



**VALUTAZIONE COMPENDIO AZIENDALE**  
**“ [REDACTED] di proprietà**  
**della Bastoni Re srl in liquidazione giudiziale**

Bologna, 23 marzo 2026

## INDICE

1) <b>Premessa</b>	Pag. 3
2) <b>Azienda da valutare</b>	Pag. 3
3) <b>Analisi mercato di riferimento</b>	Pag. 5
4) <b>Finalità della valutazione</b>	Pag. 6
• Considerazioni preliminari	Pag. 7
5) <b>La valutazione d'azienda</b>	Pag. 9
• Considerazioni generali e metodi	Pag. 9
• La ricerca del criterio di valutazione ottimale	Pag. 11
I. Metodi Patrimoniali	Pag. 12
II. Metodi Redditali	Pag. 13
III. Metodi misti patrimoniali – redditali	Pag. 14
IV. Metodi Finanziari	Pag. 14
V. Metodi Empirici	Pag. 15
6) <b>La valutazione dell'azienda “<span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> sito in Marotta Mondolfo (PU)</b>	Pag. 15
• Limitazioni e scelta del criterio di valutazione	Pag. 15
• Patrimonio Netto Rettificato	Pag. 17
• Avviamento	Pag. 17
a) Reddito normale annuo prospettico	Pag. 17
b) Tasso di attualizzazione	Pag. 24
c) Orizzonte temporale	Pag. 24
7) <b>Conclusioni</b>	Pag. 25

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Domenico d'Amico, con studio in [REDACTED], iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Bologna al n. [REDACTED] ed al Registro dei Revisori Contabili al n. [REDACTED], è stato incaricato dalla Dott.ssa Maria Angela Conti, quale Curatore della Società Bastoni Re Srl in Liquidazione Giudiziale, con sede in [REDACTED], esercente l'attività di "affitto e gestione di strutture ricettive", a predisporre una perizia di stima non giurata finalizzata a determinare il valore economico indicativo della Società alla data del 23 marzo 2026.

Si precisa che la società Bastoni Re Srl è proprietaria dell'unico complesso aziendale denominato [REDACTED] sito in Marotta Mondolfo (PU), oggi in affitto alla società [REDACTED].

Lo scrivente dichiara di essere in grado di redigere la presente relazione di stima dopo aver assunto le opportune informazioni al fine di approfondire gli aspetti peculiari necessari allo svolgimento del proprio incarico, con la finalità di stabilire il valore economico indicativo ragionevolmente attribuibile all'azienda suddetta, che costituisca la base di computo per l'eventuale cessione a terzi. Relativamente alla valutazione dei beni mobili e immobili costituenti il complesso aziendale lo scrivente ha fatto integrale riferimento alle relazioni di stima redatte dal perito incaricato Geom. Giorgio Barvas, che costituiscono parte integrante del presente elaborato e sono allegate sub "A" e "B".

## 2. AZIENDA DA VALUTARE

Oggetto della relazione di stima è l'azienda di proprietà della Bastoni Re Srl in Liquidazione Giudiziale, rappresentata dal complesso aziendale [REDACTED] sito in Marotta Mondolfo (PU) attualmente concesso in affitto alla società [REDACTED]. L'originale contratto d'affitto era stato stipulato il 16 giugno 2023 con decorrenza da tale data fino al 15 dicembre 2029. Con atto di integrazione, sottoscritto con scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] di Bologna in data 9 dicembre 2025 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna il 16 dicembre 2025 al n. 61971 – Serie 1T - le parti, in comune accordo, hanno modificato il contratto compreso l'importo del

canone e la durata dell'affitto dell'azienda. Di questo si darà ampio dettaglio nella parte dedicata alla valorizzazione economica dell'azienda.

La Bastoni RE Srl in Liquidazione Giudiziale, costituita nel 2015, con capitale sociale di euro 260.000,00, interamente versato e detenuto dall'unico socio [REDACTED], è una società che opera nel settore della gestione, anche in affitto, di alberghi e villaggi turistici. È proprietaria dell'immobile e dell'azienda svolgente l'attività di albergo e ristorante denominato [REDACTED] sito in Mondolfo (PU), Via Ugo Foscolo n. 28, classificato a 3 stelle, della consistenza di 104 camere. La struttura sorge direttamente sul mare, dispone di una spiaggia privata attrezzata all'interno della proprietà, svolge attività ricettiva alberghiera con formula villaggio-vacanze per famiglie e pertanto rivolgendosi prevalentemente ad una clientela familiare. All'interno del complesso è possibile godere di molti servizi per la presenza di spazi dedicati ai campi polivalenti (calcio, tennis, pallacanestro, pallavolo), campo da bocce, piscina con spazi e attrezzi per adulti e bambini, oltre a spazi che rendono comodo e confortevole il soggiorno (verde privato, ampio parcheggio, marciapiedi e camminamenti, bar e terrazza coperta sul mare attrezzata per tutti i pasti).

Dal 2015 ai primi mesi del 2023 il complesso è stato affidato in gestione al [REDACTED]. Quest'ultimo per delle proprie difficoltà interne non è stato in grado di affrontare la stagione estiva 2023, nonostante gli impegni presi con i clienti (prenotazioni ed incasso delle caparre). Tali difficoltà in effetti l'hanno portata nel maggio del 2023 ad essere sottoposta a Liquidazione Giudiziale.

Tali fatti hanno portato la Bastoni Re Srl in Liquidazione Giudiziale a ricercare con urgenza un nuovo gestore per la stagione estiva 2023, anche per poter dare corso agli impegni finanziari presi dalla precedente gestione. Il 28 aprile 2023 è stato stipulato un contratto di affitto d'azienda con [REDACTED], subito risolto nel successivo mese di giugno per inadempimento contrattuale della stessa. Il 16 giugno 2023 il complesso aziendale è stato concesso in affitto alla società [REDACTED], riuscendo a concordare uno specifico trattamento per le cauzioni/caparre precedentemente incassate dal [REDACTED].

La crisi finanziaria ed economico patrimoniale della Bastoni Re Srl in Liquidazione Giudiziale è stata presumibilmente determinata da una catena di eventi: il fallimento del [REDACTED], la risoluzione del contratto con [REDACTED], il successivo accordo economico con [REDACTED] che si è rivelato insostenibile finanziariamente (anche a causa

delle compensazioni previste in favore dell'affittuaria per caparre/cauzioni ricevute dalla precedente gestione), hanno portato alla crisi aziendale della stessa che, nel tentativo di risanare la situazione finanziaria e garantire la continuità operativa dell'attività aziendale ha intrapreso le attività per giungere ad una composizione negoziata e ristrutturazione del debito. La domanda ex art. 64-bis c.c. presentata è stata dichiarata inammissibile e con sentenza del Tribunale di Bologna del 15 luglio 2025, R.G. 122/2025, la Bastoni Re Srl è stata posta in Liquidazione Giudiziale, nominando Giudice Delegato la Dott.ssa [REDACTED] e la Dott.ssa Maria Angela Conti Curatore della Procedura.

### **3. ANALISI MERCATO DI RIFERIMENTO**

L'analisi dei mercati di riferimento costituisce un passaggio preliminare essenziale per comprendere le dinamiche del settore e anticiparne le evoluzioni. In questo contesto, il mercato dei viaggi in famiglia assume un ruolo sempre più rilevante per gli operatori turistici. Il comparto dei villaggi turistici family-oriented rappresenta uno dei segmenti più solidi del turismo leisure italiano, in particolare nelle destinazioni balneari e outdoor. Nel 2025 si è registrata una crescita moderata dei flussi, accompagnata da elevati livelli di occupazione e fatturato nel segmento "aria aperta", sostenuti da una domanda familiare particolarmente dinamica. Il modello di offerta — basato su formule all inclusive, servizi dedicati ai bambini e sicurezza — risponde efficacemente alle esigenze del target. L'Italia si conferma tra le principali destinazioni europee, con un contributo crescente della domanda internazionale, che nel 2026 supera il 53% delle presenze nei periodi di alta stagione. Il turismo familiare si distingue per una domanda stabile e relativamente anelastica: le famiglie continuano a considerare la vacanza un bene prioritario, pur riducendo la durata dei soggiorni e prestando maggiore attenzione al rapporto qualità-prezzo. In tale ambito, il turismo balneare si conferma centrale, concentrando gran parte delle presenze estive e dell'offerta di villaggi turistici.

La competitività del settore è legata alla capacità di offrire servizi integrati e prevedibilità della spesa, elementi che rendono la formula all inclusive particolarmente attrattiva. Tuttavia, la domanda risulta sempre più segmentata e consapevole, richiedendo maggiore personalizzazione e una qualità dell'esperienza che coinvolga anche il territorio. Cresce infatti l'interesse per sostenibilità, autenticità e contatto con la natura, con un progressivo spostamento dei flussi verso destinazioni minori e meno

congestionate. Parallelamente, aumenta la pressione competitiva, sia per l'ingresso di nuovi operatori sia per lo sviluppo di soluzioni alternative, in particolare nel comparto extra-alberghiero. La saturazione delle principali destinazioni favorisce inoltre strategie di destagionalizzazione e la valorizzazione di periodi a minore intensità turistica.

Per il 2026 si prevede una crescita contenuta ma stabile (2–4%), trainata soprattutto dalla domanda internazionale. Il segmento family continuerà a rappresentare un pilastro del mercato, mentre i villaggi turistici manterranno la propria rilevanza competitiva a condizione di evolvere verso modelli più flessibili, sostenibili ed esperienziali.

In sintesi, il contesto appare favorevole sotto il profilo della domanda, ma più selettivo sul piano competitivo. La crescita del settore sarà quindi legata alla capacità degli operatori di innovare l'offerta e rispondere a una clientela sempre più esigente. Gli investimenti nei servizi dedicati alle famiglie si confermano, in tale scenario, una leva strategica ad elevata redditività.

#### **4. FINALITA' DELLA VALUTAZIONE**

La presente relazione di stima ha come oggetto la determinazione del valore economico indicativo del complesso aziendale [REDACTED] sito in Marotta Mondolfo (PU) di proprietà della società Bastoni Re Srl in Liquidazione Giudiziale. Lo scrivente procederà alla suddetta valutazione tenendo conto del fatto che l'azienda è attualmente concessa in affitto alla società [REDACTED].

L'azienda oggetto di valutazione comprende:

- il complesso immobiliare destinato all'attività turistica, [REDACTED]
- i beni mobili;
- l'avviamento commerciale.

Come già anticipato, posto che i beni mobili e immobili sono stati oggetto di stima da parte del professionista incaricato dalla Curatela — e che tali valori verranno assunti senza apportare modifiche — e tenuto conto che i debiti e i crediti restano in capo alla procedura concorsuale, la presente relazione si concentra esclusivamente sulla determinazione del valore economico dell'azienda sopra descritta.

Di seguito vengono illustrate, in modo sintetico, sia la modalità di svolgimento del presente lavoro sia le caratteristiche fondamentali dei criteri di valutazione proposti dalla dottrina e dalla prassi professionale prevalente.

### **Considerazioni preliminari**

Prima di procedere all'analisi estimativa, si ritiene opportuno formulare alcune precisazioni preliminari. Come già evidenziato, la società Bastoni Re Srl in Liquidazione Giudiziale è proprietaria dell'unico complesso aziendale denominato "██████████" sito in Marotta di Mondolfo (PU), attualmente concesso in affitto alla società ██████████.

È principio consolidato che la valutazione di un'azienda debba fondarsi, in via prioritaria, sulla sua capacità di generare reddito in condizioni ordinarie di gestione, costituendo la redditività prospettica il principale driver del valore aziendale.

Tale criterio risulta applicabile anche nel caso di azienda concessa in affitto ma in questo specifico caso, secondo i Principi Italiani di Valutazione (PIV), il bilancio dell'affittuario gioca un ruolo importante in quanto utile per capire come sta "performando" il business "sul campo".

I PIV (Principi Italiani di Valutazione) sono un set di regole tecniche emanate dall'OIV (Organismo Italiano di Valutazione), entrate in vigore il 1° gennaio 2016, destinate ai professionisti che si occupano di stime aziendali. Essi però non individuano in modo univoco un solo metodo da seguire per valutare un'azienda, anche nel caso in cui sia concessa in affitto. La loro funzione è stabilire il metodo di ragionamento obbligatorio che l'esperto deve seguire. L'obiettivo dei P.I.V. può essere sintetizzato nella determinazione di un sistema di principi generalmente condivisi che consentano di uniformare il più possibile i processi valutativi migliorandone la qualità ed evitando eccessi di discrezionalità del perito nell'applicazione delle metodologie con conseguenti rischi legati alle dispersioni delle stime.

Essi sono suddivisi per aree tematiche e in particolare i "PIV III - Metodi di Valutazione" illustrano i metodi principali per la stima (patrimoniale, reddituale, finanziario, misto).

Lo scrivente nell'adempimento del suo incarico ha posto particolare attenzione ai seguenti articoli, dell'area III:

*PIV III.1.16 – Selezione dei criteri di valutazione:* Questo principio stabilisce che la scelta del metodo (reddituale, finanziario, ecc.) deve essere motivata e coerente con tre elementi:

1. Caratteristiche dell'azienda: Se l'azienda è in affitto, il valutatore deve decidere se valutare il "contenitore" (il diritto a percepire i canoni) o il "contenuto" (la capacità dell'azienda di generare reddito operativo).

2. Configurazione di valore: Se la valutazione è svolta nell'ottica del locatore, il criterio più coerente è generalmente quello reddituale fondato sui canoni contrattuali, in quanto riflette i flussi effettivamente percepibili dal proprietario. Se invece l'obiettivo è stimare il valore di mercato dell'azienda, è necessario adottare un approccio che consideri la redditività intrinseca dell'attività, facendo riferimento ai risultati economici dell'affittuario opportunamente normalizzati.

3. Base informativa disponibile: Se il bilancio dell'affittuario è inattendibile o non disponibile, il PIV III.1.16 giustifica l'uso di criteri basati sui canoni di mercato o dati comparabili, purché la scelta sia esplicitamente motivata nella perizia.

Da un punto di vista prettamente pratico in un'azienda in affitto l'esperto usa questi principi per applicare il metodo che meglio riflette la realtà economica: se l'affitto è a breve termine, conterà di più il bilancio dell'affittuario (potenziale di ritorno dell'azienda); se è a lungo termine, conterà di più il flusso dei canoni. In sintesi, il canone misura la redditività per il proprietario, mentre i dati di bilancio dell'affittuario servono a misurare la capacità dell'azienda di produrre ricchezza indipendentemente da chi la possiede.

Il Curatore della Bastoni Re Srl in Liquidazione Giudiziaria ha fornito la documentazione e le informazioni necessarie all'elaborazione della presente perizia. In particolare per lo svolgimento dell'incarico lo scrivente si è avvalso della seguente documentazione:

1. Bilancio CEE chiuso al 31.12.2024 della ██████████;
2. Situazione contabile al 31.12.2024 della ██████████;
3. Copia del contratto di affitto d'azienda tra ██████████ e Bastoni Re Srl;
4. Atto di integrazione del contratto di affitto d'azienda del 09.12.2025;
5. Perizie redatte dal Geom. Giorgio Barvas per la stima del valore di mercato del complesso immobiliare ad uso villaggio turistico e dei relativi beni mobili;

## 6. Visura camerale storica.

Di seguito viene illustrata brevemente la modalità di svolgimento del presente lavoro.

Il lavoro si è articolato nelle seguenti fasi:

- Analisi delle caratteristiche operative, economiche, patrimoniali e finanziarie della società;
- Analisi e normalizzazione dei redditi al fine di esprimere una grandezza indicativa del reddito medio normale da prendere in considerazione ai fini della stima;
- Definizione dei parametri necessari per l'applicazione della metodologia valutativa, coerentemente con le risultanze delle analisi delle caratteristiche della società;
- Applicazione della metodologia prescelta.

## 5. LA VALUTAZIONE D'AZIENDA

### **Considerazioni generali e metodi**

Appurato che nel processo di valutazione di un'azienda non esiste un metodo universalmente valido e ottimale, risulta necessario, individuare di volta in volta il criterio più idoneo in relazione alle caratteristiche specifiche dell'impresa oggetto di analisi. Tale scelta richiede una conoscenza approfondita dei diversi aspetti che la contraddistinguono.

La selezione del metodo valutativo può essere influenzata da molteplici fattori, tra cui il settore di attività e il contesto competitivo, le dimensioni aziendali, il livello tecnologico dei prodotti offerti, l'organizzazione e l'affidabilità del sistema contabile, nonché la natura e la sostenibilità degli investimenti effettuati o programmati. Un ruolo rilevante è inoltre svolto dallo stato di salute dell'impresa: situazioni di crisi o addirittura di insolvenza possono incidere significativamente sia sulla qualità sia sulla quantità delle informazioni disponibili.

La scelta tra i diversi approcci dipende anche da elementi operativi. I metodi patrimoniali, ad esempio, richiedono la possibilità di determinare in modo attendibile il valore corrente dei beni aziendali; i metodi basati sui flussi presuppongono invece la

capacità di formulare previsioni ragionevoli sui risultati futuri; i metodi comparativi, infine, necessitano dell'esistenza di imprese simili per dimensione, attività e condizioni economiche con cui effettuare confronti significativi. Ulteriori vincoli possono derivare dai tempi disponibili e dai costi sostenibili per l'esecuzione dell'incarico.

Un ulteriore elemento fondamentale riguarda la finalità della valutazione. Qualora l'obiettivo sia determinare il valore di un'azienda in funzionamento, ad esempio in vista di una cessione, si adotta il criterio della continuità aziendale (going concern). Diversamente, nel caso in cui l'impresa sia destinata alla cessazione dell'attività, la valutazione dovrà essere effettuata secondo il criterio di liquidazione, basato sul valore di realizzo dei singoli beni.

Nel definire il valore di un'azienda occorre inoltre considerare che essa rappresenta un complesso organizzato di beni, materiali e immateriali, tra loro coordinati e interdipendenti per lo svolgimento di un'attività economica. Di conseguenza, la semplice somma dei valori dei singoli elementi patrimoniali non è sufficiente a esprimere il valore complessivo dell'impresa. È necessario tener conto anche della sua capacità di generare reddito nel tempo, capacità che prende il nome di avviamento.

L'avviamento rappresenta il valore attribuibile all'insieme dei fattori immateriali ed extracontabili che consentono all'impresa di conseguire risultati economici superiori rispetto a quelli ottenibili dalla mera combinazione dei singoli beni. Tra questi fattori rientrano, ad esempio, la reputazione e l'immagine aziendale, la fidelizzazione della clientela, la notorietà del marchio, l'efficienza organizzativa, la qualità del management, il know-how, le relazioni commerciali consolidate, il posizionamento sul mercato, nonché il possesso di autorizzazioni e licenze.

L'avviamento può essere distinto in soggettivo e oggettivo. Il primo è legato alle qualità personali dell'imprenditore e, in quanto tale, non è trasferibile; il secondo, invece, dipende da elementi propri dell'organizzazione aziendale e può quindi essere trasferito insieme all'impresa.

Sotto il profilo economico, si distingue inoltre tra avviamento positivo (goodwill) e avviamento negativo (badwill). Il primo si manifesta quando il valore economico complessivo dell'azienda risulta superiore al valore del suo patrimonio netto, evidenziando una capacità di produrre redditi superiori alla norma. L'avviamento negativo, al contrario, si verifica quando i risultati economici sono inferiori a quelli attesi in base al patrimonio, segnalando una situazione di inefficienza o di difficoltà.

Va tuttavia considerato che, in presenza di una crisi aziendale temporanea e reversibile, caratterizzata da prospettive concrete di recupero dell'equilibrio economico, è comunque possibile riconoscere un avviamento positivo. In tali circostanze, infatti, le perdite registrate nel breve periodo non compromettono necessariamente la capacità futura dell'impresa di generare valore.

### **La ricerca del criterio di valutazione ottimale**

Risulta diffusa in dottrina l'opinione secondo la quale l'effettivo obiettivo della valutazione sia in grado di influenzare la scelta della metodologia applicabile ad una determinata fattispecie e quindi il risultato raggiunto.

Infatti, è evidente come l'approccio del valutatore possa tenere o meno conto degli obiettivi del committente, a seconda che l'indagine venga condotta con riferimento all'ottica del venditore, dell'acquirente o di un terzo estraneo agli interessi delle parti.

Sulla base delle considerazioni che precedono, è possibile concludere che a seconda delle finalità cui si ispira la valutazione d'azienda – ma anche a seconda delle “posizioni” dei soggetti coinvolti nel processo valutativo – si dà luogo a scelte metodologiche differenti<sup>1</sup>.

Tenendo conto che ciascun metodo può risultare più o meno congeniale rispetto a determinate situazioni aziendali e dalle specificità dell'azienda, di seguito vengono illustrate le caratteristiche dei metodi di stima applicabili a supporto delle scelte che verranno operate dallo scrivente.

Nel valutare un'azienda in funzionamento, dove per azienda si intende un complesso di beni (materiali ed immateriali) organizzati, collegati e interdipendenti, per lo svolgimento di una data attività, occorre considerare la capacità della stessa di produrre reddito nel tempo, capacità che prende il nome di avviamento. Nel caso di un'azienda in funzionamento concessa in affitto non mutano né il concetto di azienda né quello di avviamento.

Di seguito vengono illustrate le caratteristiche dei diversi metodi di stima applicabili al fine di permettere una valutazione delle scelte operate dalla sottoscritta e valutarne la coerenza.

Nel dettaglio i metodi più utilizzati sono i seguenti:

- metodi patrimoniale;

---

<sup>1</sup> Cfr. [REDACTED], *La valutazione ...*, cit., pag. 5.

- metodi reddituale;
- metodi misti patrimoniali-reddituali;
- metodi finanziari;
- metodi empirici.

### **I. Metodi patrimoniali**

Il metodo patrimoniale si caratterizza per il fatto che il valore economico dell'azienda viene determinato attraverso il raffronto fra gli elementi attivi dello stato patrimoniale e le voci del passivo, e quindi considerando il valore dell'azienda come legato essenzialmente a quello degli elementi patrimoniali da cui è composta la stessa, mirando a riesprimere a valori correnti ogni bene presente nel patrimonio aziendale.

I metodi patrimoniali si distinguono in *semplici e complessi*: i primi prendono in considerazione solo i beni fisicamente individuati o, in ogni caso, emergenti dalla situazione contabile della società.

Nel **metodo patrimoniale semplice**, partendo da una situazione patrimoniale aggiornata si procede a:

- Analizzare le voci attive e passive onde verificarne la consistenza;
- Esprimere ai valori correnti gli elementi attivi non monetari (immobilizzazioni finanziarie, giacenze di magazzino, immobilizzazioni tecniche)

Il valore dell'azienda corrisponde pertanto al valore del patrimonio netto rettificato a valori correnti.

Il **metodo patrimoniale complesso** costituisce un'estensione delle analisi e delle stime descritte per il metodo semplice, proponendosi di quantificare anche il valore dei beni immateriali (marchi, brevetti, costi di ricerca e sviluppo, capitale umano, immagine, rete di vendita ecc.)

In generale il metodo patrimoniale è facilmente applicabile, ricorrendo a competenze tecniche particolari in sede di valutazioni specifiche, ma difficilmente riesce a cogliere

il dinamico evolversi dell'azienda. Tuttavia, l'informazione patrimoniale risulta un importante elemento di integrazione che in vari modi concorre alla determinazione delle valutazioni vere e proprie, fornendo riferimenti spesso imprescindibili.

## **II. Metodi reddituali**

Nell'ambito dei metodi reddituali viene stimata la capacità dell'azienda di produrre reddito in futuro, nella convinzione che solo in questo caso "l'azienda vale". Viene calcolato un reddito medio, normale, prospettico, reale, che viene attualizzato per un congruo tasso di interesse, che incorpora oltre al rendimento dell'investimento anche un premio per il rischio, in un arco temporale prescelto.

E' pertanto necessaria la stima di tre elementi:

- il reddito medio prospettivo;
- il tasso di attualizzazione;
- l'orizzonte temporale di riferimento.

Per la determinazione del *reddito medio prospettico* quello che conta non è l'analisi dei risultati storici ma piuttosto la stima dei risultati e delle condizioni di operatività futuri, cosa che ha certo delle difficoltà operative. Intanto occorre stabilire se scegliere un arco temporale limitato o illimitato ed inoltre se calcolare una media di tali redditi, ovvero fare un riferimento puntuale per ogni singolo reddito di periodo. In merito a quest'ultimo aspetto occorre stabilire se i risultati storici rappresentino o meno un elemento di riferimento per la proiettabilità nel tempo degli stessi ed eventualmente stabilire all'interno di quale arco temporale.

Dal punto di vista strettamente operativo il reddito da considerare deve essere "normale" e "medio" e quindi non riferito a un periodo o a periodi nei quali si sono verificati fatti eccezionali, positivi o negativi. Il reddito medio normale è calcolato infatti a condizioni normali di svolgimento della gestione quindi in assenza di condizioni particolarmente favorevoli o sfavorevoli, oltre all'eliminazione dei componenti straordinari di reddito e quelli estranei alla gestione caratteristica ed ogni altro elemento che possa inficiare la significatività.

*Il tasso di attualizzazione* da scegliere incorpora oltre al rendimento dell'investimento anche un premio per il rischio.

Dal punto di vista operativo si procede partendo da un tasso di interesse privo di rischio o a bassissimo rischio, in Italia è prassi far riferimento al rendimento dei titoli di stato, e si aggiunge una percentuale per il maggior rischio d'impresa la cui valutazione dipende da molteplici fattori come le condizioni generali del mercato, le caratteristiche specifiche dell'impresa, le caratteristiche dei rendimenti alternativi.

*L'orizzonte temporale* scelto è quello per il quale si prevede che l'azienda possa produrre reddito, determinazione tutt'altro che semplice. Può essere limitato o illimitato. La prassi normalmente seguita nelle valutazioni di aziende con sovra reddito positivo è quella di considerare un periodo di riferimento che va da 3 a 7 anni.

### **III. Metodi misti patrimoniali-reddituali**

I metodi misti nascono dalla considerazione che in certi casi può essere opportuno mediare tra i pregi dei metodi patrimoniali e di quelli reddituali pertanto i metodi misti tengono conto sia delle prospettive di reddito dell'azienda quanto della sua effettiva consistenza patrimoniale.

Il metodo misto viene espresso in due distinte formule:

- *metodo del valore medio*: il valore dell'azienda è la media (ponderata o aritmetica) del patrimonio netto rettificato e della redditività futura;
- *metodo della stima autonoma dell'avviamento*: il valore dell'azienda è dato dalla somma del valore patrimoniale corrente e del valore dell'avviamento che è singolarmente valutato attualizzando il "sovra reddito".

### **IV. Metodi finanziari**

I metodi finanziari si ispirano al concetto base che il valore di un'azienda è data dal valore attualizzato di tutti i flussi di cassa che essa genererà in futuro. Tali metodi pur essendo in grado di sintetizzare al meglio il concetto di valore, dipendente dalla possibilità di recupero delle somme investite presenta un alto livello di aleatorietà in



In particolare, è stato convenuto che:

- la durata contrattuale, pur restando formalmente fissata al 15 dicembre 2029, potrà essere anticipatamente ridotta, con cessazione al 31 ottobre 2027, nell'ipotesi di vendita dell'azienda unitamente al fabbricato ad uso alberghiero;
- il canone annuo è stato rideterminato in euro 320.000, oltre IVA, per l'intera durata contrattuale, in sostituzione del precedente importo pari a euro 300.000, oltre IVA.

Alla luce delle analisi svolte e delle considerazioni sopra esposte, **lo scrivente ritiene che il criterio maggiormente idoneo ai fini della determinazione del valore economico dell'azienda " [REDACTED] sita in Marotta Mondolfo (PU), sia rappresentato dall'approccio misto patrimoniale-reddituale, con stima autonoma dell'avviamento.** Il valore dell'azienda sarà pertanto dato dalla somma del valore patrimoniale corrente e del valore dell'avviamento, singolarmente valutato attualizzando il reddito medio prospettico.

La stima sarà condotta nell'ipotesi di continuità aziendale, ossia assumendo che il complesso prosegua regolarmente l'attività secondo il modello di business vigente alla data di valutazione.

Sono stati preliminarmente individuati: il patrimonio netto rettificato, il reddito annuo prospettico, il tasso di attualizzazione che rispecchia sia la congiuntura economica attuale che il settore di attività dell'azienda, l'orizzonte temporale congruo. Si rammenta che la formula che esprime il descritto criterio può essere così espressa:

$$W = K + R \text{ an} \gamma i$$

Nello specifico:

W Valore dell'azienda;

K Patrimonio Netto Rettificato dell'azienda;

R Raggiuglia il valore normale del reddito atteso per gli esercizi futuri;

i Tasso di remunerazione normale del capitale investito;

a  $n \cdot i'$  Valore attuale della rendita immediata posticipata di durata pari agli considerati, assumendo  $i'$  come tasso di attualizzazione del reddito atteso.

### **Patrimonio netto rettificato**

Il patrimonio netto dell'azienda ammonta a complessivi **euro 3.806.518,50**, e viene sostanzialmente a coincidere con la somma tra il valore dei beni materiali, euro 61.518,50, e quello del complesso immobiliare strumentale allo svolgimento dell'attività, euro 3.745.000,00, così come individuati e stimati dal Geom. Giorgio Barvas, in ipotesi di continuità e risultanti dalle relazioni di stima dallo stesso redatte.

### **Avviamento**

Per la determinazione del valore dell'avviamento, inteso come la capacità prospettica dell'impresa di generare reddito in maniera stabile e continuativa, come descritto in precedenza, si è resa necessaria la stima di tre elementi:

- ✓ il reddito normale annuo prospettico;
- ✓ il tasso di attualizzazione;
- ✓ l'orizzonte temporale di riferimento.

#### **a) Reddito normale annuo prospettivo:**

La determinazione dell'avviamento, nel caso in esame, è stata effettuata mediante l'attualizzazione del reddito normale annuo prospettico riferibile alla società che attualmente gestisce l'azienda, vale a dire la ██████████.

Nel caso specifico, non è stato possibile procedere a un'analisi storica attendibile dei risultati economici della precedente gestione, riconducibile al ██████████, in quanto tale analisi risulterebbe scarsamente significativa. L'ultimo esercizio considerabile "ordinario", antecedente agli effetti della

pandemia da Covid-19, è infatti il 2019. I successivi esercizi, dal 2020 al 2022, sono stati fortemente condizionati dalla situazione emergenziale, mentre l'esercizio 2023 rappresenta, per la Bastoni Re Srl, un periodo di transizione caratterizzato dall'avvicendamento di più soggetti gestori, fino al subentro della ██████ nel mese di giugno. Anche il 2023, pertanto, non risulta pienamente rappresentativo ai fini della presente valutazione. ██████ avendo assunto la gestione solo a partire da metà esercizio, ha operato nel corso della stagione estiva senza aver potuto preventivamente realizzare adeguati investimenti né esprimere compiutamente il proprio potenziale imprenditoriale, in particolare sotto il profilo della programmazione e della promozione dell'attività.

Un ulteriore elemento di rilievo è rappresentato dalla limitata comparabilità tra i dati della società oggetto di osservazione, ██████ e quelli dei principali operatori quotati del settore. Le specificità del complesso alberghiero in esame – con riferimento alla tipologia della struttura, alla localizzazione geografica, al contesto ambientale e alla gamma dei servizi offerti – non consentono infatti un confronto omogeneo con altre realtà ricettive, rendendo poco significativa un'analisi comparativa diretta dei risultati economici. I principali operatori attivi nel segmento delle vacanze per famiglie presentano, infatti, modelli organizzativi e caratteristiche strutturali profondamente differenti; tale circostanza riduce in modo sostanziale l'affidabilità di valutazioni fondate sull'utilizzo di multipli di mercato.

Ribadendo che l'esercizio 2023 è stato affrontato ██████ senza aver potuto mettere in pratica le sue eventuali capacità imprenditoriali e che per il più recente esercizio chiuso al 31.12.2025 alla data di redazione della presente perizia non risulta ancora disponibile il relativo bilancio, l'esercizio 2024 rappresenta il primo periodo amministrativo pienamente significativo ai fini della valutazione della performance aziendale in quanto realmente rappresentativo della gestione attuale. Esso costituisce l'unico esercizio in grado di riflettere in maniera appropriata la dinamica gestionale della società e di offrire un quadro chiaro e realistico dei risultati economici conseguiti.

Di seguito si riportano i principali dati del conto economico di ██████ al 31 dicembre 2024, funzionali alla comprensione dell'andamento economico-gestionale dell'azienda.

**Sintesi dei dati del conto economico al 31.12.2024**

Conto economico al 31.12.2024 Mati Srl	
	31/12/2024
<b>Valore della produzione</b>	
1) Ricavi dell'evente e delle prestazioni	2.160.866
5) Altri ricavi	20.452
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>2.181.318</b>
<b>Costi della produzione</b>	
6) Costi mat. prime, suss., si cons. e merci	441.144
7) per servizi	479.849
8) per godimento di beni di terzi	358.290
<i>Licenza d'uso Marchio</i>	
<i>Canone d'affitto azienda</i>	
9) per il personale	388.063
10) ammortamenti e svalutazioni	24.783
14) oneri diversi di gestione	13.965
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>1.706.094</b>
<b>Differenza Valore - Costi</b>	<b>475.224</b>
Proventi e oneri finanziari	- 682
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>474.542</b>
Imposte d'esercizio	68.878
<b>Utile/perdita d'esercizio</b>	<b>405.664</b>

**Conto economico normalizzato**

Si è provveduto ad effettuare un processo di "normalizzazione" dei risultati economici, consistente nella rettifica di alcuni componenti positivi e negativi di reddito. Tale operazione si rende necessaria per depurare i valori di bilancio da componenti che non riflettono l'effettiva capacità reddituale della gestione ordinaria, quali proventi e oneri straordinari, poste di natura eccezionale o comunque non ricorrenti, nonché elementi estranei alla gestione caratteristica dell'impresa.

L'obiettivo perseguito è quello di ottenere un dato di redditività depurato dalle distorsioni e maggiormente rappresentativo delle condizioni normali di esercizio, così da consentire una più attendibile valutazione della capacità dell'azienda di produrre utili e, conseguentemente, una più corretta determinazione del valore dell'azienda. Di seguito si fornisce un dettaglio dei componenti positivi e negativi di reddito oggetto di rettifica.

Spese di manutenzione su beni di terzi patrimonializzate

Dall'analisi del bilancio al 31.12.2024 della ██████████ lo scrivente ha riscontrato la presenza tra le immobilizzazioni immateriali della voce "spese di manutenzione su beni di terzi". Seppur esse siano state patrimonializzate, si ritiene che, a prescindere dalla loro natura ordinaria e/o straordinaria, esse possano essere considerate costi di esercizio poiché allo scadere del contratto tali spese non potranno essere recuperate dall'affittuaria ██████████. Per quanto detto alla voce B7) del bilancio "Costi per servizi" è stata apportata una variazione in aumento corrispondente al valore netto contabile delle spese di manutenzione su beni di terzi presenti tra le immobilizzazioni immateriali al 31.12.2024, pari ad euro 21.825,00.

Licenza d'uso marchio

Dall'analisi della situazione contabile al 31.12.2024 della ██████████ è stata riscontrata la presenza tra i costi d'esercizio della voce "licenza d'uso marchio" per euro 30.000,00. Dalla documentazione fornitami non è possibile individuare la precisa origine di tale costo ma, poiché di tale componente negativo non si fa menzione nel relativo contratto, si ritiene che sia di esclusiva proprietà della ██████████ e pertanto, lo scrivente prudenzialmente, ritiene opportuno effettuare una rettifica in diminuzione dei costi in B8) "Costi per godimento di beni di terzi" di euro 30.000,00.

Costi affitto azienda (Bastoni Re Srl)

Con atto integrativo sottoscritto mediante scrittura privata autenticata dal Notaio ██████████ di Bologna in data 9 dicembre 2025 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna il 16 dicembre 2025 al n. 61971 – Serie 1T (Allegato n. 1), le parti hanno consensualmente modificato il contratto di affitto d'azienda, intervenendo sia sull'importo del canone sia sulla durata del rapporto. In particolare, il canone complessivo è stato rideterminato in euro 320.000,00 per l'intera durata contrattuale, rispetto ai precedenti euro 300.000,00.

Alla luce di tale modifica, ai fini del presente elaborato si è ritenuto opportuno adeguare il costo dell'affitto d'azienda relativo al periodo d'imposta 2024 al nuovo importo di euro 320.000,00, in quanto rappresentativo del costo prospettico che la società sarà chiamata a sostenere e, pertanto, rilevante ai fini della determinazione della capacità

reddituale futura. Conseguentemente, è stata effettuata una rettifica in aumento dei costi, pari a euro 20.000,00, nella voce B8) "Costi per godimento di beni di terzi".

Con riferimento al trattamento del canone di affitto nell'ambito del processo di normalizzazione del bilancio della società affittuaria, si segnala che parte della dottrina propone la sua eliminazione, al fine di determinare il valore dell'azienda prescindendo dagli effetti del contratto di locazione in essere. Tale impostazione richiederebbe tuttavia, in contropartita, l'imputazione di maggiori costi per ammortamenti relativi alla struttura aziendale, i quali, non essendo la stessa iscritta tra le immobilizzazioni dell'affittuaria in quanto non di proprietà, non risultano attualmente contabilizzati.

In tale contesto, si renderebbe necessario procedere a una stima di tali oneri ovvero, in alternativa, attribuire all'affittuaria i costi per ammortamento rilevati nel bilancio della società proprietaria, laddove questa coincida, come nel nostro caso, con l'unica azienda oggetto di valutazione.

Dal bilancio al 31.12.2024 della Bastoni RE S.r.l. emergono costi complessivi per ammortamenti pari a euro 282.642,00. Sulla base delle elaborazioni effettuate, nel bilancio della ██████████ risulterebbero maggiori costi per euro 37.358,00, con un conseguente peggioramento del risultato economico.

Tuttavia, tenuto conto della limitata significatività della differenza e considerato che tale rettifica determinerebbe un incremento del valore dell'avviamento, in un'ottica prudenziale si è ritenuto di non apportare la suddetta variazione.

#### Costi di ammortamento

I costi per ammortamento dei beni materiali, nel rispetto della normativa civile e fiscale, il primo anno di acquisto ed entrata in funzione degli stessi sono ragguagliate ai giorni o dimezzate. Lo scrivente, seppur non dispone della documentazione contabile a corredo atta ad accertarlo, ritiene che la società abbia appostato le quote di ammortamento nel rispetto della normativa e pertanto, nel tentativo di rendere i valori di bilancio rappresentativi di una intera annualità, soprattutto per aver riscontrato che la quasi totalità delle immobilizzazioni materiali è stata acquistata nel corso del 2024, ha ritenuto opportuno dover considerare il risultato dell'esercizio determinato tenendo conto del costo "pieno" di ammortamento. La segnalata assenza dei documenti contabili (mastrini., libro cespiti) non permette un calcolo puntuale e pertanto il maggior valore è stato determinato forfettariamente giungendo ad incremento del costo per

ammortamento dei beni materiali di euro 12.000,00. Per quanto detto alla voce B10.b) del bilancio “ammortamento delle immobilizzazioni materiali” è stata apportata una variazione in aumento di euro 12.000,00.

#### Imposte

Dalla Nota Integrativa al bilancio CEE del 2024 lo scrivente ha riscontrato che la società ██████████, ai sensi dell'art 6 de seguenti de D. Lgs. 13/2024, ha aderito al concordato preventivo biennale per gli anni 2024 e 2025. Ne deriva che le imposte Ires ed Irap appostate in bilancio sono state calcolate sul reddito e sul valore della produzione concordati. Per tale motivo lo scrivente ha ritenuto opportuno normalizzare il calcolo delle imposte. Esse sono state determinate forfettariamente, senza apportare rettifiche fiscali alla base imponibile delle due imposte, calcolando una percentuale complessiva del 27,90% (24% Ires e 3,9% Irap) sul reddito ante imposte determinato post rettifiche. L'ammontare complessivo delle imposte è stato calcolato in euro 125.750,00 e pertanto lo scrivente ha apportato una rettifica in aumento dei costi per imposte correnti di euro 56.872,00.

Le rettifiche sopra illustrate hanno individuato un risultato economico normalizzato differente rispetto a quello rilevato nel bilancio al 31.12.2024 originario. Di seguito si riportano i prospetti di dettaglio relativi alle rettifiche operate nell'ambito del processo di normalizzazione dei risultati economici:

Conto economico al 31.12.2024			
	31/12/2024	Rettifiche	Rettificato
<b>Valore della produzione</b>			
1) Ricavi dell'evente e delle prestazioni	2.160.866	-	2.160.866
5) Altri ricavi	20.452	-	20.452
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>2.181.318</b>	-	<b>2.181.318</b>
<b>Costi della produzione</b>			
6) Costi mat.prime, suss., si cons. e merci	441.144	-	441.144
7) per servizi	479.849	21.825	501.674
8) per godimento di beni di terzi	358.290	- 10.000	348.290
Licenza d'uso Marchio		- 30.000	
Canone d'affitto azienda		20.000	
9) per il personale	388.063	-	388.063
10) ammortamenti e svalutazioni	24.783	12.000	36.783
14) oneri diversi di gestione	13.965	-	13.965
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>1.706.094</b>		<b>1.729.919</b>
<b>Differenza Valore - Costi</b>	<b>475.224</b>	<b>23.825</b>	<b>451.399</b>
Proventi e oneri finanziari	- 682		- 682
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>474.542</b>		<b>450.717</b>
Imposte desercizio	68.878	56.872	125.750
<b>Utile/perdita d'esercizio</b>	<b>405.664</b>		<b>324.967</b>
Abbattimento 25%			-81.242
<b>Reddito normale annuo</b>			<b>243.725</b>

Applicando il criterio sopra descritto, il risultato economico normalizzato su base annua risulta pari a euro 324.967,00, valore che esprime una stima del reddito medio annuo prospettico dell'azienda, depurato dagli elementi straordinari e non ricorrenti e, pertanto, maggiormente rappresentativo della capacità reddituale ordinaria.

Come già evidenziato, le circostanze del caso concreto hanno imposto allo scrivente di fondare la determinazione del reddito prospettico dell'affittuaria esclusivamente sui dati di bilancio relativi al periodo d'imposta 2024. Tale limitazione della base informativa – derivante dall'assenza di dati aggiornati per l'esercizio 2025, nonostante le richieste formulate – riduce il grado di affidabilità statistica della stima, non consentendo un'analisi su più esercizi idonea a cogliere eventuali dinamiche evolutive, ciclicità o trend strutturali dell'attività.

In considerazione di tale vincolo informativo, si è ritenuto necessario introdurre un opportuno correttivo metodologico, volto a ricondurre il risultato stimato a un valore

maggiormente prudentiale e coerente con una valutazione prospettica caratterizzata da ragionevole cautela. Pertanto, in un'ottica prudentiale e in linea con le best practice valutative in condizioni di informativa limitata, è stato applicato un abbattimento del 25% al risultato normalizzato relativo al 2024, pari a euro 81.242,00, rideterminando conseguentemente il reddito prospettico su basi più conservative.

Per effetto di tale rettifica, **il reddito normale annuo prospettico**, assunto quale base di calcolo del valore dell'avviamento aziendale, **risulta pari a euro 243.725,00**.

b) **Tasso di attualizzazione:** Per stimare il coefficiente di rischio di un settore specifico come i *villaggi turistici per famiglie*, ai fini del calcolo del tasso di attualizzazione, lo scrivente ha preso a riferimento i seguenti valori:

- rendimento medio dei titoli privi di rischio, calcolato nella misura del 3,90%, come da risultato dell'asta BTP a 10;
- coefficiente di rischio dello specifico settore in cui opera l'azienda che è stato stabilito prudenzialmente nella misura del 9%.

Il tasso di attualizzazione applicato è pari alla somma dei due singoli tassi vale a dire 12.90%.

c) **Orizzonte temporale:** L'orizzonte temporale rappresenta l'arco di tempo entro il quale si prevede che l'impresa possa generare flussi reddituali positivi, coerenti con la propria struttura organizzativa e con le condizioni di mercato in cui opera. La sua determinazione riveste un ruolo centrale nel processo valutativo, in quanto incide direttamente sulla quantificazione del valore dell'avviamento e, più in generale, sulla capacità dell'azienda di mantenere una redditività sostenibile nel tempo. Esso deve essere definito con criteri prudentiali e coerenti con la finalità tipica della liquidazione.

Nel caso specifico, trattandosi di un'azienda in affitto, pur se la società proprietaria si trova in liquidazione giudiziale, l'orizzonte temporale per l'attualizzazione dei redditi può essere definito — con le necessarie cautele — assumendo, come base di riferimento, un'ipotesi di continuità aziendale.

Alla luce di quanto sopra e delle condizioni dell'azienda oggetto della procedura concorsuale, lo scrivente ritiene congruo utilizzare un periodo prudenziale di 3 anni per l'attualizzazione dei flussi reddituali.

Applicando il metodo reddituale descritto in precedenza, è stato quindi calcolato il valore attuale complessivo dell'avviamento, determinato a partire dal **reddito annuo prospettico** prodotto dalla ██████████, pari ad **euro 243.725,00**. Attualizzando tale flusso su un **orizzonte temporale di tre anni**, al tasso di **attualizzazione dell'12,90%**, si ottiene un valore **dell'avviamento della Bastoni Srl in Liquidazione Giudiziale pari a euro 576.450,00**, come da dettaglio rappresentato nella seguente tabella:

ANNO	REDDITI STIMATI			TOTALE
	1° anno	2° anno	3° anno	
	1	2	3	
<b>REDDITO ANNUO NOMINALE</b>	<b>243.725</b>	<b>243.725</b>	<b>243.725</b>	<b>731.175</b>
tasso di attualizzazione	12,90%	12,90%	12,90%	
fattore di attualizzazione	1,129	1,129	1,129	
	0,885739593	0,784534626	0,69489338	
<b>VALORE ATTUALE</b>	<b>215.877</b>	<b>191.211</b>	<b>169.363</b>	<b>576.450</b>
<b>VALORE ATTUALE COMPLESSIVO AVVIAMENTO</b>				<b>576.450</b>

## 7. CONCLUSIONI

Lo scrivente nell'attribuzione di un valore al complesso aziendale denominato "██████████ ██████████" sito in Marotta Mondolfo (PU) di proprietà della Bastoni Re Srl in Liquidazione Giudiziale ha optato per l'applicazione del metodo "misto patrimoniale-reddituale" con stima autonoma dell'avviamento. Discende che il valore dell'azienda risulta essere costituito dalla somma dei valori dei singoli beni che la compongono: patrimonio netto rettificato come determinato dal Geom. Giorgio Barvas e dall'avviamento pari al valore attuale del reddito annuo prospettico generato dall'affittuaria ██████████.

Pertanto, sulla base delle stime effettuate in ipotesi di continuità dal Geom. Giorgio Barvas per i beni mobili e per il complesso immobiliare, i cui importi si ritiene possano

essere considerati ai fini della presente valutazione senza alcuna modifica, si giunge ad un valore di stima dell'azienda oggetto di valutazione di complessivi euro 4.382.968,50 così suddiviso:

Beni mobili	euro	61.518,50
Compendio Immobiliare	euro	3.745.000,00
avviamento	euro	576.450,00
Totale	euro	4.382.968,50

**Valore arrotondato ad euro 4.380.000,00**

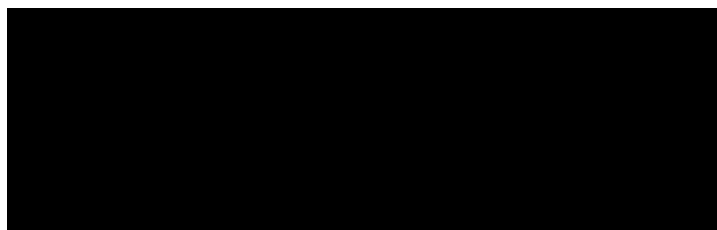
\*\*\* \*\*

Lo scrivente, ritenendo di aver svolto l'incarico affidatogli, rimane a disposizione per ogni ulteriore integrazione e chiarimento risultasse necessario.

Con osservanza.

Bologna, 23 marzo 2026

Dott. Domenico d'Amico



Allegati:

- A. Relazione di stima dei beni mobili redatta dal perito incaricato Geom. Giorgio Barvas;
- B. Relazione di stima del complesso immobiliare redatta dal perito incaricato Geom. Giorgio Barvas.

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICO ESTIMATIVA

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA  
IV SEZIONE CIVILE E PROCEDURE CONCORSUALI  
Giudice Delegato Dott.ssa [REDACTED]  
**Procedura di Liquidazione Giudiziale R.G. 122/2025**

**Oggetto** : Liquidazione Giudiziale R.G. 122/2025, Curatore Dott.ssa Maria Angela Conti, rapporto estimativo riguardante un compendio immobiliare ad uso turistico ricettivo – villaggio turistico [REDACTED] Resort, già denominato “[REDACTED]” [REDACTED] sito presso il Comune di Mondolfo, frazione di Marotta (PU) alla via Ugo Foscolo n. 28

**Redatta dal** : Perito Stimatore geom. Giorgio Barvas con studio [REDACTED].

**Emissione** : Rimini 11.03.2026

Rev.02

## Indice

	<i>Pag.</i>
Premessa	3
1.0) Identificazione catastale	3
2.0) Proprietà e provenienza ( <i>part. 81 - 266 - 290</i> )	9
3.0) Proprietà e provenienza ( <i>part. 176 - 228 - 229 - 333 - 335</i> )	11
4.0) Regime patrimoniale	12
5.0) Regime fiscale	12
6.0) Confini	12
7.0) Descrizione sommaria	12
8.0) Caratteristiche del compendio immobiliare	14
9.0) Destinazione urbanistica	17
10.0) Stato di possesso	17
11.0) Vincoli ed oneri giuridici	18
12.0) Procedimenti edilizi	21
13.0) Giudizio di conformità edilizia-urbanistica-catastale	23
14.0) Attestazione prestazione Energetica	25
15.0) Consistenza e superficie commerciale	25
16.0) Criterio di stima fondamenti teorici	27
16.1) Stima con il metodo per Capitalizzazione Diretta	30
16.2) Stima con il metodo comparativo	32
16.3) Stima con il metodo del costo di ricostruzione deprezzato	34
17.0) Riconciliazione di valori	38
18.0) Conclusioni	38

## Premessa

Il Curatore della Procedura Giudiziale in epigrafe, giusta autorizzazione dell'Ill.mo Giudice Delegato datata 04.11.2025, ha nominato in qualità di Perito Stimatore, la scrivente geom. **Giorgio Barvas** con studio in [REDACTED], iscritto all'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Rimini, e C.T.U. presso la Corte d'Appello di Bologna, nonché iscritto all'Albo dei Geometri Laureati di Rimini con [REDACTED], affidandomi l'incarico di procedere alla stima dei beni immobili e mobili (*arredi e attrezzature del villaggio turistico in esame*) in carico Liquidazione Giudiziale iscritta presso l'onorevole Tribunale ordinario di Bologna, con R.G. 122/2025 IV Sezione Civile e Procedure Concorsuali.

La stima dei beni immobiliari, si intende riferita al valore di mercato, che definisce l'oggetto della ricerca estimativa e funge da strumento di verifica dei prezzi degli immobili rilevati nel mercato.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS1-3) il valore di mercato è definito come segue:

*Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti disponibili e rilevati presso i pubblici uffici (*Ufficio Tecnico del Comune di Mondolfo, Agenzia del Territorio – Catasto, Conservatoria*), e dopo aver svolto i dovuti accertamenti e misurazioni mediante appositi sopralluoghi, ha predisposto la presente relazione.

### **1.0) Identificazione catastale del compendio immobiliare oggetto di stima (cfr. ALLEGATO n. 1):**

Trattasi di un ampio compendio immobiliare all'interno di un'unica proprietà, già denominato "[REDACTED] [REDACTED]" costituito da un corpo di fabbricato ad uso servizi comuni, ristorante, reception, cucine, dispense sala polivalente, tettoie, tredici corpi di fabbrica contenenti ciascuno 8 camere per ospiti, oltre ad un ampio agiamento esterno con piscine, parco giochi, spiaggia privata, attrezzature sportive, e arredi vari.

Il compendio immobiliare si sviluppa con area pertinenziale sottostante e circostante, così distribuita:

- Superficie dei fabbricati adibiti a servizi circa m<sup>2</sup> 1.489
- Superficie della tettoia esterna lato mare circa m<sup>2</sup> 261
- Superficie ricettiva (camere e bagni) circa m<sup>2</sup> 2.080
- Superficie portici struttura ricettiva circa m<sup>2</sup> 572
- Terreno scoperto prevalentemente adibito a parco e giochi circa m<sup>2</sup> 18.615 (*catastale*), inclusa porzione pertinenziale sul fronte di ingresso al compendio immobiliare, al netto del relitto stradale di cui alla Part. 335.

Dalla documentazione catastale consultata nelle visure storiche dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali Agenzia del Territorio, Catasto Ufficio Provinciale di Pesaro emerge quanto segue:

#### **CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONDOLFO:**

Piena proprietà per 1/1 catastalmente intestata a : BASTONI RE s.r.l. con sede in [REDACTED]

- **Foglio 17, particella 290, subalterno 1**, Via Ugo Foscolo, piano T, Categoria D/1, Rendita €. 28,41 (cabina elettrica)
- **Foglio 17, particella 290, subalterno 6**, Via Ugo Foscolo n. 28, piano T-1, Categoria D/2, Rendita €. 30.562,80

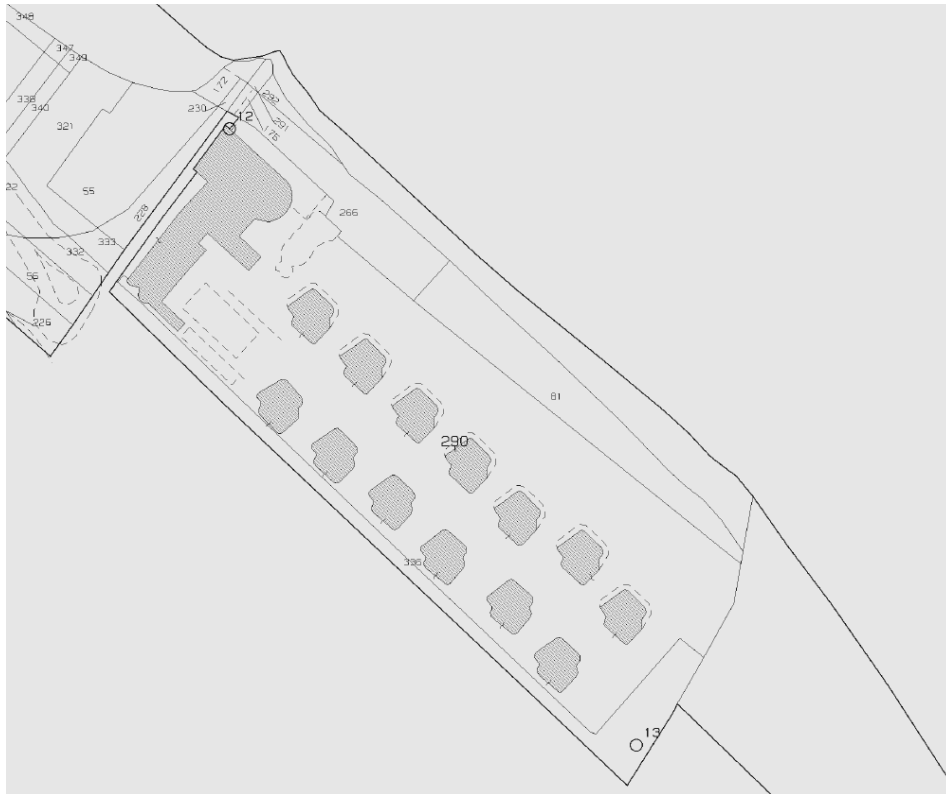
#### **CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MONDOLFO:**

Piena proprietà per 1/1 catastalmente intestata a : BASTONI RE s.r.l. con sede in [REDACTED]

Il fabbricato in oggetto risulta edificato su terreno sottostante, circostante e pertinenziale distinto al Catasto Terreni del Comune di Mondolfo al

- **Foglio 17 particella 290 Ente Urbano** superficie m<sup>2</sup> 14.518, mentre il terreno adiacente e pertinenziale al fabbricato risulta distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 17 particelle:
  - **81** qualità incolto produttivo classe U, superficie m<sup>2</sup> 1.614, reddito dominicale euro 0,17 e reddito agrario euro 0,08;
  - **266** qualità Ente Urbano, superficie m<sup>2</sup> 1.949;
- Appezamento di terreno nudo, senza fabbricati, sito in Comune di Mondolfo e distinto al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 17 particelle:**
  - **176** qualità incolto sterile, superficie m<sup>2</sup> 48;
  - **228** qualità seminativo, classe 5, m<sup>2</sup> 362, reddito dominicale euro 1,22 e reddito agrario euro 1,31;
  - **333** qualità seminativo, classe 1, superficie m<sup>2</sup> 124, reddito dominicale euro 0,86 e reddito agrario euro 0,61;

- 335 qualità relitto stradale, superficie m<sup>2</sup> 350 (non stimata nel valore)



### **CENNI CATASTO FABBRICATI (al 21.01.2026)**

**L'unità foglio 17 particella 290 sub.6** deriva da variazione del 23/04/2024 Pratica n.PS0032423 in atti dal 24/04/2024 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.32423.1/2024) portante soppressione dell'unità **particella 290 sub.5**; l'unità 290 sub.5 deriva da ampliamento del 08/05/2012 Pratica n.PS0059324 in atti dal 08/05/2012 AMPLIAMENTO (n.7418.1/2012) portante soppressione **dell'unità 290 sub.4**; l'unità 290 sub.4 deriva da AMPLIAMENTO del 18/02/2011 Pratica n.PS0026882 in atti dal 18/02/2011 AMPLIAMENTO (n.1494.1/2011) portante soppressione **dell'unità 290 sub.3**; l'unità 290 sub.3 deriva da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/08/2004 Pratica n.PS0151643 in atti dal 10/08/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.79101.1/2004) portante soppressione dell'unità **particella 174 sub.3**; l'unità 174 sub.3 deriva da AMPLIAMENTO del 11/11/2003 Pratica n.PS0139816 in atti dal 11/11/2003 AMPLIAMENTO (n.6209.1/2003) portante soppressione dell'unità 174 sub.2; **l'unità 174 sub.2** risulta da N.C.1917/72 ed è stata oggetto di AMPLIAMENTO del 09/05/1996 in atti dal 09/05/1996 (N.B00258.1/1996).

**L'unità foglio 17 particella 290 sub.1** deriva da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/08/2004 Pratica n.PS0151642 in atti dal 10/08/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.79100.1/2004) portante soppressione dell'originaria unità 174 sub.1; **l'unità 174 sub.1** risulta da N.C.1916/72

*(nota: Nella partita catastale n.970 risultano i fabbricati distinti al Foglio 17 particelle*

*46 cat. A/4*

*41 graffata alla 42 cat. A/4*

*43 cat. A/4*

*Oggetto di VARIAZIONE del 22/03/2018 Pratica n.PS0021207 n. PS0021207 in atti dal 23/03/2018 SOPPRESSIONE PER DUPLICAZIONE DI UI (n.6187.1/2008 e n.6186.1/2018), non sono stati svolti raffronti tra la mappa di impianto originaria e i fabbricati attuali, al fine della eventuale identificazione dei fabbricati.*

### **CENNI CATASTO TERRENI (al 21.01.2026)**

#### **La particella 290**

di mq.14518 deriva dalla maggiore particella 290 di mq.16166 giusta frazionamento del 16/04/2024 Pratica n.PS0030987 in atti dal 16/04/2024 presentato il 16/04/2024 (n.30987.1/2024).

La particella 290 di mq.16166 deriva da variazione d'ufficio del 15/02/2011 Pratica n.PS0024096 in atti dal 15/02/2011 ISTANZA N.24045 del 15/02/2011 (n.647.1/2011) PER UNIFORMITA' CON IL CEU delle particelle 290 e 45 ed è stata oggetto di tipo mappale del 20/01/2011 Pratica n.PS0008955 in atti dal 20/01/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.8955.1/2011) e di variazione del 25/08/2003 Pratica n.85791 in atti dal 25/08/2003 (n.7779.1/2003) e deriva dalla fusione delle particelle

- **293** di mq.30 EX RELITTO STRADA per RIORDINO FONDIARIO del 29/06/1999 Pratica n.PS0159759 in atti dal 29/12/2003 TAB.CO.GI. (n.61.DEM.1/1999);

- **46** di mq.3513 derivata a sua volta da variazione d'ufficio del 02/05/1994 in atti dal 12/04/1996 TIPO MAPP.615/94 (n.20594.3/1994) portante fusione delle particelle: 46 originaria di mq.660, 267 di mq.24, 269 di mq.420, 271 di mq.784, 273 di mq.112, 275 di mq.133 e 276 di mq.1380) precisandosi che: le particelle 267 – 269 – 271 - 273 derivano da variazione d'ufficio del 02/05/1994 in atti dal 12/04/1996 TIPO MAPP.615/94 (n.20594.1/1994) portante soppressione delle originarie particelle 41-77-86-87, mentre le particelle 275 e 276 derivano da variazione d'ufficio del 02/05/1994 in atti dal 12/04/1996 TIPO MAPP.615/94 (n.20592.1/1994) portante soppressione delle particelle 106 e 173; la particella 173 a sua volta deriva dalla originaria particella 41 giusta frazionamento del 16/06/1971 in atti dal 12/04/1996 Mod.12 n.807/71 (n.807.1/1971);

- **174** di mq.3350 derivata dalla particella 81 di mq.6580 giusta frazionamento del 18/06/1971 in atti dal 07/09/1999 (n.807.2/1971);

- **268** di mq.3520 derivata dalle originarie particelle 41-77-86-87 giusta variazione d'ufficio del 02/05/1994 in atti dal 12/04/1996 TIPO MAPP.615/94 (n.20594.1/1994);

- **270** di mq.4776 derivata dalle originarie particelle 41-77-86-87 giusta variazione d'ufficio del 02/05/1994 in atti dal 12/04/1996 TIPO MAPP.615/94 (n.20594.1/1994);

- **272** di mq.378 derivata dalle originarie particelle 41-77-86-87 giusta variazione d'ufficio del 02/05/1994 in atti dal 12/04/1996 TIPO MAPP.615/94 (n.20594.1/1994);

- **274** di mq.247 derivata dalle particelle 106 e 173 giusta variazione d'ufficio del 02/05/1994 in atti dal 12/04/1996 TIPO MAPP.615/94 (n.20592.1/1994); la particella 173 a sua volta deriva dalla originaria particella 41 giusta frazionamento del 16/06/1971 in atti dal 12/04/1996 Mod.12 n.807/71 (n.807.1/1971);

- **277** di mq.352 derivata dalle particelle 106 e 173 giusta variazione d'ufficio del 02/05/1994 in atti dal 12/04/1996 TIPO MAPP.615/94 (n.20592.1/1994) la particella 173 a sua volta deriva dalla originaria particella 41 giusta frazionamento del 16/06/1971 in atti dal 12/04/1996 Mod.12 n.807/71 (n.807.1/1971);

### **La particella 81**

di mq.1614 deriva dalla maggiore particella 81 di mq.3230 per RIORDINO FONDIARIO del 29/06/1999 Pratica n.PS0159760 in atti dal 29/12/2003 TAB.CO.GI. (n.62.DEM.1/1999); la particella 81 di mq.3230 deriva dalla originaria particella 81 di mq.6580 giusta frazionamento del 18/06/1971 in atti dal 07/09/1999 (n.807.2/1971).

### **La particella 266**

di mq.1949 deriva da variazione d'ufficio del 02/05/1994 in atti dal 12/04/1996 TIPO MAPP.615/94 (n.20594.1/1994) portante fusione delle particelle:

- 41
- 77
- 86
- 87

### **La particella 176**

di mq.48 deriva maggiore particella 176 di mq.108 per RIORDINO FONDIARIO del 29/06/1999 Pratica n.PS0159755 in atti dal 29/12/2003 TAB.CO.GI. (n.57.DEM.1/1999); la particella 176 di mq.108 deriva dalle strade del foglio 17 giusta variazione d'ufficio del 18/06/1971 in atti dal 07/09/1999 MOD.12 N.30/71 (n.70999.1/1999)

### **La particella 228**

di mq.362 deriva dalla particella 55 di mq.1852 giusta frazionamento del 20/12/1976 in atti dal 07/09/1999 (n.1218.4/1976); la particella 55 di mq.1852 deriva dalla maggiore ed originaria particella 55 di mq.2480 giusta frazionamento del 18/06/1971 in atti dal 07/09/1999 (n.807.2/1971)

### **La particella 333**

di mq.124 deriva dalla particella 229 di mq.340 giusta frazionamento del 16/04/2024 Pratica n.PS0030987 in atti dal 16/04/2024 presentato il 16/04/2024 (n.30987.1/2024); la particella 229 di mq.340 deriva dalla originaria particella 54 di mq.1860 giusta frazionamento del 20/12/1976 in atti dal 07/09/1999 (n.1218.4/1976).

### **La particella 335**

di mq.350 deriva dalle strade con variazione del 16/04/2024 Pratica n.PS0030707 in atti dal 147/04/2024 presentato il 16/04/2024 (n.30707.1/2024) non valutata in stima

### **2.0) Proprietà e provenienza Fabbricato Fg 17 particella 290 Terreni Fg 17 particelle 290 - 81 - 266 (cfr. ALLEGATO n. 2):**

Per la relazione ventennale effettuata dal Notaio, si rimanda a quanto indicato nell'**ALLEGATO n. 8**, e nel seguente punto 11.0).

#### **Attuali proprietari:**

**dal 27/02/2023 al 28.01.2026;**

**BASTONI RE s.r.l. con sede a Bologna;**

Proprietà per 1/1; in forza di atto di trasferimento di sede da Cervia a Bologna del notaio Dott. [REDACTED] di Cesena rep. 18269, registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena il 14/03/2023 al n.2087 serie 1T, portante trasferimento sede della BASTONI RE S.R.L. da [REDACTED] ATTO NON TRASCRITTO solo volturato

#### **Precedenti proprietari:**

**dal 04/07/2022 al 27/02/2023**

**BASTONI RE s.r.l. con sede a Cervia;**

Proprietà per 1/1; in forza di Verbale di Delibera di Unico Socio del 04/07/2022 rep. 17303, redatto dal notaio Dott. [REDACTED] [REDACTED] di Cesena, per modifica denominazione da [REDACTED] a Bastoni Re s.r.l. P.Iva [REDACTED], registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena il 08/07/2022 al n.5963 serie 1T.

Trattasi di mutamento della denominazione dalla [REDACTED] alla BASTONI RE S.R.L. sede [REDACTED]

ATTO NON TRASCRITTO solo volturato

**Dal 13/11/2019 al 04/07/2022**

[REDACTED];

Proprietà per 1/1; in forza di Verbale di Delibera di Unico Socio del 13/11/2019 rep. 13291, redatto dal notaio Dott. [REDACTED] [REDACTED] di Cesena, per modifica denominazione da [REDACTED] a [REDACTED], registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena il 22/11/2019 al n.9049 serie 1T.

Trattasi di mutamento della denominazione dalla [redacted] [redacted]  
[redacted] sede [redacted] alla [redacted]  
[redacted]

ATTO NON TRASCRITTO solo volturato

**Dal 21/11/2018 al 13/11/2019**

[redacted];  
Proprietà per 1/1; in forza di atto di mutamento di denominazione del notaio Dott. [redacted] [redacted] di Cesena del 21/11/2018 rep.11680, da [redacted]  
[redacted] a [redacted] [redacted], registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena il 07/12/2018 al n.9189 serie 1T.

Trattasi di mutamento della denominazione dalla [redacted]  
[redacted] alla [redacted]  
[redacted]

ATTO NON TRASCRITTO solo volturato

**Dal 28/07/2018 al 21/11/2018**

[redacted];  
Proprietà per 1/1; in forza di atto di fusione di società per azioni del notaio Dott. [redacted] [redacted] del 28/07/2018 rep.5491/4713, la soc. [redacted]  
[redacted] veniva fusa con la Soc. [redacted], trascritto a Pesaro il 30/07/2018 art. 5626.

Trattasi di fusione per incorporazione della società [redacted] sede [redacted] nella [redacted].

Con atto NON TRASCRITTO E NON VOLTURATO la società [redacted] [redacted] sede Senigallia ha trasferito la sede a Mondolfo

**Dal 30/10/2012 al 28/07/2018**

[redacted]  
Proprietà per 1/1; in forza di Verbale di Assemblea del 30/10/2012 rep. 114737, redatto dal notaio [redacted], la soc. [redacted]  
[redacted] per trasferimento sede a Senigallia, trascritto a Pesaro il 08/11/2012 art. 7436.

Trattasi di trasferimento sede della [redacted]

**Dal 08/01/2009 al 30/10/2012**

[redacted]  
Proprietà per 1/1; in forza di atto di mutamento di denominazione del notaio Dott. [redacted] [redacted] di Fano del 08/01/2009 rep.74233, da Società [redacted] a [redacted]

sede a [REDACTED], trascritto a Pesaro il 29/01/2009 art. 671.

Trattasi di mutamento della denominazione dalla [REDACTED]  
[REDACTED] alla [REDACTED] sede Mondolfo

### **Dal 24.01.1968 al 08/01/2009**

S [REDACTED]  
Proprietà come da  
- atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Pesaro del 24 gennaio 1968 rep.36294/1394, registrato a Pesaro il 12 febbraio 1968 al n.354 e trascritto a Pesaro in data 15 febbraio 1968 Registro Generale n.1000 e Registro Particolare n.616;  
- atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Fano del 28 agosto 1968, rep.43170, registrato a Fano il 10 settembre 1968 al n.2346 e trascritto a Pesaro in data 19 settembre 1968 Registro Generale n.6326 e Registro Particolare n.4029.  
(trattasi di acquisto di fondo rustico con sovrastanti fabbricati originarie particelle 81-77-41-87-86-106-46)

### **3.0) Proprietà e provenienza Terreno Foglio 17 particelle 333 ex 229 - 228 - 176 ex relitto strada - 335 relitto strada (cfr. ALLEGATO n. 3):**

#### **DAL 14/10/2024 AL 28/01/2026**

Proprietaria risulta la società  
**BASTONI RE S.R.L.** sede [REDACTED]  
Giusta atto di permuta a rogito del Notaio Marcello [REDACTED] di Cesena del 14 ottobre 2024 rep.21727/12399 e trascritto a Pesaro in data 15 ottobre 2024 Registro Generale n.12694 e Registro Particolare n.9018  
(trattasi di permuta dal COMUNE DI MONDOLFO con acquisizione delle particelle 228-333-176-335)

#### **DAL 22/02/2019 AL 14/10/2024**

Proprietario risulta il  
**COMUNE DI MONDOLFO**  
Giusta atto amministrativo portante espropriazione per pubblica utilità del Comune di Mondolfo del 22 febbraio 2019 rep.166/2019 e trascritto a Pesaro in data 14 marzo 2019 Registro Generale n.2890 e Registro Particolare n.1916 a cui ha fatto seguito atto di compravendita a titolo transattivo a rogito del Notaio [REDACTED] di Mondolfo in data 23 ottobre 2023

rep.137075/43864 e trascritto a Pesaro in data 22 novembre 2023 Registro Generale n.13732 e Registro Particolare n.9824

Trattasi di cessione delle particelle 333 (ex 229) e 228 (ex 55) dalla [REDACTED] al COMUNE DI MODOLFO

*(per le particelle 176 -ex relitto strada- e 335 (relitto strada) non è stata rilevata provenienza in capo al comune di Mondolfo)*

#### **DAL 11/03/1971 AL 22/02/2019**

Proprietaria risulta la società

[REDACTED]  
sede fano

Giusta atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Fano dell'11 marzo 1971 rep.58045, registrato a Fano il 30 marzo 1971 al n.735 e trascritto a Pesaro in data 13 marzo 1971 Registro Generale n.1858 e Registro Particolare n.1305

Trattasi di acquisto, tra le altre, delle originarie particelle 54 (che ha creato la particella 229 e questa l'attuale 333) e 55 (che ha creato l'attuale 228)

#### **4.0) Regime patrimoniale:**

Non pertinente per la proprietà della Soc. [REDACTED], in liquidazione, trattandosi di una società, Amministratore Unico [REDACTED]

#### **5.0) Regime fiscale:**

Trattasi di società a responsabilità limitata (Soc. *BASTONI RE s.r.l.*) in liquidazione.

#### **6.0) Confini:**

Il Compendio Immobiliare confina a Est con la spiaggia, a Sud con la foce del fiume Cesano (*che segna il confine tra la Provincia di Pesaro-Urbino e la Provincia di Ancona*), a Ovest con una pista ciclabile che lo separa dal *Camping Cesano*, a Nord con la particelle 176, 228 e 333 riconducibili alla stessa ditta e alla particella 55, 172, 321, 230, con interposto stradello di accesso alla spiaggia.

#### **7.0) Descrizione sommaria del compendio immobiliare (cfr. [ALLE-GATO n. 4 dossier fotografico](#)):**

Il contesto urbano in cui si trova il compendio immobiliare in esame è caratterizzato da una zona periferica, con ampia porzione di spiaggia libera,

una buona viabilità essendo appartata con scarso traffico veicolare, ed è disposto tra l'asse ferroviario direzione costiera Rimini/Falconara e la spiaggia del mare Adriatico, dotata delle attrezzature del villaggio turistico, e dispone di una propria spiaggia privata attrezzata.



I collegamenti più vicini sono: autostrada (circa 3 km), stazione ferroviaria (circa 4 km), aeroporto internazionale di Ancona Raffaello Sanzio (circa 21,00 km.), il porto Senigallia (circa 5,00 km.), Ancona (circa 30,00 km).

Ci troviamo nell'ambito della fascia balneare posta a mare della linea ferroviaria; la zona, pur non densamente urbanizzata, non è provvista di adeguati parcheggi che sono sottodimensionati rispetto al carico turistico della struttura ricettiva nella stagione estiva, per contro, sufficientemente ricca di servizi sia pubblici che privati. È contraddistinta da traffico prevalentemente locale nella stagione invernale, più intenso nella stagione turistico balneare. Si rimarca la disagiata carenza di parcheggi.

Il complesso immobiliare ad uso turistico di tipo stagionale (estivo), è classificato "*a tre stelle*", ed è così composto:

- a) Fabbricato principale ad uso servizi generali disposti su due piani (*T e I°*), con un corpo principale adibito a ingresso principale con reception, bar, sala pranzo/ristorante con cucine e servizi, dispensa, e uffici nello spazio all'aperto fronte mare, della sala pranzo si trovano alcune tettoie e la zona bar;
- b) una sala/ambiente polivalente (*teatro e giochi*) con servizi, magazzini, locali adibiti a centrale ENEL, centrale elettrica e depositi; al piano

- primo alcuni locali adibiti a ripostigli e servizi, e camere per il personale operativo;
- c) all'aperto lato mare alcuni servizi tra cui una piscina per adulti, una piscina per bambini, parco giochi, open bar;
  - d) all'aperto un campo da bocce ed un campo polivalente da tennis e calcetto;
  - e) raggiungibili tramite alcuni percorsi pavimentati immersi nel verde si accede ai 13 fabbricati per l'ospitalità dei villeggianti, dei quali ciascuno è suddiviso in otto camere da letto per gli ospiti dotate dei relativi servizi;
  - f) lato mare e lato sud sono presenti aree destinate a parco giochi, relax con lettini/sdraio, attrezzature per la balneazione e accesso alla battigia.

### **8.0) Caratteristiche descrittive sullo stato del compendio immobiliare:**

Nel corso dei sopralluoghi svolti presso il complesso immobiliare è stato possibile accertare visivamente la seguente situazione, senza compiere prove impiantistiche, saggi, e approfondimenti di alcun genere:

<b>FABBRICATO AD USO RISTORANTE, ZONA RICREATIVA, SALA POLIVALENTE E SERVIZI</b>	
Fondazioni:	interrate non rilevabili.
Strutture verticali:	materiale: misto, condizioni: discrete
infiltrazioni	In alcuni punti del soffitto nel salone del fabbricato principale, sono lamentati problemi di infiltrazione, con possibile ripercussione negli altri ambienti, la cui causa è riconducibile allo stato manutentivo delle coperture che si presentano con coppi parzialmente rotti e/o spostati e presumibile carenza di guaina per la tenuta all'acqua.
Travi/cordoli:	materiale: c.a., condizioni non rilevabili
Solai:	tipologia: laterocemento, condizioni: discrete.
Copertura:	tipologia: laterocemento, condizioni, discrete fatto salvo il movimento di alcuni coppi sul versante lato ingresso
Scala:	in c.a. e laterizio.
<b>BUNGALOWS</b>	
Fondazioni:	interrate non rilevabili.
Struttura cornicioni	Alcuni cornicioni esterni dei bungalow ( <i>dove non sono stati già svolti interventi di ripristino</i> ) sono interessati da più o meno evidenti distacchi di intonaci e copri ferri, con rischio di sfondellamento dell'intradosso dei solai, con parziale caduta degli elementi in laterizio. Per questioni di sicurezza statica e in incolumità degli utenti, le porzioni di solaio interessate da questa problematica devono assolutamente essere ripristinate al fine di scongiurare pericolo per l'incolumità delle

	persone.
infiltrazioni	In due punti del soffitto di un bungalow, sono lamentati problemi di infiltrazione, con possibile ripercussione negli altri bungalow, la cui causa è riconducibile allo stato manutentivo delle coperture che si presentano prive di guaina impermeabilizzante (quelli lato ferrovia), e con coppi parzialmente rotti e/o spostati
Strutture verticali:	materiale: muratura portante, condizioni: discrete. Si segnala in alcune pareti l'insorgenza di umidità da risalita, e la presenza di alcune fessurazioni dovute agli assestamenti differenziali delle strutture
Pavimentazioni	Affette da umidità da risalita (nelle fughe ci sono fioriture di efflorescenze saline e macchie di umidità).
Solai:	Tipologia: laterocemento, condizioni: discrete Si ribadisce la presenza di fessurazioni nelle pensiline esterne perimetrali, con possibili distacchi dell'intonaco dovuti alle intemperie e alcune infiltrazioni provenienti dalla copertura.
Copertura:	tipologia: laterocemento, condizioni: discrete; materiale: coppi in laterizio, condizioni: buone (salvo alcuni movimenti del manto)
Pluviali e grondaie	sprovvisi
<b>COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:</b>	
Camminamenti:	solette semplici di gettata in cls o simil pietra porfido
Infissi esterni:	tipologia: ante a battente, materiale: misto in pvc e legno (condizioni cattive specialmente quelli della sala ristorante sul versante lato mare, con vetri singoli, danneggiati, rovinati e non a tenuta, e serramento all'ingresso della struttura)
Infissi interni:	tipologia: battente, materiale: legno, condizioni buone. Porte tagliafuoco con maniglioni antipanico.
Pareti esterne:	materiale: muratura, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco a frattazzo tinteggiato bocciardato, condizioni: discrete.
Pavimentazione Esterna:	materiale: cemento, lastre di pavimentazione tipo porfido, condizioni: buone;
Pavimentazione Interna:	materiale: cemento, tipo plastico, piastrelle di ceramica/gres, condizioni: buone.
Presenza asbesto:	Su una porzione della copertura della dispensa, sono presenti pannelli ondulati di colorazione grigia, che si presumono essere in amianto (non è stato fatto alcun prelievo per eventuale approfondimento)
<b>IMPIANTI:</b>	
Centrale termica	La centrale termica ubicata presenta evidenti fenomeni corrosivi (tubazioni e bollitori). Per questi occorrono specifici approfondimenti tramite personale qualificato nella risoluzione del problema delle correnti galvaniche (applicando eventuali giunti dielettrici)
Pompe di calore	Le pompe di calore posizionate in sommità alla parte centrale dei bungalow, in apposito cavedio, sono aggredite dalla ruggine, in conse-

	guenza della loro ubicazione in prossimità del mare e relativa aggressione della salsedine.
Antenna:	tipologia: terrestre, condizioni: non verificabile, conformità: non fornita certificazione.
Antincendio:	È stata fornita asseverazione ai fini della attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio (da monitorare periodicamente e verificare con le vigenti normative e scadenze). Pertanto non è stato svolto alcun approfondimento, che viene demandato ai tecnici preposti dotati di abilitazione.
Antifurto:	esistente, non fornita conformità.
Condizionamento:	presente in quasi tutti i locali; condizioni: non verificabile, conformità: non fornita certificazione.
Gas:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: condotta rete di distribuzione: rame, condizioni: buone, conformità: non fornita.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non fornita.
Energia solare:	assente.
Fognatura:	Rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornita. L'utilizzatore ha segnalato anomalie nel funzionamento di accumulo e smaltimento, anche dei pozzetti degrassatori.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: condotta rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: non fornita.
Telefonico:	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: non fornita certificazione.
Nota:	Non è stata verificata la conformità normativa degli impianti

Le suddette caratteristiche descrittive, devono essere intese quali note orientative e non esaustive, vista l'estensione e la frammentazione dei diversi corpi di fabbrica, le caratteristiche progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati. Per cui, per una informazione più approfondita si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo e specifico accertamento con propri tecnici incaricati. La valutazione espressa sulle condizioni delle strutture, opere murarie e componenti vari, tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento dei sopralluoghi (*nov. 2025 - febbraio 2026*) e non è frutto di sondaggi e/o specifiche prove eseguite su materiali e componenti. Anche la valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento dei sopralluoghi e non è frutto di sondaggi (*ad esempio sul suolo e sottosuolo che si considerano già bonificati e che quindi non vi sia alcuna passività ambientale*), collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

In sede di sopralluogo, con riferimento a tutti gli ambiti per i quali è stato possibile effettuare l'accesso, non è stata visivamente rilevata la presenza di materiali tossici o nocivi con esclusione di quanto già evidenziato ai precedenti paragrafi. Tale condizione potrà essere verificata da chi fosse interessato all'acquisizione del cespite immobiliare mediante ulteriori approfondimenti preliminarmente all'eventuale acquisizione.

### **9.0) Destinazione urbanistica (cfr. ALLEGATO n. 5 C.D.U.):**

Dalle ricerche svolte presso i Pubblici Uffici, i quali con Prot. 0002095 in data 20.01.2026 mi hanno trasmesso il Certificato di Destinazione Urbanistica, emerge quanto segue:

I terreni distinti al Catasto al Foglio 17, mappali nn. 81, 266, 290 hanno la seguente destinazione urbanistica:

Gli immobili del F.17, mappale 81, 266

ZONA = quota parte M4 Attrezzature Balneari (Piano Particolareggiato della spiaggia);

VINCOLI = Aree "V" art. 88-bis delle NTA del PRG art. 20m delle NTA del PPAR; area ER4 a Rischio Molto Elevato di Esondazione; fascia coincidente con quella del vincolo paesaggistico art. 88 delle NTA del PRG;

Gli immobili del F. 17 Mappale 290

ZONA = quota parte in M1a Turistico Residenziale art. 57 delle NTA del PRG; quota parte in M4

B5.1 Residenziali di completamento dei Nuclei extraurbani esistenti;

VINCOLI = Aree "V" art. 88-bis delle NTA del PRG art. 20m delle NTA del PPAR; area ER4 a Rischio Molto Elevato di Esondazione; fascia coincidente con quella del vincolo paesaggistico art. 88 delle NTA del PRG;

Per una più ampia e completa informazione si rimanda al C.D.U. in allegato.

### **10.0) Stato di possesso:**

Nel corso dei sopralluoghi svolti durante i mesi di novembre/dicembre 2025 e gennaio e/febbraio 2026, il villaggio turistico risultava in disuso e completamente vuoto, trovandosi nel periodo di fuori stagione.

Gli accessi sono stati svolti con il consenso della [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della [REDACTED]

[REDACTED] che risulta essere titolare del Contratto di Affitto di Azienda, datato 16.06.2023 (registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna il 11.07.2023 al n. 31246, Serie 1T), attraverso il quale la Soc. BASTONI RE s.r.l. ([REDACTED]), rappresentata

dall'amministratore unico [REDACTED]  
[REDACTED] ha concesso in affitto  
l'immobile oggetto di stima con tutti i beni materiali e immateriali.

La durata del contratto d'affitto d'azienda è di anni 6 e mesi 6 a decorrere dal 16.06.2023 per terminare il 15.12.2029.

Il canone è stato fissato in €. 300.000,00 annui oltre a IVA di legge fisso ed invariabile per tutta la durata del contratto.

Al punto 2 del contratto viene tra l'altro precisato che il canone di affitto d'azienda è stato determinato in virtù di una situazione di scarsa funzionalità della struttura di cui se ne fa capo la parte affittuaria (*si legge, la struttura necessita di immediati lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, la messa in funzione degli impianti come per legge, s.a.*), e della presenza di una riduzione del numero dei parcheggi sul lato confinante con il campeggio Cesano, per l'avvenuta realizzazione da parte del Comune di Mondolfo, della pista ciclabile sul terreno a monte del compendio.

**Con atto di integrazione al contratto di affitto** di ramo d'azienda sottoscritto con scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] di Bologna in data 9 dicembre 2026, Repertorio n. 2.728/1.576, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna il 16 dicembre 2025 al n. 61971 - Serie 1T, e debitamente iscritto presso il Registro delle Imprese di Bologna, la Curatrice dott.ssa Maria Angela Conti (*autorizzata dal G.D. dott.ssa [REDACTED]*) e la società locataria [REDACTED] di comune accordo modificavano il contratto negli articoli: 2 (DECORRENZA, DURATA E CANONE), 6 (CESSIONE DEL CONTRATTO, COMUNICAZIONI), 7 (DISPOSIZIONI VARIE), e 9 (FORO COMPETENTE).

Per quanto di interesse alla presente disamina, veniva concordato *la durata dell'affitto che resta convenuta fino al 15 dicembre 2029, ma il Contratto potrà tuttavia avere durata inferiore, cessando alla data del 31 ottobre 2027,..il canone di locazione viene convenuto in 320.000,00 € annui oltre IVA....*

Successivamente le parti hanno convenuto di **rettificare**, con le debite autorizzazioni, la modifica apportata all'articolo 9, del citato atto di integrazione ristabilendo la competenza territoriale al Foro di Pesaro, per adeguamento a quanto disposto dall'art. 447 bis, 2° co., c.p.c. (atto di rettifica a notaio [REDACTED] rep. 2829 racc 1636 registrato a Bologna al 06.02.2026 con n. 5503).

### **11.0) Gravami, vincoli ed oneri Giuridici (cfr. ALLEGATO n. 6):**

**Domande giudiziali** o altre trascrizioni pregiudizievoli: Non rilevate.

**Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: Non pertinenti al caso specifico.

**Convenzioni edilizie e o atti di asservimento** : Non rilevate

**Patti** : Non rilevati

**Servitù apparenti** : Non rilevate

**Servitù a titolo:** Non rilevate

**Pignoramenti:** Non rilevati

**Altre limitazioni d'uso:** Nessuna apparente

**Gravami:**

- **ipoteca volontaria** iscritta in data 7 agosto 2018 Registro Generale n.9431 e Registro Particolare n.1638 per euro 6.500.000,00 a favore della

██████████ e contro ██████████ a garanzia di un mutuo di originari euro 3.250.000,00 concesso per la durata di anni 15

(GRAVANTE IL FABBRICATO FOGLIO 17 PARTICELLA 290 SUB.1 e 290 SUB.5 ED I TERRENI PARTICELLE 290, 81 e 266)

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta** a Pesaro in data 17 aprile 2024 Registro Generale n.4805 e Registro Particolare n.663 derivante da avvisi di accertamento esecutivi art.1 comma 792 Legge 160/2019 per euro 116.835,70 a garanzia di un capitale di originari euro 58.417,85 a favore della ██████████

██████████ e contro la ██████████

(GRAVANTE IL FABBRICATO FOGLIO 17 PARTICELLA 290 SUB.1 e 290 SUB.5 ED I TERRENI PARTICELLE 290-266 e 81)

N.B. a margine risulta annotazione di restrizione beni eseguita in data 7 maggio 2024 Registro Generale n.5563 e Registro Particolare n.785 riguardante il terreno foglio 17 particella 290

- **sentenza di apertura di liquidazione giudiziale** trascritta a Pesaro in data 18 novembre 2025 Registro Generale n.14955 e Registro Particolare n.10312 a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI BASTONI RE S.R.L. e contro la BASTONI RE S.R.L. sede ██████████ (GRAVANTE IL FABBRICATO FOGLIO 17 PARTICELLA 290 SUB.1 E 290 SUB.6 ED I TERRENI PARTICELLE 176-81-228-333)

- **sentenza di apertura di liquidazione giudiziale** trascritta a Pesaro in data 18 novembre 2025 Registro Generale n.14955 e Registro Particolare n.10312 a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDA-

ZIONE GIUDIZIALE DI BASTONI RE S.R.L. e contro la BASTONI RE S.R.L. sede Bologna;

- **sentenza di apertura di liquidazione giudiziale** trascritta a Pesaro in data 17 febbraio 2026 Registro Generale n.1800 e Registro Particolare n.1267 a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI BASTONI RE S.R.L. e contro la BASTONI RE S.R.L. sede Bologna, portante rettifica della precedente trascrizione della sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del 18 novembre 2025 Registro Generale n.14955 e Registro Particolare n.10312

**Altre trascrizioni:** (anteriori al ventennio)

**Si segnalano:**

- **costituzione di vincolo di destinazione** trascritta a Pesaro in data 23 dicembre 1998 Registro Generale n.11452 e Registro Particolare n.7231 a favore della REGIONE MARCHE vincolo a non modificare la destinazione per tutta la durata dell'ammortamento del mutuo stipulato in data 17 dicembre 1998, cui ha seguito iscrizione ipotecaria in data 23 dicembre 1998 Registro Generale n.11453 e Registro Particolare n.2669 ipoteca oggetto di cancellazione totale;

- **costituzione di vincolo di destinazione** trascritta a Pesaro in data 2 aprile 2001 Registro Generale n.3654 e Registro Particolare n.2304 a favore della REGIONE MARCHE vincolo a non modificare la destinazione per la durata di anni 10 dalla stipulazione dell'atto di erogazione e quietanza relativo al mutuo stipulato in data 26 marzo 2001 cui ha seguito iscrizione ipotecaria in data 30 marzo 2001 Registro Generale n.3647 e Registro Particolare n.790, ipoteca oggetto di cancellazione totale;

Per la cancellazione e/o restrizione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo pari a circa € 2.507,00 per diritti e imposte come riepilogo nella tabella che segue.

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	onorario	costo totale
ipoteca volontaria	€. 6.500.000,00		€. 35,00	€. 300,00	€. 335,00
ipoteca giudiziale	€ 116.835,70	590,00	€. 94,00	€. 300,00	€. 984,00
Sentenza di liquidazione			€. 588,00	€. 600,00	€. 1.188,00
<b>TOTALE</b>					€. 2.507,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

**12.0) Procedimenti Edilizi (cfr. ALLEGATI da 9.0 a 9.61):**

In seguito alla richiesta svolta presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Mondolfo (PROT. N. 39481-25.11.2025) per il rilascio dei titoli edilizi del compendio immobiliare in esame, ho rilevato i seguenti procedimenti edilizi:

- 1 - Domanda Licenza Edilizia n°1153;
- 2 - Licenza Edilizia n°1153/27.01.1968, variante n°1215/08.05.1968, variante n°1523/15.04.1969;
- 3 - Elaborato progettuale - Lic. n°1153 - A;
- 4 - Elaborato progettuale - Lic. n°1153 - B;
- 5 - Elaborato progettuale - Lic. n°1153 - C;
- 6 - Inizio lavori;
- 7 - Domanda Licenza Edilizia n°1215 - 1° variante (Licenza Edilizia n. 1215/1968 del 29.03.1968 - costruzione corpo centrale e n° 3 bungalows);
- 8 - Elaborato progettuale - Lic. n°1215;
- 9 - Elaborato progettuale A - Lic. n°1215;
- 10 - Domanda Licenza Edilizia n°1523 - 2° variante (Licenza Edilizia n.1523/1968 del 04.12.1968 – ampliamento fabbricato ristorante e costruzione di n.10 casette singole);
- 11 - Elaborato progettuale - Lic. n°1523;
- 12 - Domanda di Abitabilità - Ristorante e n°3 casette;
- 13 - Abitabilità del 11.06.1968 - Ristorante e n°3 casette (Abitabilità n. 1153/1215 del 11.06.1968 relativa al fabbricato ristorante ed a n.3 casette singole);
- 14 - Notiziario di buona esecuzione;
- 15 - Domanda di Abitabilità - n°10 casette e Ampliamento Ristorante - Bar;
- 16 - Abitabilità del 23.04.1969 - n°10 casette e Ampliamento Ristorante – Bar (Abitabilità n°1153/1215/15 relativa all'ampliamento del ristorante e per la costruzione di n. 10 casette singole);
- 17 - Domanda Concessione Edilizia n°3471;
- 18 - Concessione Edilizia n°3471/30.09.1995 (Concessione n. 3471 prot. 5104 del 30.09.1995 – ampliamento cucina e alcuni servizi tecnologici);
- 19 - Presa d'Atto n°415/17.04.1996 – variante (Variante n. 415 del 17.04.1996 alla Concessione n. 3471);
- 20 - Tav. 1;
- 21 - Tav. 2;
- 22 - Tav. 3;
- 23 - Tav. 4;
- 24 - Tav. 5;
- 25 - Domanda di Abitabilità;

- 26 - Abitabilità del 17.06.1996 (Agibilità del 17.06.1996 relativa ai lavori oggetto della Concessione n. 3471 e Variante n. 415);
- 27 - Domanda di Autorizzazione Edilizia n°4068 del 03.06.1998 relativa alla installazione accessorio con vetrate mobili – accessorio precario (non risulta esservi la fine dei lavori);
- 28 - Autorizzazione Edilizia n°4068/03.06.1998;
- 29 - Relazione Tecnica;
- 30 - Tav. 1;
- 31 - Tav. 2;
- 32 - Tav. 3;
- 33 - Tav. 4;
- 34 - Inizio lavori;
- 35 - Presa d'Atto n°296/11.02.1999 per la sistemazione interna delle camere per superamento barriere architettoniche (non risulta esservi la fine dei lavori);
- 36 - Tav. 1;
- 37 - Tav. 2;
- 38 - Tav. 3;
- 39 - Inizio e fine lavori;
- 40 - Domanda di Autorizzazione Edilizia n°32;
- 41 - Autorizzazione Edilizia n°32/07.03.2001 (Autorizzazione Edilizia n. 32 del 07.03.2001 - costruzione nuovi servizi igienici);
- 42 - Relazione Tecnica;
- 43 - Inizio lavori;
- 44 - Presa d'Atto n°751/05.03.2002 - variante (DIA in variante n. 751 del 05.03.2002 alla Autorizzazione Edilizia n.32);
- 45 - Tav. Unica;
- 46 - Domanda di Agibilità (Agibilità n. 254 del 12.05.2004 relativa ai lavori relativi all'Autorizzazione Edilizia n.32 e Variante n.751 e nello specifico n. 8 accessori al piano terra ad uso w.c.);
- 47 - Agibilità del 12.05.2004;
- 48 - Domanda P.D.C./Titolo Unico n°640 -Titolo Unico SUAP n°640/04 del 19.05.2004 - manutenzione straordinaria ed ampliamento accessorio - (non risulta esservi la fine dei lavori);
- 49 - P.D.C./Titolo Unico n°640/19.05.2004;
- 50 - Allegati A, B, C, D;
- 51 - Tav. 1;
- 52 - Tav, 2;
- 53 - Tav. 3;
- 54 - Inizio lavori;
- 55 - Fine lavori;
- 56 - Presa d'Atto n°1490/16.02.2007 - DIA n.1490/07 – manutenzione straordinaria aree esterne (non risulta esservi la fine dei lavori);

57 - Tav. Unica;

58 - Inizio lavori;

59 - Presa d'Atto n°1521/28.03.2007 - DIA n. 1521 prot.7661 del 28.03.2007, sanatoria lavori eseguiti per ristrutturazione piscina - (non risulta esservi la fine dei lavori);

60 - Presa d'Atto n°1597/02.10.2007 - variante - DIA in variante n. 1597 prot. 22299 del 02.10.2007 – variante alla DIA n.1521 - (non risulta esservi la fine dei lavori);

61 - Tav. Unica.

Si precisa che la ricerca dei titoli nell'archivio Comunale, è stata effettuata direttamente dal personale preposto dell'amministrazione Comunale.

Al riguardo, lo scrivente declina ogni responsabilità per eventuali carenze e/o omissioni nella documentazione ricevuta ed esaminata ai fini della verifica della conformità edilizia.

### **13.0) Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**

Conformità urbanistico – edilizia: **Non Conforme**

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato durante i sopralluoghi effettuati dal mese di novembre 2025 al mese di febbraio 2026, sono emerse numerose difformità.

1) Il fabbricato principale con i servizi risulta difforme per la modifica di alcune aperture, sagome, finestre e porte finestre, difformi disposizioni delle pareti ai servizi igienici, pareti in cartongesso in angolo alla sala polivalente, assenza scala di accesso al piano primo,

2) Assenza di titolo per copertura all'ingresso principale alla struttura ricettiva;

3) Assenza di titolo gli ampliamenti delle tettoie di copertura, lato mare adiacenti allo spazio ristorante/bar e a quella dotata di titolo;

4) 2 strutture miste acciaio e pannellature, dotate di tamponamenti e copertura, adibita a locali tecnici (pompe antincendio e serbatoi)

5) I Bungalow risultano difformi per la modifica di alcune aperture esterne (*finestre a oblo e finestre tamponate*) e le aperture interne (*porte*), così come la disposizione delle pareti delle camere e dei servizi igienici;

6) Per alcune pratiche edilizie non risulta essere stata depositata la fine dei lavori;

7) Costruzione di un locale adibito a lavanderia, realizzato in materiale precario, aderente al corpo principale;

8) le camere dei bungalow fronte mare dispongono di finestrate con serramenti in pvc a oblo (*non indicate nei titoli edilizi*), inoltre le camere hanno vani finestra murati con blocchi forati (*utilizzate pignatte in laterizio*), in

contrasto con la normativa igienico sanitaria che richiede l'adeguata areazione e illuminazione naturale degli ambienti.

Sono inoltre emerse alcune lievi difformità sulle quote (*anche inferiori rispetto ai titoli edilizi*), rientranti nelle tolleranze, in quanto tolleranze esecutive di cantiere di trascurabile rilevanza da parte del legislatore (*fatto salvo le tolleranze ai fini sismici-strutturali, che dovranno essere verificate da tecnico qualificato nella disciplina strutturale*).

Si precisa che:

le indicazioni che precedono sono indicative e non comprendono eventuali problematiche di tipo sismico, acustico, termico, distanze da confini e alvei, e quant'altro non espressamente indicato nella presente relazione;

- rimane onere della parte interessata all'acquisto e/o all'aggiudicatario eseguire idonee verifiche urbanistiche e edilizie presso i pubblici uffici, personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;
- in particolare, le possibilità di regolarizzare le opere non conformi e le relative modalità, dovranno essere concordate dai tecnici incaricati dall'acquirente durante la fase progettuale, con i tecnici preposti dei competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.
- Si rileva comunque la necessità, per conseguire la regolarizzazione edilizia, di predisporre sia pratiche di sanatoria, che contestuali interventi di ripristino.

#### Conformità catastale: **Non Conforme**

Dal raffronto tra quanto rappresentato nelle planimetrie depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pesaro-Urbino – Territorio – Servizi Catastali, e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, sono emerse difformità interne dei locali (*ad esempio diverse destinazioni d'uso, rappresentazione di scala di accesso al piano primo, non presente, mancata rappresentazione di una finestra nel locale ripostiglio in prossimità dei servizi igienici della sala ristorazione/ingresso, rappresentazione di una porta nel locale ripostiglio non presente in loco, rappresentazione di un manufatto ad uso deposito privo di titolo edilizio*) tali da incidere sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale (*vedasi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e*), è necessario eseguire aggiornamento della planimetria catastale e del tipo mappale.

Si prevede la necessità di pratica edilizia in sanatoria e contestuali interventi di ripristino per le opere eventualmente non sanabili/regolarizzabili, e la presentazione di aggiornamento catastale mediante procedura Docfa e Pregeo. Costi per onorari per i tecnici che si dovranno incaricare per la regola-

rizzazione delle difformità e ripristini non inferiori ad **€. 80.000,00** oltre oneri accessori come per legge (*n.b. 13 bungalow e 1 corpo principale, sono esclusi dalla somma gli adeguamenti normativi che costituirebbero modifiche migliorative del bene*).

Si precisa che l'importo sopra riportato è comunque orientativo, e potrà essere verificato e sviluppato solo a fronte di una attenta progettazione e disposizione di pratica edilizia, della presentazione di idonei preventivi sia da parte dei tecnici che verranno incaricati al perfezionamento, sia da parte di ditte specializzate, e di aggiornamento delle informazioni puntuali presso il competente ufficio comunale, nel momento in cui si appronterà detta pratica edilizia.

Detti importi tengono conto peraltro anche del valore d'uso tra la data di aggiudicazione e la data di eliminazione, delle superfici non legittimate.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno debitamente concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

La verifica della conformità urbanistica riguarda esclusivamente l'interno del perimetro del compendio immobiliare oggetto di valutazione, e in particolare si precisa, che non sono stati eseguiti rilievi strumentali o verifiche delle distanze dai confini di proprietà, e dai fabbricati limitrofi, dalla ferrovia, dall'area demaniale, dalle strade e quant'altro non espressamente indicato nella presente relazione.

Per concludere, ribadisco che sarà carico della parte interessata all'acquisto, compiere ulteriori approfondimenti sulle verifiche urbanistiche, edilizie e catastali presso gli uffici pubblici con un proprio tecnico di fiducia; anche perché, tali verifiche, in particolare sulla determinazione degli importi di oneri e/o sanzioni, ove dovuti, e le stesse modalità procedurali, possono variare in base alle indicazioni dei pubblici uffici secondo gli aggiornamenti normativi e l'eventuale adozione di varianti amministrative, nonché sulle scelte progettuali che si vorranno adottare.

#### **14.0) Attestazione della Prestazione Energetica:**

Il compendio immobiliare risulta dotato di A.P.E. codice HVG01 scaduto il 01/04/2025, nel quale viene annoverato in Classe energetica globale G.

#### **15.0) Consistenza e calcolo della superficie commerciale (cfr. [raccolta ALLEGATO n. 7](#)):**

Il compendio immobiliare si sviluppa con area pertinenziale sottostante e circostante, così distribuita:

- Superficie ricettiva lorda (*camere e bagni bungalow*) circa m<sup>2</sup> 2.080

- Superficie lorda dei porticati struttura ricettiva (*bungalow*) circa m<sup>2</sup> 572
- Superficie lorda del fabbricato e annessi servizi (*corpo di fabbrica principale*) circa m<sup>2</sup> 1.267,86
- Superficie dei vani magazzini, depositi e vani tecnici (*cabina Enel, C.T., centrale elettrica, sala macchine clima*) circa m<sup>2</sup> 220,83
- Superficie lorda della tettoia esterna legittimata (*sul fronte lato mare*) circa m<sup>2</sup> 261,07
- Superficie del terreno scoperto inclusa la corte adibita a piscina e giochi, al campo polivalente e servizi, e al parco con percorsi pedonabili, nonché le aree in separata sede antistanti all'accesso principale, per circa m<sup>2</sup> **14.457** (*pari a 18.615 catastali – 4.158 sedime corpo principale, tettoia , bungalow e porticati*)

Come parametro di valutazione sono state adottate le superfici catastali, mentre al fine della determinazione delle superfici commerciali del compendio, ho proceduto *in primis* attraverso la trasformazione delle superfici reali, in superfici commerciali, alle quali sono stati applicati i coefficienti di raccordo (*o di omogeneizzazione*) sulla base dei fattori intrinseci ed estrinseci incidenti sul valore dei cespiti immobiliari, in armonia alle disposizioni del DPRG n. 138/98, UNI 10750, e alle previsioni richiamate nelle norme UNI/P.d.R 53/2019, UNI 11558 e UNI 11612 e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari.

<b>DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI</b>			
<b>Descrizione</b>	superficie lorda m <sup>2</sup>	coefficiente di omogeneizzazione DPR 138/98	superfici commerciali m <sup>2</sup>
aree ricettive (13 bungalow) = 104 camere	2.080,00	1,00	2.080,00
aree porticati (per 13 bungalow)	572,00	0,50	286,00
aree corpo principale e servizi annessi (PT e P1)	1.267,86	1,00	1.267,86
aree vani magazzini, depositi e tecnici ( cabina Enel, C.T., centr elettrica, sala macchine clima PT e 1)	220,83	0,50	110,42
area tettoia esterna fronte mare	261,07	0,50	130,54
	<b>4.401,76</b>		<b>3.874,81</b>
superficie catastale del lotto	18.615,00		
superficie dei sedimi	4.157,86		
corte esterna escluso sedime fabbricati	14.457,14		
corte = superfici dei sedimi	4.157,86	0,10	415,79
corte - superficie dei sedimi	10.299,28	0,02	205,99
Superficie commerciale della corte ( <i>parco, piscina, camminamenti, giochi, spiaggia, s.a</i> )			<b>621,77</b>
<b>Sommatoria della superficie commerciale</b>			<b>4.496,58</b>

La superficie commerciale si riferisce alla superficie esterna lorda dei fabbricati, corretta in relazione ai diversi indici mercantili attribuiti, ed implementata dell'area pertinenziale computata in accordo al DPR 138/98

Pertanto, applicando gli adeguati coefficienti di ragguaglio alle superfici adottate sulla base dei titoli edilizi, e delle planimetrie catastali, al fine di determinare le superfici commerciali, evidenzio le seguenti considerazioni: sono state conteggiate al 100% le superfici residenziali delle aree ricettive (13 bungalow e 104 camere con altrettanti bagni, oltre al corpo principale con annessi ingresso principale con reception, bar, sala pranzo/ristorante con cucine e servizi, dispensa, e uffici sala polivalente, bagni e servizi), al 50 % le superfici annesse quali aree porticati dei bungalow, magazzini, depositi e vani tecnici (C.T. centrale elettrica, sala macchine clima, s.a.), al 10% e al 2% le superfici scoperte dell'area cortilizia di servizio.

#### **16.0) Criterio di stima e fondamenti teorici (cfr. raccolta ALLEGATO n. 7):**

Lo scopo del presente rapporto estimativo è rivolto alla determinazione del **valore di mercato attuale**, e che la struttura turistico ricettiva potrebbe raggiungere in ipotesi di vendita nelle condizioni in cui si trova.

Ai fini di una indicazione meramente indicativa del valore, ho effettuato una prima indagine utilizzando i parametri orientativi riferiti sia dalla banca dati presso l'Agenzia delle Entrate (valori OMI), sia presso i Borsini Immobiliari disponibili, da cui si può ricavare una forbice del valore di riferimento.

In particolare sono stati presi a riferimento i valori indicati per immobili siti presso il Comune di Mondolfo, sia con riferimento alla destinazione Commerciale, sia ad uso residenziale in "normale stato conservativo".

- ✓ Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari OMI al primo semestre 2025, Comune di Mondolfo, Provincia di Pesaro, Fascia/zona Suburbana/Marotta Sud – codice di zona E2, microzona catastale n. 0, destinazione commerciale in normale stato conservativo si rileva una valutazione minima di 1.000,00 €/m<sup>2</sup> ed una massima pari a 1.350,00 €/m<sup>2</sup>
- ✓ Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari OMI al primo semestre 2025, Comune di Mondolfo, Provincia di Pesaro, Fascia/zona Suburbana/Marotta Sud – codice di zona E2, microzona catastale n. 0, destinazione Residenziale, abitazioni civili di tipo economico in normale stato conservativo si rileva una valutazione min.ma di 850,00 €/m<sup>2</sup> ed una mass. pari a 1.050,00 €/m<sup>2</sup>
- ✓ Borsino Immobiliare Comune di Mondolfo, Provincia di Pesaro, zona periferia/mare, abitazioni in stabili di fascia media in normale stato conservativo, si rileva una valutazione minima di 903,00 €/m<sup>2</sup> ed una massima pari a 1.430,00 €/m<sup>2</sup>
- ✓ Borsino Immobiliare Comune di Mondolfo, Provincia di Pesaro, zona peri-

feria/mare, stabili commerciali, negozi, di fascia media in normale stato conservativo, si rileva una valutazione minima di 787,00 €/m<sup>2</sup> ed una massima pari a 1.034,00 €/m<sup>2</sup>

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: PESARO  
 Comune: MONDOLFO  
 Fascia/zona: Suburbana/MAROTTA SUD  
 Codice di zona: E2  
 Microzona catastale n. 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1000	1350	L	3,7	4,9	L

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: PESARO  
 Comune: MONDOLFO  
 Fascia/zona: Suburbana/MAROTTA SUD  
 Codice di zona: E2  
 Microzona catastale n. 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1500	L	4,2	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1050	L	3,7	4,7	L

**borsino**

HOME SOFTWARE VALUTAZIONE API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI IMMOBILIARI GUIDE IMMOBILIARI OPERATORI IMMOBILIARI

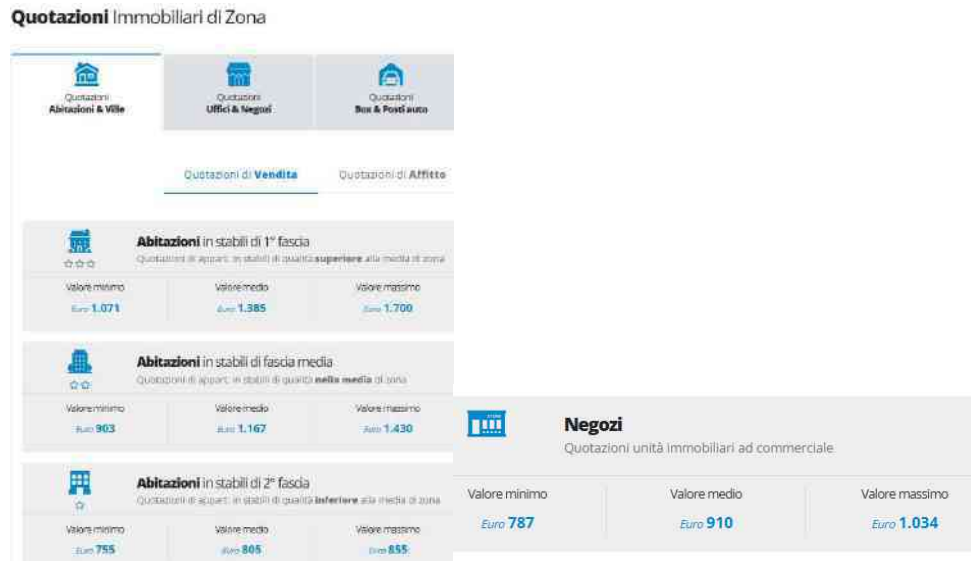
QUOTAZIONI IMMOBILIARI > MARCHE > PESARO URBINO (PU) > MONDOLFO

**Mondolfo (PU)**  
 Via Ugo Foscolo, 2, 61037 Marotta Pu, Italia

**ZONA MAROTTA SUD**

Posizione Zona: Periferia | Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili | Tutte le Statistiche di Zona?

Map showing the location of Mondolfo (PU) in the Marotta Sud zone, with a blue pin indicating the specific address.



La forbice dei suddetti parametri, varia da un minimo pari a 787,00 €/m<sup>2</sup> ad un massimo pari a 1.430,00 €/m<sup>2</sup> porta ad **una media orientativa pari ad un valore di 1.150,00 €/m<sup>2</sup> arrotondata**

Considerate le caratteristiche del cespite immobiliare oggetto di stima, la sua collocazione nel contesto urbano, e le proprie caratteristiche estrinseche e intrinseche, non per ultime le condizioni in cui si trova, lo scrivente ha ritenuto equo applicare al valore medio dei suddetti parametri orientativi, riguardante la componente “fabbricato” una decurtazione pari al 30% , lasciando invece inalterata la componente del valore del “terreno”, pervenendo così al seguente risultato:

<b>DETERMINAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI</b>					
Descrizione	superficie lorda m <sup>2</sup>	coefficiente di omogeneizzazione DPR 138/98	superfici commerciali m <sup>2</sup>	Determinazione dei valori (orientativo)	
				forbice OMI	totali
aree ricettive (13 bungalow) = 104 camere	2.080,00	1,00	2.080,00		
aree porticati (per 13 bungalow)	572,00	0,50	286,00		
aree corpo principale e servizi annessi (PT e P1)	1.267,86	1,00	1.267,86		
aree vani magazzini, depositi e tecnici ( cabina Enel, C.T., centr elettrica, sala macchine clima PT e 1)	220,83	0,50	110,42		
area tettoia esterna fronte mare	261,07	0,50	130,54		
	4.401,76		<b>3.874,81</b>	805,00 € *	3.119.222,05
superficie catastale del lotto	18.615,00				
superficie dei sedimi	4.157,86				
corte esterna escluso sedime fabbricati	14.457,14				
corte = superfici dei sedimi	4.157,86	0,10	415,79		
corte - superficie dei sedimi	10.299,28	0,02	205,99		
Superficie commerciale della corte (parco, piscina, camminamenti, giochi, spiaggia, s.a)			<b>621,77</b>	1.150,00 €	715.037,34
<b>Sommatoria della superficie commerciale</b>			<b>4.496,58</b>		
* equivalente a 1.150,00 € - 30% (condizioni dell'immobile in esame)				<b>valore totale</b>	<b>3.834.259,39</b>

Con tali assunzioni orientative, il valore del compendio immobiliare in esame equivarrebbe ad un importo complessivo pari ad €. **3.834.259,39**

\* \* \*

**Per determinare il valore di stima, ossia il più probabile valore di mercato in forma analitica, sono state adottate tre diverse metodologie di stima.**

- 13.1 Stima con il metodo della Capitalizzazione Diretta
- 13.2 Stima sintetica con il metodo comparativo
- 13.3 Stima con il metodo del costo di ricostruzione deprezzato

### **16.1 Stima con il metodo della Capitalizzazione Diretta (cfr. raccolta ALLEGATO n. 7):**

Questo metodo rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi lordi che il bene è in grado di produrre. Con questo metodo è fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione, saggio che normalmente aumenta con l'aumentare del rischio dell'investimento. La stima per capitalizzazione può essere utile per valutare la convenienza di un investimento immobiliare, per questo è uno dei metodi usati per valutare se procedere nell'acquisto di immobili partendo dal reddito e dal rendimento minimo che se ne vuole ottenere

Nel metodo della capitalizzazione diretta, assume pertanto importanza determinante la determinazione del saggio. Nel caso di specie, il saggio è stato determinato mediante il criterio del *band of investment*.

In particolare, si tratta di una tecnica di stima del saggio di capitalizzazione che si basa sulla scomposizione dell'immobile da valutare nelle sue componenti finanziarie, o nelle sue componenti tecnico-economiche: le prime considerano **la parte mutuata** e la parte autofinanziata del valore di mercato di un immobile; le seconde considerano l'area edificata e il fabbricato.

Il saggio di capitalizzazione è calcolato come media ponderata dei saggi attribuibili alle componenti dell'immobile.

Il *band of investment* applicato alle parti finanziarie dell'investimento immobiliare calcola il saggio di capitalizzazione  $i$  dell'immobile da valutare con la somma ponderata dei saggi delle parti finanziarie dell'investimento immobiliare (*auto e eterofinanziamento*) nel modo seguente:

$$i = M \cdot r^* + (1 - M) \cdot e$$

dove:

$M$  = rapporto tra la somma mutuata e il valore di mercato dell'immobile (*loan to value*);

$r^*$  = saggio di capitalizzazione del mutuo

$e$  = saggio redditività diretta della parte autofinanziata

Il saggio di capitalizzazione, estratto attraverso opportune consultazioni da segmenti di mercato riferibili a quello dell'immobile da valutare, è inquadrato anche in funzione dei seguenti parametri principali: localizzazione, destinazione, tipologia edilizia e immobiliare, dimensione.

Il saggio di capitalizzazione mira a prevedere il valore di mercato di un immobile in un particolare segmento di mercato locale ove è collocato l'immobile da valutare.

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione ( $i$ ).

Dati di calcolo		
Rn = canone corrente di locazione	<b>325.440,00 €</b>	(equivalente a 320.000 euro di affitto d'azienda - 10% (media componente azienda) +13% (incidenza media delle migliorie e manutenzioni straordinarie apportate dal conduttore per accordo contrattuale nell'ambito della locazione)
i= saggio di capitalizzazione		
M= loan to value	<b>0,50</b>	
r= saggio di interesse del mutuo	<b>4,64%</b>	= spread 2,50 (Fonte Riviera Banca) + più euribor a 6 mesi (al 9.3.26) 2,139
$r^*$ = saggio di capitalizzazione del mutuo		
n= durata del mutuo	<b>12</b>	
e= saggio equity	<b>6,00%</b>	
Fonti informative		
r= saggio di interesse del mutuo:		Intervista diretta funzionario bancario "Riviera Banca
M= loan to value		Intervista diretta funzionario bancario "Riviera Banca

Il metodo della capitalizzazione diretta prescinde dalle considerazioni finanziarie intorno alla serie dei redditi e alla durata dell'investimento immobiliare, presentandosi così nella forma più intuitiva, pratica, sostanziale e di immediata applicazione.

Nello specifico alla struttura ricettiva in esame, viene attribuito un canone ordinario pari a 325.440,00 € annui, così determinati:

- ✓ l'azienda al momento è concessa in locazione (*integrazione al contratto d'affitto d'azienda reg. Agen. Entr. Bologna il 16.12.2025 al n. 61971 Serie T1*), ad un canone annuo pari a 320.000,00 €;
- ✓ a detta somma viene detratta la componente "azienda" incidente mediamente al - 10%;
- ✓ la somma residuale viene incrementata del 13% quale incidenza media delle migliorie e manutenzioni straordinarie apportate direttamente dal conduttore per accordo contrattuale nell'ambito della locazione.

Calcolo del saggio lordo di capitalizzazione:

$$r^* = \frac{r}{1 - (1+r)^{-12}} = 11,055\%$$

$$i = 0,50 * 11,055\% + (1 - 0,50) * 6,00\% = 8,527\%$$

Nell'assunzione del saggio si è tenuto per altro conto che l'immobile è in condizioni manutentive non ottimali e pertanto sono oggettivi i rischi ulteriori costi inderogabili a breve termine per interventi di manutenzione e/o adeguamento della struttura.

A questo punto possiamo applicare la formula:

$$Vm = Rn / i$$

valore di mercato del bene calcolato con metodo reddituale di Capitalizzazione Diretta:

$$= 325.440,00 : 8,527 = \mathbf{3.816.442,99 \text{ €}}$$
 (con multipli di formula Excel)

### **16.2 Stima sintetica con il metodo comparativo** [\*\(cfr. raccolta ALLEGATO n. 7\):\*](#)

Nell'utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo è necessario conoscere le valutazioni e i prezzi di compravendita di beni simili oggetto di recente alienazione.

Approfondendo la disamina, non sono state riscontrate vendite effettuate negli ultimi anni presso il Comune di Mondolfo, ma ampliando leggermente il raggio della ricerca, è stato possibile individuare alcune strutture alberghiere (*tre stelle*) presso i vicini Comuni di Fano e di Senigallia.

Tali strutture, pur rappresentando una comparazione non perfettamente calzante alla tipologia turistico ricettiva dell'immobile in esame (*subject*) in special modo per la propria unicità caratterizzata dalla tipologia del proprio assetto urbanistico/architettonico, che, lo ricordo, è rappresentato da 104 camere inserite in 13 graziosi bungalow immersi in un **ampio parco alberato** di ben 13.923 m<sup>2</sup> circa (*oltre agiamenti esterni sul lato Nord*), con camminamenti di collegamento ai servizi della struttura (*bar, ristoranti, sala polivalente, giochi, servizi etc.*), adiacenti alla spiaggia privata, a pochissimi passi dal mare direttamente accessibile dalle camere, senza dover attraversare alcuna strada.

I dati accertati possono essere comunque assunti quali base di comparazione, a cui sono stati applicati coefficienti di omogeneizzazione, pervenendo al prezzo di mercato che più si avvicina a quel valore che avrebbe la maggior probabilità, tra i vari possibili, di segnare il punto d'incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato, **salvo incrementare il valore con la residua area scoperta** (14.457 m<sup>2</sup> depurati della consistenza dei fabbricati)

Il bene oggetto di valutazione viene equiparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche economiche. In particolare sono state esaminate le vendite di immobili con le destinazioni equivalenti a quello oggetto di stima e qui di seguito elencati:

- [REDACTED] sito a Senigallia, [REDACTED], allibrato al Catasto dei fabbricati dello stesso Comune, al Foglio 11, Particella 195, categoria tre stelle, ubicato nelle vicinanze della spiaggia, con parcheggio, e della medesima età di edificazione di quello in esame, con 60 camere in totale, stato conservativo mediocre venduto per un importo pari a € 1.420.000,00 a Notaio rogante [REDACTED] Rep. 8938 Racc 7140 del 08.06.2023

- [REDACTED] sito a Fano, alla [REDACTED], allibrato al Catasto dei fabbricati dello stesso Comune, al Foglio 27, Particella 2036, categoria tre stelle, ubicato nelle vicinanze della spiaggia, con parcheggio, e della medesima età di edificazione di quello in esame, con 37 camere in totale, stato conservativo mediocre venduto per un importo pari a € 900.000,00 a Notaio rogante [REDACTED], Rep. 19760 Racc 14510 del 11.11.2021.

- [REDACTED] sito a Senigallia, [REDACTED] allibrato al Catasto dei fabbricati dello stesso Comune, al Foglio 10, Particella 1016, categoria tre stelle, con parcheggio, e della più vecchia età di edificazione di quello in esame, con 35 camere in totale, stato conservativo mediocre venduto per un importo pari a € 975.00,00 a Notaio

Le strutture fin qui riportate come elementi di comparazione per la valutazione estimativa, presentano tra loro simili caratteristiche, ossia sono tutti fabbricati di non recente edificazione, con impianti a norma, con un discreto stato conservativo, privi di particolari difetti strutturali, ma bisognosi di lavori di manutenzione e di ammodernamento, nonché di revisione e/o sostituzione dell'apparato impiantistico.

Si tratta di strutture che hanno dimensioni e capacità ricettive inferiori al nostro *subject*, e al fine di renderle comparabili sono stati adottati coefficienti di omogeneizzazione pervenendo al seguente risultato:

<b>TABELLA COMPARABILI per la determinazione del valore DI MERCATO</b>					
	dati	comparabile "A"	comparabile "B"	comparabile "C"	subject
	ubicazione e prospicienza	0,98	1,00	0,90	1,00
	accesso	1,05	1,05	1,10	1,00
	dotazioni	0,98	0,98	0,95	1,00
	parcheggio	1,20	1,15	1,20	1,00
	anno di costruzione	1,00	1,00	1,00	1,00
	numero camere	0,98	0,96	0,96	1,00
	categoria (stelle)	1,00	1,00	0,99	1,00
	tipologia e stato fabbricato	1,18	1,18	1,00	1,00
	area verde e inquinamento	0,95	0,97	0,97	1,00
	caratteristiche architettoniche	1,01	1,01	1,00	1,00
	caratteristiche spazi aperti	0,95	0,95	0,95	1,00
<b>"1"</b>		<b>1,276</b>	<b>1,248</b>	<b>0,998</b>	<b>1,000</b>
	atto di vendita	08.06.2023	11.11.2021	29.06.2021	subject
	Notaio				subject
	Repertorio e Raccolta	8938/7140	19760/14510	1282/874	subject
	foglio	11	27	10	17
	particella	195	2036	1016	81-290-266
	Insegna				Resort
	numero di stelle	3	3	3	3
	località	Senigallia	Fano	Senigallia	Mondolfo
	indirizzo				Via Ugo Foscolo n. 28
	superficie commerciale	2.745	1.367	1.073	4.497
	Prezzo di vendita	1.420.000,00 €	900.000,00 €	975.000,00 €	subject
<b>"2"</b>	valore €/m2	517,30 €	658,38 €	908,67 €	subject
<b>riconciliazione dei valori "1"x"2"</b>		<b>659,85 €</b>	<b>821,40 €</b>	<b>907,22 €</b>	
<b>valore comparabili di VENDITA medio ricavato</b>		<b>796,16 €</b>			

Moltiplicando la superficie commerciale del compendio immobiliare in esame (*subject*), con il valore ricavato, si ottengono:

$$3.874,81 \text{ m}^2 \times 796,16 \text{ €/m}^2 = 3.084.959,13 \text{ €}$$

Tale valore va incrementato del valore della residua area scoperta (*14.457 m<sup>2</sup> depurati della consistenza dei fabbricati*), ottenuto dal prezzo di vendita di aree equivalenti nelle immediate vicinanze:  $14.457 \times 50,35 \text{ €/m}^2 = 727.917,00 \text{ €}$ .

Pertanto la stima del valore immobiliare eseguita attraverso il metodo comparativo, porta al seguente risultato:

$$3.084.959,13 \text{ €} + 727.917,00 \text{ €} = \mathbf{3.812.876,13 \text{ €}}$$

### **16.3 Stima con il metodo del costo di ricostruzione deprezzato (cfr. raccolta ALLEGATO n. 7):**

Secondo la dottrina dell'estimo, immobili della fattispecie quali quello in esame, in cui non esiste propriamente un mercato attivo dinamico, possono essere stimati anche attraverso il criterio del valore di ricostruzione deprezzato.

Questo sistema di valutazione immobiliare si incentra sulla possibilità di pervenire al loro valore presumendone la costruzione *ex novo*, e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore di costo di produzione, applicando coefficienti (UEEC) sulla la vetustà del fabbricato e degli impianti (non sul terreno).

Coerentemente con la dottrina dell'estimo, questo criterio viene utilizzato ogni qualvolta è necessario determinare il probabile valore di un immobile del quale non esiste un mercato attivo, dal quale rilevare prezzi di compravendite similari (*stagnazione del mercato*) per cui potrebbe risultare "incerto" applicare il criterio del valore di mercato, e il caso in esame tende a verificare il criterio del metodo comparativo precedentemente utilizzato.

Il metodo necessita di determinare *in primis* il costo di costruzione, inserendo in successiva fase i deprezzamenti applicabili alle singole categorie/componenti edilizie.

16.3.1) Il costo di costruzione stimato è pari a 1.704,90 €/m<sup>2</sup>, e tale valore è dedotto dal conteggio rilevato tramite CRESME, al quale sono stati associati previsioni e oneri aggiuntivi, come riassumibile nelle seguenti tabelle:

Calcolo del costo di costruzione effettivo (€) ?			
Costo al metro quadro	1.004,95 €/mq		
Costo complessivo	3.286.974,61 €		
	<b>di cui</b>		<b>Quota</b>
	Edilizia	1.522.901,52 €	46,33%
	Strutture	1.368.154,62 €	41,62%
	Impianti elettrici	76.840,41 €	2,34%
	Altri impianti	319.078,08 €	9,71%

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE			
Descrizione		%	costo €/m <sup>2</sup>
costo di costruzione del fabbricato nel suo complesso sulla base dell'attuale conformazione (fonte di consultazione parametri <i>CRESME</i> *)	edilizia	46,33%	
	strutture	41,62%	
	impianti elettrici	2,34%	
	altri impianti	9,71%	
		100,00%	1.004,95 €
<i>oneri e costi aggiuntivi:</i>			
oneri di allacciamento (fognature, acqua, elettrico, gas, telefono, s.a)		1,00%	10,05 €
sanificazione-idoneizzazione area e eventuali smaltimenti (anche amianto)		0,50%	5,02 €
			<b>1.020,02 €</b>
oneri professionali (geologi e prospezioni geognostiche, ingegneri, geometri, architetti, delle varie discipline, legali, sicurezza, assicurazioni, commercialista, P.M. notari s.a.) soft cost	1.020,02 €	10,00%	102,00 €
oneri Comunali (stima oneri per contributo Comunale afferente il costo di costruzione)	1.020,02 €	4,00%	40,80 €

oneri finanziari e commerciali, interessi passivi costi per fidejussione quota ammortamento costi di trasformazione (stima media)			15,00%	150,74 €
valore area del solo sedime (esclusa la cospicua superficie della corte circostante)	4.157,86 m <sup>2</sup>		100,00%	50,35 €
				<b>1.363,92 €</b>
utile imprenditore	1.363,92 €		20,00%	272,78 €
imposte tributi e contingency	1.363,92 €		5,00%	68,20 €
<b>totale costo di costruzione rapportato al m2</b>				<b>1.704,90 €</b>
valore della struttura al nuovo (esclusa area circostante)				
superficie commerciale	3.874,81	x	1.704,90 €	<b>6.606.164,27 €</b>

\* **CRESME** (*Centro di ricerche di mercato*), è l'istituto italiano leader che dal 1962 realizza studi e ricerche approfondite sul settore delle costruzioni e del mercato immobiliare.

Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico messo a punto dal CRESME, riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$$Cc = CMT * X1 * X2 * \dots * Xn * Y1 * Y2 * \dots * Yn$$

Dove

CC = costo di costruzione

CMT = costo di costruzione base del modello teorico

X1,n = fattore correttivo endogeno

Y1,n = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici). Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico

I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

- fattori correttivi endogeni – riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva e caratteristiche), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.)

- fattori correttivi esogeni – riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.

16.3.2) Al valore sopra indicato viene qui di seguito applicato il deprezzamento.

Procediamo alla determinazione del compendio immobiliare turistico ricettivo nelle attuali condizioni di conservazione operando sul valore "a nuovo" la detrazione per deprezzamento dovuto alle vetustà dello stesso, che comunque ha subito interventi di risanamento/ammodernamento, rispetto

all'originaria epoca di edificazione, sia negli impianti, sia nella parte edilizia.

Viene qui di seguito operato il metodo della "scomposizione", ossia si individuano le categorie di "base" rilevate dal CRESME (*fonte*), riguardanti i corpi di fabbrica (*escludendo il terreno che non subisce alcun deprezzamento*), le cui incidenze percentuale sull'intera struttura risulta la seguente: categoria di opere Incidenza

- componente edilizia con vita utile pari a 50 anni
- componente strutture con vita utile pari a 100 anni
- componente impianti elettrici con vita utile pari a 20 anni
- componente altri impianti con vita utile pari a 25 anni

Per ciascuna delle precitate categorie oltre alla vita utile, viene altresì riportata la corrispondente vetustà traguardata alla attualità, calcolata in accordo alla formula UECC. Viene quindi calcolata con la formula U.E.C.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili) determinando così il coefficiente di deprezzamento per ciascuna categoria. Precisamente:

$$D_{\%} = \frac{(100 \cdot \frac{V_{eff}}{V_{utile}} + 20)^2}{140} - 2,86$$

I valori vengono rappresentati nella seguente tabella di calcolo:

<b>CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO</b>							
<b>APPROCCIO DEL COSTO DI PRODUZIONE - La formula UECC (Unione Europea degli Esperti Contabili)</b>							
		vetustà media (anni)	formula UEC	% incidenza componenti	valore complessivo a nuovo	valori componenti	deprezzamento per vetustà
edilizia	50	37	60,25 %	46,33%	6.606.164,27 €	3.060.635,91 €	1.216.471,60 €
strutture	100	57	39,49 %	41,62%	6.606.164,27 €	2.749.485,57 €	1.663.713,72 €
impianti elett.	20	7	18,75 %	2,34%	6.606.164,27 €	154.584,24 €	125.604,11 €
altri impianti	25	22	80,45 %	9,71%	6.606.164,27 €	641.458,55 €	125.377,66 €
$D_{\%} = \frac{(100 \cdot \frac{V_{eff}}{V_{utile}} + 20)^2}{140} - 2,86$						Valore fabbricato deprezzato	3.131.167,09 €
						Valore terreno (senza deprezzamento)	715.037,34 €
<b>Valore complessivo</b>							<b>3.846.204,43 €</b>

Il valore dell'immobile calcolato con il metodo del costo di ricostruzione e successivo deprezzamento per vetustà risulta pari ad € 3.856.2024,43.

**17.0) Riconciliazione dei valori** *(cfr. raccolta ALLEGATO n. 7):*

Dai valori estimativi ottenuti attraverso le tre metodologie sopra indicate, nella presente relazione viene assunto quello che probabilmente si avvicina di più al valore reale, ossia la media aritmetica dei tre valori:

<b>RICONCILIAZIONE DEI VALORI</b>	
13.1 Stima con il metodo della Capitalizzazione Diretta <i>(reddituale band of investment)</i>	3.816.442,99 €
13.2 Stima sintetica con il metodo comparativo	3.812.876,13 €
13.3 Stima con il metodo del costo di ricostruzione deprezzato	3.846.204,43 €
<i>media (diviso 3) =</i>	<b>3.825.174,52 €</b>

**che si approssima a € 3.825.000,00** *(euro tremilionioottocentoventicinquemila/00).*

**È doveroso sottolineare che a tale valore vanno detratti gli oneri necessari ai perfezionamenti urbanistici, edilizi e catastali *(oltre a oneri per sanzioni e limitati interventi edilizi)* che come indicato nel Capitolo 13 della presente relazione, ammontano orientativamente in un importo pari a 80.000,00 €**

**18.0) Conclusioni:**

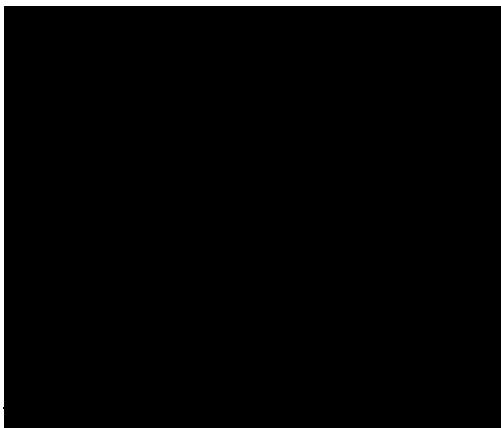
Relativamente alla valutazione del bene in oggetto, verificate le odierne condizioni di conservazione e manutenzione del cespite immobiliare nel suo complesso, constatato il fisiologico intrinseco deperimento, considerata la sostanziale identità della destinazione urbanistica, e considerato altresì il perdurare della stagnazione del mercato immobiliare, in particolare per i settori non residenziali, concretizzatisi in una forte riduzione delle contrattazioni, riscontrabili a livello locale dagli operatori del settore (Agenzie Immobiliari), considerato ancora le caratteristiche strutturali del fabbricato, l'età di costruzione (fine anni 60), le ampie dimensioni, la notevole capacità ricettiva e l'estensione planimetrica, che ne determinano una maggiore difficoltà di collocazione nel mercato delle compravendite, e in ultimo l'ubicazione, il sottoscritto ritiene che attualmente il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, che potrà essere venduto a corpo e non a misura,

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, possa essere determinato in un importo pari a **€ 3.745.000,00** (€ 3.825.000 - € 80.000,00).

Nel rassegnare la presente Relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, Il sottoscritto rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento ed approfondimento dovessero necessitare.

**Il perito stimatore**


















Rimini 11.03.2026





































**geom. Giorgio Barvas**

*PS. Il sopra indicato stimatore provvede a trasmettere la presente relazione unitamente agli allegati in essa richiamati.*

La presente relazione si compone di pagine 41 oltre agli allegati di seguito elencati:

-  ALLEGATO 1 - documentazione catastale.pdf
-  ALLEGATO 2 - provenienza 290-81-266.pdf
-  ALLEGATO 3 - provenienza 333-229-228-176-335.pdf
-  ALLEGATO 4 - dossier fotografico.pdf
-  ALLEGATO 5 - certificato destinazione urbanistica.pdf
-  ALLEGATO 6 - gravami vincoli e oneri giuridici.pdf
-  ALLEGATO 7 - tabelle superfici e valutazioni.pdf
-  ALLEGATO 8 - relazione notarile ventennale.pdf
-  ALLEGATO 9.0\_LETTERA DI TRASMISSIONE DAL COMUNE.pdf
-  ALLEGATO 9.1\_DOMANDA LICENZA ED. N. 1153.pdf
-  ALLEGATO 9.2\_LICENZA ED. N. 1153-27.01.1968, VAR. N. 1215-08.05.1968, VAR. N. 1523-15.04.1969.pdf
-  ALLEGATO 9.3\_ELAVORATO PROGETTUALE - LIC. N. 1153 - A.pdf
-  ALLEGATO 9.4\_ELAVORATO PROGETTUALE - LIC. N. 1153 - B.pdf
-  ALLEGATO 9.5\_ELAVORATO PROGETTUALE - LIC. N. 1153 - C.pdf
-  ALLEGATO 9.6\_INIZIO LAVORI - LIC. N. 1153.pdf
-  ALLEGATO 9.7\_DOMANDA LICENZA ED. N. 1215 - 1° VARIANTE.pdf
-  ALLEGATO 9.8\_ELAVORATO PROGETTUALE - LIC. N. 1215.pdf
-  ALLEGATO 9.9\_ELAVORATO PROGETTUALE - LIC. N. 1215 - A.pdf
-  ALLEGATO 9.10\_DOMANDA LICENZA ED. N. 1523 - 2° VARIANTE.pdf
-  ALLEGATO 9.11\_ELAVORATO PROGETTUALE - LIC. N. 1523.pdf
-  ALLEGATO 9.12\_DOMANDA DI ABITABILITA' - RISTORANTE E N. 3 CASSETTE.pdf
-  ALLEGATO 9.13\_ABITABILITA' DEL 11.06.1968 - RISTORANTE E N. 3 CASSETTE.pdf
-  ALLEGATO 9.14\_NOTIZIARIO TECNICO DI BUONA ESECUZIONE.pdf
-  ALLEGATO 9.15\_DOMANDA DI ABITABILITA' - N. 10 CASSETTE E AMP. RIST. BAR.pdf
-  ALLEGATO 9.16\_ABITABILITA' DEL 23.04.1969 - N. 10 CASSETTE E AMP. RIST. BAR.pdf
-  ALLEGATO 9.17\_DOMANDA CONCESSIONE ED. N. 3471.pdf
-  ALLEGATO 9.18\_CONCESSIONE ED. N. 3471-30.09.1995.pdf
-  ALLEGATO 9.19\_PRESA D'ATTO N. 415-17.04.1996 - VARIANTE.pdf
-  ALLEGATO 9.20\_TAV. 1 - PRESA D'ATTO N. 415.pdf
-  ALLEGATO 9.21\_TAV. 2 - PRESA D'ATTO N. 415.pdf
-  ALLEGATO 9.22\_TAV. 3 - PRESA D'ATTO N. 415.pdf
-  ALLEGATO 9.23\_TAV. 4 - PRESA D'ATTO N. 415.pdf
-  ALLEGATO 9.24\_TAV. 5 - PRESA D'ATTO N. 415.pdf
-  ALLEGATO 9.25\_DOMANDA DI ABITABILITA' - PRESA D'ATTO N. 415.pdf
-  ALLEGATO 9.26\_ABITABILITA' DEL 17.06.1996 - PRESA D'ATTO N. 415.pdf
-  ALLEGATO 9.27\_DOMANDA AUTORIZZAZIONE ED. N. 4068.pdf

-  ALLEGATO 9.28\_AUTORIZZAZIONE ED. N. 4068-03.06.1998.pdf
-  ALLEGATO 9.29\_RELAZIONE TECNICA - AUT. N. 4068.pdf
-  ALLEGATO 9.30\_TAV. 1 - AUT. N. 4068.pdf
-  ALLEGATO 9.31\_TAV. 2 - AUT. N. 4068.pdf
-  ALLEGATO 9.32\_TAV. 3 - AUT. N. 4068.pdf
-  ALLEGATO 9.33\_TAV. 4 - AUT. N. 4068.pdf
-  ALLEGATO 9.34\_INIZIO LAVORI - AUT. N. 4068.pdf
-  ALLEGATO 9.35\_PRESA D'ATTO N. 296-11.02.1999.pdf
-  ALLEGATO 9.36\_TAV. 1 - PRESA D'ATTO N. 296.pdf
-  ALLEGATO 9.37\_TAV. 2 - PRESA D'ATTO N. 296.pdf
-  ALLEGATO 9.38\_TAV. 3 - PRESA D'ATTO N. 296.pdf
-  ALLEGATO 9.39\_INIZIO E FINE LAVORI - PRESA D'ATTO N. 296.pdf
-  ALLEGATO 9.40\_DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE ED. N. 32.pdf
-  ALLEGATO 9.41\_AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 32-07.03.2001.pdf
-  ALLEGATO 9.42\_RELAZIONE TECNICA - AUT. N. 32.pdf
-  ALLEGATO 9.43\_INIZIO LAVORI - AUT. N. 32.pdf
-  ALLEGATO 9.44\_PRESA D'ATTO N. 751-05.03.2002 - VARIANTE.pdf
-  ALLEGATO 9.45\_TAV. UNICA - PRESA D'ATTO N. 751 - VARIANTE.pdf
-  ALLEGATO 9.46\_DOMANDA DI AGIBILITA' - PRESA D'ATTO N. 751.pdf
-  ALLEGATO 9.47\_AGIBILITA' DEL 12.05.2004 - PRESA D'ATTO N. 751.pdf
-  ALLEGATO 9.48\_DOMANDA PDC.-T.U. N. 640.pdf
-  ALLEGATO 9.49\_P.D.C. -T.U. N. 640-19.05.2004.pdf
-  ALLEGATO 9.50\_ALLEGATI A-B-C-D - PDC.-T.U. N. 640.pdf
-  ALLEGATO 9.51\_TAV. 1 - PDC. N. 640.pdf
-  ALLEGATO 9.52\_TAV. 2 - PDC.N. 640.pdf
-  ALLEGATO 9.53\_TAV. 3 - PDC. N. 640.pdf
-  ALLEGATO 9.54\_INIZIO LAVORI - PDC. N. 640.pdf
-  ALLEGATO 9.55\_FINE LAVORI - PDC. N. 640.pdf
-  ALLEGATO 9.56\_PRESA D'ATTO N., 1490-16.02.2007.pdf
-  ALLEGATO 9.57\_TAV. UNICA - PRESA D'ATTO N. 1490.pdf
-  ALLEGATO 9.58\_INIZIO LAVORI - PRESA D'ATTO N. 1490.pdf
-  ALLEGATO 9.59\_PRESA D'ATTO N. 1521-28.03.2007.pdf
-  ALLEGATO 9.60\_PRESA D'ATTO N. 1597-02.10.2007 - VARIANTE.pdf
-  ALLEGATO 9.61\_TAV. UNICA - PRESA D'ATTO N. 1597.pdf

# RELAZIONE ESTIMATIVA CESPITI MOBILIARI

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA  
IV SEZIONE CIVILE E PROCEDURE CONCORDATARIE  
Giudice Delegato Dott.ssa [REDACTED]  
**Procedura di Liquidazione Giudiziale R.G. 122/2025**

**Oggetto** : Liquidazione Giudiziale R.G. 122/2025, Curatore Dott.ssa Maria Angela Conti, rapporto estimativo riguardante cespiti mobiliari riconducibili alla soc. Bastoni s.r.l. presenti all'interno del compendio ad uso turistico ricettivo – villaggio turistico, ad insegna “[REDACTED]” sito presso il Comune di Mondolfo, frazione di Marotta (PU) alla via Ugo Foscolo n. 28

**Redatta dal** : Perito Stimatore geom. Giorgio Barvas con [REDACTED]  
[REDACTED].

**Emissione** : Rimini 11.03.2026

Rev.00

Il sottoscritto geom. **Giorgio Barvas** con studio in [REDACTED], iscritto all'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Rimini, e C.T.U. presso la Corte d'Appello di Bologna, nonché iscritto all'Albo dei Geometri Laureati di Rimini con n° [REDACTED] redige la presente relazione riguardante la stima di alcuni cespiti mobiliari riconducibili alla soc. Bastoni s.r.l. e presenti all'interno del compendio ad uso turistico ricettivo – villaggio turistico, ad insegna “[REDACTED]” sito presso il Comune di Mondolfo, frazione di Marotta (PU) alla via Ugo Foscolo n. 28.

#### **Premesso che**

Il Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe, giusta autorizzazione dell'Ill.mo Giudice Delegato datata 04.11.2025, ha nominato in qualità di Perito Stimatore, lo scrivente geom. **Giorgio Barvas** con studio in [REDACTED], iscritto all'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Rimini, e C.T.U. presso la Corte d'Appello di Bologna, nonché iscritto all'Albo dei Geometri Laureati di Rimini con n° [REDACTED], affidandomi l'incarico di procedere alla stima dei beni immobili e mobili (*arredi e attrezzature del villaggio turistico in esame*) in carico Liquidazione Giudiziale iscritta presso l'onorevole Tribunale ordinario di Bologna, con R.G. 122/2025 IV Sezione Civile e Procedure Concorsuali.

In seguito ai sopralluoghi svolti in data 26.11.2025, 22.12.2025, 19.02.2016 e 04.03.2026 presso il compendio immobiliare ad uso tu-

ristico ricettivo / villaggio turistico, già ad insegna “██████████  
██████████ sito nel Comune di Mondolfo, frazione di Marotta (PU) alla via Ugo Foscolo n. 28, durante i quali ho preso atto visivamente, delle condizioni in cui si trovano i cespiti mobiliari (*arredi, attrezzature e apparecchiature*), mostratimi, viene redatta la presente relazione estimativa.

Trattasi di cespiti vetusti, molti dei quali in condizioni precarie, consumati dall’uso e invecchiati nel tempo.

E’ doveroso segnalare che il sottoscritto non ha effettuato alcuna prova di funzionamento sulle apparecchiature e attrezzature in esame, né ha ricevuto alcuna scheda tecnica dei cespiti, né ha accertato la loro conformità alle normative vigenti.

### **per quanto premesso**

Lo scrivente, dopo averne preso visione redige la presente relazione estimativa attraverso il metodo sintetico di raffronto con beni “nuovi” debitamente deprezzati in funzione della vetustà e fatiscenza di quelli oggetto di stima.

La elencazione dei cespiti è stata rilevata sulla base del “VERBALE DI INVENTARIO” e dai due elenchi di inventario a questo allegati (*c.f.r allegato 1*), datati 04.03.2026 e sottoscritti dalla società Bastoni s.r.l. nella persona del sig. ██████████ i (*legale rappresentante della società in Liquidazione Giudiziaria*).

I due elenchi si riferiscono a inventario dei beni presenti nella cucina e dispensa formati da 84 voci e dai beni presenti nelle camere da letto composti da 104 voci.

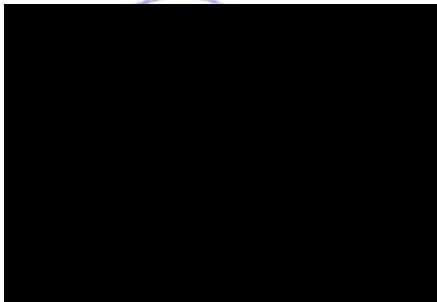
I beni (*cespiti*) sono corredati da apposite schede che li rappresentano e identificano attraverso un corredo fotografico (*c.f.r allegato 2*), Consultando operatori accreditati del settore, ed effettuati approfondimenti rilevati da ricerche sul web, è stato possibile determinare i valori che sono stati indicati della tabella di cui all'allegato 3.

Dalla stima dei cespiti mobiliari esaminati, si rileva un ammontare complessivo pari a **61.518,50 €** (*sessantunomilacinquecentodiciotto/50euro*).

Nel rassegnare la presente Relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, Il sottoscritto rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento ed approfondimento dovessero necessitare.

Il perito stimatore

Rimini 11.03.2026



**geom. Giorgio Barvas**

*P.S. Il sopra indicato stimatore provvede a trasmettere la presente relazione unitamente agli allegati in essa richiamati.*

*allegato n. 1 inventari dei cespiti mobiliari*

*allegato n. 2 A - schede fotografiche dei cespiti mobiliari cucina e altro*

*allegato n. 2 B - schede fotografiche dei cespiti mobiliari camere*

*allegato n. 3 stima dei cespiti mobiliari*