. Allegato A, alla relazione di C.T.U.]

## **8. Risposta alle osservazioni alla bozza di C.T.U**

In merito alle osservazioni pervenute dalla sola parte debitrice si precisa che le stesse sono respinte. Nel dettaglio si esplicitano i seguenti punti:

1. Relativamente alle particelle del Foglio n.25, n.5, 7, 9, 366, 475, 479, 816, 886, 888, 890, 892, 902, 903, 905 e 906 al N.C.T. del Comune di Vico del Gargano, non si prevede alcuna rivalutazione delle stesse, in funzione dell'adozione da parte del Comune di Vico del Gargano del Piano Urbanistico Generale, dal momento che lo stesso è in fase di approvazione da parte della Giunta Regionale, la quale deve ancora esprimersi circa la sua conformità.



Fino alla data di definitiva approvazione del P.U.G. sono in vigore tutti e due gli strumenti urbanistici (*Piano di Fabbricazione, vigente*, e Piano Urbanistico Generale, adottato) e si applicano le misure più restrittive previste tra i due piani.

Il sottoscritto C.T.U. risponde alle seguenti osservazioni dietro rilascio di certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di vico del Gargano. **[cfr. Allegato 1/B certificato di destinazione urbanistica del 16 - ottobre - 2014].**

- Si precisa inoltre che le particelle n. 903, n. 906, n.479, n.816 del Foglio 25 nell'ambito del Piano Urbanistico Generale adottato dal Comune, non hanno subito alcuna variazione rispetto all'ultima variante del Piano di Fabbricazione che le ha classificate sottozona D1. Di conseguenza l'osservazione posta è priva di fondamento, relativamente a tali particelle

2. L'invio e la comunicazione della Bozza di C.T.U. è avvenuto in data 30-09-2014 **[cfr. Allegato A (ricevuta, consegna/accettazione mail PEC alle parti) alla relazione di C.T.U.]** e non in data 02-10-2014, nel pieno rispetto dei tempi stabiliti dall'*Ill.mo* Giudicante.

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti atti:

1/A - Documentazione catastale;

1/B - Documentazione urbanistico - amministrativa;

1/C - Planimetria dello stato dei luoghi e calcolo delle superfici dell'immobile;

1/D - Documentazione inerente atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa;



1/E - A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica;

1/F - Rilievo fotografico.

Torremaggiore, li 25-10-2014

Il C.T.U.

(ing.arch. Angelo Moffa)

### **Bibliografia, sitografia**

- Carraro Moda G., *Estimo professionale. Economico tecnico giuridico sociale*, Roma, La legislazione tecnica, 2012
- Castello G., *Stima dei beni residenziali. Metodi e applicazioni per la valutazione degli asset residenziali*, Palermo, Grafill, 2012
- Carvelli. P., Paglia F., *Manuale dei coefficienti di differenziazione. Guida per l'individuazione il calcolo e l'applicazione al processo di stima di tutti i coefficienti di differenziazione*, Roma, EPC Editore, 2011
- Ferrero C., *La valutazione immobiliare. Principi e metodologie applicative*, Milano, EGEA, 1996
- Amicabile S., *Manuale di estimo. Estimo generale, civile, legale, rurale, ambientale e catastale*, Milano, Hoepli, 2011
- Curatolo M. Napolitano L., *Stima delle aziende turistico ricettive. Criteri e metodi di valutazione, alberghi, pensioni, residence, strutture complementari*, Roma, Dei Editore, 2009
- Clarizia R., *Mutuo ipotecario e leasing immobiliare. Confronto tra le modalità di soddisfazione del credito*, in *Quaderni Assilea*, Aprile 1999.
- Hoesli m., Morri G., *Investimento immobiliare. Mercato, valutazione, rischio e portafogli*, Milano, Hoepli Editore, 2010
- Mazza A., Morri G., *Finanziamento immobiliare. Finanziamenti strutturati, leasing, mezzanine e NPL*, Milano, EGEA, 2010
- Iovine A., *L'attribuzione della rendita catastale e la tutela dei cittadini. Esempi di calcolo per unità a destinazione ordinaria e speciale*. Santarcangelo di Romagna (RN), Maggioli Editore, 2011
- Gismondi R., Russo M.A., *Il profilo turistico dei comuni del Parco Nazionale del Gargano*, Milano, Franco Angeli, 2007
- Canestrelli E. and Costa P., 1991, *Tourist Carrying Capacity. A Fuzzy Approach*, Annals of Tourism Research
- Milazzo I., *Voltura 1.0 e Docte 2.0. Guida alle procedure*, Santarcangelo di Romagna (RN), Maggioli Editore, 2011



Lupica Spagnolo S., *Guida alla certificazione energetica. Leggi Nazionali aggiornate, norme tecniche aggiornate, leggi regionali*, Santarcangelo di Romagna (RN), Maggioli Editore, 2009

Di Nicola M., *Operare e progettare con il Testo Unico dell'edilizia. Guida operativa con formulario*, Santarcangelo di Romagna (RN), Maggioli Editore, 2010

Zevi L., *Il nuovissimo manuale dell'architetto*, Roma, Gruppo Mancosu Editore, 2007

[www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/documentazione](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/documentazione)

[http://www.bancaditalia.it/statistiche/rapp\\_estero/turismo-int](http://www.bancaditalia.it/statistiche/rapp_estero/turismo-int)

<http://www.tecnocasa.it/site/it/immobiliare/tecnocasa.html>

<http://www.cogefim.com/>

<http://www.alberghivendita.com/>

<http://www.venditaalberghi.com/>

<http://www.agenziadomus.it/it/hotel/index>

<http://www.immobilidipregioinvendita.com>

