



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

SCHEDA INFORMATIVA

FABBRICATO AD USO ALBERGO LOC. TABIANO BAGNI

Viale delle Fonti 4, Salsomaggiore Terme (PR)

loc.tà Tabiano Bagni

Tipologia: Ex albergo costituito da un fabbricato e relative pertinenze esterne

Superficie lorda: 915 mq

Superfici scoperta: 1.019 mq

Superficie ragguagliata totale: 927 mq c.a.

Stato occupazionale: libero

Provvedimenti di tutela: non necessario

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Salsomaggiore Terme Fg. 51 –
mapp. 6 sub.1, mapp. 146.
Catasto Terreni Fg. 51 mapp. 6 - 146

Prezzo base d'asta: 173.000

Descrizione, ubicazione e cenni storici: Trattasi di un fabbricato a destinazione turistico-ricettiva denominato Albergo "La Pineta" sito in Tabiano Bagni. La proprietà insiste su di un'area di forma irregolare e scoscesa, inserita fra viale delle Fonti e via Castello e con accesso da via delle Fonti n. 4

L'immobile è ubicato in località Tabiano Bagni, frazione minore del Comune di Salsomaggiore, e si trova a soli 50 mt dallo storico stabilimento termale di Tabiano.

L'edificio è stato, fin dalla sua edificazione, una delle strutture alberghiere di riferimento per il turismo termale nella città emiliana. La vicinanza dello stabilimento termale ha contribuito all'insediamento nell'area di innumerevoli strutture turistico-ricettive, che hanno prosperato negli settanta, ottanta e novanta, ma che attualmente risentono di una forte crisi del settore, documentata da diverse strutture inattive, anche per l'incapacità imprenditoriale di destagionalizzare i flussi turistici in arrivo nella città. Alcune di tali strutture sono oggi adibite all'ospitalità di persone extracomunitarie.

Struttura, finiture e stato manutentivo: L'edificio, edificato nella seconda metà degli anni 50, ha una struttura principale in muratura e si sviluppa su 5 piani. Le finiture sono quelle caratteristiche degli anni della sua costruzione: pavimenti in marmette di graniglia di marmo, rivestimenti in ceramica monocottura, infissi in legno con vetro singolo ed elementi oscuranti a tapparelle. L'Albergo è inattivo dal 2008, pertanto tutti gli impianti di servizio e tecnologici, necessitano di ammodernamento ed adeguamento alle norme vigenti.

Inquadramento urbanistico: ai sensi del Regolamento Urbanistico Edilizio comunale approvato con delibera di C.C. n. 31 del 1/07/2005 e successive varianti, il bene ricade nel Territorio Urbanizzato all'interno delle seguenti zone:

- "tessuti residenziali a manutenzione e completamento – indice (u.f 0,8/ N. piani 4)" disciplinato all'art. 6.1.5
- "patrimonio alberghiero di seconda fascia" ai sensi dell'art. 6.1.9
- "tessuti residenziali, specialistici e misti" ai sensi dell'art. 6.6.

Classe energetica:  162,43 kWh/m2 anno

Ulteriori informazioni:

Il bene viene alienato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, compreso eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza.

Lo Stato non assume altra obbligazione o garanzia, se non per il fatto di sofferta evizione, nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo corrisposto e delle spese contrattuali. Ove la evizione fosse parziale, il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso.

In riferimento a tutti gli impianti tecnologici eventualmente esistenti nell'immobile in argomento, sarà cura e onere dell'aggiudicatario provvedere, ove necessario, all'adeguamento degli stessi, nonché alla dotazione delle dichiarazioni di conformità o di rispondenza in quanto di tale onere si è tenuto conto in sede di determinazione del prezzo a base di gara. Ne deriva che in sede di stipula l'aggiudicatario rinuncerà a qualsiasi garanzia della parte alienante in merito alla conformità o alla rispondenza degli impianti medesimi alla normativa vigente in materia di sicurezza.