



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

**FALLIMENTARE**

**4/2025**

DEBITORE:

TERME DI MONTEGRIMANO SRL IN LIQUIDAZIONE

GIUDICE:

[REDACTED]

CURATORE:

[REDACTED]

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 06/10/2025

TECNICO INCARICATO:

**Dott.Ing.Matteo Maidani**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - FALLIMENTARE 4/2025

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A**lbergo a MONTEGRIMANO VIALE MARTIRI DELLA RESISTENZA 1, frazione Meleto, della superficie commerciale di **2.194,28** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà eccetto un uiu per la quota di 15/48 di piena proprietà (TERME DI MONTEGRIMANO SRL IN LIQUIDAZIONE).

Trattasi di un Complesso Ricettivo Turistico-Termale formato da due Corpi di fabbrica (Mapp.440, sub.5 e Mapp.440, sub.2 del F.5) corredati da Parco, attrezzature e piscine alimentate da acqua derivante da sorgenti termali. I due corpi, comunicanti tra loro comprendono un Albergo (Mapp.440, sub.5) sviluppantesi nel Corpo A principale formato al piano primo da

Reception, Salone, Ristorante, Bar e Terrazza, 6 Camere e corte esterna di ingresso, al piano secondo da 2 camere e 2 suite con terrazzi, ed un secondario Corpo B (Mapp.440, sub.2 del F.5) ospitante al livello terra una reception, locali amministrativi oltre ad una camera e stanzine per la servitù-custodie e al primo piano formato da 5 camere. Nel piano sottostante al Corpo A, si trova la zona termale curativa del complesso (Mapp.440, sub.5 del F.5) costituita da due piscine di piccole dimensioni, area benessere con saune, area medica, aree di connessioni, scale ed ascensore oltre a 5 camere con bagni, magazzini, depositi e locali tecnici. Il complesso è corredato da un'area comune (sub.3-BCNC) di collegamento, da una piscina estiva esterna che si affaccia sulla vallata (sub.6-BCNC), da una vasta corte esterna adibita a parcheggio (sub.6-BCNC, Mapp.li 69,70,71) e da un parco attrezzato verso monte. Il complesso ricettivo si trova in zona panoramica disposto in un versante che si affaccia verso la vallata del Conca in Loc. Meleto-Calacecca nel Comune di Montegrimano Terme.

Il complesso termale, inattivo da circa 10 anni, nacque negli anni 80' nell'intento di sfruttare una concessione mineraria che utilizzava la presenza di diverse sorgenti termali che si trovano di poco più a monte della struttura. Le captazioni iniziarono a partire dagli anni 90' con la realizzazione di un originario fabbricato termale ad uso curativo (l'attuale corpo B del sub.2) che all'inizio degli anni 2000' fu implementato con la creazione di un vero e proprio stabilimento dotato di un centro alberghiero per la cura e la salute della persona. Negli anni 2000' il fine curativo lasciò il passo allo sfruttamento turistico con la creazione di tutte le varie piscine fino al 2010 quando un movimento franoso della collina sorgiva pregiudicò il funzionamento delle tubazioni provenienti dalle sorgenti termali. L'attività del complesso proseguì fino al 2015 utilizzando le acque dell'acquedotto comunale fino alla chiusura dell'attività avvenuta nel 2015. Il complesso termale fino al 2010 ha sfruttato una concessione termale ottenuta con Atto n.66 del 18/03/1997 dalla società Ervavita Spa poi confermata tramite Decreto Dirigenziale della Provincia di Pesaro n.713 del 08/03/2007 poi non rinnovata dal 16/03/2017 in quanto era già in corso la procedura fallimentare. Inizialmente vennero preponderatamente sfruttate tre sorgenti a poche decine di metri a monte del fabbricato crollato con la frana del 2010. Nel 1999 l'area di concessione venne allargata con la ripermetrazione dell'area di concessione a cui seguì la realizzazione di nuovi pozzi anche al di fuori della proprietà della società specifica.

Il futuro sfruttamento delle acque termali dipenderà dalla possibilità di riattamento delle captazioni delle diverse sorgenti termali rimanenti che comporteranno opere di nuova realizzazione o di ripristino dall'importo imprecisato che dovrà essere stabilito attraverso preventive analisi tecniche e specialistiche nonché da sondaggi sullo stato movimentoso della frana. L'importo del ripristino dell'Approvvigionamento delle acque a seguito dei danni dovuti alla frana viene assunto in almeno € 295.000,00 in quanto si dovranno probabilmente ricercare nuove sorgenti termali, costruire nuovi pozzi e ricreare le tubazioni necessari per alimentare la struttura.

Le acque termali delle sorgenti hanno natura alcalina quindi utile per cure idropiniche, inalatorie, nella calcolosi renale ed epatica e nelle forme infiammatorie croniche del tubo digerente, e natura salsobromoiodica, ricca di cloruro di sodio, litio, bromo, iodio, magnesio ed altri elementi quindi efficace per la balneoterapia e la cura di infiammazioni.

La struttura oggetto di stima possiede tre diverse piscine. Una interna con acqua a temperatura costante un tempo stabilizzata di 36°C, una seconda piscina a 34°C affiancata da altre due più piccole per percorso kneipp, ed una terza che si trova all'esterno, immersa nel verde del parco adiacente, su una terrazza con vista verso il mare.

Quando era operativa la struttura era equipaggiata con le più moderne tecnologie permettendo numerosi trattamenti tra cui: cure idropiniche, cure inalatorie, fangoterapia, balneoterapia, massofisiokinesiterapia e terapie del dolore. La maggior parte delle attrezzature sono rimaste all'interno degli ambienti ma considerati il tempo di inutilizzo è ipotizzabile che l'intera impiantistica debba essere tutta rivisitata se non in gran parte sostituita.

La zona è situata nell'area territoriale del Montefeltro e di Urbino e dista circa 40 km dalla costa e 8 km dal centro storico di San Marino. La vicinanza con la piccola repubblica condiziona l'assetto economico territoriale del Comune di Montegrimano in quanto una forte fetta di popolazione lavora come frontalieri.

L'intero complesso ricettivo è il frutto di interventi edilizi di adeguamento delle strutture di un vecchio casolare che ha subito ristrutturazioni ed ampliamenti a cominciare dagli anni '90' dopo lo sfruttamento di una sorgente di acqua termale che è stata utilizzata fino al 2010 per alimentare le piscine della struttura. Dopo una frana nei pressi della sorgente non è stato più possibile l'utilizzo termale ma la struttura ha continuato fino al 2015 ad essere utilizzata come centro benessere utilizzando acqua semplice dell'acquedotto. Successivamente sono stati ipotizzati nuovi progetti per risanare l'acquedotto termale e ripristinare l'uso termale del complesso ricettivo non ancora eseguiti e di cui lo scrivente non ha ricevuto documentazione. All'inizio degli anni 2010' la struttura è stata oggetto di integrazione a valle con il progetto rimasto incompleto di un area ricettiva e residenziale disposta a valle della strada di collegamento che se completata ne faranno il più importante complesso ricettivo termale di questa tipologia nel giro di 40 km. Codesti immobili sono attualmente oggetto di altre esecuzioni immobiliari in particolare della n.96/2021 del Tribunale di Urbino.

Il Complesso Termale è formato da due corpi di fabbrica collegati da una specie di tunnel (sub.3). Il maggiore dei corpi di fabbrica risulta catastalmente iscritto al F.5, Mapp.440, sub.5 ed è formato al piano principale da una corte di accesso, un ingresso che permette l'accesso ad una vasta reception dotata di atrio con scalone per i piani superiori ed inferiori. Nello stesso piano si sviluppano la sala Ristorante con la Cucina laterale, un Salone ed un set bagni per gli ospiti. Il salone si apre su una vasta terrazza utilizzabile per feste e o per tavoli. Nell'ala sud, attraverso un corridoio si aprono le sei camere (una singola e cinque doppie) tutte dotate di bagno e di piccolo terrazzino. Dall'atrio della reception con una scala circolare si perviene al piano superiore dove sono sistemate due ampie suite con bagno e ampio terrazzo specifico che si affaccia con vista panoramica sulla vallata del fiume Conca e sul Montefeltro e due camere doppie economy, ognuna con bagno specifico che si affacciano sui lati laterali. Sempre dall'atrio del piano principale attraverso scala circolare si perviene nel piano seminterrato inferiore dove si sviluppano tutte i principali locali termali del complesso oltre a 5 camere doppie con bagno che si affacciano verso sud tramite corridoio di connessione. In particolare nell'ala est verso la vallata sono sistemate due piscine di medie-piccole dimensioni ciascuno (circa 32 mq), profonde non più di 1.50 m con una (quella dell'angolo nord-est) dotata di percorso Kneipp. Nell'ala nord-est oltre alla piscina e agli spogliatoi specifici con abgni sono sistemate le sale per i fanghi con i camerini per gli ospiti, vani tecnici per la preparazione e la sala nebbia. Accanto all'accesso per gli esterni è organizzata una vasta sala cure con impainti per aerosol, un reparto pediatrico oltre ad uno studio per massaggi. Ad ovest dello scalone principale è organizzata invece un'ala con 4 studi medici, una sala riunioni, una sala massaggi oltre ad una sauna con solarium. Nella porzione più interrata del piano accessibile attraverso corridoi sono sistemati dei magazzini, con spogliatoio per gli operatori e gli interi impainti tecnologici. Escludendo l'area delle camere la zona delle piscine è ampia 200 MQ circa mentre l'area dell'area wellness (studi medici e spa) si sviluppa per circa 200 mq.

Il corpo minore, di due piani risulta accatastato al F.5, Mapp.440, sub.2. Esso è collegato dal corpo maggiore attraverso un vano comune di circa 50 mq (Sub.3 del Mapp.440) che funge di ingresso per

gli ospiti esterni che vogliono accedere alla zona spa e alle piscine senza entrare nei locali dell'albergo. Da tale corpo intermedio è possibile infatti accedere anche alla piscina esterna oggi posizionata nell'area di sedime tra il mapp.440 e il mapp.437. Tramite il vano intermedio si accede al secondo corpo di due piani dove al piano terra si sviluppano i locali amministrativi della zona termale con un ambiente reception, delle sale ed uffici amministrativi oltre a camere e locali per la servitù. Nel piano superiore, a cui si accede tramite una rampa sono posizionate 5 camere doppie con bagno che si affacciano sugli ambienti circostanti. Da un ambiente di uno dei locali a piano terra si apre un vasto ambiente realizzato con struttura posticcia e temporanea di circa 90 mq il quale a sua volta si collega con la struttura vetrata della palestra, un ambiente di circa 58 mq costruito ad est del corpo B o secondario. Questi due ambienti risultano non regolarizzati urbanisticamente e si trovano costruiti su area di sedime del Mapp.440, sub.6.

Nella stessa corte esterna catastalmente iscritta al catasto come sub.6 che circonda a sud, est e a nord i due corpi A e B dove si sviluppa il complesso termale si trovano altre strutture non accatastate come un Magazzino sistemato a valle della strada vicinale ed ora parzialmente diruto a causa della frana e una centralina elettrica. Inoltre come già detto nella porzione di terreno verso sud-est sono sistemati una porzione della piscina esterna, dei giardini e il solarium della stessa oltre che i locali tecnici dove sono ospitati gli impianti della stessa piscina.

A corredo della struttura termale sono da descrivere l'area di sosta per gli automezzi degli ospiti organizzati su un terreno disposto a sud dei centri termali ospitato sull'area di sedime dei Mapp.li 436,70,71 del F.5 che si trovano tra la strada vicinale e di accesso e la Sp.128 e il vasto parco e bosco che si trova a monte della stessa struttura termale contraddistinta dai terreni agricoli di proprietà della società contraddistinta al catasto dal Mapp.li 19,21,22,29,61,31,32,292. E' proprio sul terreno del mapp.le 29 del F.5 dove si trova la sorgente della fonte termale, che è avvenuto il movimento franoso che ha pregiudicato la tubazione che prelevava l'acqua termale nel 2010 e che ha ricoperto e distrutto il fabbricato ad uso commerciale di circa 50 mq che si trovava eretto nel Mapp.431 e di cui si ritrovano solamente macerie.

Il complesso ricettivo risulta allo stato libero e chiuso da almeno 10 anni. Tutto il complesso impiantistico della struttura termale è quindi da rivisitare in quanto il lungo periodo di inattività potrebbe aver pregiudicato tutto l'articolato sistema di pompe e tubazioni che rifornivano il complesso termale che comunque non è apparso evirato di impianti durante l'inattività. In generale tutte le ali dove sono ospitate le camere sono apparse in discreto stato di manutenzione e anche le gli ambienti dei piani superiori (piano principale reception con i locali ristorante) e il piano primo di entrambi i due fabbricati sono risultati in buone condizioni di manutenzione. Necessarie di lavori di manutenzione sono invece la maggior parte degli ambienti del Piano inferiore della Spa e/o delle Piscine in quanto in molti dei controsoffitti e in molti dei solai si sono rilevate infiltrazioni derivanti dall'incuria dovuta al mancato svuotamento e pulizia dei pluviali provenienti dai piani superiori e da alcuni difetti costruttivi che in alcuni casi non hanno tenuto conto di un necessari lavori e rafforzamenti di pareti impregneabilizzanti e lavori tra le giunture dei fabbricati. Sui locali del piano inferiore o del piano delle Spa e delle Piscine dovranno essere necessari notevoli lavori per ripristinare i danni dovute alle infiltrazione e da perdite localizzate di acqua meteorica che stagnante sui terrazzi e sulle grondaie hanno oltrepassato le strutture creando fenomeni di immarcamento in ampie zone dei locali che si mostrano nella maggior parte dei controsoffitti dei locali.

Generalmente tutto il complesso termale possiede pavimentazioni e rivestimenti di tipo ordinario con qualche maggiore cura ornamentale rilevata in alcuni ambienti pubblici (Reception, scale connessione tra piano inferiore e primo piano e nel Ristorante) e nel rivestimento delle suite. La pavimentazione delle parti comuni sono in piastrelle di gres ordinario.

L'oggetto di perizia è situato in zona panoramica sulle colline del Conca, dista circa tre km dal Castello di Montegrignano dove sono presenti gli uffici pubblici e i limitati servizi del piccolo comune. L'area dista circa 50 km dal capoluogo provinciale di Pesaro e circa 10 km dal centro storico di San Marino fruibile attraverso la Strada Provinciale n.128 e la Sp n.2 di collegamento tra Mercatino Conca e la stessa Repubblica del Titano. La vicinanza con San Marino e il suo flusso turistico rappresenta un elemento di valorizzazione della struttura ricettiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 440 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/4, rendita 15.582,80 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri della Resistenza n.1, piano: T-1-2, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
- foglio 5 particella 440 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/4, rendita 2.310,00 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri della Resistenza n.1, piano: T-1, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
- foglio 5 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 2728, reddito agrario 4,93 €, reddito dominicale 4,93 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
- foglio 5 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 15560, reddito agrario 2,41 €, reddito dominicale 4,02 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
- foglio 5 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe Incolto Produttivo, superficie 48070, reddito agrario 2,48 €, reddito dominicale 4,97 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
- foglio 5 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 1826, reddito agrario 3,30 €, reddito dominicale 3,30 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
- foglio 5 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Misto , superficie 6242, reddito agrario 1,61 €, reddito dominicale 6,45 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
- foglio 5 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 2200, reddito agrario 7,39 €, reddito dominicale 6,82 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L. **(solo per la quota di 15/48).**
- foglio 5 particella 437 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 2680, reddito agrario 4,84 €, reddito dominicale 4,84 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 5 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 8596, reddito agrario 2,22 €, reddito dominicale 2,22 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 5 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 414, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 5 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cepsuglio, superficie 112, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 5 particella 436 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 3302, reddito agrario 11,08 €, reddito dominicale 10,23 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 5 particella 431 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 46 mq, rendita 539,28 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DELLA RESISTENZA n. SNC, piano: T, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000 ristrutturato nel 2012.

**B terreno residenziale** a MONTEGRIMANO VIALE MARTIRI DELLA RESISTENZA 1, frazione Meleto, della superficie comm. di **9.224,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà eccetto due UI per la quota di 15/48 di piena proprietà (TERME DI MONTEGRIMANO SRL IN LIQUIDAZIONE) Trattasi di un insieme disomogeneo di terreni in parte edificabili o a corredo di altri terreni edificabili a destinazione prevalentemente residenziale che rappresentano il completamento funzionale dei terreni oggetto della Esecuzione Immobiliare n.96/2021 inseriti nel Corpo G del Lotto 1. Si trovano a valle del complesso ricettivo termale periziato nel Corpo A. Rappresentano in parte alcuni terreni residenziali non edificati del Comparto MT1A, Zona C del PRG oggetto del richiesto 2° Piano di Lottizzazione del progetto "Borgo delle Terme 2" in parte di altri terreni edificabili adiacenti inseriti in Zona C del PRG(F.5,Mappali 536,542,545,548 e F.6 del Mapp.le 34,63 di ampiezza totale di 6154 mq. Agli stessi sono stati aggiunti un terreno edificabile che si trova a latere della lottizzazione oggi utilizzato come terreno di pertinenza di un casolare di altra proprietà corredato da piscina (Mapp.84

del F.5) ed un altro terreno ad uso Verde pubblico esterno al comparto(Mapp.le 72 del F.59).Questi ultimi due terreni sono messi in vendita per la sola quota di 15/48 di piena proprietà in quanto per il resto risultano cointestati ad altri proprietari.

Più specificatamente sono inseriti in questo corpo un blocco di terreni edificabili residenziali compresi all'interno del Comparto MT1a oggetto di Piano di Lottizzazione "Borgo delle Terme" così come descritto nella Perizia della Esecuzione Immobiliare n.96/2021 depositata in sede di tale procedura il 30/11/2024.Tali terreni rappresentano il restante gruppo di appezzamenti il cui insieme completa il blocco interno alla Lottizzazione.Tali terreni rappresentano porzioni secondarie e marginali come i tracciati di vecchi sentieri in quanto in tale area di sedime non sono previsti edificazioni ma solamente interventi di naturalizzazione e/o porzioni di strade.Per tale motivazione la stima considererà tale fattore nonostante il possibile acquisto degli stessi rappresenti comunque un asset strategico capace di condizionare l'iter procedimentale del futuro rinnovo del Piano di Lottizzazione.

Storicamente l'attuazione del Comparto iniziò nel 2005 con l'Approvazione per Delibera del CC n.23 del 23/05/2005 del 1° Piano di Lottizzazione,continuò con la successiva sottoscrizione della convenzione urbanistica in data 14/11/2005 rep.6497 e procedette con la realizzazione degli attuali fabbricati descritti nella Perizia della esecuzione n.96/2021 nonché con la parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle strade.Dopo una prima sospensione delle opere l'iter di completamento venne riavviato con l'approvazione di una Variante per Delibera del CC n.33 del 11/06/2015.I lavori relativi alla variante di piano non iniziarono mai per cui ciò provocò la scadenza dei termini e del Piano stesso.Nel 2020 ricominciarono le operazioni di concertazione con il Comune partorendo la redazione del progetto di un nuovo Piano denominato "Borgo delle Terme\_2" che, assimilando alcune precedenti prescrizioni della sovrintendenza e la Variante del PRG del 2014 ne ridimensionava la capacità edificatoria rispetto agli originari indici urbanistici del Comparto.Nonostante il nulla osta di diversi enti il progetto di Piano così come redatto non fu autorizzato a causa del parere "aggiogante" degli uffici regionali del settore territorio che vincolarono il loro parere al preventivo assestamento del versante a causa della presenza di un movimento franoso che necessita di massima osservazione.Per tale parere vincolante l'iter del Piano si interruppe e il procedimento non fu nemmeno sottoposto ai pareri del Consiglio Comunale per l'attuazione e l'approvazione definitiva.Ovviamente a seguito di ciò non si sottoscrisse nuova Convenzione edilizia.

Alcuni degli specifici terreni inseriti nel corpo B rappresentano quindi appezzamenti da completare urbanisticamente con le opere che verranno concordate e disciplinate nel futuro piano di lottizzazione a completamento di quello passato.

L'insieme dei terreni oggetto dei Piani di Lottizzazione succeduti, tra cui questi oggetto di stima, si posizionano in una zona di semicrinale in pendenza con forma ad anfiteatro affacciati alla valle orientale del Conca, situati a pochi metri della principale struttura ricettiva termale interna al Comune, oggi in disuso, alla distanza di circa 2000 m dal castello di Montegrimano e a 9 km dal centro di San Marino.Del globale progetto di prima lottizzazione sono stati realizzati (non negli specifici terreni oggetto di stima) un fabbricato a schiera, due Villette monofamiliari ed una villetta monofamiliare in costruzione già servite da strade vicinali che allo stato si trovano sterrate prive di asfaltatura e da completare.I terreni rappresentano gli appezzamenti ancora ineditati dove al loro interno dovranno essere realizzate le strutture di urbanizzazione primarie(strade,fognature ed illuminazione) e altri sottoservizi di tipo pubblico generale come un tampo pattuito con l'amministrazione comunale. I terreni, prevalentemente si trovano in zona C del PRG di Montegrimano Terme.

Il Piano di Lottizzazione scaduto risulta essere stato approvato per delibera di GC n.33 del 11/06/2015 come Variante del 1° Piano di Lottizzazione denominato "Borgo delle Terme" e prevedeva la realizzazione di strade,opere e 10 lotti distinti (cinque dei quali già costruiti e/o parzialmente realizzati).Il nuovo Piano di Lottizzazione richiesto e depositato il 11/08/2020,già concertato con il Comune, prevede lo stesso numero di lotti con una SUL lorda edificabile di circa 3519 mq di cui 2654 a destinazioni residenziale e 865 mq a destinazione ricettiva.Il piano prevede la realizzazione delle strade e delle edificazioni attraverso tre stralci di cui il primo risulta a completamento di quello avviato ma non concluso(Lotti 1,2,3,4,5), il secondo avverrà con la realizzazione dei Lotti dal 6° al 9° di cui il 6°,7°,8° lotto ad uso residenziale ed un 9° ad uso ricettivo e un terzo stralcio a solo uso ricettivo(alberghi,case vacanza ecc) per il 10° Lotto.

Il piano ovviamente oltre alla realizzazione delle costruzioni residenziali e ricettive prevede il completamento e la realizzazione di opere urbanistiche (strade, fogne, illuminazione ecc) i cui costi saranno a carico del futuro acquirente, in particolare per il compimento di Aree pubbliche (quali standard ai sensi del DM 1444/68: verde pubblico, parcheggio pubblico e viabilità pubblica) e di Aree private ad uso pubblico (viabilità pertinenziale, piazza, verde naturalistico (parco termale), sentiero naturalistico, percorso di attraversamento). La realizzazione delle opere riguarda l'Ambito B di trasformazione del subComparto 1.

Da computo metrico redatto nel 2020 dai progettisti del piano per i lavori di urbanizzazione primaria relativi a tali opere relativi erano stati previsti circa 803.000,00 € riguardo le aree pubbliche, le aree verdi oltre alla rete fognaria, idrica, stradale e l'illuminazione, di cui qui sotto ne vengono estese le particolari prerogative:

- 1) Riguardo alla rete fognaria prevista (omissis-vedi perizia dell'esec.immob.96/2021)
- 2) Riguardo alla rete idrica prevista (omissis-vedi perizia dell'esec.immob.96/2021)
- 3) Riguardo alla rete elettrica e telefonica prevista (omissis-vedi perizia dell'esec.immob.96/2021)
- 4) Riguardo alla rete approvvigionamento e distribuzione Gas Metano (omissis-vedi perizia dell'esec.immob.96/2021)
- 5) Riguardo alla pubblica illuminazione (omissis-vedi perizia dell'esec.immob.96/2021)
- 6) Riguardo alla viabilità e parcheggi

Circa lo sviluppo della rete viaria, è prevista una rete come di seguito rappresentata.

-A. PERCORSO PEDONALE Il progetto prevede la realizzazione di un percorso pedonale di larghezza variabile per permettere il collegamento tra le varie aree della lottizzazione nel lotto destinato ad uso turistico ricettivo. Il percorso sarà in terra battuta e inverdito tramite semina di prato graminaceo.

-B. PIAZZA. Si tratta della previsione di realizzare una piazza pavimentata di circa 650 mq oltre al tratto di piazza aperto alla viabilità privata di servizio alle residenze, che costituirà il centro della sistemazione del borgo.

-C. VIABILITA' DI COMPARTO E PARCHEGGI PUBBLICI. Si tratta della previsione di una strada di comparto di larghezza pari a 7,50 m nel tratto pubblico e di 6,00 m nei tratti privati (A e B), intervento che comunque si configura come un adeguamento della viabilità esistente ma non completata. I parcheggi pubblici si trovano localizzati in prossimità dell'accesso all'area dalla strada Provinciale e si sviluppano per una superficie complessiva di 865 mq complessivi, di cui 460 mq sono localizzati nello stralcio 1 e soddisfano il fabbisogno generato dall'uso urbano residenziale (UR) degli stralci 1 e 2; mentre 405 mq sono localizzati nello stralcio 3 a servizio dell'uso turistico ricettivo (UT).

-D. IL SISTEMA DEL VERDE. Il sistema del verde è organizzato in verde pubblico, verde privato di uso pubblico (parco termale) e verde privato ad uso privato (verde naturalistico e pertinenze private). Tra le opere di urbanizzazione sono previste quelle relative al verde pubblico, al sistema delle alberature e all'area di pertinenza del sentiero pedonale. Tutta la viabilità (compresa la piazza) sarà realizzata in materiale ecocompatibile attraverso l'uso di uno stabilizzante naturale costituito da ossidi inorganici selezionati e fibre polimeriche inerti.

Le opere di urbanizzazione saranno compito del soggetto attuatore dopo avere sottoscritto la relativa convenzione edilizia. Come già nella documentazione del piano era presente le spese dell'intera urbanizzazione che ammontavano a 803.000,00 €, importo in cui sono comprese le spese relative alle reti compresa quella rilevante del collettore fognario extracomparto che porta lo scarico dell'area a collegarsi a circa 1500 ml più a sud dell'aggregato di Meleto che ha prodotto un'extraspesa di lavori urbanistici rilevante rispetto ai quantitativi medi di altre lottizzazioni simili. Negli 803.000,00 € non sono invece computati le spese per l'assessamento del versante geologico la cui realizzazione sarà vincolante per il nulla osta definitivo al PDL degli uffici del settore territorio della Regione Marche (art.89 del testo unico). Il vincolo è dovuto dalla presenza di un movimento franoso poco più a monte dei lotti già edificati in direzione nord degli stessi che necessita di essere prima assessato e poi monitorato per almeno un anno dopo i lavori. Le spese tecniche per lo studio dell'assessamento e per i futuri lavori dovranno aggiungersi alle spese già fissate e descritte qui sopra. Ad oggi l'importo

complessivo dell'assestamento non è definito ma si immagina fortemente impattante sulla fattibilità economica dell'operazione immobiliare.

**Allo stato attuale i terreni specifici di questo Corpo B si presentano liberi (eccetto il Mapp.84), non coltivati e al loro interno risultano passanti alcune sovrastrutture essenziali a servizio dei fabbricati esistenti.**

In fase progettuale dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione e quindi porzioni di strade e tutti i servizi di urbanizzazione. Saranno realizzate percorsi pedonali, giardini pubblici e piazzette cercando di migliorare il paesaggio dell'area attraverso la messa a sistema e la valorizzazione delle emergenze ambientali del luogo con la costituzione di aree verdi naturalistiche, percorsi pedonali e ciclabili.

Il Piano di Lottizzazione è esteso a tutto l'ambito del sub Comparto 1, all'interno del quale sono individuati 2 ambiti:

- Ambito A - Ambito di naturalizzazione destinato alla realizzazione del verde di connessione ecologica con il territorio agricolo circostante.
- Ambito B - Ambito di trasformazione dove vengono localizzati gli interventi pubblici e privati previsti dal PRG

All'interno dell'ambito A di naturalizzazione non vengono previste trasformazioni e si prevede il mantenimento del verde esistente, quale verde di connessione ecologica, privato ad uso privato.

All'interno dell'Ambito B di trasformazione sono individuati:

- le aree pubbliche da cedere e corrispondenti agli standard urbanistici DM 1444/68 e dalla viabilità pubblica;
- le aree private di uso pubblico composte dalla viabilità carrabile di accesso ai lotti, dal verde naturalistico (Parco delle Terme), dalla piazza e dai percorsi seminaturali, il verde naturalistico;
- le aree private ad uso privato composte dai lotti a destinazione residenziale (UR1), dai lotti a destinazione turistico ricettiva (UT1)

All'interno dell'ambito B di trasformazione, il piano prevede una attuazione in n.3 stralci, così articolati:

- il primo stralcio (stralcio B.1) individua i lotti a destinazione residenziali parzialmente edificati
- il secondo stralcio (stralcio B.2) individua i lotti a prevalente destinazione residenziale e totalmente inediticati
- il terzo stralcio (stralcio B.3) individua il lotto turistico ricettivo totalmente inediticato e il verde privato di uso pubblico con il relativo percorso naturalistico.

Relativamente al Mapp.84 del F.5 questo ad oggi rappresenta di fatto una porzione di terreno a corredo di fabbricato confinante oggi urbanisticamente posizionato in Zona A/3 del PRG. Risulta di fatto nella disponibilità degli inquilini degli immobili siti nel Mapp.le 83 e 94. Da verificare in particolare attraverso strumentazione satellitare se una piscina sempre riferibile al fabbricato confinante di proprietà di uno dei comproprietari dello stesso terreno, costruita nel mappale confinante sia stata tutta costruita all'interno di esso senza sbordare nell'area di sedime dello specifico Mapp.84.

L'altro terreno (Mapp.le 72 del F.59) rappresenta invece un'area verde del PRG posta a lato della strada.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 1528, reddito agrario 4,73 €, reddito dominicale 5,13 €, intestato a Terme di Montegrmano srl (solo per la quota di 15/48)
- foglio 5 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato, superficie 1542, reddito agrario 4,78 €, reddito dominicale 5,18 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO SRL (solo per la quota di 15/48)
- foglio 5 particella 536 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 404, reddito agrario 1,36 €, reddito dominicale 1,25 €, intestato a TERME DI MONTEGRIMANO SRL
- foglio 5 particella 542 (catasto terreni), qualita/classe Relitto Stradale, superficie 792, intestato a TERME MONTE GRIMANO SRL
- foglio 5 particella 545 (catasto terreni), qualita/classe Relitto Stradale, superficie 85, intestato

a TERME MONTE GRIMANO SRL

- foglio 5 particella 548 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato, superficie 2551, reddito agrario 7,90 €, reddito dominicale 8,56 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO SRL
- foglio 6 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 800, reddito agrario 2,69 €, reddito dominicale 2,48 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO SRL
- foglio 6 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 1926, reddito agrario 1,29 €, reddito dominicale 1,29 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO SRL

**C** terreno residenziale a MONTEGRIMANO VIALE MARTIRI DELLA RESISTENZA 1, frazione Meleto, della superficie commerciale di **10.198,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (TERME DI MONTEGRIMANO SRL IN LIQUIDAZIONE)

Trattasi di un insieme di terreni edificabili a destinazione residenziale che si trovano a valle del complesso ricettivo termale periziato nel Corpo A. Rappresentano terreni residenziali per la superficie complessiva di 10.198 mq non edificati, nè edificandi compresi del Comparto MT1B. Di tali terreni ad oggi non sussiste nessuno strumento urbanistico attivo e la loro attuazione potrebbe avvenire successivamente alla realizzazione dei fabbricati previsti del Comparto MT1A nel caso venga riavviato il procedimento del piano di lottizzazione scaduto. Appartengono ad un comparto "MT1B" di 13.125 mq in cui allo stato la superficie utile lorda e il volume costruendo è pari a zero. Dalla Tabella A "zona di Espansione e sottoposte a SUE" si rileva che "È consentito il trasferimento di parte della potenzialità edificatoria e/o standards urbanistici dall'adiacente comparto MT1a". I terreni (Mapp.li 62,372 e 653 del F.6) si trovano ad una altezza sul livello del mare di circa 520 ml e sono attualmente accessibili dalla strada provinciale Montegrimano-Montelliciano n.128 tramite strada vicinale che lambisce uno degli appezzamenti.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 164, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a TERME MONTA GRIMANO SRL
- foglio 6 particella 653 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 7590, reddito agrario 2,35 €, reddito dominicale 3,92 €, intestato a TERME MONTA GRIMANO SRL
- foglio 6 particella 372 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 2444, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a TERME MONTA GRIMANO SRL

**D** terreno agricolo a MONTEGRIMANO VIALE MARTIRI DELLA RESISTENZA 1, frazione Meleto, della superficie commerciale di **25.076,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (TERME DI MONTEGRIMANO SRL IN LIQUIDAZIONE)

Trattasi di un compendio di nove appezzamenti agricoli disomogenei e non confinanti tra loro suddivisi in tre gruppi di ampiezza totale di 25 ettari che si trovano nella collina adiacente alla località Fonti di Meleto, poco distante dal complesso ricettivo termale periziato nel CORPO A separato da esso dal tracciato della strada provinciale n.128 che dal castello di Montegrimano porta alla frazione di Montelliciano e alla Sp n.2 per San Marino .

Gli appezzamenti si trovano a circa 500 m di altezza slm disposti verso monte e lentamente degradano verso sud-est fino ad un'altezza di 460 msl. Si suddividono in tre diversi gruppi raggiungibili dalla stessa provinciale e/o da piccole strade rurali oggi allo stato di abbandono. A sud confinano con l'area edificabile detta "Borgo delle Terme" caratterizzata dai Piani di Lottizzazione rimasti incompleti. Ad ovest confinano con la provinciale e a nord con altri terreni agricoli.

I terreni allo stato sembrano completamente liberi, non lavorati e lasciati all'abbandono. Catastalmente

sono prevalentemente catalogati come seminativi e/o seminativi alborati per circa 1,75 ha e possiedono un vasto querceto di 2000 mq. Complessivamente possiedono un'ampiezza di circa 2 ettari e mezzo.

Il Capoluogo Comunale Monteggramano dista circa 2 Km e servono ulteriori 50 Km per raggiungere il capoluogo Pesaro.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 12198, reddito agrario 22,05 €, reddito dominicale 22,05 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
- foglio 6 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe Querceto , superficie 2306, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 2,02 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
- foglio 6 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 2228, reddito agrario 7,48 €, reddito dominicale 6,90 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
- foglio 6 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo , superficie 2162, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
- foglio 6 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo , superficie 2188, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
- foglio 6 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo, superficie 402, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
- foglio 6 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 3024, reddito agrario 5,47 €, reddito dominicale 5,47 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
- foglio 6 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo, superficie 568, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>46.692,28 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.838.868,42</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.838.868,42</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>06/10/2025</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

A seguito del sopralluogo che è avvenuto all'inizio di giugno e a settembre si è comprovato che tutti gli ambienti del complesso termale sono risultati liberi da persone. All'interno sono risultati presenti anche i beni mobiliari strettamente necessari all'adempimento dell'attività di albergo e di cura termale degli ospiti. I terreni adiacenti compresi nel Corpo A sono risultati liberi da occupazioni.

Eseguito un sopralluogo sommario nei terreni inseriti nel Corpo B, C e D non sono stati riscontrate

occupazioni permanenti visibili. L'unico terreno in parte parzialmente occupato è quello identificato dal Mapp.84 del F.5 che risulta utilizzato dagli inquilini dei fabbricati confinanti.

L'intero mobilio rinvenuto all'interno degli ambienti del complesso termale peritato nel Corpo A è da assumersi come parte integrante del bene immobiliare. La maggior parte di esso, arredi del bar, arredi dell'ingresso, della hall, nell'area delle piscine, gli elementi della cucina così come rinvenuti in sede di sopralluogo del giugno 2025 sono da considerarsi parte integrante della struttura immobiliare del complesso ricettivo e la loro presenza contribuisce all'ottenimento del reddito annuo così come determinato nella valutazione col criterio del metodo del reddito. Risulta evidente che mentre tutto il mobilio all'interno delle camere e nella sala ristorante è da considerarsi ancora in sufficiente stato di manutenzione e tranquillamente utilizzabile per l'attività futura, tutte le attrezzature specialistiche curative presenti nella sala cure, nel cosiddetto "reparto pediatrico", nella sala nebbia, nelle sale fanghi o ambienti similari hanno raggiunto il loro naturale ciclo di vita e dovranno essere tutte sostituite con moderne attrezzature.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Vincolo di destinazione, stipulata il 05/12/2000 a firma di [REDACTED] ai nn. 57307 di repertorio, trascritta il 05/07/2001 a Urbino ai nn. 2900/4236, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Atto tra vivi-Costituzione di Vincolo di Destinazione.

La formalità è riferita solamente a l'uiu a suo tempo iscritta al catasto urbano al Mapp.440 del F.5 ovvero all'intero complesso delle Terme.

VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO PER LA DURATA DI ANNI DIECI (10) AI SENSI DELL'ART.9 DELLA LEGGE REGIONALE N.33 DEL 28 OTTOBRE 1991 A DECORRERE DALL'EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO.QUINDI OGGI INATTIVO.

Vincolo di destinazione, stipulata il 29/05/2003 a firma di [REDACTED] ai nn. 81818 di repertorio, trascritta il 17/07/2003 a Urbino ai nn. 3351/5060, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Atto tra vivi-Costituzione di Vincolo di Destinazione.

La formalità è riferita solamente a il fabbricato delle terme(Mapp.440 del F.5),il fabbricato crollato oggi interno al mapp.431 iscritto al sub.4 e al mapp.436 del sub.5.

VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO PER LA DURATA DI ANNI DIECI (10) AI SENSI DELL'ART.9 DELLA LEGGE REGIONALE N.33 DEL 28 OTTOBRE 1991 A DECORRERE DALL'EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO.QUINDI OGGI INATTIVO.

Vincolo di destinazione, stipulata il 01/10/2004 a firma di [REDACTED] ai nn. 89337 di repertorio, trascritta il 14/11/2005 a Urbino ai nn. 4592/8952, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Atto tra vivi-Costituzione di Vincolo di Destinazione.

La formalità è riferita solamente a il fabbricato oggi iscritto al catasto al Mapp.440, sub.2 del F.5.

VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO PER LA DURATA DI ANNI DIECI (10) AI SENSI DELL'ART.9 DELLA LEGGE REGIONALE N.33 DEL 28 OTTOBRE 1991 A DECORRERE DALL'EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO.QUINDI OGGI INATTIVO.

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/07/2006 a firma di [REDACTED] ai nn. 20254/6968 di repertorio, iscritta il 13/07/2006 a Urbino ai nn. 1691/6202, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Ipotecario.

Importo ipoteca: 6.750.000 €.

Importo capitale: 4.500.000 €.

Durata ipoteca: 15

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/12/2014 a firma di [REDACTED] ai nn. 42687/18050 di repertorio, iscritta il 19/12/2014 a Urbino ai nn. 813/5263, a favore di [REDACTED] contro Terme di Montegrimano in qualità di terzo datore di ipoteca, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 672.000,00 €.

Importo capitale: 1.000.000,00 €.

Durata ipoteca: 4.

La formalità è riferita solamente a i terreni del Corpo B,C,D F.6, Mapp.4,6,7,8,9,12,13,34,62,63,372,653 e del F.5,Mapp.25 oltre ad altri immobili oggetto.

Risulta come debitore non datore di ipoteca la società [REDACTED]

ipoteca **giudiziale** annotata, registrata il 03/10/2017 a Rimini ai nn. 1620, iscritta il 03/11/2017 a Rimini ai nn. 773/5857, a favore di [REDACTED] contro Terme Montegrimano srl, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Rimini.

Importo ipoteca: 9.566,00 €.

Importo capitale: 18.000,00 €.

La formalità è riferita solamente a l'immobile principale del complesso termale iscritto al catasto al F.5,Mapp.le 440, sub.5.

L'iscrizione è stata annotata al n.343 il 26/04/2019 per Cessione di Ipoteca della società [REDACTED]

[REDACTED] La Sig.ra [REDACTED] per monetizzare il proprio credito nei confronti della società [REDACTED]

[REDACTED] ha ceduto proprio credito alla società [REDACTED]

ipoteca **giudiziale** annotata, registrata il 09/10/2017 a Rimini ai nn. 1666, iscritta il 03/11/2017 a Rimini ai nn. 774/5858, a favore di [REDACTED] contro Terme Montegrimano srl, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Rimini.

Importo ipoteca: 21.095,00 €.

Importo capitale: 35.000,00 €.

La formalità è riferita solamente a l'immobile principale del complesso termale iscritto al catasto al F.5,Mapp.le 440, sub.5.

L'iscrizione è stata annotata al n.342 il 26/04/2019 per Cessione di Ipoteca a favore della società [REDACTED]

[REDACTED] La Sig.ra [REDACTED] per monetizzare il proprio credito nei confronti della società [REDACTED]

Terme di Montegrimano ha ceduto proprio credito alla società [REDACTED]

ipoteca **giudiziale** annotata, registrata il 03/10/2017 a Rimini ai nn. 1623, iscritta il 03/11/2017 a Urbino ai nn. 775/5859, a favore di [REDACTED] contro Terme Montegrimano srl, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Rimini.

Importo ipoteca: 7.186,00 e.

Importo capitale: 14.000,00 €.

La formalità è riferita solamente a l'immobile principale del complesso termale iscritto al catasto al

F.5,Mapp.le 440, sub.5.

L'iscrizione è stata annotata al n.345 il 26/04/2019 per Cessione di Ipoteca alla società [REDACTED]  
[REDACTED] Il sig. [REDACTED] per monetizzare il proprio credito nei confronti della società Terme di Montegrimano ha ceduto proprio credito alla società [REDACTED]

ipoteca **giudiziale** annotata, registrata il 07/11/2017 a Rimini ai nn. 1890, iscritta il 24/11/2017 a Rimini ai nn. 813/6309, a favore di [REDACTED] contro Terme Montegrimano srl, derivante da Decreto Ingintivo del Tribunale di Rimini.

Importo ipoteca: 7.186,00 €.

Importo capitale: 14.000,00 €.

La formalità è riferita solamente a l'immobile principale del complesso termale iscritto al catasto al F.5,Mapp.le 440, sub.5.

L'iscrizione è stata annotata al n.344 il 26/04/2019 per Cessione di Ipoteca alla società [REDACTED]  
[REDACTED] il sig. [REDACTED] per monetizzare il proprio credito nei confronti della società Terme di Montegrimano ha ceduto proprio credito alla società [REDACTED]

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 11/12/2017 a Rimini ai nn. 2118, iscritta il 12/04/2018 a Urbino ai nn. 224/1830, a favore di [REDACTED] contro Terme Montegrimano srl, derivante da Decreto Ingintivo del Tribunale di Rimini.

Importo ipoteca: 35.000,00 €.

Importo capitale: 18.551,25 €.

La formalità è riferita solamente a l'immobile principale del complesso termale iscritto al catasto al F.5,Mapp.le 440, sub.5.

L'iscrizione è stata annotata al n.346 il 26/04/2019 per Cessione di Ipoteca a favore della società [REDACTED]  
[REDACTED] Il sig. [REDACTED] per monetizzare il proprio credito nei confronti della società Terme di Montegrimano ha ceduto proprio credito alla società [REDACTED]

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, registrata il 04/04/2025 a Urbino ai nn. 7, trascritta il 03/06/2025 a Urbino ai nn. 2518/3391, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI TERME DI MONTE GRIMANO SRL IN LIQUIDAZIONE, contro Terme di Montegrimano srl, derivante da Atto Giudiziario-Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale.

La formalità è riferita solamente a tutte le uii riferite al Lotto 1 di questa perizia.

pignoramento, registrata il 10/01/2022 a Urbino ai nn. 696, trascritta il 19/01/2022 a Urbino ai nn. 241/302, a favore di [REDACTED] contro Terme di Montegrimano e [REDACTED] derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a i terreni del Corpo B,C,D F.6, Mapp.4,6,7,8,9,12,13,34,62,63,372,653 e del F.5,Mapp.25 oltre ad altri immobili oggetto di altre Esec.Immobiliari

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**€. 0,00**

1) Si avvertono i futuri acquirenti che all'interno dei due fabbricati della struttura termale, in particolar modo nel fabbricato principale, è stata rilevata in molti ambienti (in particolare quelli delle aree piscina e in altri del piano termale) la presenza di notevoli infiltrazioni di acqua meteorica dovute in parte ad una carente manutenzione ordinaria in quanto non risultano essere stati ripuliti scoli delle terrazze e grondaie e pluviali nei tetti ed in parte a probabili difetti del sistema di smaltimento dovuto anche a difetti di pendenza dei terrazzi e/o problematiche del sistema di drenaggio degli scoli. Dall'analisi storica delle pratiche edilizie sono documentati lavorazioni per risolvere tale problematica emersa più volte nei tempi dell'attività del complesso termale. Le infiltrazioni che in vari ambienti hanno creato efflorescenze negli intonachi di pareti e nei soffitti caratterizzano perlopiù gli ambienti dei piani più bassi e/o quelli sottostanti ai terrazzamenti. Il ripristino di tale problematica è stata valorizzata in perizia con una decurtazione del 8% valore generale del Corpo A, che in mancanza di adeguati e più approfonditi analisi si è assunta pari a circa 197.000,00 €

2) Si avvertono i futuri acquirenti che l'articolato sistema impiantistico dell'albergo dotato di serbatoi, autoclavi, sistema antincendio risulta non funzionante da almeno 10 anni per cui necessiterà di ripristini, puliture con probabili sostituzioni di elementi e/o porzioni di esse. In particolare, in mancanza delle utenze non è stato possibile tastare l'efficienza dell'intero sistema di tubazioni e pompe delle tre piscine, le due interne e quella esterna. Considerando che le stesse sono state utilizzate per anni per lo scorrimento di fluidi termali si immagina che il decadimento pregresso e lo stato di incrostazione mai ripulito negli anni di inattività abbia completamente pregiudicato l'efficienza delle stesse. Per tale ragione si prevederà nel calcolo del valore di mercato del complesso termale peritato nel Corpo A ad una decurtazione del 6% pari a circa 147.000,00 €

3) Si avvertono i futuri acquirenti che per ripristinare l'uso e l'alimentazione della fornitura delle acque termali dalle sorgenti al complesso termale attraverso la ricerca e/o la ricostruzione dei pozzi adiacenti alle sorgenti stesse, al sistema di tubazioni e pompe per alimentare le piscine e le attrezzature curative del complesso termale nonché per l'avvio dell'iter burocratico teso al rinnovamento della concessione termale scaduta nel 2017 che comporterà studi tecnici, professionali e quanto altro si prevede una spesa pari al 12% ovvero di circa 295.000,00 €. Si dovranno eseguire gli adeguati sondaggi, scavi e ritrovare e ricostituire almeno i due/tre pozzi posti a monte della struttura situati nel Mapp.29 oltre a quelli situati in altri appezzamenti inseriti nell'area di ripermimetrazione della concessione stessa che comprende una vasta area con terreni intestati ad altri proprietari confinanti. Inoltre si dovrà ripristinare tutto il sistema di tubazioni che collega i nuovi pozzi alla struttura termale. Lo scrivente allo stato non è dotato di perizie adeguate e precise se la spesa per il ripristino delle acque termali possiede la convenienza economica per la rendita finale del complesso ricettivo ma tale cifra da considerarsi approssimativa può essere considerata pari alla decurtazione nel caso il complesso fosse solo alimentato da acque "normali" di acquedotto.

4) Si avvertono i futuri acquirenti che tutto il versante dove è posta la struttura è caratterizzato da un movimento franoso che oltre alla zona a nord del complesso ricettivo condiziona anche porzioni dello stesso complesso come ad esempio il Magazzino (di cui non si è rinvenuto pratica autorizzativa) adiacente alla centrale elettrica e alla stessa centrale elettrica che necessita di opere di consolidamento per problemi di sostegno delle fondazioni. Saranno quindi necessarie sia le indagini geologiche che la progettazione di opere di sostegno (tipo palificata). Da verificare attraverso adeguate studi e perizie anche lo stato del corpo a valle del complesso ricettivo sottostante il terrazzo del ristorante che presenta dei segni di dissesto nel giunto con la zona piscine e la stessa piscina esterna che sembra essere interessata da fenomeni franosi verso valle. I costi di eventuali studi e perizie nonché di eventuali interventi relativi a tali contesti edilizi (obbligatorio quello nella centrale elettrica) vengono valorizzati in perizia con una decurtazione del 4% pari a circa 100.000,00 €

5) Si avvertono i futuri acquirenti che l'intero mobilio rinvenuto all'interno degli ambienti è parte integrante del bene immobiliare. La maggior parte di esso, arredi del bar, arredi dell'ingresso, della hall, nell'area delle piscine, gli elementi della cucina così come rinvenuti in sede di sopralluogo del giugno 2025 sono da considerarsi parte integrante della struttura immobiliare del complesso ricettivo e la loro presenza contribuisce all'ottenimento del reddito annuo così come determinato nella valutazione col criterio del metodo del reddito. Risulta evidente che mentre tutto il mobilio all'interno

delle camere e nella sala ristorante è da considerarsi ancora in sufficiente stato di manutenzione e tranquillamente utilizzabile per l'attività futura, tutte le attrezzature specialistiche curative presenti nella sala cure, nel cosiddetto "reparto pediatrico", nella sala nebbia, nelle sale fanghi hanno raggiunto il loro naturale ciclo di vita e dovranno essere tutte sostituite con moderne attrezzature.

6) Si avvertono i futuri acquirenti che molti dei terreni inseriti nel Corpo B (eccetto il mapp.71 e l' 84 del F.5) rappresentano in gran parte il resto dei terreni appartenenti al Comparto MT1B a complemento dei terreni e alle aree di sedime già oggetto della esecuzione immobiliare n.96/2021. Si invita quindi gli interessati ad avere possesso e lettura della specifica perizia immobiliare.

7) Si avvertono i futuri acquirenti che l'Ufficio Territoriale della Regione Marche ha vincolato il nulla osta al progetto di completamento della lottizzazione di cui ai terreni del corpo B alla predisposizione di Lavori di Assestamento del versante geologico dove verranno edificati i restanti lotti della edificazione. Nella valutazione dei terreni edificabili questi lavori sono stati determinati ad un costo puramente ipotizzato di ca 200.000,00 € (il cui importo verrà comunque sostenuto per quota) ma tale costo potrebbe risultare anche molto più consistente in quanto la sua determinazione dovrebbe essere il frutto di un più approfondito studio geologico che l'esperto valutatore non può oggi calcolare in quanto non detiene le conoscenze necessarie che sono più consone ad un geologo. L'acquirente quindi dovrà accollarsi il rischio di tale indeterminatezza in quanto la maggiorazione di tale costo modificerebbe in maniera determinante il valore dell'operazione immobiliare ipotizzata relativa al solo Lotto B pregiudicandone il valore stesso dei terreni edificabili.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

████████████████████ per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita del 15/03/1997 (dal 15/03/1997), con atto stipulato il 15/03/1997 a firma di ██████████ ai nn. 2475 di repertorio, registrato il 09/05/1997 a Rimini ai nn. 84, trascritto il 11/06/1997 a Urbino ai nn. 1871/2518.

Il titolo è riferito solamente a il terreno del corpo A iscritto al F.5, Mapp.437(ex 40).

Il terreno fu acquisito dalla società ██████████ L'atto stipulato dal Notaio ██████████ di San Marino il 15/03/1997 fu poi depositato in Conservatoria tramite Atto del Notaio ██████████ del 05/06/1997, rep.113669/9132

████████████████████ per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita del 11/09/1997 (dal 11/09/1997), con atto stipulato il 11/09/1997 a firma di B ██████████ ai nn. 2518 di repertorio, registrato il 23/10/1997 a Rimini ai nn. 20078 , trascritto il 13/11/1997 a Urbino ai nn. 3902/5298 e 3903/5299\*.

Il titolo è riferito solamente a terreni del Corpo A iscritti al F.5, Mapp.li 21,31,70\*,437\*.

In particolare la società acquisì i beni, rispettivamente il Mapp.21,31 del F.5 dai sig. ██████████ mentre i Mapp.70 e 436(ex 69/parte) dai sig. ██████████\*. L'atto stipulato dal Notaio ██████████ di San Marino il 15/03/1997 fu poi depositato in Conservatoria tramite Atto del Notaio ██████████ del 05/11/1997 rep.117355/9632, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/11/1997 al n. 3902 di formalità e Atto del Notaio ██████████ del 05/11/1997 rep.117355/9632\*, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/11/1997 al n. 3903 di formalità.

████████████████████ per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita del 30/01/1998 (dal 05/12/1997), con atto stipulato il 05/12/1997 a firma di ██████████ ai nn. 2543 di repertorio, registrato il 30/12/1997 a Rimini ai nn. 201116, trascritto il 16/02/1998 a Urbino ai nn. 618/774.

Il titolo è riferito solamente a iscritto all'area di sedime del chiosco crollato iscritto al F5.Mapp.le 531,sub.4(ex mapp.30).

Il fabbricato a suo tempo fu acquisito dalla società [REDACTED] dai vecchi intestatari [REDACTED]. L'atto stipulato dal Notaio [REDACTED] di San Marino il 05/12/1997 fu poi depositato in Conservatoria tramite Atto del Notaio [REDACTED] del 30/01/1998, rep.119516.

TERME MONTE GRIMANO S.R.L. per la quota di 100/100 e 15/48\*, in forza di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (dal 29/10/2013), con atto stipulato il 29/10/2013 a firma di [REDACTED] ai nn. 29251/12665 di repertorio, trascritto il 06/11/2013 a Urbino ai nn. 3670/5434.

Il titolo è riferito solamente a i fabbricati iscritti al catasto urbano al F.5,Mapp.440,sub.5,2 e ai terreni iscritti al F.5, Mapp.li 19,22,29,32,61,71\*,72\*(Corpo A) e ai terreni iscritti al CT al F.5 Mapp.li 25,84\*,536,524,545,548, al F.6 al mapp.4,6,7,8,9,12,13,34,62,63,372,653(Corpo B).

\*Si specifica in particolare che la quota di proprietà acquisita dalla società della maggior parte delle uiu è il 100/100 mentre relativamente alle uiu identificate ai Mapp.li 71,72,84 è di 5/48.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita del 05/12/1997 (dal 05/12/1997 fino al 29/10/2013), con atto stipulato il 05/12/1998 a firma di [REDACTED] ai nn. 2543 di repertorio, registrato il 30/12/2025 a Rimini ai nn. 20116, trascritto il 16/02/1998 a Urbino ai nn. 618/774.

Il titolo è riferito solamente a terreni iscritti al F.5 del Mapp.le 32.

Il terreno a suo tempo fu acquisito dalla società [REDACTED] dai vecchi intestatari [REDACTED]. L'atto stipulato dal Notaio [REDACTED] di San Marino il 05/12/1997 fu poi depositato in Conservatoria tramite Atto del Notaio [REDACTED] del 30/01/1998, rep.119516.

[REDACTED] per la quota di 15/48 e 100/100\*, in forza di Atto di Compravendita del 06/12/1997 (dal 09/12/1997 fino al 29/10/2013), con atto stipulato il 09/12/1997 a firma di [REDACTED] ai nn. 2544 di repertorio, registrato il 30/12/1997 a Rimini ai nn. 20117, trascritto il 16/02/1998 a Urbino ai nn. 619/775.

Il titolo è riferito solamente a terreni iscritti al F.5 del Mapp.li 71,72,84,25\*..

I terreni furono acquisiti rispettivamente per i 15/48(per i mapp.li 71,72,84) dagli eredi [REDACTED] e per i 100/100(per il solo mappale 84) dagli stessi eredi [REDACTED]. L'atto stipulato dal Notaio [REDACTED] di San Marino il 09/12/1997 fu poi depositato in Conservatoria tramite Atto del Notaio [REDACTED] del 16/02/1998 rep.119516, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino il 13/11/1997 al n. 619 di formalità.

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 20/03/2003 fino al 29/10/2013), con atto stipulato il 20/03/2003 a firma di [REDACTED] ai nn. 10988 di repertorio, trascritto il 27/03/2003 a URBINO ai nn. 1573/2262.

Il titolo è riferito solamente a i fabbricati del Complesso termale del F.5,Mapp.le 440, sub.2,sub.5..

I fabbricati furono acquisiti dalla società [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/11/2007 fino al 29/10/2013), con atto stipulato il 29/11/2007 a firma di [REDACTED] ai nn. 22104/8257 di repertorio, trascritto il 24/12/2004 a URBINO ai nn. 5885/10389.

Il titolo è riferito solamente a F.5,MAPP.536(ex 61) E 548(ex 60).

I terreni furono acquisiti dalla società [REDACTED] dall'allora intestataria sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita del 03/06/2008 (dal 03/06/2008 fino al 29/10/2013), con atto stipulato il 03/06/2008 a firma di [REDACTED] ai nn. 22839/8756 di repertorio, trascritto il 30/06/2008 a Urbino ai nn. 2762/4554.

Il titolo è riferito solamente a i terreni iscritti al Corpo B del F.6, Mapp.li 6,7,8,9,34..

I terreni furono acquisiti dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita del 13/11/2008 (dal 13/11/2008 fino al 29/10/2013), con atto stipulato il 13/11/2008 a firma di [REDACTED] ai nn. 23433/9096 di repertorio, trascritto il 11/12/2008 a Urbino ai nn. 5880/9298.

Il titolo è riferito solamente a terreni iscritti al F.6 del Mapp.le 4,12,13,62,63,372,653.

I terreni furono acquisiti dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita del 19/10/2009 (dal 19/10/2009 fino al 29/10/2013), con atto stipulato il 19/10/2009 a firma di [REDACTED] ai nn. 24730/9842 di repertorio, trascritto il 29/10/2009 a Urbino ai nn. 4571/7826.

Il titolo è riferito solamente a i relitti stradali iscritti al F.5, Mapp.li 542,545.

I relitti stradali furono acquisiti direttamente dal Comune di Montegimano.

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita del 29/11/2010 (dal 29/11/2010 fino al 29/10/2013), con atto stipulato il 28/11/2010 a firma di [REDACTED] ai nn. 26216/10722 di repertorio, trascritto il 23/12/2010 a Urbino ai nn. 4778/7937.

Il titolo è riferito solamente a i terreni del Corpo A iscritti al F.5, Mapp.li 19,22.

I terreni furono a suo tempo acquisiti dalla [REDACTED].

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita del 14/01/2013 (dal 14/01/2013 fino al 29/10/2013), con atto stipulato il 14/01/2013 a firma di [REDACTED] ai nn. 41331/19938 di repertorio, trascritto il 23/01/2013 a Urbino ai nn. 374/597.

Il titolo è riferito solamente a terreno del Corpo A iscritto al F.5 del Mapp.le 29.

La società acquisì il fabbricato dalla società precedentemente costituita [REDACTED]

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'Attuale struttura ricettiva termale un tempo denominata "Villa di Carlo" costituita da due fabbricati è il risultato di una serie di ampliamenti avvenuti a partire della fine degli anni 90' quando all'originario fabbricato iniziale pre-esistente e costruito negli anni 80' un tempo adibito a piccola casa di cura termale fu aggiunto un più articolato complesso ricettivo completo di camere, di strutture balneari e ambienti per la cura e il benessere della persona. Il fabbricato così come oggi rinvenuto è il risultato di più interventi avvenuti principalmente all'inizio degli anni 2000'. Successivamente attraverso ulteriori lavori furono eseguiti delle migliorie per aumentare l'offerta termale che terminarono all'inizio degli anni 2012/13.

L'ultimo stato legittimato relativo al principale fabbricato (Terme con piscina al piano seminterrato+Albergo, sub.5) risale alla pratica autorizzativa presentata come SCIA n.3571 del 10/09/2011 mentre quello relativo al Corpo secondario (sub.2) costruito in luogo di quello originario

risale alla pratica consegnata come DIA del 12/12/2005. La piscina esterna che si affaccia sulla vallata risulta essere stata legittimata tramite autorizzazione in Sanatoria n.33/00 del 03.10.2000. Non risultano invece essere state autorizzate rispettivamente il corpo Palestra e un ampliamento con struttura muraria posticcia aderente verso est a livello del piano terra al fabbricato secondario(sub.2).

L'insieme delle strutture termali venne costruite attraverso lo strumento urbanistico del Piano Particolareggiato adottato definitivamente tramite delibera di del Consiglio Comunale n.8 del 25/01/1989. Il piano particolareggiato, pur essendo poco dettagliato, disciplinava la realizzazione planivolumetrica di tutti i fabbricati e le attrezzature del complesso termale. Lo stesso piano particolareggiato fu di fatto soppiantato dalle normative del nuovo PRG che disciplinava le regole urbanistiche della zona attraverso l'attuazione di un comparto inserito nella zona urbanistica D15.

Il locale commerciale situato a monte(Mapp.431) adibito a spaccio aziendale e vendita dell'acqua oggi ridotto in macerie e ricoperto dal movimento franoso fu oggetto di pratica edilizia depositata nel 1990 dalla vecchia gestore poi in realtà mai autorizzata per mancanza di completamento della documentazione. Dello stesso immobile risulta poi una nuova Richiesta di Concessione Edilizia del 22/01/1998 anch'essa mai completata.

Non è stata rinvenuta nessuna pratica edilizia riferita al fabbricato oggi adibito a Magazzino ed in stato di pessimo stato di manutenzione sistemato nell'area di sedime del Mapp.440 posizionato ad est poco a valle dei fabbricati termali ed in prossimità della centrale elettrica. Questi due fabbricati non sono stati visitati in quanto inaccessibili per la presenza di vegetazione infestante che ne limita l'accesso e il rilievo.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**-Comunicazione di Attività di Edilizia Libera del 23/03/2012**, intestata a [REDACTED] per lavori di Manutenzione Straordinaria con Opere Interne, presentata il 23/03/2012 con il n. 1159 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato principale delle Terme(sub.5 del Mapp.440).

Trattasi dell' ultima pratica autorizzata della struttura termale tesa alla formazione di cosiddetta "doccia emozionale" e all'approntamento di una sauna finlandese.

**-Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. 3571/11 del 7/09/2011**, intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione ascensore esterno e Ampliamento Fabbricato al piano terra per Piscina Terapeutica con modifiche interne, presentata il 07/09/2011 con il n. 3571 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato Principale Terme-Albergo(sub.5 del Mapp.440 del F.5).

Nell'Ambito delle pratiche relativa a tale SCIA a variante delle precedenti pratiche PDC n.08/10 e PDC n.11/10 del 2010 fu presentata Richiesta di Agibilità il 13/10/2011 che non fu mai rilasciata per mancanza di documentazione in particolare nonostante fosse presente il Collaudo statico e le Certificazione degli Impianti mancava l'autorizzazione allo scarico, la Dichiarazione della Legge 10 e il versamento dei diritti di segreteria. Tale pratica rappresenta di fatto l'ultimo sostanziale stato legittimato della struttura termale.

**-Permesso di Costruire di Variante alla n.04/10 N. 11/10**, intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione ascensore esterno e Ampliamento Fabbricato al piano terra per Piscina Terapeutica con modifiche interne, presentata il 09/10/2010 con il n. 4656 di protocollo, rilasciata il 10/12/2010 con il n. 5437 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente al Fabbricato Principale Termale-albergo(sub.5 del Mapp.440)

**-Permesso di Costruire N. 08/10**, intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione ascensore esterno e Ampliamento Fabbricato al piano terra per Piscina Terapeutica con modifiche interne, presentata il 05/05/2010 con il n. 2153 di protocollo, rilasciata il 11/09/2010 con il n. 4052 di protocollo.

Il titolo è riferito al solo FABBRICATO TERMALE PRINCIPALE

**-Concessione Edilizia N. 15/02**, intestata a [REDACTED] per lavori di Cambio di destinazione d'Uso dei Locali al Piano Terra del Centro alberghiero specializzato Nella cura e salute della Persona, presentata il 12/04/2002, rilasciata il 10/06/2002 con il n. 1612 di

protocollo, agibilità del 12/08/2002 con il n. 3438 di protocollo.

Il titolo è riferito al Fabbricato Principale Termale-albergo(sub.5 del mapp.440 del F.5-S1).

Nell'Ambito delle pratiche relativa a tale Concessione Edilizia fu presentata Richiesta di Agibilità il 09/08/2002 poi rilasciata il 12/08/2002.Nella richiesta erano presenti tutte le dichiarazioni necessarie al periodo.

**-Concessione edilizia Variante della CE n.44/97 e CE n.44 tris/97 N. 04/00**, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un edificio da adibirsi a centro alberghiero specializzato nella cura,salute e bellezza della persona, presentata il 26/01/2000, rilasciata il 21/03/2000 con il n. 346 di protocollo, agibilità del 18/05/2000 con il n. 2370 di protocollo.

Il titolo è riferito al Fabbricato Principale Termale-Alberghiero.

Trattasi dell'atto autorizzativo di cui a completamento venne richiesta il 17/05/2000 ed ottenuta prima certificazione di agibilità dell complesso termale a funzione di albergo che veniva aggiunto al fabbricato preesistente.Nella documentazione allegata alla richiesta di agibilità erano comprese il collaudo strutturale dell'apparecchiatura costruttiva depositato al genio civile il 12/05/2000 relativo alla denuncia N.0467/00 cod.VNIH 0361/98, le dichiarazioni di Conformità dell' Impianto Termoidraulico,Impainto Idrico-Sanitario e degli scarichi del 19/04/2000,e dell'Impianto Elettrico del 02/05/2000 nonchè le autorizzazioni agli scarichi per sub-irrigazione da parte del Dipartimento di Prevenzione.

**-Concessione Edilizia in Corso d'Opera N. 44 tris/97**, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di fabbricato termale, rilasciata il 19/02/1998 con il n. 5491 di protocollo.

Il titolo è riferito al Fabbricato termale principale(sub.5)

**-Concessione edilizia N. 44/97**, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un edificio da Adibirsi a Centro alberghiero per la Cura,salute e Bellezza della Persona, presentata il 27/08/1997, rilasciata il 01/10/1997 con il n. 3874 di protocollo.

Il titolo è riferito al Fabbricato principale Termale-albergo(sub.5 del Mapp.440 del F.5).

Trattasi del primo atto autorizzativo relativo alla costruzione del nuovo complesso termale adiacente al fabbricato esistente già dagli anni 80'.Il progetto iniziale mostrava delle sembianze diverse da quello poi realizzato attraverso le variante successive ma di volume simile.

**-Denuncia di Inizio Attività del 12/12/2005**, intestata a [REDACTED] per lavori di Modifiche al Piano Terra del fabbricato originario per predisporre due locali ad attività di estetista, presentata il 12/12/2005 con il n. 6573 di protocollo, agibilità del 30/12/2004 con il n. 4221 di protocollo.

Il titolo è riferito al Fabbricato Originario(sub.2 del Mapp.440 del F.5).

Trattasi dell'ultimo stato legittimato del fabbricato originario del complesso termale poi diventato nei fatti dependence di quello principale relativo al sub.5. A seguito di domanda di agibilità del 6/10/2004 fu rilasciato Certificato di agibilità per l'intero corpo oggi iscritto catastemnte al sub.2 del Mapp.440 del F.5.Alla Richiesta erano allegate tutte le Certificazioni richieste per dare esito positivo.

**-Concessione Edilizia N. del 29/01/2003**, intestata a [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione Fabbricato Originario del Complesso Termale, presentata il 21/01/2003, rilasciata il 29/01/2003 con il n. 318 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente al Fabbricato Originario del Complesso Termale(sub.2 del Mapp.440 del F.5).

Trattasi di pratica autorizzativa che trasformava il vecchio fabbricato originario(quello dell'attuale sub.2) inizialmente utilizzata come prima struttura termale in dependence di quella principale appena terminata.In particolare il secondo piano veniva adeguato ad ospitare se camere per ospiti e il paino terra adeguato ad uan serie di locali per l'amministrazione e per studi/laboratori estetici.

**-Autorizzazione in sanatoria N. 33/00 del 03.10.2000**, intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione di Piscina Esterna Prefabbricata, presentata il 03/08/2000, rilasciata il 03/10/2000 con il n. 3697 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente alla Piscina esterna realizzata a cavallo dell'area di sedime del Mapp.440(sub.6) e del terreno del Mapp.367.

Trattasi dell'atto autorizzativo relativo alla Piscina esterna sistemata ad est del complesso termale con i relativi impianti ed ambienti per le pompe. La piscina non fu mai accatastata.

**-Richiesta di Concessione Edilizia N. del 22/01/1998**, intestata a [REDACTED] per lavori di Redistribuzione Interna con formazione di Bar di un Immobile a corredo della Struttura Termale, presentata il 22/01/1998, **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente al Fabbricato commerciale iscritto al Mapp.431 del F.5 oggi completamente distrutto dal movimento franoso avvenuto nel 2010.

Trattasi di una richiesta di trasformazione di un chiosco preesistente a servizio della vecchia struttura Termale per essere utilizzata come miscita di prodotti termale e/o semplicemente alimentari. Il chiosco di cui si possono rilevare le dimensioni planivolumetriche fu completamente ricoperto dal movimento franoso e gran parte delle sue macerie già trasportata in discarica. Lo specifico atto autorizzativo non fu rilasciato per mancanza di documentazione.

**-Richiesta di Concessione edilizia N. del 12/1978**, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione Locale garage-ripostiglio adiacente a Fabbricato esistente, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente al fabbricato oggi demolito situato nell'area di sedime del Mapp.431.

La pratica è importante nonostante sia stata annullata in quanto rappresenta la pre-esistenza del locale adibito a bar e vendita di prodotti termali poi a sua volta oggetto di richiesta di ampliamento nel successivo anno 1998.

**-Concessione edilizia N. 05/02**, intestata a [REDACTED] per lavori di Cambio di Destinazione D'Uso Porzione di Fabbricato esistente, presentata il 05/09/2009, rilasciata il 08/04/2002 con il n. 4126 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente al Fabbricato demolito interno all'area di sedime del Mapp.le 431.

La pratica fu autorizzata per eseguire un cambio di destinazione d'uso del fabbricato e modificarlo ad attività Bar e miscita bevande. rappresenta l'ultimo stato autorizzato del fabbricato oggi ridotto in macerie.

**-Permesso di Costruire in Sanatoria N. 04/03**, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di Collegamento in Muratura delle due strutture murarie, rilasciata il 13/09/2004 con il n. 271 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente all'immobile identificato al sub.3 del Mapp.440(BCNC).

La pratica fu presentata per regolarizzare la struttura di collegamento tra i due fabbricati termali(sub.2 e sub.5).

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 10 del 07.04.2014 "VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PRG", l'immobile ricade in **Zona D15 "Zone Produttive Turistiche di Nuovo Impianto"**.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

### 6.7. ZONE AD USO PRODUTTIVO DI NUOVO IMPIANTO "D1x"

1. Comprendono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti ad uso produttivo, ovvero da sottoporre ad interventi di R.U.

2. In tali zone il piano si attua mediante S.U.E., con i parametri, usi e prescrizioni di cui alla Tabella "A" "Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E." (Allegato "A" delle presenti N.T.A.);

3. Per tali zone è prescritto il rispetto degli standards urbanistici così come definiti dall'art.3.6 delle presenti N.T.A.

In sede di redazione dei S.U.E. dovranno essere definiti e localizzati in maniera puntuale gli Usi consentiti.

Tali S.U.E. dovranno altresì definire le superfici da destinare a Standards urbanistici ed in relazione agli usi previsti.

4. Per i parcheggi pubblici, oltre a quanto verrà specificatamente dettagliato in sede di Convenzione, si prescrive quanto segue:

- le pavimentazioni dovranno essere realizzate, per almeno il 50% della Superficie, con materiali e modalità operative tali da consentire una superficie di calpestio discontinua permeabile, capace di permettere la crescita della vegetazione;

- dovranno essere effettuate piantumazioni di alberature ad alto fusto, di essenze autoctone, in ragione di almeno una pianta ogni 25mq di superficie a parcheggio.

5. (omissis).

6. Nelle zone produttive di nuovo impianto è inoltre prescritto che:

- la viabilità di lottizzazione sia alberata con piante autoctone di alto fusto, possibilmente a rapido accrescimento, distanziate fra di loro di circa 20m;

- le recinzioni dei lotti siano schermate da siepi sempreverdi;

- i movimenti di terra siano limitati al minimo indispensabile e rinverditi;

- ad ultimazione dei lavori i movimenti di terra siano adeguatamente rifiniti e modellati in modo tale da evitare brusche rotture nei punti di raccordo fra i piani di campagna preesistenti e quelli nuovi artificialmente creati;

- per un miglior inserimento ambientale dei manufatti, questi, se intonacati, dovranno essere tinteggiati con i colori delle terre e delle rocce locali, escludendo quindi il bianco ed i colori freddi in genere, se invece soggetti ad altro tipo di trattamento superficiale, dovranno essere impiegate graniglie o altri materiali di tipo e colore delle terre e pietre locali.

#### 6.7.2. Zone Produttive "D15" Turistiche di Nuovo Impianto

1. Per il calcolo delle potenzialità edificatorie di tali zone e la definizione degli usi ammessi, si fa riferimento alla Tabella "A" Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E. (Allegato "A" delle presenti N.T.A.).

2. Per tali zone è prevista una dotazione minima per standards urbanistici pari a 40 mq ogni 100 mq di S.U.L., di cui almeno la metà da destinarsi a Parcheggi Pubblici:

Il titolo è riferito solamente al complesso termale ovvero le uiv iscritte al catasto al F.5, Mapp.440,431 oltre ai Mapp.li 437,31,70,436,32 e porzioni dei mapp.li del F.5 n.19,21,22,29.

PRESCRIZIONI : Sull'area insiste il vincolo idrogeologico, in parte il vincolo PAI, il vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 derivante da aree boschive, in parte il vincolo di tutela integrale di P.P.A.R. derivante da strade panoramiche, in parte il vincolo di tutela orientata di P.P.A.R. derivante da aree a rischio pericolosità geologica media e aree boschive, il vincolo di tutela diffusa di P.P.A.R. derivante da aree C di qualità diffuse e versanti. Sono fatte salve le prescrizioni del vigente P.P.A.R., dei vincoli speciali e dei vincoli P.A.I.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 10 del 07.04.2014 "VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PRG", l'immobile ricade in **Zona E "Usa Agricolo"**.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

**ART.6.8. ZONE AD USO AGRICOLO "E"** Vengono considerate zone ad uso agricolo le parti del territorio comunale individuate nelle tavole grafiche del presente piano come zone omogenee "E" ai sensi del D.M. 2.4.1968 n. 1444. Le zone agricole sono quelle riservate esclusivamente alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e ad altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.(OMISSIS) L'edificazione in zona agricola dovrà avvenire secondo le seguenti prescrizioni: If (Indice fabbricabilità fondiaria) 0,03 mc/mq. (Omissis).

Il titolo è riferito solamente ai terreni iscritti al catasto al F.5, Mapp.le 25 e i terreno iscritti al F.6, Mappali 4,6,7,8,9,12,13 oltre a porzioni dei terreni iscritti al F.5, mapp.li 19,21,22,29 e al F.6, Mappali 34..

PRESCRIZIONI : Sull'area insiste il vincolo idrogeologico, in parte il vincolo PAI, il vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 derivante da aree boschive, in parte il vincolo di tutela integrale di P.P.A.R. derivante da strade panoramiche, in parte il vincolo di tutela orientata di P.P.A.R. derivante da aree a rischio pericolosità geologica media e aree boschive, il vincolo di tutela diffusa di P.P.A.R. derivante da aree C di qualità diffuse e versanti. Sono fatte salve le prescrizioni del vigente P.P.A.R., dei vincoli speciali e dei vincoli P.A.I.

Piano Particolareggiato pregresso adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.8 del 25/01/1989, l'immobile ricade in zona classificata come "Servizi Termali" o come ZONA

**VINCOLATA AI SERVIZI TERMALI.**

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Il piano particolareggiato di attuazione della zona Termale di Montegrimano rappresentò il primo strumento urbanistico per lo sviluppo di quello che veniva concordamente individuato come il settore trainante dell'economia turistica di Montegrimano e dei limitrofi comuni della Valle del Conca: quello dell'utilizzazione delle acque Termali.

L'area delle Terme si trova in località "Meleto", lungo la strada provinciale che da Montegrimano porta a San Marino, e in quei anni 80 aveva goduto di una spinta economica e organizzativa con l'ingresso in società di enti pubblici Territoriali che avevano contribuito assieme ai privati, a trasformare quello che era un punto di mescolta in un organismo più complesso e articolato.

Il piano delle Terme consentì di operare il salto di qualità necessario per procedere all'acquisizione di circa 16 Ha di terreno indispensabili alla organizzazione del parco ed alla creazione di una zona di salvaguardia all'interno della quale si trovavano le captazioni, alla progettazione di massima delle strutture curative e ricreative che si ritenevano indispensabili, alla predisposizione di un piano economico, anch'esso di massima ma che costituì una traccia. Il piano era strutturato in modo che lungo la strada di accesso si trovassero i servizi di uso generale, in primo luogo lo Stabilimento Termale per complessivi 1600 mc. quale struttura fulcro nella quale concentrare tutte le terapie ed attorno alla quale veniva organizzato l'intero parco.

La vecchia palazzina preesistente negli anni 80' fu trasformata in sede per gli uffici amministrativi, il chiosco (ora demolito) fu mantenuto ed integrato con un ampliamento mediante strutture leggere e aperte.

Era previsto infine un parcheggio per 250 auto ed un teatro all'aperto (mai realizzato).

Nella zona bassa dovevano essere concentrate strutture sportive comprendenti un Bocciodromo e tre campi, due campi da Tennis (mai realizzate), una piscina da 25,00 x 10,00 ml, una zona per lo sport equestre ed una per la pesca.

La scelta era mirata su attività in grado di soddisfare le esigenze dei fruitori giovani e meo giovani ed è prevista l'integrazione delle attività sportive vere e proprie con "Percorsi Vita" interni al parco e ottenuti da un'attenta riorganizzazione e ristrutturazione del bosco e del corso del Torrente "Tassona", i quali poi si dovevano integrare con itinerari escursionistici e percorsi esterni.

Tutta la zona degli impianti sportivi doveva essere servita da una viabilità indipendente da quella utilizzata per uso curativo e doveva avere a disposizione anche un accesso carrabile indipendente e zone parcheggio nelle immediate adiacenze degli impianti.

Il piano particolareggiato rispettava gli indici e le prescrizioni di cui all'art. 12 delle allora vigenti N.T.A. ed in particolare:

**Superficie di intervento: mq. 162.000**

-edifici a scopo terapeutico 0,012 mq./mq.

-edifici di servizio 0,017 mq./mq

Il titolo è riferito solamente ai tutti i terreni adiacenti al Centro Termale ad ovest della provinciale attraversate dalla strada vicinale detta "delle acque".

Trattasi dello strumento urbanistico che era servito per procedere all'acquisizione di circa 16 ha di terreno indispensabili alla organizzazione del parco e alla creazione di una zona di salvaguardia all'interno nella quale si trovano le captazioni. Attualmente il sovradescritto Piano particolareggiato fu superato dalla disciplina del successivo PRG che ascriveva l'attuale area in Zona D15.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 10 del 07.04.2014 "VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PRG", l'immobile ricade in **Zona C ad "Uso urbano di nuovo impianto"**.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

**6.5. ZONE AD USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO "C"**

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti ad Uso Urbano, quelle in essere assoggettate a Convenzione in corso, nonché quelle da sottoporre ad interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RU). Tali aree sono individuate

mediante specifica nomenclatura nelle tavole grafiche e regolamentate dalla Tabella "A" "Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E." (Allegato "A" delle presenti N.T.A.) siano esse

già assoggettate a disciplina attuativa, siano esse di nuovo impianto.

2. In queste zone il piano si attua mediante S.U.E., e per esse è prescritto il rispetto degli standards urbanistici così come definiti all'art.3.6. delle presenti N.T.A.

3. Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie, come pure per la determinazione degli usi ammessi, si rimanda a quanto contenuto e specificato per ogni area nella Tabella "A" "Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E."

(Allegato "A" delle presenti N.T.A.), dove vengono altresì indicate, ove del caso, le porzioni percentuali da riservare ad interventi P.E.E.P. che verranno localizzate in sede di redazione del relativo S.U.E.

4. I S.U.E. dovranno essere corredati da uno specifico progetto delle sistemazioni esterne generali dell'insediamento con particolare riguardo all'impianto di nuova vegetazione e alla sistemazione alberata degli spazi a verde pubblico e condominiale.

I relativi progetti esecutivi saranno allegati alle Convenzioni dove si darà atto chedette sistemazioni costituiscono a tutti gli effetti opere di urbanizzazione e si forniranno adeguate garanzie triennali per il perfetto attecchimento delle essenze vegetali messe a dimora.

5. Nelle zone ad uso urbano di nuovo impianto a bassa densità edilizia è prescritto l'impiego di tipologie e materiali dell'edilizia tradizionale locale, escludendo in via generale coperture piane e/o a terrazza.

6. Fermo restando il disposto dell'art.66 del R.E.C., per i parcheggi pubblici da realizzarsi nelle Zone di Espansione in esecuzione dei S.U.E., oltre a quanto verrà specificatamente dettagliato in sede di convenzione, si prescrive quanto segue:

- le pavimentazioni dovranno essere realizzate in misura non inferiore al 50% con materiali e modalità operative tali da consentire una superficie di calpestio discontinua e permeabile, tale da permettere la crescita della vegetazione;

- dovranno essere effettuate piantumazioni di alberature ad alto fusto, di essenze autoctone, in ragione di almeno una pianta ogni 25m<sup>2</sup> di superficie a parcheggio.

7. Nelle Zone ad Uso Urbano di Nuovo Impianto è inoltre prescritto che la viabilità di lottizzazione sia alberata con piante autoctone di alto fusto, possibilmente a rapido accrescimento, distanziate fra di loro di circa 20 m.

Il titolo è riferito solamente ai terreni iscritti al F.5, Mapp.li n.72,536,545,548 e al F.6 ,Mapp.li n.62,63,372,653 oltre alle porzioni dei terreni iscritti al F.5, Mapp.li 542 e al F.6, Mappale 34.

PRESCRIZIONI : Sull'area insiste il vincolo idrogeologico, in parte il vincolo PAI, il vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 derivante da aree boschive, in parte il vincolo di tutela integrale di P.P.A.R. derivante da strade panoramiche, in parte il vincolo di tutela orientata di P.P.A.R. derivante da aree a rischio pericolosità geologica media e aree boschive, il vincolo di tutela diffusa di P.P.A.R. derivante da aree C di qualità diffuse e versanti. Sono fatte salve le prescrizioni del vigente P.P.A.R., dei vincoli speciali e dei vincoli P.A.I.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 10 del 07.04.2014 "VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PRG", l'immobile ricade in **Zona F2 per "Attrezzature di interesse sovracomunali assoggettate a SUE"**.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### **6.9.2. Zone ad uso pubblico "F2"**

Comprendono le zone di Verde destinate ad accogliere attività di iniziativa privata e/o pubblica e di interesse collettivo, così come normate dalla tabella "A" Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E.

Il titolo è riferito solamente al terreno iscritto al catasto al F.5, Mapp.le 61.

PRESCRIZIONI : Sull'area insiste il vincolo idrogeologico, in parte il vincolo PAI, il vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 derivante da aree boschive, in parte il vincolo di tutela integrale di P.P.A.R. derivante da strade panoramiche, in parte il vincolo di tutela orientata di P.P.A.R. derivante da aree a rischio pericolosità geologica media e aree boschive, il vincolo di tutela diffusa di P.P.A.R. derivante da aree C di qualità diffuse e versanti. Sono fatte salve le prescrizioni del vigente P.P.A.R., dei vincoli

speciali e dei vincoli P.A.I.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 10 del 07.04.2014 "VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PRG", l'immobile ricade in **Zona "Parcheggi"**.

Il titolo è riferito solamente al terreno iscritto al catasto al F.5, Mapp.le 71

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 10 del 07.04.2014 "VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PRG", l'immobile ricade in **Zona F1 per "Attrezzature di interesse generale"**.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### **6.9.1. Zone ad Uso Pubblico "F1" per attrezzature di interesse generale**

1. Le specifiche nomenclature riportate nelle tavole di P.R.G., hanno valore indicativo e non prescrittivi.
2. In tali zone sono consentiti tutti gli Usi Pubblici di cui al capitolo 5 delle presenti N.T.A., con esclusione di US8.
3. Sono inoltre consentiti gli impianti sportivi all'aperto e quelli al chiuso. Gli spogliatoi ed i locali di servizio, i chioschi-bar, non possono superare il limite di S.U.L. pari al 5% della St.

Il titolo è riferito solamente al parte del terreno iscritto al catasto al F.5, Mapp.le 34.

PRESCRIZIONI : Sull'area insiste il vincolo idrogeologico, in parte il vincolo PAI, il vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 derivante da aree boschive, in parte il vincolo di tutela integrale di P.P.A.R. derivante da strade panoramiche, in parte il vincolo di tutela orientata di P.P.A.R. derivante da aree a rischio pericolosità geologica media e aree boschive, il vincolo di tutela diffusa di P.P.A.R. derivante da aree C di qualità diffuse e versanti. Sono fatte salve le prescrizioni del vigente P.P.A.R., dei vincoli speciali e dei vincoli P.A.I.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 10 del 07.04.2014 "VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PRG", l'immobile ricade in **Zona A3 "aree ad uso urbano di particolare pregio storico, artistico ed ambientale"**.

Il titolo è riferito solamente al terreno iscritto al catasto al F.5, Mapp.le 84.

PRESCRIZIONI : Sull'area insiste il vincolo idrogeologico, in parte il vincolo PAI, il vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 derivante da aree boschive, in parte il vincolo di tutela integrale di P.P.A.R. derivante da strade panoramiche, in parte il vincolo di tutela orientata di P.P.A.R. derivante da aree a rischio pericolosità geologica media e aree boschive, il vincolo di tutela diffusa di P.P.A.R. derivante da aree C di qualità diffuse e versanti. Sono fatte salve le prescrizioni del vigente P.P.A.R., dei vincoli speciali e dei vincoli P.A.I.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

L'ultimo stato legittimato relativo al principale fabbricato(Terne con piscina al piano seminterrato+Albergo, sub.5 del Mapp.440) risale alla pratica CAEL del 2012 che di fatto rappresentava lievi modifiche interna rispetto all'atto autorizzativo presentato come SCIA n.3571 del 10/09/2011 mentre l'ultimo stato legittimato relativo al Corpo secondario(sub.2 del Mapp.440) costruito sopra quello originario risale alla pratica consegnata come DIA del 12/12/2005.La struttura muraria coperta di collegamento tra i due corpi di fabbrica fu legittimata attraverso un Permesso di Costruire in sanatoria n.4/03 del 13/09/2004.La piscina esterna che si affaccia sulla vallata risulta essere stata legittimata tramite Autorizzazione in Sanatoria n.33/00 del 03.10.2000.Non risultano invece essere state autorizzate rispettivamente l'intero corpo Palestra e il suo corridoio di collegamento dal sub.2 e l'adiacente ampliamento verso est a livello del piano terra del fabbricato secondario(sub.2) costruito per altro attraverso materiali posticci.Entrambe le strutture dovranno essere demolite sia in quanto non conformi alle normative antisismiche e di isolamento energetich ed in quanto situati in in una zona di vincolo di tutela paesaggistica(area boscata in zona di crinale) dove non sono ammessi incrementi volumetrici oltre a quello delle autorizzazioni ottenute.

All'interno dei fabbricati sono state rilevate plurici difformità catastali ed edilizie che risultano comunque regolarizzabili attraverso il deposito di pratiche edilizie in sanatoria o semplici demolizioni di piccole strutture abusive come quelle rinvenute sul fronte dell'ingresso utilizzata come piccolo magazzino collegato alla cucina.

La totalità delle strutture termali vennero costruite attraverso lo strumento urbanistico del Piano Particolareggiato adottato definitivamente tramite delibera del Consiglio Comunale n.8 del 25/01/1989. Il piano particolareggiato, pur essendo poco dettagliato, disciplinava la realizzazione planivolumetrica dei fabbricati e delle attrezzature del complesso termale. Lo stesso piano particolareggiato fu di fatto soppiantato dalle normative del nuovo PRG che disciplinava le regole urbanistiche della zona attraverso l'attuazione di un comparto inserito nella zona urbanistico D15.

Del fabbricato/chiosco situato a monte utilizzato come mescita dell'acqua delle sorgenti (Mapp.431), oggi rinvenuto demolito, non si è rinvenuta pratica originaria di prima costruzione. Successivamente però ne fu autorizzato un cambio di destinazione d'uso tramite Concessione edilizia n.35/2001 del 05/09/2001.

Non è stata rinvenuta nessuna pratica edilizia riferita al fabbricato oggi adibito a Magazzino ed in stato di pessimo stato di manutenzione sistemato nell'area di sedime del Mapp.440 posizionato ad est poco a valle dei fabbricati termali ed in prossimità della centrale elettrica. Questo fabbricato non è stato visitato in quanto inaccessibile per la presenza di vegetazione infestante che ne limita l'accesso e il rilievo. Di esso questo non conoscendone la data di realizzazione (se ante 1967) si assumerà come non autorizzato.

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

##### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto ai disegni a corredo dell'ultimo stato legittimato del fabbricato inerente alla Cael del 23/03/2012 del sono state rilevate diverse modifiche, in particolare: -Diversi ambienti dell'ala fanghi hanno una distribuzione interna differente da quella segnalata come è differente la distribuzione degli spogliatoi correlati alla Piscina interna sistemata nell'angolo nord. Nell'area interrata del deposito è stata ricavato uno spogliatoio per la servitù. -Nel piano primo esternamente è stata realizzata una capanna posticcia vicino al piccolo corpo d'ingresso;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica autorizzativa in sanatoria con demolizione della capanna posticcia collegata alle cucine che si affaccia su corte d'ingresso;

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica in sanatoria da tecnico abilitato, Oblazioni ed oneri urbanistici: € 7.000,00
- Rimozione di corpo posticcio collegato alle cucine adiacente all'ingresso principale dell'Albergo: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato principale (sub.5 del Mapp.440)

##### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto ai disegni a corredo dell'ultimo stato legittimato del fabbricato inerente alla Denuncia di Inizio Attività del 12/12/2005 sono state rilevate molte modifiche sostanziali, in particolare: Nel piano terra, la porzione ovest degli ambienti sono conformi ma tutta la porzione est del piano possiede una distribuzione degli spazi differente e anche aperture verso l'esterno non segnalate. In particolare il lato est è completamente modificato in quanto collegato con altro volume mai regolarizzato realizzato su area di sedime del sub.6. Presenti quindi modifiche prospettive e volumetriche con ampliamento su area di sedime sub.6. -Nel piano primo risulta essere stata realizzata una camera in meno rispetto a quelle segnalate in quanto le due camere in progetto

dell'angolo nord-est sono state fuse in un'unica camera più grande.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di pratica autorizzativa in sanatoria, ripristino situazione pregressa con demolizione del volume laterale in ampliamento

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica autorizzativa in sanatoria con pagamento di oblazioni e oneri: €5.000,00
- Ripristino stato pregresso con demolizione del volume di ampliamento adiacente al lato nord-est.: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato principale (sub.2 del Mapp.440)

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto ai progetti in atti (Cael del 2012 e Dia del 2004) e al PDC in Sanatoria del Corpo di collegamento tra i fabbricati sub.2 sub.5, nell'area di sedime del sub.6 è stata rinvenuta la realizzazione di un intero fabbricato vetrato di circa 40 mq mai autorizzato ad uso palestra ed un ampliamento laterale del casolare originario (o fabbricato secondario). In particolare l'ampliamento è stato realizzato con volumi posticci nemmeno regolarizzabili da un punto di vista sismico e strutturale. Non sono state rinvenute negli archivi comunali pratiche autorizzative relativamente al Magazzino a valle della frana e della adiacente centrale elettrica. Presente invece la pratica autorizzativa relativa alla Piscina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizioni del fabbricato Palestra e dell'Ampliamento del Corpo secondario. L'ampliamento è costruito con materiali posticci non regolarizzabili né da un punto di vista sismico né per le necessità di isolamento energetico. Il Corpo Palestra si trova in zona di vincolo paesaggistico per cui va demolita. Ripristino generale dello stato autorizzato dell'area di sedime del sub.6. Riguardo al Magazzino a valle del complesso termale in area del sub.6, non avendo rinvenuto negli archivi del comune atto autorizzativo o prova della sua presenza ante 1967 si assume in perizia la sua demolizione.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione del fabbricato "Palestra" e dell'ampliamento "posticcio" del fabbricato secondario: €8.000,00
- Segnalazione e giustificazione urbanistica della centrale elettrica adiacente: €1.500,00
- Demolizione del Corpo Magazzino: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a aree comuni ed esterne Sub.3 e sub.6 del Mapp.440, corte esterna adiacente al complesso termale (Mapp.436)

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto ai disegni relativi alle pratiche autorizzative non è stato rinvenuto il fabbricato ad uso locale commerciale a destinazione di chiosco e bar per miscela acqua termale e bevande in quanto crollato a seguito del movimento franoso della collina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di pratica urbanistica che segnali la estinzione del fabbricato adibito a Bar del Mapp.431

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Cila per demolizione da tecnico abilitato: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Aree esterne adiacenti al complesso termale

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla planimetria catastale agli atti consegnata il 06/10/2011 al prot.PS0182951 sono state rilevate diverse modifiche, in particolare: -Nel piano terra(zona termale) manca la segnalazione di una sauna finlandese collegata alla sala piscina interna centrale, diversi ambienti dell'ala fanghi hanno una distribuzione interna differente da quella segnalata come è differente la distribuzione degli spogliatoi correlati alla Piscina interna sistemata nell'angolo nord.Nell'area interrata del deposito è stata ricavato uno spogliatoio per la servitù. -Nel piano primo esternamente è stata realizzata una capanna posticcia esterna collegata alle cucine vicino al piccolo corpo d'ingresso;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di variazione catastale e demolizione di corpo posticcio adiacente all'ingresso principale dell'albergo.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di variazione catastale(pratica Docfa) da tecnico abilitato: €1.000,00
- Demolizione di Corpo posticcio collegato alle cucine adiacente all'ingresso del centro(già calcolato nel paragrafo"edilizio")

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato principale(sub.5 del Mapp.440)

### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla planimetria catastale agli atti consegnata il 20/09/2004 al prot.PS0179042 sono state rilevate diverse modifiche sostanziali, in particolare: -Nel piano terra, eccetto nella zona bagni e ingresso, tutti gli ambienti possiedono una distribuzione degli spazi differente e anche aperture di porte e finestre verso l'esterno non segnalate.In particolare il lato est è completamente modificato in quanto collegato con altro volume mai regolarizzato realizzato su area di sedime del sub.6.Presenti due finestre in luogo di una nel lato ovest; -Nel piano primo risulta essere stata realizzata una camera in meno rispetto a quelle segnalate in quanto le due camere in progetto dell'angolo nord-est sono state fuse in un unica camera più grande.Presenti altre piccole modifiche su tramezzi e muri maestri;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale, Demolizione dell'Ampliamento e ripristino volumetria in progetto.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di variazione catastale da parte di tecnico abilitato: €1.000,00
- Rimozione porzione di fabbricato in ampliamento(già rendicontato sul capitolo edilizia)

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato principale (sub.2 del Mapp.440)

### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alle planimetrie in atti: - nell'area di sedime del sub.6 è stata rinvenuta la realizzazione di un intero fabbricato vetrato ad uso palestre ed un ampliamento laterale del casolare originario( o fabbricato secondario).Inoltre la piscina esterna che si affaccia sulla vallata che risulta essere costruita a cavallo tra l'area di sedime del sub.6 e il mapp.367 non è mai stata segnalata catastalmente. -non risultano segnalate nell'area di sedime del sub.6 del mapp.le 440 nè un magazzino a valle della strada vicinale delle acque nè l'adiacente centrale elettrica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale in Mappa(Tipo Mappale) tramite pratica Pregeo e accatastamento(pratica docfa) con segnalazione delle modifiche se regolarizzabili da un punto di vista urbanistico, segnalazione del corpo piscina esterna, del magazzino a valle della strada vicinale(se regolarizzabile) e della centrale elettrica con demolizione fabbricato palestra e dell'ampliamento laterale del corpo secondario.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Tipo Mappale per segnalazione presenza del Corpo Piscina, Magazzino e Centrale elettrica, gli ultimi due se regolarizzabili): €3.000,00
- Presentazione di Variazione catastale(DOCFA) per segnalazione Piscina, magazzino e centrale elettrica su area di sedime del sub.6. : €2.500,00
- Demolizione del Corpo Palestra e dell'ampliamento laterale del sub.2 su area di sedime di sub.6(importi già calcolati nel capitolo edilizia)

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita solamente a Aree comuni ed esterne Sub.3 e sub.6 del Mapp.440, corte esterna adiacente al complesso termale(Mapp.436)

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alle planimetrie agli atti vi è da segnalare che il fabbricato accatastato all'urbano al Mapp.431, sub.4 è stato rinvenuto completamente crollato a seguito del movimento franoso. La stessa strada vicinale "delle acque" in un tratto ha modificato il suo tracciato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale in mappa e al catasto urbano

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Variazione Catastale(Tipo Mappale) da tecnico abilitato per segnalare il diverso tracciato della strada vicinale e la mancanza del fabbricato posizionato nel Mapp.421(Pratica Docfa): €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita solamente a Area esterna del Corpo A(Mapp.431) parco, giardini e area di sosta e terreni del Corpo B

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le difformità già indicate nel capitolo edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: vedi rispettivi paragrafi del capitolo "edilizia"

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile** a meno di ripristini, demolizioni e sanatorie come quelle indicate nel capitolo "edilizia". Tempi necessari per la regolarizzazione: almeno sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a tutti i corpi del complesso termale

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONTEGRIMANO VIALE MARTIRI DELLA RESISTENZA 1, FRAZIONE  
MELETO

**ALBERGO**

## DI CUI AL PUNTO A

**albergo** a MONTEGRIMANO VIALE MARTIRI DELLA RESISTENZA 1, frazione Meleto, della superficie commerciale di **2.194,28** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (TERME DI MONTEGRIMANO SRL IN LIQUIDAZIONE)

Trattasi di un Complesso Ricettivo Turistico-Termale formato da due Corpi di fabbrica (Mapp.440,sub.5 e Mapp.440,sub.2 del F.5) corredati da Parco,attrezzature e piscine alimentate da acqua derivante da sorgenti termali.I due corpi, comunicanti tra loro comprendono un Albergo(Mapp.440,sub.5) sviluppatosi nel Corpo A principale formato al piano primo da Reception,Salone,Ristorante,Bar e Terrazza,6 Camere e corte esterna di ingresso, al piano secondo da 2 camere e 2 suite con terrazzi, ed un secondario Corpo B(Mapp.440,sub.2 del F.5) ospitante al livello terra una reception, locali amministrativi oltre ad una camera e stanzine per la servitù-custodie e al primo piano formato da 5 camere.Nel piano sottostante al Corpo A,si trova la zona termale-curativa del complesso(Mapp.440,sub.5 del F.5) costituita da due piscine di piccole dimensioni, area benessere con saune, area medica, aree di connessioni, scale ed ascensore,oltre a 5 camere con bagni,magazzini, depositi e locali tecnici. Il complesso è corredato da un'area comune(sub.3-BCNC) di collegamento, da una piscina estiva esterna che si affaccia sulla vallata(sub.6-BCNC),da una vasta corte esterna adibita a parcheggio(sub.6-BCNC, Mapp.li 69,70,71) e da un parco attrezzato verso monte.Il complesso ricettivo si trova in zona panoramica disposto in un versante che si affaccia verso la vallata del Conca in Loc.Meleto-Calacecca nel Comune di Montegrimano Terme.

Il complesso termale, inattivo da circa 10 anni, nacque negli anni 80' nell'intento di sfruttare una concessione mineraria che utilizzava la presenza di diverse sorgenti termali che si trovano di poco più a monte della struttura.Le captazioni iniziarono a partire dagli anni 90' con la realizzazione di un originario fabbricato termale ad uso curativo(l'attuale corpo B del sub.2) che all'inizio degli anni 2000' fu implementato con la creazione di un vero e proprio stabilimento dotato di un centro alberghiero per la cura e la salute della persona.Negli anni 2000' il fine curativo lasciò il passo allo sfruttamento turistico con la creazione di tutte le varie piscine fino al 2010 quando un movimento franoso della collina sorgiva pregiudicò il funzionamenò delle tubazioni provenienti dalle sorgenti termali.L'attività del complesso proseguì fino al 2015 utilizzando le acque dell'acquedotto comunale fino alla chiusura dell'attività avvenuta nel 2015.Il complesso termale fino al 2010 ha sfruttato un concessione termale ottenuta con Atto n.66 del 18/03/1997 dalla società Erbavita Spa poi confermata tramite Decreto Dirigenziale della Provincia di Pesaro n.713 del 08/03/2007 poi rinnovata dal 16/03/2017 in quanto era già in corso la procedura fallimentare.Inizialmente vennero preponderatamente sfruttate tre sorgenti a poche decine di metri a monte del fabbricato crollato con la frana del 2010.Nel 1999 l'area di concessione venne allargata con la ripermetrazione dell'area di concessione a cui seguì la realizzazione di nuovi pozzi anche al di fuori della proprietà della società specifica.

Il futuro sfruttamento delle acque termali dipenderà dalla possibilità di riattivamento delle captazioni delle diverse sorgenti termali rimanenti che comporteranno opere di nuova realizzazione o di ripristino dall'importo imprecisato che dovrà essere stabilito attraverso preventive analisi tecniche e specialistiche nonchè da sondaggi sullo stato movimentoso della frana.L'importo del ripristino dell'Approvvigionamento delle acque a seguito dei danni dovuti alla frana viene assunto in almeno € 295.000,00 in quanto si dovranno probabilmente ricercare nuove sorgenti termali, costruire nuovi pozzi e ricreare le tubazioni necessari per alimentare la struttura.

Le acque termali delle sorgenti hanno natura alcalina quindi utile per cure idropiniche, inalatorie, nella calcolosi renale ed epatica e nelle forme infiammatorie croniche del tubo digerente,e natura salsobromiodica, ricca di cloruro di sodio, litio, bromo, iodio, magnesio ed altri elementi quindi efficace per la balneoterapia e la cura di infiammazioni.

La struttura oggetto di stima possiede tre diverse piscine.Una interna con acqua a temperatura costante un tempo stabilizzata di 36°C,una seconda piscina a 34°C affiancata da altre due più piccole per percorso kneipp, ed una terza che si trova all'esterno, immersa nel verde del parco adiacente, su una terrazza con vista verso il mare.

Quando era operativa la struttura era equipaggiata con le più moderne tecnologie permettendo numerosi trattamenti tra cui: cure idropiniche, cure inalatorie, fangoterapia, balneoterapia,

massofisiokinesiterapia e terapie del dolore. La maggior parte delle attrezzature sono rimaste all'interno degli ambienti ma considerati il tempo di inutilizzo è ipotizzabile che l'intera impiantistica debba essere tutta rivisitata se non in gran parte sostituita.

La zona è situata nell'area territoriale del Montefeltro e di Urbino e dista circa 40 km dalla costa e 8 km dal centro storico di San Marino. La vicinanza con la piccola repubblica condiziona l'assetto economico territoriale del Comune di Montegrimano in quanto una forte fetta di popolazione lavora come frontalieri.

L'intero complesso ricettivo è il frutto di interventi edilizi di adeguamento delle strutture di un vecchio casolare che ha subito ristrutturazioni ed ampliamenti a cominciare dagli anni 90' dopo lo sfruttamento di una sorgente di acqua termale che è stata utilizzata fino al 2010 per alimentare le piscine della struttura. Dopo una frana nei pressi della sorgente non è stato più possibile l'utilizzo termale ma la struttura ha continuato fino al 2015 ad essere utilizzata come centro benessere utilizzando acqua semplice dell'acquedotto. Successivamente sono stati ipotizzati nuovi progetti per risanare l'acquedotto termale e ripristinare l'uso termale del complesso ricettivo non ancora eseguiti e di cui lo scrivente non ha ricevuto documentazione. All'inizio degli anni 2010' la struttura è stata oggetto di integrazione a valle con il progetto rimasto incompleto di un area ricettiva e residenziale disposta a valle della strada di collegamento che se completata ne faranno il più importante complesso ricettivo termale di questa tipologia nel giro di 40 km. Codesti immobili sono attualmente oggetto di altre esecuzioni immobiliari in particolare della n.96/2021 del Tribunale di Urbino.

Il Complesso Termale è formato da due corpi di fabbrica collegati da una specie di tunnel(sub.3). Il maggiore dei Corpi di fabbrica risulta catastalmente iscritto al F.5, Mapp.440, sub.5 ed è formato al piano principale da una corte di accesso, un ingresso che permette l'accesso ad una vasta reception dotata di atrio con scalone per i piani superiori ed inferiori. Nello stesso piano si sviluppano la sala Ristorante con la Cucina laterale, un Salone ed un set bagni per gli ospiti. Il salone si apre su una vasta terrazza utilizzabile per feste e o per tavoli. Nell'ala sud, attraverso un corridoio si aprono le sei camere (una singola e cinque doppie) tutte dotate di bagno e di piccolo terrazzino. Dall'atrio della reception con una scala circolare si perviene al piano superiore dove sono sistemate due ampie suite con bagno e ampio terrazzo specifico che si affaccia con vista panoramica sulla vallata del fiume Conca e sul Montefeltro e due camere doppie economy, ognuna con bagno specifico che si affacciano sui lati laterali. Sempre dall'atrio del piano principale attraverso scala circolare si perviene nel piano seminterrato inferiore dove si sviluppano tutte i principali locali termali del complesso oltre a 5 camere doppie con bagno che si affacciano verso sud tramite corridoio di connessione. In particolare nell'ala est verso la vallata sono sistemate due piscine di medie-piccole dimensioni ciascuno (circa 32 mq), profonde non più di 1.50 ml con una (quella dell'angolo nord-est) dotata di percorso Kneipp. Nell'ala nord-est oltre alla piscina e agli spogliatoi specifici con abgni sono sistemate le sale per i fanghi con i camerini per gli ospiti, vani tecnici per la preparazione e la sala nebbia. accanto all'accesso per gli esterni è organizzata una vasta sala cure con impainti per aereosol, un reparto pediatrico oltre ad uno studio per massaggi. Ad ovest dello scalone principale è organizzata invece un'ala con 4 studi medici, una sala riunioni, una sala massaggi oltre ad una sauna con solarium. Nella porzione più interrata del piano accessibile attraverso corridoi sono sistemati dei magazzini, con spogliatoio per gli operatori e gli interi impainti tecnologici. Escludendo l'area delle camere la zona delle piscine è ampia 200 MQ circa mentre l'area dell'area wellness (studi medici e spa) si sviluppa per circa 200 mq.

Il corpo minore, di due piani risulta accatastato al F.5, Mapp.440, sub.2. Esso è collegato dal corpo maggiore attraverso un vano comune di circa 50 mq (Sub.3 del Mapp.440) che funge di ingresso per gli ospiti esterni che vogliono accedere alla zona spa e alle piscine senza entrare nei locali dell'albergo. Da tale corpo intermedio è possibile infatti accedere anche alla piscina esterna oggi posizionata nell'area di sedime tra il mapp.440 e il mapp.437. Tramite il vano intermedio si accede al secondo corpo di due piani dove al piano terra si sviluppano i locali amministrativi della zona termale con un ambiente reception, delle sale ed uffici amministrativi oltre a camere e locali per la servitù. Nel piano superiore, a cui si accede tramite una rampa sono posizionate 5 camere doppie con bagno che si affacciano sugli ambienti circostanti. Da un ambiente di uno dei locali a piano terra si apre un vasto ambiente realizzato con struttura posticcia e temporanea di circa 90 mq il quale a sua volta si collega con la struttura vetrata della palestra, un ambiente di circa 58 mq costruito ad est del corpo B o secondario. Questi due ambienti risultano non regolarizzati urbanisticamente e si trovano

costruiti su area di sedime del Mapp.440,sub.6.

Nella stessa corte esterna catastalmente iscritta al catasto come sub.6 che circonda a sud,est e a nord i due corpi A e B dove si sviluppa il complesso termale si trovano altre strutture non accatastate come un Magazzino sistemato a valle della strada vicinale ed ora parzialmente diruto a causa della frana e una centralina elettrica.Inoltre come già detto nella porzione di terreno verso sud-est sono sistemati una porzione della piscina esterna, dei giardini e il solarium della stessa oltre che i locali tecnici dove sono ospitati gli impianti della stessa piscina.

A corredo della struttura termale sono da descrivere l'area di sosta per gli automezzi degli ospiti organizzati su un terreno disposto a sud dei centri termali ospitato sull'area di sedime dei Mapp.li 436,70,71 del F.5 che si trovano tra la strada vicinale e di accesso e la Sp.128 e il vasto parco e bosco che si trova a monte della stessa struttura termale contraddistinta dai terreni agricoli di proprietà della società contraddistinta al catasto dal Mapp.li 19,21,22,29,61,31,32,292.E' proprio sul terreno del mapp.le 29 del F.5 dove si trova la sorgente della fonte termale, che è avvenuto il movimento franoso che ha pregiudicato la tubazione che prelevava l'acqua termale nel 2010 e che ha ricoperto e distrutto il fabbricato ad uso commerciale di circa 50 mq che si trovava eretto nel Mapp.431 e di cui si ritrovano solamente macerie.

Il complesso ricettivo risulta allo stato libero e chiuso da almeno 10 anni.Tutto il complesso impiantistico della struttura termale è quindi da rivisitare in quanto il lungo periodo di inattività potrebbe aver pregiudicato tutto l'articolato sistema di pompe e tubazioni che rifornivano il complesso termale che comunque non è apparso evirato di impianti durante l'inattività.In generale tutte le ali dove sono ospitate le camere sono apparse in discreto stato di manutenzione e anche le gli ambienti dei piani superiori(piano principale reception con i locali ristorante) e il piano primo di entrambi i due fabbricati sono risultati in buone condizioni di manutenzione. Necessarie di lavori di manutenzione sono invece la maggior parte degli ambienti del Piano inferiore della Spa e/o delle Piscine in quanto in molti dei controsoffitti e in molti dei solai si sono rilevate infiltrazioni derivanti dall'incuria dovuta al mancato svuotamento e pulizia dei pluviali provenienti dai piani superiori e da alcuni difetti costruttivi che in alcuni casi non hanno tenuto conto di un necessari lavori e rafforzamenti di pareti impremeabilizzanti e lavori tra le giunture dei fabbricati.Sui locali del piano inferiore o del piano delle Spa e delle Piscine dovranno essere necessari notevoli lavori per ripristinare i danni dovute alle infiltrazione e da perdite localizzate di acqua meteorica che stagnante sui terrazzi e sulle grondaie hanno oltrepassato le strutture creando fenomeni di immarcimento in ampie zone dei locali che si mostrano enlla maggior parte dei controsoffitti dei locali.

Generalmente tutto il complesso termale possiede pavimentazioni e rivestimenti di tipo ordinario con qualche maggiore cura ornamentale rilevata in alcuni ambienti pubblici(Reception,scale connessione tra piano inferiore e primo piano e nel Ristorante) e nel rivestimento delle suite.La pavimentazione delle parti comuni sono in piastrelle di gres ordinario.

L'oggetto di perizia è situato in zona panoramica sulle colline del Conca, dista circa tre km dal Castello di Montegrignano dove sono presenti gli uffici pubblici e i limitati servizi del piccolo comune.L'area dista circa 50 km dal capoluogo provinciale di Pesaro e circa 10 km dal centro storico di San Marino fruibile attraverso la Strada Provinciale n.128 e la Sp n.2 di collegamento tra Mercatino Conca e la stessa Repubblica del Titano. La vicinanza con San Marino e il suo flusso turistico rappresenta un elemento di valorizzazione della struttura ricettiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 440 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/4, rendita 15.582,80 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri della Resistenza n.1, piano: T-1-2, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
- foglio 5 particella 440 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/4, rendita 2.310,00 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri della Resistenza n.1, piano: T-1, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
- foglio 5 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 2728, reddito agrario 4,93 €, reddito dominicale 4,93 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
- foglio 5 particella 22 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo , superficie 15560, reddito

- agrario 2,41 €, reddito dominicale 4,02 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
- foglio 5 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe Incolto Produttivo, superficie 48070, reddito agrario 2,48 €, reddito dominicale 4,97 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
  - foglio 5 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 1826, reddito agrario 3,30 €, reddito dominicale 3,30 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
  - foglio 5 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Misto , superficie 6242, reddito agrario 1,61 €, reddito dominicale 6,45 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
  - foglio 5 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 2200, reddito agrario 7,39 €, reddito dominicale 6,82 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.(solo per la quota di 15/48)
  - foglio 5 particella 437 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 2680, reddito agrario 4,84 €, reddito dominicale 4,84 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 5 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 8596, reddito agrario 2,22 €, reddito dominicale 2,22 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 5 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 414, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 5 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo Cepsuglio, superficie 112, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 5 particella 436 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 3302, reddito agrario 11,08 €, reddito dominicale 10,23 €, intestato a [REDACTED]
  - foglio 5 particella 431 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 46 mq, rendita 539,28 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DELLA RESISTENZA n. SNC, piano: T, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000 ristrutturato nel 2012.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*

*Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>		<b>indice</b>		<b>commerciale</b>
Reception - Sale Accoglienza,Relax, Sala Ristorante,Cucina e Locali Pubblici - Piano Principale-P1 (Mapp. 440-sub.5)	260,00	x	100 %	=	260,00
Corte Accesso al Piano Principale- P1(sub.5 del Mapp.440 del F.5)	485,00	x	10 %	=	48,50
Terrazza al Piano Principale e Terrazzino Rlstorante-P1(sub.5 del Mapp.440 del F.5)	114,00	x	30 %	=	34,20
Camere(Doppie N.5+1 Singola) del Piano Principale-P1(sub.5 del Mapp.440 del F.5)	155,00	x	100 %	=	155,00
Zona Piscina,Spa e wellness,Magazzini e Studio Medico correlato-Piano seminterrato sottostante al principale-PT(sub.5 del Mapp.440 del F.5)	600,00	x	100 %	=	600,00
Depositi e Magazzini-Piano seminterrato sottostante al principale- PT(sub.5 del Mapp.440 del F.5)	86,00	x	50 %	=	43,00
Camere(N.5) del Piano sottostante al Principale-PT(sub.5 del Mapp.440 del F.5)	148,00	x	100 %	=	148,00
Camere(N.2) e Suite(N.2) del Piano superiore al Principale-P2(sub.5 del Mapp.440 del F.5)	154,00	x	100 %	=	154,00
Reception,Locali amministrazione e connessione del fabbricato Annesso- Piano Principale-PT (Mapp. 440-sub.2)	74,00	x	100 %	=	74,00
Camera per custode e Accessori del Piano Principale fabbricato annesso- PT(sub.5 del Mapp.440 del F.5)	80,00	x	100 %	=	80,00
Camere del Piano superiore(N.5)-P1 del fabbricato annesso-P1(sub.5 del Mapp.440 del F.2)	150,00	x	100 %	=	150,00

Terrazzi delle Suite del Piano superiore-P2 (sub.5 del Mapp.440 del F.5)	52,00	x	30 %	=	15,60
Corte e Parco esterno del Piano Principale-PT/P1 (Mapp. 440-sub.6)	5.600,00	x	2 %	=	112,00
Ingresso/Collegamento Piano delle Terme-PT (Mapp. 440-sub.3)	44,00	x	100 %	=	44,00
Area di Sedime Piscina esterna(Mapp.437,F.5)	2.680,00	x	2 %	=	53,60
Area di Sedime Fabbricato Crollato(Mapp.431,sub.4)	1.970,00	x	2 %	=	39,40
Area Esterna Parcheggi e sosta(Mapp.436,70,71)	5.614,00	x	1 %	=	56,14
Area Esterna(Parco,Bosco,sorgenti,Vani tecnici e attrezzatura nel parco)	83.436,00	x	0,1 %	=	83,44
Locale Annesso al Fabbricato secondario-PT(Abusivo su Area di sedime sub.6)	70,00	x	2 %	=	1,40
Palestra su area di sedime sub.6-PT	42,00	x	100 %	=	42,00
<b>Totale:</b>	<b>101.814,00</b>				<b>2.194,28</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi l'oggetto di stima un Complesso Ricettivo Termale ovvero un bene particolare e trovandosi il bene stesso in un contesto territoriale come quello dell'entroterra pesarese dove le Strutture turistiche di questa tipologia di Fabbricati in questi anni sono poco trattate come oggetto di compravendita non è stato possibile rinvenire dei dati che ci possono aiutare per eseguire una stima attraverso il Metodo del Confronto di Mercato (MCA) per cui si procederà alla stima tramite il Metodo del Reddito ipotizzando il reddito annuale derivante dall'attività di una gestione mista di tipo "diretta" relativa alla gestione delle camere e all'entrata nelle piscine agli esterni e della gestione "indiretta" locando le attività di tipo curative e del centro benessere. Anche la gestione del bar/ristorante verrà delegata ad altra società esterna per otterrerne una rendita mensile costante.

Ai ricavi settimanali e mensili ipotizzati verranno sottratte le spese di gestione dovute al personale per mantenere operative tutte le attività del centro, per la pulizia degli ambienti e per mantenere l'efficienza di una struttura moderna adeguata ai fabbisogni normativi e di vivibilità e per mantenere una offerta al passo dei tempi.

**1-Criteri Valutativi**

Stante il fatto che il bene si trova in un mercato di beni limitati ma che allo stato è in grado di produrre reddito, ai fini valutativi è stato adottato il metodo della capitalizzazione del reddito considerando i possibili ricavi annuali calcolando gli importi su base mensile a seconda dell'affluenza

degli ospiti sottraendoli dalle ingenti spese amministrative ed operative dell'attività ipotizzando una futura gestione dell'intero cespite tecnicamente fattibile, urbanisticamente legittimata e ragionevolmente perseguibile per conferire all'immobile il maggior Valore di Mercato. Il reddito annuale ipotizzato verrà capitalizzato considerandone il reddito costante nel tempo.

## **2-Utilizzo del Bene oggetto di stima**

Nella pagina allegata alla perizia LOTTO 1-CORPO A-CONSISTENZE COMPLESSO RICETTIVO viene esemplificata la tabella delle superficie lorde dell'intera struttura ricettiva che permette di descrivere le consistenze di tutti gli ambienti del complesso alberghiero e termale e sull'effettiva funzionalità nei suoi locali

In particolare gli ospiti potranno essere accolti in un contesto alberghiero formato da complessive 18 camere e due suite, tutte con bagni) sistemate rispettivamente nel Fabbricato principale nel Piano Terra (6 camere), nel Piano Primo (2 camere e due suite) o nel Piano seminterrato delle Terme (5 camere) per un totale di 25 posti letto, oppure nel Fabbricato secondario al piano primo (5 camere) per un totale di 10/12 posti letto.. Gli ospiti potranno usufruire di vari servizi che offre la struttura ricettiva: delle Piscine, del Centro Benessere, del Ristorante compreso all'interno del Fabbricato Principale.

## **3-Determinazione del Saggio di rendimento medio**

Premesso che:

- gli immobili oggetto di stima possono essere qualificati come "beni speciali" in quando beni immobiliari per i quali non sono disponibili transazioni confrontabili rendendo inutilizzabili i tradizionali procedimenti di comparazione diretta;
- nella ricerca del più probabile valore di mercato, si procede utilizzando il metodo della capitalizzazione dei redditi, anche nelle considerazioni che sono disponibili i dati riguardanti i canoni di locazione lordi e che il saggio di rendimento medio lordo può essere ricavato, in via indiretta, mediante la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- nel metodo della capitalizzazione dei redditi, è fondamentale l'adozione del saggio di rendimento, in quando direttamente influente sul valore di mercato cercato, infatti, a reddito costante, laddove il saggio di rendimento è basso il valore dell'immobile risulta alto e viceversa;
- Premesso che la ricerca del saggio di rendimento medio si basa sul metodo indicato dalle pubblicazioni di settore che prevedono l'assunzione di un saggio medio lordo e la correzione dello stesso mediante variazioni in aumento o in diminuzione secondo quelle caratteristiche in grado di innalzare o diminuire il valore dell'immobile, premesso quanto scritto dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si sono acquisiti sia i dati di locazione che i valori commerciali unitari, e, mediante il rapporto tra tali valori, si è ricavato il saggio di rendimento medio lordo per tipologie comparabili (ovvero quella relativa ai valori di immobili commerciali nel Comune di Montegrimano Terme e Comune di Mercatino Conca).

## **4 – Determinazione del Saggio di Rendimento Medio**

Nel dispiegamento del Metodo del Reddito Annuale si procederà alla stima ipotizzando il reddito come somma dei più probabili redditi mensili derivante dalla sommatoria delle attività di:

1. gestione "diretta" dell'affitto delle camere ipotizzando le possibili rendite settimanali dell'insieme di tutte le Camere e suite, divise per tipologie la cui domanda viene senz'altro agevolata dalla presenza di un parco piscine e di un centro benessere che ha pochi eguali nel comprensorio e in un giro di 30 km e gestione diretta dell'entrata degli esterni alle Piscine;
2. gestione "indiretta" locando le attività di Ristorante e Bar e dell'insieme dell'Attività curativa e del Centro Benessere ipotizzando le possibili rendite in questo caso mensili e annuali.

Al ricavo annuale ipotizzato verranno sottratte le spese di gestione dovute al costo del personale per mantenere operative tutte le attività del centro, alla pulizia e manutenzione degli ambienti, alla manutenzione delle piscine e all'energia elettrica per alimentare le pompe delle piscine e condutture, per il condizionamento e di tutto ciò che necessita per un Complesso moderno e adeguato ai fabbisogni normativi e di vivibilità per questo tipo di strutture.

Nella determinazione dei ricavi dalla "gestione diretta" si è considerato il normale utilizzo del complesso turistico nei modi e nelle forme di quanto previsto dalla capacità ricettiva della struttura che dispone di 18 Camere e 2 suites. Il Fatturato annuale da ascrivere nel bilancio estimativo è quindi rappresentato dalla sommatoria dei possibili canoni ricavati settimanalmente su base mensile moltiplicata per un ipotizzato coefficiente di riempimento del complesso ricettivo anch'esso

determinato su base mensile che in questo caso viene fissato a seconda dei periodi di affluenza degli ospiti ovvero per lo 0%(Cr=0.0) nei mesi di febbraio-marzo (ipotizzato periodo di chiusura della struttura), 20% (Cr=0.2) per i mesi di aprile-novembre, 30%(Cr=0.3) per maggio e gennaio, 40%(Cr=0.4) per il mese di dicembre-giugno-settembre, 60%(Cr=0.6) per il mese di luglio, per il 80%(Cr=0.8) per il mese di Agosto, il periodo di maggior affluenza della struttura. I canoni di affitto settimanale chiaramente cambiano in funzione del periodo di affluenza ma si sono considerati i valori medi tra 200-250 per le suite per la sola camera e colazione, mentre per le altre camere valori inferiori del 20,25 e 30% a seconda della comodità e posizione. Le operazioni di calcolo per ottenere la rendita annuale si ottengono attraverso la somma dei ricavi mensili ottenuti da ogni camera calcolati per ogni mese di apertura.

Il calcolo può essere sintetizzato nella formula successiva i cui risultati vengono esplicitati nel foglio Excel relativo al calcolo della rendita di questo Corpo A che viene allegata al termine della perizia nel Foglio LOTTO 1-CORPO A-CALCOLO REDDITO ANNUO. Dal foglio Excel emergono i fitti settimanali su base mensile di ogni categoria di camera/appartamento.

$$Ra1 = \sum N. Camere \times Cms(\text{da } 1 \text{ a } 12) \times S_{nx} \times Cr(\%)$$

Dove:

Cms=Costo Medio Settimanale su base mensile;

S<sub>n</sub>=Numero di settimane su base mensile

Cr=Affluenza su base mensile

Nella determinazione dei ricavi dovuti a dalla "gestione indiretta" di attività stagionali come accesso esterno delle piscine, ristorante esterno(chioschi) e centro benessere si è considerato una quota mensile fissa che viene sempre esplicitata nello stesso Foglio Excel e può comunque venire riassunta con la formula:

$$Ra2 = \sum Q_{fattività} \times M_n$$

Dove:

Q<sub>f</sub>=Quota mensile per ogni attività locata;

M<sub>n</sub> =Numero di mesi

Con i valori ottenuti si ottiene un ricavo lordo da cui si sottraggono le potenziali spese che forfettariamente vengono definite per questa tipologia di struttura su base annuale che in questo caso si determina pari al 45% del ricavo. Per la determinazione del Passivo annuale si è ipotizzata una gestione diretta della struttura senza considerare l'ipotetico utile di impresa in modo da semplificare il calcolo la cui somma dei costi sono rappresentati dal riscaldamento/condizionamento, elettricità, servizi, dipendenti, pulizia delle camere e della piscina ecc che è stata fissata in modo forfettario in circa il 55% del Ricavato annuo.

$$CT = \text{Costi totali} = Ra * 60\%$$

I costi totali CT e il profitto normale della gestione alberghiera, calcolato sulla somma dei costi e del canone incognito come segue:

$$RL = Ra - CT = Ra - 0.60Ra = 0.40Ra$$

Sostituendo le cifre ai simboli si ottiene, avendo ottenuto dal Foglio Excel già descritto un

$$Ra = Ra1 + Ra2 \text{ pari a } 468.151,80 \text{ €.}$$

$$RL = 0.4 Ra = 187.260,40 \text{ €/anno che si approssima a } \text{€ } 187.000,00.$$

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	<b>187.000,00</b>
Tasso di capitalizzazione:	<b>7,6%</b>
Valore immobile:	<b>2.460.526,32</b>

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
COSTI DI RIPRISTINO DEI LOCALI DEL CENTRO	
BENESSERE E DELLE CAMERE PER INFILTRAZIONI E	-196.842,11

PERDITE DI ACQUE		
SPESE PER RIPRISTINO SISTEMA DI APPROVIGIONAMENTO ACQUE TERMALI DALLE SORGENTI ALLA STRUTTURA PER POZZI E CONDOTTE OLTRE AI COSTI DI RINNOVO CONCESSIONE TERMALE		-295.263,16
COSTI D RIPRISTINO DELLE POMPE,TUBAZIONI E ATTREZZATURE DELLE PISCINE ESTERNE ED INTERNE DEL CENTRO BENESSERE		-147.631,58
SPESE PER STUDI E SONDAGGI GEOLOGICI OLTRE AD INTERVENTI DI RIPRISTINO E CONSOLIDAMENTO TERRENO PER ALCUNI CORPI (PISCINA ESTERNA,CENTRALE ELETTRICA,CORPO SOTTOSTANTE TERRAZZO SUB.5)		-98.421,05

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. **1.722.368,42****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **1.722.368,42**

BENI IN MONTEGRIMANO VIALE MARTIRI DELLA RESISTENZA 1, FRAZIONE MELETO

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno residenziale** a MONTEGRIMANO VIALE MARTIRI DELLA RESISTENZA 1, frazione Meleto, della superficie commerciale di **9.224,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (TERME DI MONTEGRIMANO SRL IN LIQUIDAZIONE)

Trattasi di un insieme disomogeneo di terreni in parte edificabili o a corredo di altri terreni edificabili a destinazione prevalentemente residenziale che rappresentano il completamento funzionale dei terreni oggetto della Esecuzione Immobiliare n.96/2021 inseriti nel Corpo G del Lotto 1. Si trovano a valle del complesso ricettivo termale periziato nel Corpo A.Rappresentano in parte alcuni terreni residenziali non edificati del Comparto MT1A,Zona C del PRG oggetto del richiesto 2° Piano di Lottizzazione del progetto "Borgo delle Terme\_2" in parte di altri terreni edificabili adiacenti inseriti in Zona C del PRG(F.5,Mappali 536,542,545,548 e F.6 del Mapp.le 34,63 di ampiezza totale di 6154 mq.Agli stessi sono stati aggiunti un terreno edificabile che si trova a latere della lottizzazione oggi utilizzato come terreno di pertinenza di un casolare di altra proprietà corredato da piscina(Mapp.84 del F.5) ed un altro terreno ad uso Verde pubblico esterno al comparto(Mapp.le 72 del F.59).Questi ultimi due terreni sono messi in vendita per la sola quota di 15/48 di piena proprietà in quanto per il resto risultano cointestati ad altri proprietari.

Più specificatamente sono inseriti in questo corpo un blocco di terreni edificabili residenziali compresi all'interno del Comparto MT1a oggetto di Piano di Lottizzazione "Borgo delle Terme" così come descritto nella Perizia della Esecuzione Immobiliare n.96/2021 depositata in sede di tale procedura il 30/11/2024.Tali terreni rappresentano il restante gruppo di appezzamenti il cui insieme

completa il blocco interno alla Lottizzazione. Tali terreni rappresentano porzioni secondarie e marginali come i tracciati di vecchi sentieri in quanto in tale area di sedime non sono previsti edificazioni ma solamente interventi di naturalizzazione e/o porzioni di strade. Per tale motivazione la stima considererà tale fattore nonostante il possibile acquisto degli stessi rappresenti comunque un asset strategico capace di condizionare l'iter procedimentale del futuro rinnovo del Piano di Lottizzazione.

Storicamente l'attuazione del Comparto iniziò nel 2005 con l'Approvazione per Delibera del CC n.23 del 23/05/2005 del 1° Piano di Lottizzazione, continuò con la successiva sottoscrizione della convenzione urbanistica in data 14/11/2005 rep.6497 e procedette con la realizzazione degli attuali fabbricati descritti nella Perizia della esecuzione n.96/2021 nonché con la parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle strade. Dopo una prima sospensione delle opere l'iter di completamento venne riavviato con l'approvazione di una Variante per Delibera del CC n.33 del 11/06/2015. I lavori relativi alla variante di piano non iniziarono mai per cui ciò provocò la scadenza dei termini e del Piano stesso. Nel 2020 ricominciarono le operazioni di concertazione con il Comune partorendo la redazione del progetto di un nuovo Piano denominato "Borgo delle Terme 2" che, assimilando alcune precedenti prescrizioni della sovrintendenza e la Variante del PRG del 2014 ne ridimensionava la capacità edificatoria rispetto agli originari indici urbanistici del Comparto. Nonostante il nulla osta di diversi enti il progetto di Piano così come redatto non fu autorizzato a causa del parere "aggiogante" degli uffici regionali del settore territorio che vincolarono il loro parere al preventivo assestamento del versante a causa della presenza di un movimento franoso che necessita di massima osservazione. Per tale parere vincolante l'iter del Piano si interruppe e il procedimento non fu nemmeno sottoposto ai pareri del Consiglio Comunale per l'attuazione e l'approvazione definitiva. Ovviamente a seguito di ciò non si sottoscrisse nuova Convenzione edilizia.

Alcuni degli specifici terreni inseriti nel corpo B rappresentano quindi appezzamenti da completare urbanisticamente con le opere che verranno concordate e disciplinate nel futuro piano di lottizzazione a completamento di quello passato.

L'insieme dei terreni oggetto dei Piani di Lottizzazione succeduti, tra cui questi oggetto di stima, si posizionano in una zona di semicirinale in pendenza con forma ad anfiteatro affacciati alla valle orientale del Conca, situati a pochi metri della principale struttura ricettiva termale interna al Comune, oggi in disuso, alla distanza di circa 2000 m dal castello di Montegrimano e a 9 km dal centro di San Marino. Del globale progetto di prima lottizzazione sono stati realizzati (non negli specifici terreni oggetto di stima) un fabbricato a schiera, due Villette monofamiliari ed una villetta monofamiliare in costruzione già servite da strade vicinali che allo stato si trovano sterrate prive di asfaltatura e da completare. I terreni rappresentano gli appezzamenti ancora ineditati dove al loro interno dovranno essere realizzate le strutture di urbanizzazione primarie (strade, fognature ed illuminazione) e altri sottoservizi di tipo pubblico generale come un tampo pattuito con l'amministrazione comunale. I terreni, prevalentemente si trovano in zona C del PRG di Montegrimano Terme.

Il Piano di Lottizzazione scaduto risulta essere stato approvato per delibera di GC n.33 del 11/06/2015 come Variante del 1° Piano di Lottizzazione denominato "Borgo delle Terme" e prevedeva la realizzazione di strade, opere e 10 lotti distinti (cinque dei quali già costruiti e/o parzialmente realizzati). Il nuovo Piano di Lottizzazione richiesto e depositato il 11/08/2020, già concertato con il Comune, prevede lo stesso numero di lotti con una SUL lorda edificabile di circa 3519 mq di cui 2654 a destinazione residenziale e 865 mq a destinazione ricettiva. Il piano prevede la realizzazione delle strade e delle edificazioni attraverso tre stralci di cui il primo risulta a completamento di quello avviato ma non concluso (Lotti 1,2,3,4,5), il secondo avverrà con la realizzazione dei Lotti dal 6° al 9° di cui il 6°,7°,8° lotto ad uso residenziale ed un 9° ad uso ricettivo e un terzo stralcio a solo uso ricettivo (alberghi, case vacanza ecc) per il 10° Lotto.

Il piano ovviamente oltre alla realizzazione delle costruzioni residenziali e ricettive prevede il completamento e la realizzazione di opere urbanistiche (strade, fognature, illuminazione ecc) i cui costi saranno a carico del futuro acquirente, in particolare per il compimento di Aree pubbliche (quali standard ai sensi del DM 1444/68: verde pubblico, parcheggio pubblico e viabilità pubblica) e di Aree private ad uso pubblico (viabilità pertinenziale, piazza, verde naturalistico (parco termale), sentiero naturalistico, percorso di attraversamento). La realizzazione delle opere riguarda l'Ambito B di trasformazione del subComparto 1.

Da computo metrico redatto nel 2020 dai progettisti del piano per i lavori di urbanizzazione primaria relativi a tali opere relativi erano stati previsti circa 803.000,00 € riguardo le aree pubbliche, le aree verdi oltre alla rete fognaria, idrica, stradale e l'illuminazione, di cui qui sotto ne vengono estese le particolari prerogative:

- 1) Riguardo alla rete fognaria prevista (omissis-vedi perizia dell'esec.immob.96/2021)
- 2) Riguardo alla rete idrica prevista (omissis-vedi perizia dell'esec.immob.96/2021)
- 3) Riguardo alla rete elettrica e telefonica prevista (omissis-vedi perizia dell'esec.immob.96/2021)
- 4) Riguardo alla rete approvvigionamento e distribuzione Gas Metano (omissis-vedi perizia dell'esec.immob.96/2021)
- 5) Riguardo alla pubblica illuminazione (omissis-vedi perizia dell'esec.immob.96/2021)
- 6) Riguardo alla viabilità e parcheggi

Circa lo sviluppo della rete viaria, è prevista una rete come di seguito rappresentata.

-A. **PERCORSO PEDONALE** Il progetto prevede la realizzazione di un percorso pedonale di larghezza variabile per permettere il collegamento tra le varie aree della lottizzazione nel lotto destinato ad uso turistico ricettivo. Il percorso sarà in terra battuta e inverdito tramite semina di prato graminacee.

-B. **PIAZZA.** Si tratta della previsione di realizzare una piazza pavimentata di circa 650 mq oltre al tratto di piazza aperto alla viabilità privata di servizio alle residenze, che costituirà il centro della sistemazione del borgo.

-C. **VIABILITA' DI COMPARTO E PARCHEGGI PUBBLICI.** Si tratta della previsione di una strada di comparto di larghezza pari a 7,50 m nel tratto pubblico e di 6,00 m nei tratti privati (A e B), intervento che comunque si configura come un adeguamento della viabilità esistente ma non completata. I parcheggi pubblici si trovano localizzati in prossimità dell'accesso all'area dalla strada Provinciale e si sviluppano per una superficie complessiva di 865 mq complessivi, di cui 460 mq sono localizzati nello stralcio 1 e soddisfano il fabbisogno generato dall'uso urbano residenziale (UR) degli stralci 1 e 2; mentre 405 mq sono localizzati nello stralcio 3 a servizio dell'uso turistico ricettivo (UT).

-D. **IL SISTEMA DEL VERDE.** Il sistema del verde è organizzato in verde pubblico, verde privato di uso pubblico (parco termale) e verde privato ad uso privato (verde naturalistico e pertinenze private). Tra le opere di urbanizzazione sono previste quelle relative al verde pubblico, al sistema delle alberature e all'area di pertinenza del sentiero pedonale. Tutta la viabilità (compresa la piazza) sarà realizzata in materiale ecocompatibile attraverso l'uso di uno stabilizzante naturale costituito da ossidi inorganici selezionati e fibre polimeriche inerti.

Le opere di urbanizzazione saranno compito del soggetto attuatore dopo avere sottoscritto la relativa convenzione edilizia. Come già nella documentazione del piano era presente le spese dell'intera urbanizzazione che ammontavano a 803.000,00 €, importo in cui sono comprese le spese relative alle reti compresa quella rilevante del collettore fognario extracomparto che porta lo scarico dell'area a collegarsi a circa 1500 ml più a sud dell'aggregato di Meleto che ha prodotto un'extraspesa di lavori urbanistici rilevante rispetto ai quantitativi medi di altre lottizzazioni simili. Negli 803.000,00 € non sono invece computati le spese per l'assestamento del versante geologico la cui realizzazione sarà vincolante per il nulla osta definitivo al PDL degli uffici del settore territorio della Regione Marche (art.89 del testo unico). Il vincolo è dovuto dalla presenza di un movimento franoso poco più a monte dei lotti già edificati in direzione nord degli stessi che necessita di essere prima assestato e poi monitorato per almeno un anno dopo i lavori. Le spese tecniche per lo studio dell'assestamento e per i futuri lavori dovranno aggiungersi alle spese già fissate e descritte qui sopra. Ad oggi l'importo complessivo dell'assestamento non è definito ma si immagina fortemente impattante sulla fattibilità economica dell'operazione immobiliare.

**Allo stato attuale i terreni specifici di questo Corpo B si presentano liberi (eccetto il Mapp.84), non coltivati e al loro interno risultano passanti alcune sovrastrutture essenziali a servizio dei fabbricati esistenti.**

In fase progettuale dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione e quindi porzioni di strade e tutti i servizi di urbanizzazione. Saranno realizzate percorsi pedonali, giardini pubblici e piazzette

cercando di migliorare il paesaggio dell'area attraverso la messa a sistema e la valorizzazione delle emergenze ambientali del luogo con la costituzione di aree verdi naturalistiche, percorsi pedonali e ciclabili.

Il Piano di Lottizzazione è esteso a tutto l'ambito del sub Comparto 1, all'interno del quale sono individuati 2 ambiti:

- Ambito A - Ambito di naturalizzazione destinato alla realizzazione del verde di connessione ecologica con il territorio agricolo circostante.

- Ambito B - Ambito di trasformazione dove vengono localizzati gli interventi pubblici e privati previsti dal PRG

All'interno dell'ambito A di naturalizzazione non vengono previste trasformazioni e si prevede il mantenimento del verde esistente, quale verde di connessione ecologica, privato ad uso privato.

All'interno dell'Ambito B di trasformazione sono individuati:

- le aree pubbliche da cedere e corrispondenti agli standard urbanistici DM 1444/68 e dalla viabilità pubblica;

- le aree private di uso pubblico composte dalla viabilità carrabile di accesso ai lotti, dal verde naturalistico (Parco delle Terme), dalla piazza e dai percorsi seminaturali, il verde naturalistico;

- le aree private ad uso privato composte dai lotti a destinazione residenziale (UR1), dai lotti a destinazione turistico ricettiva (UT1)

All'interno dell'ambito B di trasformazione, il piano prevede una attuazione in n.3 stralci, così articolati:

- il primo stralcio (stralcio B.1) individua i lotti a destinazione residenziali parzialmente edificati

- il secondo stralcio (stralcio B.2) individua i lotti a prevalente destinazione residenziale e totalmente ineditificati

- il terzo stralcio (stralcio B.3) individua il lotto turistico ricettivo totalmente ineditificato e il verde privato di uso pubblico con il relativo percorso naturalistico.

Relativamente al Mapp.84 del F.5 questo ad oggi rappresenta di fatto una porzione di terreno a corredo di fabbricato confinante oggi urbanisticamente posizionato in Zona A/3 del PRG. Risulta di fatto nella disponibilità degli inquilini degli immobili siti nel Mapp.le 83 e 94. Da verificare in particolare attraverso strumentazione satellitare se una piscina sempre riferibile al fabbricato confinante di proprietà di uno dei comproprietari dello stesso terreno, costruita nel mappale confinante sia stata tutta costruita all'interno di esso senza sbordare nell'area di sedime dello specifico Mapp.84.

L'altro terreno (Mapp.le 72 del F.59) rappresenta invece un'area verde del PRG posta a lato della strada.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 1528, reddito agrario 4,73 €, reddito dominicale 5,13 €, intestato a Terme di Montegrimano srl (solo per la quota di 15/48)
- foglio 5 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato, superficie 1542, reddito agrario 4,78 €, reddito dominicale 5,18 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO SRL (solo per la quota di 15/48)
- foglio 5 particella 536 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 404, reddito agrario 1,36 €, reddito dominicale 1,25 €, intestato a TERME DI MONTEGRIMANO SRL
- foglio 5 particella 542 (catasto terreni), qualita/classe Relitto Stradale, superficie 792, intestato a TERME MONTE GRIMANO SRL
- foglio 5 particella 545 (catasto terreni), qualita/classe Relitto Stradale, superficie 85, intestato a TERME MONTE GRIMANO SRL
- foglio 5 particella 548 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato, superficie 2551, reddito agrario 7,90 €, reddito dominicale 8,56 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO SRL
- foglio 6 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo, superficie 800, reddito agrario 2,69 €, reddito dominicale 2,48 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO SRL

- foglio 6 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 1926, reddito agrario 1,29 €, reddito dominicale 1,29 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO SRL

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni INTERNI al piano d Lottizzazione MT1A	6.154,00	x	100 %	=	6.154,00
Terreno a corredo dei terreni edificabili(mapp.72 del F.5)	1.528,00	x	100 %	=	1.528,00
Terreno agricolo posizionato prevalentemente in Zona A3(Mapp.84)	1.542,00	x	100 %	=	1.542,00
<b>Totale:</b>	<b>9.224,00</b>				<b>9.224,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando il criterio eseguito per la valutazione dei terreni del Corpo B e il calcolo analitico effettuato tramite metodo DCFA dei terreni valutati nella stima del Corpo F del Lotto 1 di precedente perizia relativa a terreni edificabili presenti nell'adiacente comparto MT1A, di simili caratteristiche di edificabilità e funzionalità, si ritiene di fissare il valore al mq dei terreni specifici che possiedono una natura di marginalità rispetto ai terreni stimati nel precedente Lotto B ad un valore pari al 50% del valori di 10,5 €/mq, valore ricavato dalla stessa stima a cui si è riferito precedente che si alleggerà in calce a questo specifico documento a cui si adotta un valore mercantile pari a 0,3 ovvero ad una percentuale rispetto all'intero del 30 %. Considerando quindi la consistenza dei terreni posseduti al 100/100 di quota la cui ampiezza viene moltiplicata al valore definito/mq si produce 6.154 mq x10,50 x 0.50 €/mq= 19.385,10 € che si approssima a 20.000,00 €.

Considerando invece la consistenza dei terreni posseduti al 15/48 di quota la ampiezza viene moltiplicata al valore definito/mq moltiplicata a sua volta per la frazione di 15/48 per cui si produce 3.070 mq x10,50 x 0.50 x 15/48 mq= 3.022 € che si approssima a 3.000,00 €.

La somma dei valori ipoteca  $32308,5+5036,71=37.344,71$  € che si approssima a 37.000 €.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **37.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 37.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 37.000,00**

BENI IN MONTEGRIMANO VIALE MARTIRI DELLA RESISTENZA 1, FRAZIONE  
MELETO

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

**terreno residenziale** a MONTEGRIMANO VIALE MARTIRI DELLA RESISTENZA 1, frazione Meleto, della superficie commerciale di **10.198,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (TERME DI MONTEGRIMANO SRL IN LIQUIDAZIONE)

Trattasi di un insieme di terreni edificabili a destinazione residenziale che si trovano a valle del complesso ricettivo termale periziato nel Corpo A. Rappresentano terreni residenziali per la superficie complessiva di 10.198 mq non edificati, nè edificandi compresi del Comparto MT1B. Di tali terreni ad oggi non sussiste nessuno strumento urbanistico attivo e la loro attuazione potrebbe avvenire successivamente alla realizzazione dei fabbricati previsti del Comparto MT1A nel caso venga riavviato il procedimento del piano di lottizzazione scaduto. Appartengono ad un comparto "MT1B" di 13.125 mq in cui allo stato la superficie utile lorda e il volume costruendo è pari a zero. Dalla Tabella A "zona di Espansione e sottoposte a SUE" si rileva che "È consentito il trasferimento di parte della potenzialità edificatoria e/o standards urbanistici dall'adiacente comparto MT1a". I terreni (Mapp.li 62,372 e 653 del F.6) si trovano ad una altezza sul livello del mare di circa 520 ml e sono attualmente accessibili dalla strada provinciale Montegrimano-Montelliciano n.128 tramite strada vicinale che lambisce uno degli appezzamenti.

## Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe Prato, superficie 164, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a TERME MONTA GRIMANO SRL
- foglio 6 particella 653 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 7590, reddito agrario 2,35 €, reddito dominicale 3,92 €, intestato a TERME MONTA GRIMANO SRL
- foglio 6 particella 372 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo, superficie 2444, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a TERME MONTA GRIMANO SRL

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni edificabili residenziali in Zona C del PRG	10.198,00	x	100 %	=	10.198,00
<b>Totale:</b>	<b>10.198,00</b>				<b>10.198,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando il criterio eseguito per la valutazione dei terreni del Corpo B e il calcolo analitico effettuato tramite metodo DCFA dei terreni valutati nella stima del Corpo F del Lotto 1 di precedente perizia relativa a terreni edificabili presenti nell'adiacente comparto MT1A, di simili caratteristiche di edificabilità e funzionalità, si ritiene di fissare il valore al mq dei terreni specifici al valore di 10,5 €/mq, valore ricavato dalla stessa stima che si allegnerà in calce a questo specifico documento. Considerando quindi la consistenza dei terreni moltiplicato al valore definito/mq produce 10.198 mq x 10,5 €/mq= 107.079,00 € che si approssima a 105.000,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **105.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 105.000,00**

BENI IN MONTEGRIMANO VIALE MARTIRI DELLA RESISTENZA 1, FRAZIONE  
MELETO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a MONTEGRIMANO VIALE MARTIRI DELLA RESISTENZA 1, frazione Meleto, della superficie commerciale di **25.076,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (TERME DI MONTEGRIMANO SRL IN LIQUIDAZIONE)

Trattasi di un compendio di nove appezzamenti agricoli disomogenei e non confinanti tra loro

suddivisi in tre gruppi di ampiezza totale di 25 ettari che si trovano nella collina adiacente alla località Fonti di Meleto, poco distante dal complesso ricettivo termale periziato nel CORPO A separato da esso dal tracciato della strada provinciale n.128 che dal castello di Montegrimano porta alla frazione di Montelicciano e alla Sp n.2 per San Marino .

Gli appezzamenti si trovano a circa 500 m di altezza slm disposti verso monte e lentamente degradano verso sud-est fino ad un'altezza di 460 msl. Si suddividono in tre diversi gruppi raggiungibili dalla stessa provinciale e/o da piccole strade rurali oggi allo stato di abbandono. A sud confinano con l'area edificabile detta "Borgo delle Terme" caratterizzata dai Piani di Lottizzazione rimasti incompleti. Ad ovest confinano con la provinciale e a nord con altri terreni agricoli.

I terreni allo stato sembrano completamente liberi, non lavorati e lasciati all'abbandono. Catastralmente sono prevalentemente catalogati come seminativi e/o seminativi alborati per circa 1,75 ha e possiedono un vasto querceto di 2000 mq. Complessivamente possiedono un'ampiezza di circa 2 ettari e mezzo.

Il Capoluogo Comunale Montegrimano dista circa 2 Km e servono ulteriori 50 Km per raggiungere il capoluogo Pesaro.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 25 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 12198, reddito agrario 22,05 €, reddito dominicale 22,05 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
- foglio 6 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe Querceto , superficie 2306, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 2,02 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
- foglio 6 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 2228, reddito agrario 7,48 €, reddito dominicale 6,90 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
- foglio 6 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo , superficie 2162, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
- foglio 6 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo , superficie 2188, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
- foglio 6 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo, superficie 402, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
- foglio 6 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo , superficie 3024, reddito agrario 5,47 €, reddito dominicale 5,47 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.
- foglio 6 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo, superficie 568, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a TERME MONTE GRIMANO S.R.L.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

scarso 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni Seminativi e Seminativi Arborati	17.450,00	x	100 %	=	17.450,00
Terreni adibiti a Bosco ceduo	3.158,00	x	100 %	=	3.158,00
Terreni catalogati come Querceto	2.306,00	x	100 %	=	2.306,00
Terreni catalogati a Pascolo	2.162,00	x	100 %	=	2.162,00
<b>Totale:</b>	<b>25.076,00</b>				<b>25.076,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il prezzo di stima oggettivo, ci si è riferiti alla documentazione aggiornata annualmente dalla Regione Marche riguardante i valori agricoli medi, suddivisi per ambiti comunali, zonazioni, per tipologia di utilizzo e caratteristiche morfologiche. Infine, per ogni qualità si sono considerati dei coefficienti correttivi che tengono conto dei parametri agrari come l'esposizione, la fertilità, la presenza di strade che permettono di adeguare la stima al valore oggettivo dei terreni in oggetto.

Nel caso di Montegrimano Terme il valore agricolo medio riportato nell'ultimo BUR registrato (B.U. R. Marche Ord. 16/05/2019, n. 39), riferito alla Zona n.4, Colline del Montefeltro comprendente il Comune di Montegrimano Terme, indica un valore per la coltura Seminativo e Seminativo Arborato di 11.557,00 €/ha, per la coltura Pascolo 6.390,00 €/ha, per la coltura Bosco Ceduo 5.535,00 €/ha, per la coltura Querceto 9.709,00 €/ha.

Dalla Rivista di Agraria n.146 del 15 Maggio 2012 si evincono alcune tabelle comparative relative alla posizione e alle caratteristiche dei terreni, che permettono di adeguare i valori agricoli medi (VAM) tabellati alle caratteristiche oggettive dei terreni oggetto di stima. A seguire si riportano alcuni valori in esse presenti ripresi dalla Tabella L117A, ritenuti utili per le operazioni di stima e che verranno utilizzati nel calcolo come ad esempio Fertilità, Giacitura, Accesso, Forma, Ubicazione, Ampiezza ecc.

Per cui per gli interi Terreni del Corpo C a coltura Seminativa e Seminativa Arborata (S= 1.7456 ha) la stima riporta  $V_{sem} = S_{sem} \times C1(\text{Fertilità}) \times C2(\text{Giacitura}) \times C3(\text{Accesso}) \times C4(\text{Forma}) \times C5(\text{Ubicazione}) \times C6(\text{Ampiezza}) = 1,745685 \times 11.557,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 18.157,40 \text{ €}$ ;

Per gli interi Terreni del Corpo C a coltura Pascolo (S= 0.2162 ha) la stima riporta  $V_{Pasc.} = S_{Pasc.} \times C1(\text{Giacitura}) \times C2(\text{Accesso}) \times C3(\text{Ubicazione}) \times C4 \times C5 \times C6 = 0,2162 \times 6.390,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1.381,50 \text{ €}$ ;

Per cui per gli interi Terreni del Corpo C a coltura Bosco Ceduo. (S=0.3158 ha) la stima riporta  $V_{prato arb.} = S_{bosco} \times C1(\text{Fertilità}) \times C2(\text{Giacitura}) \times C3(\text{Accesso}) \times C4(\text{Forma}) \times C5(\text{Ubicazione}) \times C6(\text{Ampiezza}) = 0,3158 \times 5.535,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1.573,10 \text{ €}$ ;

Per cui per i Terreni del Corpo C a coltura Querceto (S=1.8919 ha) la stima riporta  $V_Q = S_{Querceto} \times C1(\text{Accesso}) \times C2(\text{Ubicazione}) \times C3(\text{Età}) \times C4(\text{qualità}) \times C5(\text{conduzione}) \times C6 = 1,8919 \times 9.709,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 2.015,00 \text{ €}$ ;

Il Valore dei Terreni del Corpo C del lotto 1 è così dato dalla somma dei Valori ottenuti ovvero  $VC = V_{sem-sem.} + V_{arb.} + V_{pascolo} + V_{querceto} + V_{bosco}$

ced.=18.157,40+1.381,50+1.573,10+2.015,00=23127,00 € che si approssima a 23.000,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **23.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 23.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**CORPO A-Struttura Termale e terreni annessi**-Avendo provveduto a diversi tentativi di valutazione analitica del Complesso turistico ricettivo oggetto di procedura e avendo poche informazioni relative alle vendite di fabbricati simili della zona si è proceduto alla stima tramite il Metodo della Capitalizzazione del Redditi ipotizzando una teorica rendita annuale Ra ricavata da una gestione "diretta/indiretta" dell'intera struttura. La rendita annuale sottratta dalle spese di gestione ordinarie calcolate forfettariamente al 60% si è capitalizzata per un tempo illimitato assumendo come costante la rendita calcolata. L'importo ottenuto della stima/mq (circa 1100 €/mq) si è ritenuto congruo per fabbricati di questa tipologia in quanto i valori OMI per i fabbricati commerciali posseggono un dato statistico simile a quanto rilevato (I prezzi medi registrati dei fabbricati commerciali di Montegrimano Terme o centri similari per Valori Omi registrati nell'intero comune (Per la Zona R1, a cui appartiene il bene i valori non sono quotati), con stato di manutenzione Normale risultano compresi tra 720 e 1050 €/mq).

Per concludere, considerata la qualità e la specificità dell'intero complesso ricettivo, lo stato di manutenzione di tutte le strutture annesse, la loro localizzazione, il loro contesto ambientale, il particolare contesto storico, il presente e il futuro andamento del mercato si ritiene che attualmente i beni inseriti nell'intero CORPO A comprendenti Complesso Termale con camere e albergo ed alcuni terreni agricoli immediatamente adiacenti e confinanti possano possedere una Commerciabilità discreta.

**CORPO B e Corpo C(Terreni appartenenti a comparti edificabili)**-I valori di mercato dei terreni sono stati invece valutati sulla base dei valori di mercato ottenuti nella precedente perizia eseguita nell'ottobre 2024 riferita alla Esecuzione Immobiliare n.96/2021 del Tribunale di Urbino relativa a terreni edificabili appartenenti agli stessi comparti urbanistici costituiti da appezzamenti ad essi complementari e a loro integrazione.Per la definizione del Valore dei terreni è stato considerato il Metodo del "Discounted Cash Flow Analysis" (DCFA) , stante il fatto che il bene peritato risulta suscettibile a trasformazione edilizia ai fini valutativi è stato adottato il metodo della trasformazione considerando lo scenario di trasformazione tecnicamente fattibile e già pattuita da accordi tra l'attuale proprietà e il Comune di Montegrimano Terme.Il Metodo della Trasformazione consiste nell'attualizzazione alla data della stima del Valore di Mercato del bene una volta trasformato e di tutti i costi da sostenere per la trasformazione dello stesso.

Il dato ottenuto, nonostante sia sindacabile in quanto prodotto da assunzioni e ipotesi di mercato futuro ha generato un un valore sia plausibile per lo stato del cespite specifico sia congruo all'uso del valore di tale perizia.

Considerata la qualità dei terreni appartenenti a comparti e zone edificabili del PRG si ritiene che attualmente gli appezzamenti inseriti nel Corpo B e C possano possedere una Commerciabilità appena sufficiente.

**CORPO D(Terreni agricoli)**-I valori di mercato dei terreni sono stati invece valutati sulla base dei valori medi agricoli considerando i vari coefficienti di correzione derivanti dalla loro posizione, facilità di accesso, fertilità ecc.

Per concludere, considerata la qualità dei terreni perlopiù abbandonati e non coltivati, la loro localizzazione, il loro contesto ambientale e l'orografia impervia e/o particolare, la relativa facilità di

accesso e il futuro andamento del mercato si ritiene che attualmente gli appezzamenti inseriti nel Corpo D posseggano una Commercibilità appena sufficiente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Montegrimano terme, osservatori del mercato immobiliare OMI

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Montegrimano Terme, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	albergo	2.194,28	0,00	1.722.368,42	1.722.368,42
B	terreno residenziale	9.224,00	0,00	37.000,00	37.000,00
C	terreno residenziale	10.198,00	0,00	105.000,00	105.000,00
D	terreno agricolo	25.076,00	0,00	23.000,00	23.000,00
				<b>1.887.368,42 €</b>	<b>1.887.368,42 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 48.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.838.868,42**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.838.868,42**

data 06/10/2025

il tecnico incaricato  
Dott.Ing.Matteo Maidani



