

## REPORT IMMOBILIARE

N. 00711

ALBERGO-RISTORANTE in Loc.  
Montegranelli  
BAGNO DI ROMAGNA (FC)

€ 147.000,00

## ■ Descrizione dell'immobile

### DESCRIZIONE

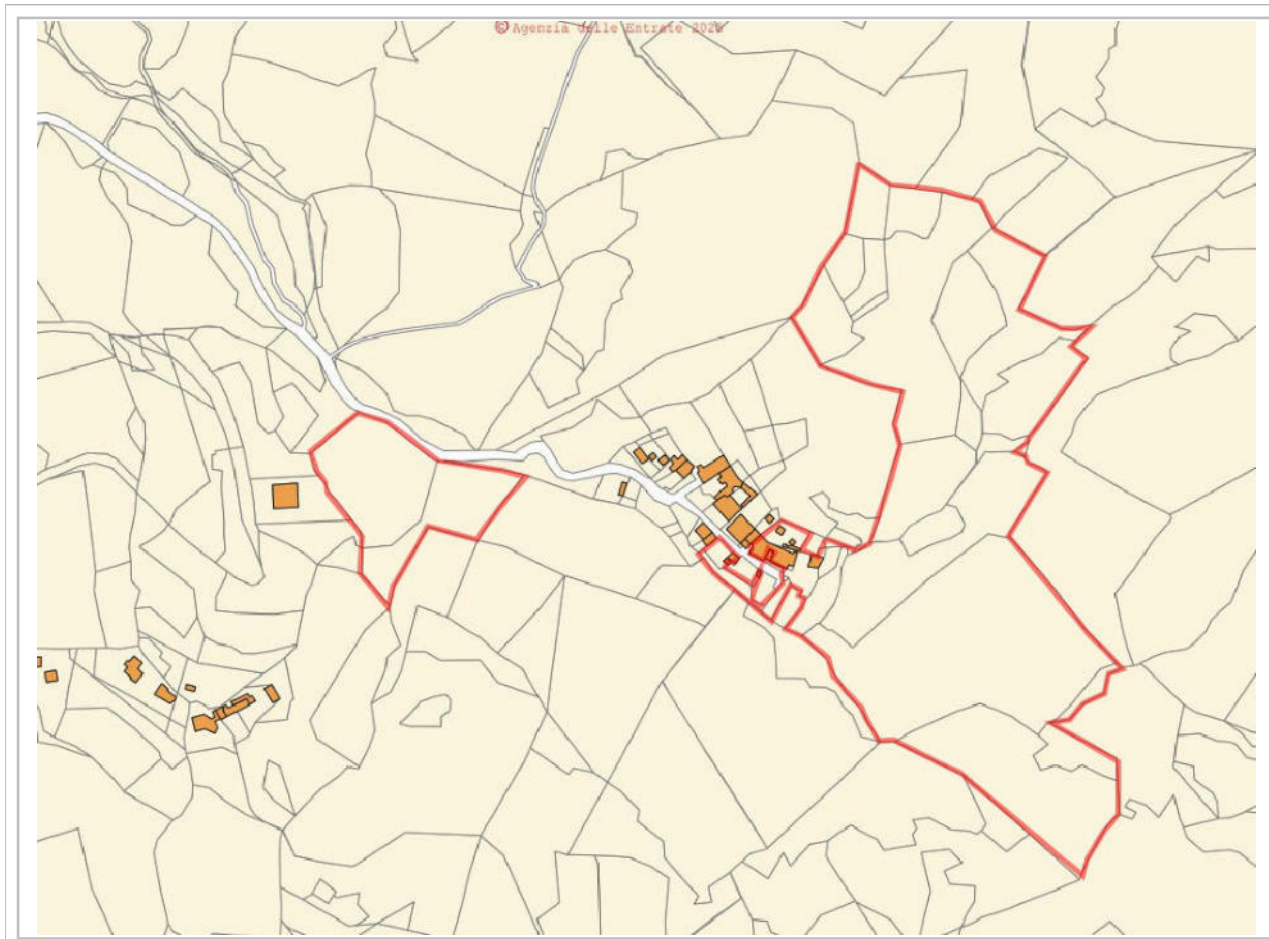
Complesso immobiliare formato da un fabbricato di forma irregolare, che si eleva di due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato, per una superficie complessiva di mq. 960 circa (compresa anche una porzione di proprietà del Comune di Bagno di Romagna ma già in uso alla proprietà), composto da due parti, una più antica ed una più recente, ristrutturato agli inizi degli anni 2000 e destinato ad albergo, bar e ristorante ma inattivo da molti anni. Intorno alla struttura è presente un'area esterna che lo circonda su tre lati quantificabile in circa mq. 1.000, sulla quale insistono un manufatto, già su due livelli, ora in disuso ed un deposito che risulta demolito, e che prosegue in terreni agricoli, per lo più a bosco, per oltre 7 ettari.

Completa il complesso immobiliare un manufatto ad uso rimessa di mq. 25 circa.

La parte ricettiva è posta al primo piano e comprende tredici camere da letto di cui cinque con bagno privato, mentre la parte di ristorazione, con sala da pranzo, sala bar, pizzeria, salette e bagno è posta la piano terra; al piano seminterrato si trovano la cucina, i magazzini, i servizi igienici e la taverna.

La struttura si trova sulla strada che collega San Piero in Bagno al Passo del Carnaio, verso la Toscana. La piccola frazione di Montegranelli, un borgo pittoresco, è a pochi chilometri di distanza, così come il rinomato centro termale di Bagno di Romagna, visitato ogni anno da migliaia di turisti.

### MAPPA



## Identificazione dell'immobile

### DESTINAZIONE

Turistica

### TIPOLOGIA

Terratetto

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	RENDITA CAT.
C.F.		52	287	1	4028,36

GRAFFATO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
<input checked="" type="checkbox"/>	52	332	

### UBICAZIONE

REGIONE	COMUNE	PROVINCIA	INDIRIZZO
Emilia-Romagna	Bagno di Romagna	FC	Via Montegranelli 8

## Dati tecnici

### CATEGORIA CATASTALE

D/2

### SUPERFICIE CATASTALE

### SUPERFICIE COMMERCIALE

960

### NUMERO VANI

23

### BAGNI

13

### BALCONI

mq. 2

### TERRAZZI

### LOGGE

### LIVELLO DI PIANO

T-1-S1

### STATO MANUTENZIONE

scadente

### STATO LOCATIVO

libero/occ.proprietario

### CLASSE ENERGETICA

F

### ID

07045-610457-2024

### SCADENZA

26/09/2034

### NOTE

L'unità immobiliare catastale, così come la superficie indicata, comprende anche la porzione di proprietà del Comune di Bagno di Romagna identificata dalla particella 332.

## Impianti dell'immobile

 RISCALDAMENTO AUT.



SI



NO

 CONDIZIONATORE



SI



NO

 ALLARME



SI



NO

 DOMOTICA



SI



NO

ALTRO

## Pertinenze

 GARAGE



SI



NO

SUPERFICIE

 POSTO AUTO



SI



NO

SUPERFICIE

 CANTINA



SI



NO

SUPERFICIE

 SOFFITTA



SI



NO

SUPERFICIE

 AREA ESTERNA



SI



NO

SUPERFICIE

1.000 mq

ALTRA

## Dotazioni condominiali

 ASCENSORE



SI



NO

 GIARDINO/AREA ESTERNA



SI



NO

 TERRAZZA/LASTRICO SOLARE



SI



NO

ALTRO

Non è presente un condominio

## Fattori posizione

VIABILITA' ACCESSO



SI



NO

DOTAZIONE PARK



SI



NO

TRASPORTI PUBBLICI



SI



NO

ALTRO

L'immobile si trova in una piccola frazione piuttosto isolata.

## Identificazione dell'immobile

DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE					
		TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	RENDITA CAT.
Agricola	Piccolo fabbricato	C.F.		52	288	-	38,32

UBICAZIONE			
REGIONE	COMUNE	PROVINCIA	INDIRIZZO

## Dati tecnici

CATEGORIA CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	NUMERO VANI	BAGNI
C/2	14			

BALCONI	TERRAZZI	LOGGE	LIVELLO DI PIANO	STATO MANUTENZIONE
			terra	scadente

STATO LOCATIVO	CLASSE ENERGETICA	ID	SCADENZA
libero/occ.proprietario			

NOTE
Si tratta di un manufatto, già su due livelli, ora in disuso.

 PLANIMETRIE

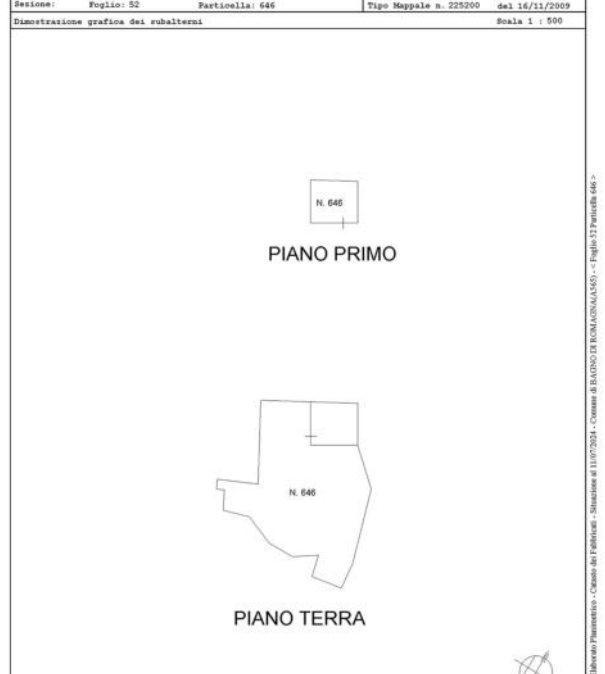
Data: 11/07/2024 - n. T194807 - Richiedente: Idemistico

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Comitato da: \_\_\_\_\_  
 Inscritto all'albo: \_\_\_\_\_  
 Geometri  
 Prov. Ancona N. \_\_\_\_\_

**Agenzia del Territorio  
 CATASTO FABBRICATI  
 Ufficio Provinciale di  
 Forlì**

Comune di Bagno Di Romagna Protocollo n. FO0234576 del 26/11/2009  
 Sezione: Foglio: 52 Particella: 646 Tipo Mappale n. 225200 del 16/11/2009  
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



N. 646  
**PIANO PRIMO**

N. 646  
**PIANO TERRA**

Ultima planimetria in atti

Data: 11/07/2024 - n. T194807 - Richiedente: Idemistico  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

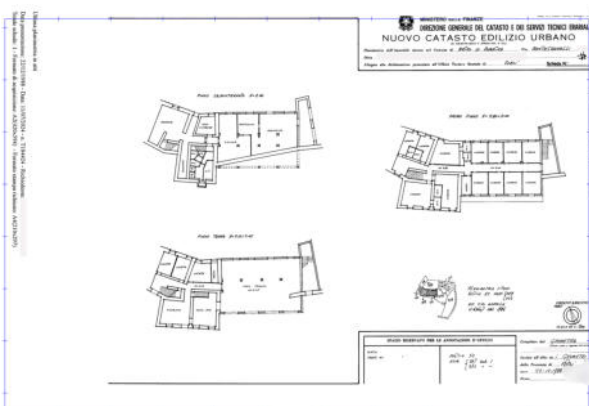
Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/07/2024 - Comune di BAGNO DI ROMAGNANO - Foglio 52 Particella 646 >

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BAGNO DI ROMAGNANO** - Via **MONTESANELLI**

Data: \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Eseciale di **FORLÌ**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/07/2024 - Comune di BAGNO DI ROMAGNANO - Foglio 52 - Particella 646 - Subalterni 1 - Uti grafici  
 LOCALITÀ MONTESANELLI SAN POLO DI SOPRA - Piano 01 - 1/1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/05/1986 - Data: 11/07/2024 - n. T184426 - Richiedente: \_\_\_\_\_

Min. B (Finanze) Catasto Edilizio Urbano


2648

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BAGNO DI ROMAGNANO** - Via **MONTESANELLI**

Data: \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Eseciale di **FORLÌ**



REPERIBILE ALTA 1/2000  
 RIF. T.M. 6.069/56

ORIENTAMENTO  
 SCALA DI LUNGO

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI L'UFFICIO

DATA: \_\_\_\_\_  
 PROT. N°: \_\_\_\_\_  
 R. 1. 6.2  
 E. 3.02

Computo del **GEOMETRA**  
 (firma e timbro del professionista)  
 Invece all'atto di **GEOMETRA**  
 (firma e timbro del professionista)  
 AR. 08. 10.86

Ultima planimetria in atti

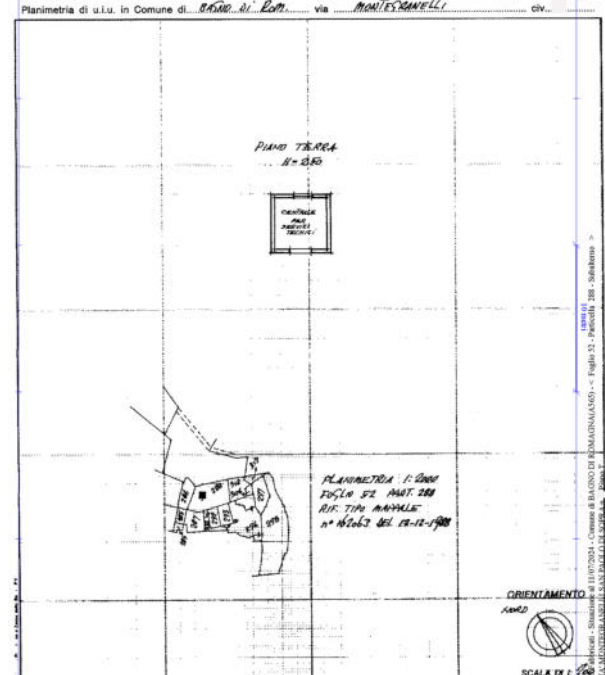
Data presentazione: 30/05/1986 - Data: 11/07/2024 - n. T184426 - Richiedente: \_\_\_\_\_  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/07/2024 - Comune di BAGNO DI ROMAGNANO - Foglio 52 - Particella 646 - Subalterni 1  
 LOCALITÀ MONTESANELLI SAN POLO DI SOPRA - Piano 1

Data presentazione: 13/12/1988 - Data: 11/07/2024 - n. T184426 - Richiedente: \_\_\_\_\_

MODULO **88** MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (R.D.L. 13-4-1938, n. 852)

Planimetria di u.u. in Comune di **BAGNO DI ROMAGNANO** via **MONTESANELLI** CIV. \_\_\_\_\_



PIANO TERRA  
 A=343

CANTINA PER PASTICCERIA

PIANIMETRIA 1:2000  
 FOGLIO 52 PART. 646  
 RIF. T.M. ANNALE  
 N° 16163 DEL 18-12-1988

ORIENTAMENTO  
 SCALA DI LUNGO

RESERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.    
 Procedura di variazione   
 (firma e timbro del professionista)

Compilata dal **GEOMETRA**  
 (firma e timbro del professionista)

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 13/12/1988 - Data: 11/07/2024 - n. T184426 - Richiedente: \_\_\_\_\_  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 30/05/1986 - Data: 11/07/2024 - n. T184426 - Richiedente: \_\_\_\_\_

MOD. B (Finanze) Catasto Edilizio Urbano


2648

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BAGNO DI ROMAGNANO** - Via **MONTESANELLI**

Data: \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Eseciale di **FORLÌ**



REPERIBILE ALTA 1/2000  
 RIF. T.M. 6.069/56

ORIENTAMENTO  
 SCALA DI LUNGO

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI L'UFFICIO

DATA: \_\_\_\_\_  
 PROT. N°: \_\_\_\_\_  
 R. 1. 6.2  
 E. 3.02

Computo del **GEOMETRA**  
 (firma e timbro del professionista)  
 Invece all'atto di **GEOMETRA**  
 (firma e timbro del professionista)  
 AR. 08. 10.86

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/05/1986 - Data: 11/07/2024 - n. T184426 - Richiedente: \_\_\_\_\_  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/07/2024 - Comune di BAGNO DI ROMAGNANO - Foglio 52 - Particella 646 - Subalterni 1  
 LOCALITÀ MONTESANELLI SAN POLO DI SOPRA - Piano 1

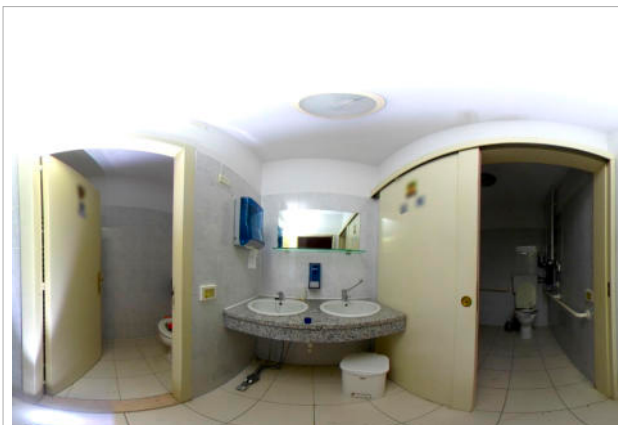
## ■ Galleria fotografica

 FOTO ESTERNI



## ■ Galleria fotografica

 FOTO INTERNI





## ■ Galleria fotografica

 FOTO INTERNI



## ■ Dati informativi



RESPONSABILE VENDITE

Astetraprivati.it

staffvendite@astetraprivati.it

0586 201402



*Per ulteriori informazioni e contenuti multimediali*

**SCAN  
ME**

# GLOSSARIO DEI DATI TECNICI

---

## Identificazione dell'immobile

**DESTINAZIONE:** indica la destinazione del bene (residenziale, direzionale, commerciale, produttiva, turistica, attività sportiva, agricola, ecc.); se il report riguarda immobili formati da più unità immobiliari tra loro funzionali e quindi considerati come unica entità viene indicata la destinazione principale.

**TIPOLOGIA:** indica il modo di classificare gli immobili in base alle loro caratteristiche edilizie-architettoniche, funzionali, dimensionali, ecc. (appartamento, garage, villa, villetta a schiera, capannone, albergo, ecc.)

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** fornisce i dati di censimento catastale del bene (il principale nel caso di più unità immobiliari) con individuazione del tipo di catasto (Terreni o Fabbricati) dove risulta intestato.

**UBICAZIONE:** individua (insieme alla mappa) l'indirizzo del bene.

## Dati tecnici

La prima parte fornisce una serie di ulteriori elementi utili ad individuare le caratteristiche dell'immobile per la sua collocazione nel segmento di mercato di appartenenza.

**CATEGORIA CATASTALE:** individua la categoria di classamento del bene principale.

**SUPERFICIE CATASTALE:** indica la superficie catastale totale (compreso quindi le aree esterne se presenti) che è riportata nella visura catastale; per immobili speciali e particolari appartenenti alle categorie D e E il dato non è disponibile: Tale situazione può avverarsi anche per le altre categorie in condizioni particolari quali, ad esempio, la mancanza della planimetria catastale nell'archivio dell'A.d.E.

**N. VANI:** indica il numero di vani dell'unità immobiliare principale (camere, sala, soggiorno, studio, cucina-tinello, cucina quando posta in un singolo vano apposito superiore ai 4 mq.)

**BAGNI:** fornisce il numero di servizi igienici presenti nel bene, compreso quelli non dotati di tutti gli accessori.

**LIVELLO DI PIANO:** è la collocazione dell'unità immobiliare principale rispetto ai piani che compongono il fabbricato di cui fa parte, tra il piano primo e l'ultimo piano viene indicato il piano intermedio (la precisazione del piano effettivo è comunque indicata nella descrizione dell'immobile).

**STATO DI MANUTENZIONE:** il dato fornisce l'indicazione dello stato generale di manutenzione con riferimento all'unità principale, con esclusione delle parti comuni in caso di condominio e parti esterne (eventualmente individuabili dalla documentazione fotografica)

**STATO OCCUPATIVO:** informa sulla presenza o meno di contratti di locazione o comodato o altri atti equipollenti per l'occupazione del bene principale da parte di terzi; se l'occupante è lo stesso proprietario l'immobile viene indicato libero.

**CLASSE ENERGETICA:** È il riferimento alle caratteristiche costruttive e alle dotazioni dell'unità immobiliare rispetto alla loro capacità di contenimento energetico, espresso in lettere latine: la classe A (e le sottoclassi con i segni +) individuano immobili con migliori caratteristiche di contenimento energetico, che peggiorano man mano che si prosegue con le lettere dell'alfabeto; la classe G è quella peggiore. Ad una maggiore efficienza energetica corrisponde un risparmio monetario nei consumi degli impianti primari.

**IMPIANTI DELL'IMMOBILE:** segnala la presenza o meno dei principali impianti che possono essere presenti nell'unità immobiliare e apprezzati dal mercato immobiliare

**PERTINENZE:** Se presenti sono indicate le principali pertinenze o accessori indiretti (non collegati direttamente all'unità immobiliare) con la loro superficie.

**DOTAZIONI CONDOMINIALI:** se presente un condominio segnala la presenza o meno dei principali impianti o dotazioni condominiali che possono essere apprezzate dal mercato immobiliare.



**Rete Aste S.r.l.**  
Scali d'Azeglio, 2/6 | 57123 Livorno (LI) | Tel. 0586 095660  
info@reteaste.it | [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it)

*Seguici su*

