

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 215/2020

PROMOSSA DA: MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

G.E.: DOTT. FEDERICO BONATO

CUSTODE: DOTT. STEFANO TEDESCHI

ESPERTO STIMATORE: ARCH. SILVIA LAURENTI

LOTTO UNICO

DIRITTO: Piena proprietà per la quota di ½ ciascuno degli esecutati in comunione legale.

DATI CATASTALI: unità immobiliare (ristorante e albergo) sito in comune di Orte (VT), distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, via Toscana snc, piano S1-T-1-2 Foglio 39 Particella 292 Sub. 3, Cat. D/2 rendita € 8552,53;

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE:

l'immobile si trova nel Comune di Orte (VT), in una zona periferica in prossimità del casello autostradale. La struttura è composta da un piano interrato, un piano terra, primo e secondo/copertura, ed area esterna a servizio di tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato. L'ingresso principale avviene da Via Toscana, gli altri ingressi si trovano nell'area esterna. Il piano interrato, adibito ad autorimessa con accesso anche dalle scale interne di collegamento tra i vari piani, ha una pavimentazione in battuto di cemento, pareti in cemento armato non intonacate e tinteggiate; il piano terra è adibito a ristorante, servizi (quali cucina, bagni, bar, sala colazione), hall/reception albergo, con pavimento in gres, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in pvc con doppio vetro; il piano secondo è destinato ad albergo, suddiviso in nove camere, con pavimenti in gres, parete intonacate e tinteggiate, infissi in pvc con doppio vetro e tapparelle esterne in plastica, servizi igienici con pareti rivestite in maiolicato, dotati di lavabo, wc, bidet e doccia. Al piano secondo sono ubicati una terrazza pavimentata e il locale tecnico. Il collegamento tra i piani avviene sia tramite una scala interna sia mediante l'ascensore. Un secondo vano scala (sub. 1), la centrale termica (sub.2) e l'area esterna sono in comune con l'appartamento di cui al sub. 4, non pignorato. Lo stato di conservazione e manutenzione è discreto: l'albergo presenta finiture dell'epoca di costruzione avvenuta nei primi anni del 2000. Gli impianti tecnologici sono apparentemente efficienti. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico- sanitario e climatizzazione.

CONDOMINIO

Non costituito

CONFORMITA' DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONE EDILIZIE RILASCIATE, CONDONI, SANABILITA' E COSTI.

La costruzione è conforme ai titoli edilizi rilasciati.

SERVITU' DI PASSAGGIO

Si stima prudenzialmente pari ad € 5.000 l'eventuale costituzione di una servitù di passaggio sull'area comune che vengono detratti dal valore di stima.

AGIBILITA'.

E' stato rinvenuto agli atti del Comune di Orte il certificato di agibilità rilasciato in data 28/07/2000.

VINCOLI E USI CIVICI

Non risultano vincoli artistici, storici, né diritti demaniali o usi civici.

DISPONIBILITA'. L'unità immobiliare è occupata con contratto di locazione opponibile alla procedura.

Prezzo a base d'asta (in arrotondamento): € 551.000,00 (euro cinquecentocinquantunomila,00)

Viterbo, 30/11/2025

L'esperto stimatore
arch. Silvia Laurenti