

## REPORT IMMOBILIARE

N. 00711

ALBERGO-RISTORANTE in loc.  
Monte granelli  
BAGNO DI ROMAGNA (FC)

€ 147.000,00

## ■ Descrizione dell'immobile

### DESCRIZIONE

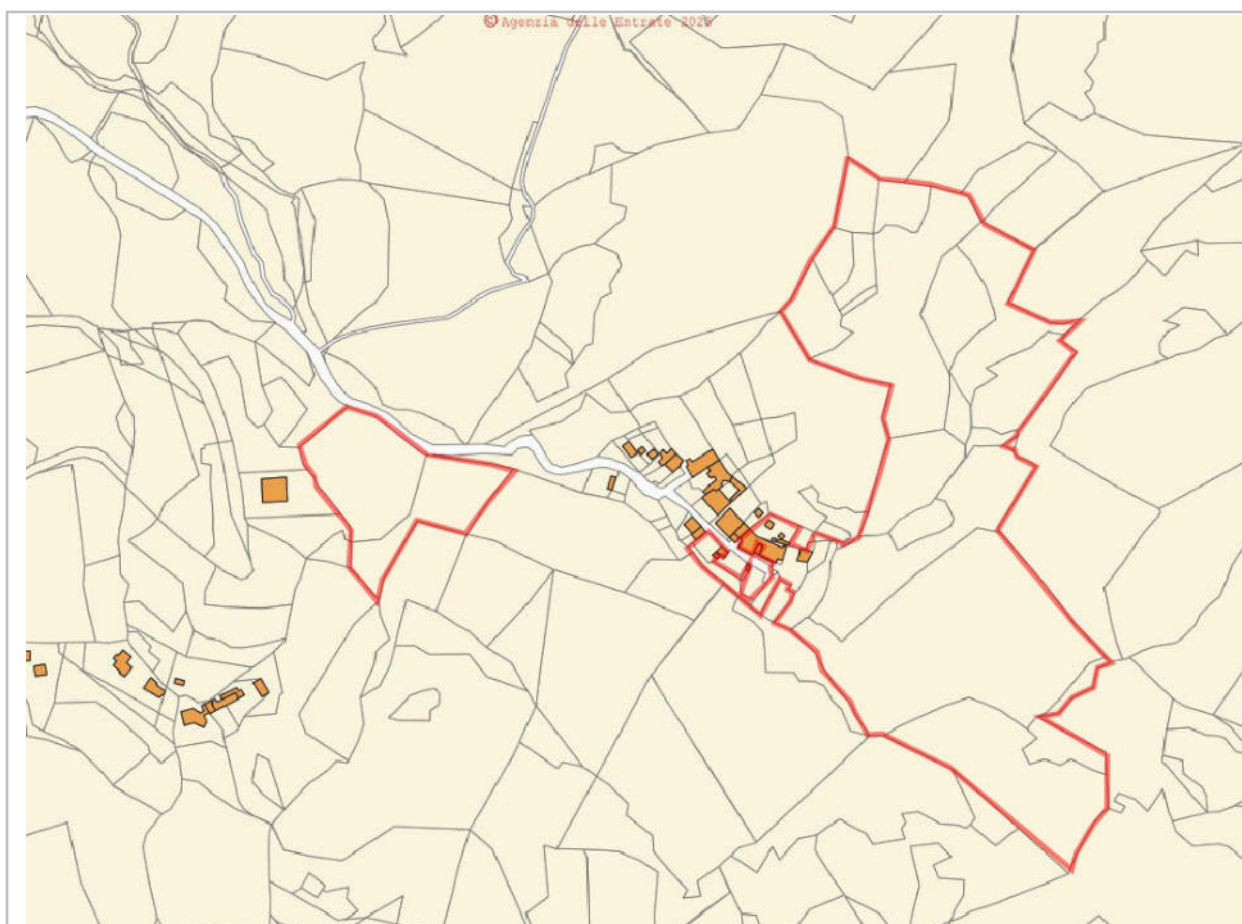
Complesso immobiliare formato da un fabbricato di forma irregolare, che si eleva di due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato, per una superficie complessiva di mq. 960 circa (compresa anche una porzione di proprietà del Comune di Bagno di Romagna ma già in uso alla proprietà), composto da due 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 undici camere da letto 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 |  TIPOLOGIA |  IDENTIFICAZIONE CATASTALE |                                     |        |            |            |              |
| Turistica                                                                                      | Terratetto                                                                                  | TIPO CATASTO                                                                                                | SEZIONE                             | FOGLIO | PARTICELLA | SUBALTERNO | RENDITA CAT. |
|                                                                                                |                                                                                             | C.F.                                                                                                        |                                     | 52     | 287        | 1          | 4028,36      |
|                                                                                                |                                                                                             | GRAFFATO                                                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | FOGLIO | PARTICELLA | SUBALTERNO |              |
|                                                                                                |                                                                                             |                                                                                                             |                                     | 52     | 332        |            |              |

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

## ■ Dati tecnici

|                                                                                                       |                                                                                                        |                                                                                                          |                                                                                               |                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  CATEGORIA CATASTALE |  SUPERFICIE CATASTALE |  SUPERFICIE COMMERCIALE |  NUMERO VANI |  BAGNI |
| D/2                                                                                                   |                                                                                                        | 960                                                                                                      | 23                                                                                            | 13                                                                                        |

|                                                                                             |                                                                                              |                                                                                           |                                                                                                      |                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  BALCONI |  TERRAZZI |  LOGGE |  LIVELLO DI PIANO |  STATO MANUTENZIONE |
| mq. 2                                                                                       |                                                                                              |                                                                                           | T-1-S1                                                                                               | scadente                                                                                                 |

|                                                                                                    |                                                                                                       |                   |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
|  STATO LOCATIVO |  CLASSE ENERGETICA | ID                | SCADENZA   |
| libero/occ.proprietario                                                                            | F                                                                                                     | 07045-610457-2024 | 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, non oggetto di vendita. Prima dell'atto dovrà essere verificata la legittimità edilizia-urbanistica e la conformità catastale degli immobili.

## 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

Agricola



### TIPOLOGIA

Piccolo fabbricato



### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TIPO CATASTO

SEZIONE

FOGLIO

PARTICELLA

SUBALTERNO

RENDITA CAT.

C.F.

52

288

-

38,32



### UBICAZIONE

REGIONE

COMUNE

PROVINCIA

INDIRIZZO

## ■ Dati tecnici



### CATEGORIA CATASTALE

C/2



### SUPERFICIE CATASTALE

14



### SUPERFICIE COMMERCIALE



### NUMERO VANI



### BAGNI



### BALCONI



### TERRAZZI



### LOGGE



### LIVELLO DI PIANO

terra



### STATO MANUTENZIONE

scadente



### STATO LOCATIVO

libero/occ.proprietario



### CLASSE ENERGETICA

### ID

### SCADENZA



### NOTE

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



[illegible]

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

Mapa 9.0 (Novo Catasto Edilizio Urbano)

2668

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# 13 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(E' OBBLIGATORIO IL VERSO DEL F. 102)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BIELLA IN AOSTA Via MONTESERRATELLA

Data \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di BIELLA

PIANTA PIANO TERZO

PIANTINA LORO 2/200  
RI. T. 1. 6569/86

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

F. 1. 6.2

G. 2.2

Completata dal PROGETTO

Titolare, o per l'ingegnere del settore

Inviata all'Ufficio di REGISTRAZIONE

il giorno 11/07/2024

del 11/07/2024

del 11/07/2024

1. Carta del Catasto Edilizio Urbano

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 richiesta: A4(210x297)

Catasto del Fabbricato - Situazione al 11/07/2024 - Comune di BIAGGIO DI ROMAGNANO (NO) - Foglio 52 - Particella 102 - Subalterno 1  
LOCALITA' MONTESERRATELLA S.S. PAOLO DI SOPRA, PIANO T

## ■ Galleria fotografica

 FOTO ESTERNI



 ReteAste

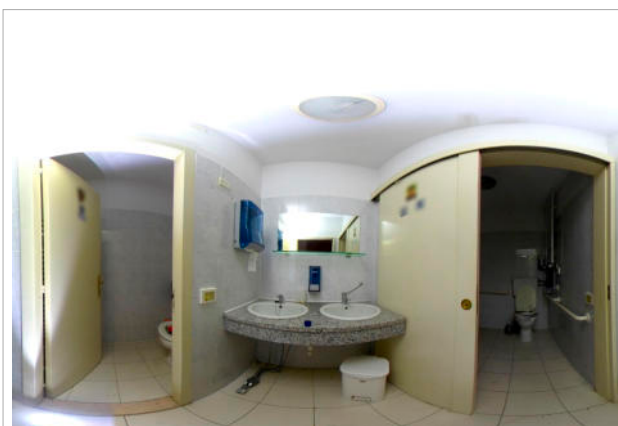


 ReteAste

 ReteAste

## ■ 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:** E' 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*

