

<u>LOTTO</u>	<u>UNICO</u>
<u>DESCRIZIONE FISICA</u> <u>DEL LOTTO</u>	I beni oggetto di stima sono parte del più ampio complesso nell'ambito di un progetto di ospitalità turistica sul modello cosiddetto "Borgo Albergo", ubicati tra i Comuni di Acerenza e Forenza. La struttura quindi si configura come un'unica unità locale articolata su più immobili fisicamente separati, ma prossimi e comunque strettamente connessi dalla finalità turistico ricettiva; i beni parte di questo complesso e oggetto di stima sono: ✓ Unità abitativa sita in Acerenza (PZ) alla Via Regina Elena n. 71 (ex Piazza Roma n. 61) di circa 40 mq utili e con una ospitalità prevista di n. 4 posti letto; ✓ La struttura ricettiva realizzata nell'agro del Comune di Forenza così composta: <u>NUOVO BORGO</u>: edificio adibito alla ricettività Turistico Albergherie con n. 8 appartamenti distribuiti su due piani, ciascuno dei quali è dotato di servizi igienici privati. <u>CORPO OTTAGONO</u>: edificio destinato a tipologia di ricettività alberghiera. Questo si sviluppa su n. 4 livelli, con la realizzazione di n. 16 camere suddivise su n. 2 piani (piano terra e primo piano) di cui n. 9 suite e n. 7 camere standard, al piano terra e Primo; il livello interrato è destinato ai locali tecnici per l'alloggio degli impianti tecnologici quale centrale termica, locale tecnico per controllo pompe e impianti di idromassaggio e cascata, locale tecnico per vasche di compensazione e depurazione acqua e n. 3 locali tecnici per macchine piscina; al piano seminterrato invece è destinato alla spa dove sono presenti: due ampie sale relax; zona reception e accoglienza clienti spa con angolo guardaroba, servizi igienici personale, locali per biancheria, spogliatoio / servizi clienti distinti per uomo, donna e bambini oltre ad uno destinato alle persone diversamente abili, sala massaggi, aree di accesso a solarium e piscine di cui una interna, con una zona destinata a docce emozionali, ed una esterna / interna. Completa la consistenza del livello spa gli ambienti interni destinati agli utilizzatori con i relativi servizi igienici ed il manufatto esterno in c.a. e legno a servizio della piscina che ospita sia un punto panoramico che un ambiente destinato a sauna. Inoltre al piano terra la sala polifunzionale utilizzabile per ricevimenti, eventi e mostre. <u>CASA SPARSA</u>: edificio su un unico livello suddiviso in n. 7 camere triple con complessivi 21 posti letto, tutte dotate di servizi igienici privati di cui uno idoneo all'accoglienza delle persone diversamente abili. L'accesso a ciascuna unità avviene per il tramite delle porte al piano terra con affaccio direttamente sull'esterno <u>CENTRO SERVIZI</u>: edificio di nuova realizzazione. La struttura consta di due livelli fuori terra, oltre il sottotetto, ed è realizzata in cemento armato gettato in opera con solai in latero cemento, la copertura è del tipo a falde (con unica direttrice discendente verso SUD) realizzata in legno lamellare con soprastante manto di tegole ad esclusione del torrione scale che risulta sempre con una struttura



	in legno ma del tipo a padiglione. Al primo piano ospita la reception della struttura che funge anche da ingresso generale e gli uffici amministrativi, al piano terra, sono collocate n. 2 camere di cui una destinata agli ospiti diversamente abili; completa la consistenza del centro servizi un vano adibito a sala riunioni posta al livello secondo, questo è presente solo in corrispondenza del copro scale / ascensore, denominato "torrino" ed è raggiungibile solo per un ascensore esterno. <u>CLUB HOUSE</u> – fabbricato adibito al piano terra a ricettività turistica con una camera con la capacità di accogliere ospiti diversamente abili ed alla così detta "grotta dei sapori", attualmente impiegata come magazzino, oltre altri ambienti; mentre il piano secondo risulta adibito ad abitazione ed è attualmente occupato. <u>ALBERGO E RISTORANTE ESISTENTE</u> - PARZIALMENTE INTERESSATA DAL FALLIMENTO: porzione di immobile strettamente interconnessa all'attività di ristorante infatti costituisce parte dei locali adibiti a deposito, servizi igienici personale, zona celle e corte etc. <u>SERVIZI LOGISTICI</u>: centro dei servizi logistici al verde attrezzato, con una struttura interrata e un giardino all'italiana. <u>SISTEMA CONNETTIVO</u>: insieme di strutture necessarie ad assicurare la una buona fruibilità del villaggio collegando le principali unità ricettive <u>FONDO RUSTICO</u>: Insieme dei terreni e camminamenti e giardini a servizio della struttura
<u>ESTREMI CATASTALI</u>	L'unità sita nel Comune di Acerenza risulta identificata al NCEU di detto Comune al fg. 23 p.la 393 sub. 3. Gli Immobili siti nell'agro del Comune di Forenza sono tutti realizzati all'interno del fondo rustico identificato dalle seguenti particelle censite al NCT con i seguenti dati identificativi: 47, 51, 52, 54, 55, 56, 61, 84, 95, 96, 98 e 104 tutte del fg. 72. Mentre i fabbricati ricadenti nel lotto sono identificati come segue: NUOVO BORGO: edificio NON CENSITO all'Agenzia de territorio pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere all'inserimento nella mappa catastale ed al censimento tramite a catastate dell'immobile CORPO OTTAGONO: edificio NON CENSITO all'Agenzia de territorio pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere all'inserimento nella mappa catastale ed al censimento tramite a catastate dell'immobile CASA SPARSA: edificio NON CENSITO all'Agenzia de territorio pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere all'inserimento nella mappa catastale ed al censimento tramite a catastate dell'immobile CENTRO SERVIZI: edificio NON CENSITO all'Agenzia de territorio pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere all'inserimento nella mappa catastale ed al censimento tramite a catastate dell'immobile CLUB HOUSE: l'intero edificio è identificata al NCEU di del Comune Forenza al fg. 72 p.la 105. <u>ALBERGO E RISTORANTE ESISTENTE</u> - PARZIALMENTE INTERESSATA DAL FALLIMENTO: l'unità immobiliare è identificata al NCEU di del Comune Forenza al fg. 72 p.la 106.



	SERVIZI LOGISTICI: edificio NON CENSITO all'Agenzia de territorio pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere all'inserimento nella mappa catastale ed al censimento tramite a catastate dell'immobile SISTEMA CONNETTIVO: edificio NON CENSITO all'Agenzia de territorio pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere all'inserimento nella mappa catastale ed al censimento tramite a catastate dell'immobile
<u>NOTE</u>	Il complesso immobiliare è conforme ai titoli abilitativi originari e alle successive varianti, ad esclusione di Acerenza per il quale non è stato rivenuto titolo edilizio, ad eccezione di alcune difformità: il bene di Acerenza deriva da una fusione realizzata in assenza di titolo abilitativo; i beni di Forenza invece presentano una diversa distribuzione degli spazi interni, mancata realizzazione di scale esterne; diverso posizionamento e numero di aperture dei prospetti etc. Pertanto l'aggiudicatario dovrà farsi carico dei necessari accertamenti di conformità e pratiche edilizie di completamento e/o comunque necessarie alla corretta identificazione delle consistenze che saranno oggetto di trasferimento. Il bene di Acerenza risulta libero ed inoltre presenta un collegamento realizzato abusivamente con altra proprietà (porta di collegamento) che l'aggiudicatario dovrà rimuovere; sono da segnalare la presenza di danni da infiltrazione e danni agli infissi. I beni di Forenza risultano concessi in uso in forza di un contratto di fitto all'attuale società che gestisce i beni ricettivi non oggetto di fallimento; questi sono tutti funzionanti ad eccezione del corpo denominato ottagono che risulta in disuso e dei servizi logistici. Tutta la struttura necessita di importanti interventi di completamento, di manutenzione straordinaria e di ripristino / completamento impiantisco, con particolare riferimento all'ottagono, anche in relazione all'area e strutture / impianti complementari posti all'esterno. Le coperture sono oggetto della cessione del diritto di superficie a terza società che detiene gli impianti fotovoltaici ivi installati. Inoltre sono presenti delle servitù di fatto di tipo funzionale e gestionale tutte riconducibili alla stretta interconnessione con la restante parte del complesso turistico ricettivo non oggetto di fallimento. Si segnala la presenza, per le p.lle 47, 54 del fg. 72 del Comune di Forenza dell'occupazione abusiva da parte di terzi, in ragione di un contratto di fitto illegittimo. Per tutti gli ulteriori approfondimenti si rimanda all'elaborato peritale di stima e ai relativi allegati.
<u>PREZZO BASE</u> <u>D'ASTA</u>	€ 1.722.000,00





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegato fotografico n. 1

Bene ad Uso residenziale sito In Acerenza e censito al fg. 23 p.lla 393 sub. 3

Allegato fotografico n. 2

Immobile sito in Forenza denominato Club House



Allegato fotografico n. 3

Immobile sito in Forenza denominato Centro Servizi



Allegato fotografico n. 4

Immobile sito in Forenza
denominato Case Sparse



Allegato fotografico n. 5

Immobile sito in Forenza
denominato Nuovo Borgo



Allegato fotografico n. 6

Immobile sito in Forenza
denominato Ottagono

ASTE
GIUDIZIARIE





Allegato fotografico n. 7

Immobile sito in Forenza
denominato Ottagono

Allegato fotografico n. 8

Immobile sito in Forenza
denominato Ottagono
Sala Polifunzionale



Allegato fotografico n. 9

Immobile sito in Forenza
Locali annessi
al ristorante esistente



Allegato fotografico n. 10

Immobile sito in Forenza
denominato Club House
secondo piano abitazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Allegato fotografico n. 11

Immobile sito in Forenza
denominato Club House
secondo piano abitazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Allegato fotografico n. 12

Terreno sito in Forenza
Foglio 72

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegato fotografico n. 13

Terreno sito in Forenza
Foglio 72



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Allegato fotografico n. 14

Terreno sito in Forenza
Foglio 72

ASTE
GIUDIZIARIE.it

