



UBICAZIONE DELL'IMMOBILE – “HOTEL VILLA GIUSY”

Indirizzo: Via Sputnik, n. 4 - Castellaneta Marina

Densità dell'abitato: ☐ Densa ☒ Media ☐ Scarsa ☐ Inadeguata

Localizzazione rispetto al centro: ☐ Centrale ☐ Semicentrale ☐ Periferica ☒ Frazione

IDENTIFICAZIONE DELLO STABILE

Epoca della costruzione: 1969 **Titolo edilizio:** Nulla-osta del 20/10/1966 e del 15/09/1973 su variante

Destinazione urbanistica: comparto A.3 Bosco Pineto, zona “E1” del Programma di Fabbricazione

Destinazione d'uso prevalente: Struttura turistico ricettiva

Tipologia edilizia: edificio in linea **N. piani fuori ed entro terra:** tre piani fuori terra

Ascensori: no

Stato della costruzione: buono **Interventi di ristrutturazione:** 1998, 2015¹

Servitù attive e passive sull'immobile: non rilevabili dalla documentazione in possesso

Iscrizioni ipotecarie: non rilevabili dalla documentazione in possesso

DATI CATASTALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Foglio di mappa: 125 **P.IIa:** 281 e 282 **Sub.:** -

Categoria catastale: D/2 **Classe:** -

Vani/Consistenza: non rilev. **Rendita catastale:** 17.330,58 € **Destinazione d'uso:** albergo

Conformità dello stato di fatto con gli atti catastali: le visure catastali, seppur con dati incompleti, appaiono conformi allo stato dei luoghi. Non è possibile dalla documentazione in possesso verificare la correttezza delle planimetrie catastali. Dall'estratto di mappa, risultano non correttamente cartografati gli immobili oggetto della presente: si ipotizza la necessità di un riallineamento degli atti.

Sup. netta rilevata²: 1.159,70 mq **Consistenza catastale:** -

Sup. commerciale di calcolo: 1.498 mq **Sup. lorda rilevata:** 1.695,70mq **Sup. convenzionale:** -

Destinazione d'uso effettiva: servizi alberghieri, ristorante, bar e piscina

¹ Da notizie ricevute dal concessionario

² Da documenti da archivio e in situ



MANUTENZIONE GENERALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Strutture portanti: murature portanti, pilastri e travi in c.a. e solai in latero-cemento

Muratura di tompagno esterne: a cassetta **Murature di partizione interne:** tramezzature in blocchi

Impianto di riscaldamento/climatizzazione: ☒ Autonomo ☐ Centralizzato

Alimentazione: elettrica a pompe di calore e a caldaia a GPL

Certificazione degli impianti: non rilevabile da archivio

Impianto idrico-sanitario: ☐ Ottimo ☒ Buono ☐ Sufficiente ☐ Inadeguato

Impianto elettrico e FM: ☐ Ottimo ☒ Buono ☐ Sufficiente ☐ Inadeguato

Pavimentazioni int.: gres porcellanato e lastre di marmo

☐ Ottime ☒ Buone ☐ Sufficienti ☐ Inadeguate

Pavimentazioni ext.: gres, piastrelle in cotto, calcestruzzo architettonico

☐ Ottime ☒ Buone ☐ Sufficienti ☐ Inadeguate

Serramenti int.: in legno tamburato di colore scuro

☐ Ottimi ☒ Buoni ☐ Sufficienti ☐ Inadeguati

Serramenti ext.: in alluminio bianco/colore scuro con avvolgibili in PVC

☐ Ottimi ☒ Buoni ☐ Sufficienti ☐ Inadeguati

N. affacci: quattro **Orientamento:** principali nord-ovest (lato monte) e sud-est (lato mare)

Altezze interne: 3,00 m in media

Giudizio generale sulla stato di conservazione ed utilizzo:

Si tratta di un complesso destinato ad attività turistica ricettiva con servizi di ristorazione e piscina, costituito da un corpo principale a tre livelli fuori terra e da altri corpi e spazi aperti di servizio annessi nella pertinenza. L'edificio principale presenta al piano terra la hall di ingresso e distribuzione principale con reception, sala ristorante, e i locali che compongono le cucine (lavorazione, deposito, spogliatoi), i servizi igienici generali (uomini, donne e diversamente abili), servizi per il personale e depositi, direzione amministrativa. Il piano primo e il secondo, aventi medesima distribuzione ospitano invece le stanze d'albergo: per ciascun piano vi sono dodici stanze doppie con annesso bagno, distribuite da un unico corridoio centrale che presenta alle estremità dei depositi ed al centro il corpo scale. Le stanze presentano tutte esposizione verso il mare e verso terra, i bagni sono tutti dotati di illuminazione e aerazione naturale. Le stanze esposte a nord-est del secondo livello presentano anche una loggia continua e quindi spazio esterno per ciascuna. Annessi al piano terra del corpo principale vi sono anche ambienti realizzati in strutture precarie, adibiti a sala e bar all'aperto, in forma di porticati.

Negli spazi esterni, trovano posto gli altri servizi annessi alla piscina: spazi pavimentati, due gazebo per l'ombreggiamento, i servizi spogliati e igienici in piccolo edificio di pianta ottagonale e il giardino con alberi di pino ad alto fusto. Sono adeguatamente superate le barriere architettoniche e la struttura risulta accessibile a soggetti con limitate capacità motorie. Nel tempo sono state realizzate opere che riguardano l'adeguamento dell'impianto idrico e fognante, quello di captazione e trattamento delle acque reflue.



Ognuno dei bagni è piastrellato con rivestimento ceramico, dotato di tutti i sanitari necessari. Tutti gli ambienti sono climatizzati con pompe di calore.

L'immobile si trova in buono stato di conservazione e d'uso continuo, ha subito interventi costanti di manutenzione ordinaria e taluni significativi interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione. In modo particolare nell'anno 2000 e 2015. Anche gli spazi esterni sono ottimamente conservati ed adatti all'uso cui sono destinati. Tutti gli impianti sono funzionanti ed adeguati ai servizi e all'uso della struttura. Non si ravvisano particolari criticità, tutti gli ambienti sono agibili.

SITUAZIONE CONTRATTUALE

Allo stato di fatto: ☐ Libero ☒ Occupato ☐ Altro e utilizzo -

Concessione con contratto di affitto rep. n. 1724 del 28/04/2000 registrata a Taranto il 18/05/2000 a l n. 2163, alla Soc. "Hotel Villa Giusy s.r.l." con sede in Castellaneta (TA) alla via Sputnik n. 4.

DIMENSIONI DELL'IMMOBILE

Superficie utile netta interna:

- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| • piano terra, corpo principale | 411,10 mq |
| • piano terra, corpo accessorio | 29,60 mq |
| • piano primo, corpo principale | 373,10 mq |
| • piano secondo, corpo principale | 345,90 mq |

sup. utile totale	1.159,70 mq
--------------------------	--------------------

Superficie non residenziale netta:

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| • porticati e strutture prec. | 257,00 mq |
|-------------------------------|-----------|

Superficie coperta:	733,80 mq
----------------------------	------------------

Superficie lorda per ciascun livello:

- | | |
|-------------------------|-----------|
| • piano terra | 636,70 mq |
| • piano terra accessori | 97,10 mq |
| • piano primo | 472,80 mq |
| • piano secondo | 489,10 mq |

sup. lorda totale	1.695,70 mq
--------------------------	--------------------

Volumetria fuori terra: $(438,85 \times 3,30) + (37,85 \times 3,10) + (438,85 \times 3,30) + (410,38 \times 3,30) = 3.013,75 \text{ mc}$

Superficie commerciale:	mq	fattore di calcolo	mq comm.
sup. interna lorda	1.325,93	1,00	1.325,93
balconi e terrazze scop.	111,80	0,25	27,95
piscina	79,00	0,35	27,65
patii e porticati	257,00	0,35	89,95
giardini	1.185,40	0,02	23,71
	25,00	0,10	2,50
parcheeggi esterni	0,00	0,10	0,00
tot. sup. commerciale			1.497,69



GIUDIZIO SINTETICO SULLA CONSISTENZA AI FINI DELLA STIMA

L'immobile e le sue pertinenze si trovano in ottime condizioni di conservazione. Strutture, sovrastrutture, impianti e finiture, sono conservate e mantenute in modo da risultare adeguate all'uso di attività ricettiva e servizi annessi. La collocazione geografica, sita in Castellaneta Marina, nella zona più centrale, seppur defilata dal caos dei locali notturni, la relativa vicinanza alla spiaggia sabbiosa, la vicinanza alla struttura di Riva del Tessali con annesso campo da golf, fanno dell'hotel Villa Giusy una buona struttura avente anche alte possibilità di sviluppo ed implementazione dei servizi già attivi.

L'immobile non necessita di particolari interventi oltre alla ordinaria manutenzione annuale ed è aperto tutto l'anno anche fuori dai mesi estivi, principalmente come ristorante. Ha inoltre un buon volume di utenza.

STIMA DEL VALORE VENALE

Le odierne tecniche di valutazione di un cespite alberghiero quale quello in esame sono:

- Il criterio **di Mercato/Comparabile** che restituisce il valore dell'albergo comparandolo con prezzi riscontrabili per transazione sul mercato d'interesse;
- Il criterio **del costo** di costruzione che restituisce il valore dell'albergo basandolo su un nuovo costo di costruzione, stima del valore d'area, aggiustamenti derivanti dal deprezzamento che si ottiene valutando la disponibilità e la vetustà dell'oggetto di stima, e determina il valore della struttura ricettiva;
- Il criterio **reddituale** che determina il valore capitalizzando i redditi attesi attraverso un tasso di capitalizzazione (cap rate);
- Il criterio **finanziario** che restituisce il valore dell'albergo con *Discounted Cash Flow* attualizzando, mediante un tasso di attualizzazione, i flussi di cassa derivanti dai redditi attesi.

Di questi criteri è possibile applicare nel caso specifico di stima unicamente il criterio di mercato ovvero la stima per comparazione, in quanto data la particolarità dello stato di utilizzo dell'immobile, non è possibile ottenere dati attendibili che permettano di applicare i criteri reddituale e finanziario da un lato, e non è possibile applicare con risultati affidabili il criterio del costo, non essendo possibile stimare il costo del suolo in condizioni analoghe.

Perciò il criterio di stima utilizzato per il caso in questione è quello del valore di mercato, effettuato con il metodo comparativo con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Come parametro comparativo si considera la superficie commerciale e pertanto a seguito dei sopralluoghi effettuati presso gli immobili oggetto di stima, necessari al fine di definire lo stato di manutenzione dei medesimi, del grado di vetustà delle strutture, dell'isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, nonché per considerare le qualità estetiche e funzionali, ovvero posizione, vicinanza ad altre strutture e servizi, si è pervenuti al giudizio sintetico esposto al paragrafo precedente.

Riguardo al metodo di stima, si è proceduto per via analitica, in modo da pervenire al valore di mercato più corretto e si è fatto riferimento anche ai valori di compravendita, come desumibili dal database dell'Agenzia del Territorio, riguardo l'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) che registra i negozi di compravendita per zone omogenee e per semestre. I dati più recenti archiviati nella zona omogenea



individuata dalla dicitura "Suburbana/Abitato di Castellaneta Marina – zona costiera, codice E3, microzona catastale n.3" rispetto alla destinazione in settore terziario, riguardano il secondo semestre del 2012 e entrambi i semestri del 2013 e registrano un andamento costante del mercato per tale tipologia di immobile (né in crescita, né in calo per il valore): rispetto ad uno stato di conservazione normale, al variare delle peculiarità dell'immobile si sono registrati negozi di compravendita variabili tra il prezzo di 870 €/mq e 970 €/mq di superficie commerciale. Tale valore deve essere però incrementato di un fattore 1.3, in quanto da indagini di mercato per la medesima zona si rileva uno scostamento medio del 30% tra valori di registro dell'OMI e richieste di mercato analoghe.

Secondo quanto assunto nel giudizio di stima, applicando il valore registrato dall'OMI adeguato all'incremento suddetto per ottenere la richiesta di mercato, si ricava perciò che l'immobile avente superficie commerciale pari a 1.498 mq, ha un valore venale così stimato pari a 1.890.000,00 € in cifra tonda (euro unmilioneottocentonovanta/00).

Tenuto però presente che il bene in questione si trova in un'area dalla localizzazione vantaggiosa rispetto alla zona genericamente individuata dall'OMI, è doveroso raffrontare l'immobile con casi analoghi anche se non nella medesima area commerciale, specie perché le norme urbanistiche dell'area non consentono l'edificazione di strutture analoghe e determinano quindi la definizione per lo stesso di "unicum" commerciale.

Per tale motivazione valutando invece il bene secondo i valori medi di mercato per casi simili, come da richieste immobiliari, il valore a metro quadro di superficie commerciale assunto in ragione delle detrazioni dovute a stato di disponibilità parziale del bene (occupato) e limitata vetustà che determinano un deprezzamento del 30%, si perviene a un valore almeno pari a 1.330 €/mq, che moltiplicato per la S. Com. determina un **valore venale di 1.990.000,00 €** e in cifra tonda (euro umilionenovecentonovantamila/00), che si considera quello più vicino al valore effettivo del bene.

ALLEGATI GRAFICI, DOCUMENTALI E FOTOGRAFICI

- Grafici di rilievo e foto dello stato di fatto;
- Planimetrie e documenti catastali;
- Inquadramento territoriale.

DOCUMENTI CONSULTATI

- Pianta piano terra, primo e secondo, immobile principale, desunte da piano di evacuazione
- Visure catastali
- Contratto di affitto n. 1724 del 28/04/2000
- Stralcio del Programma di Fabbricazione

Laterza

il Casone

Castellaneta

Mottola

Masseria Gaudella

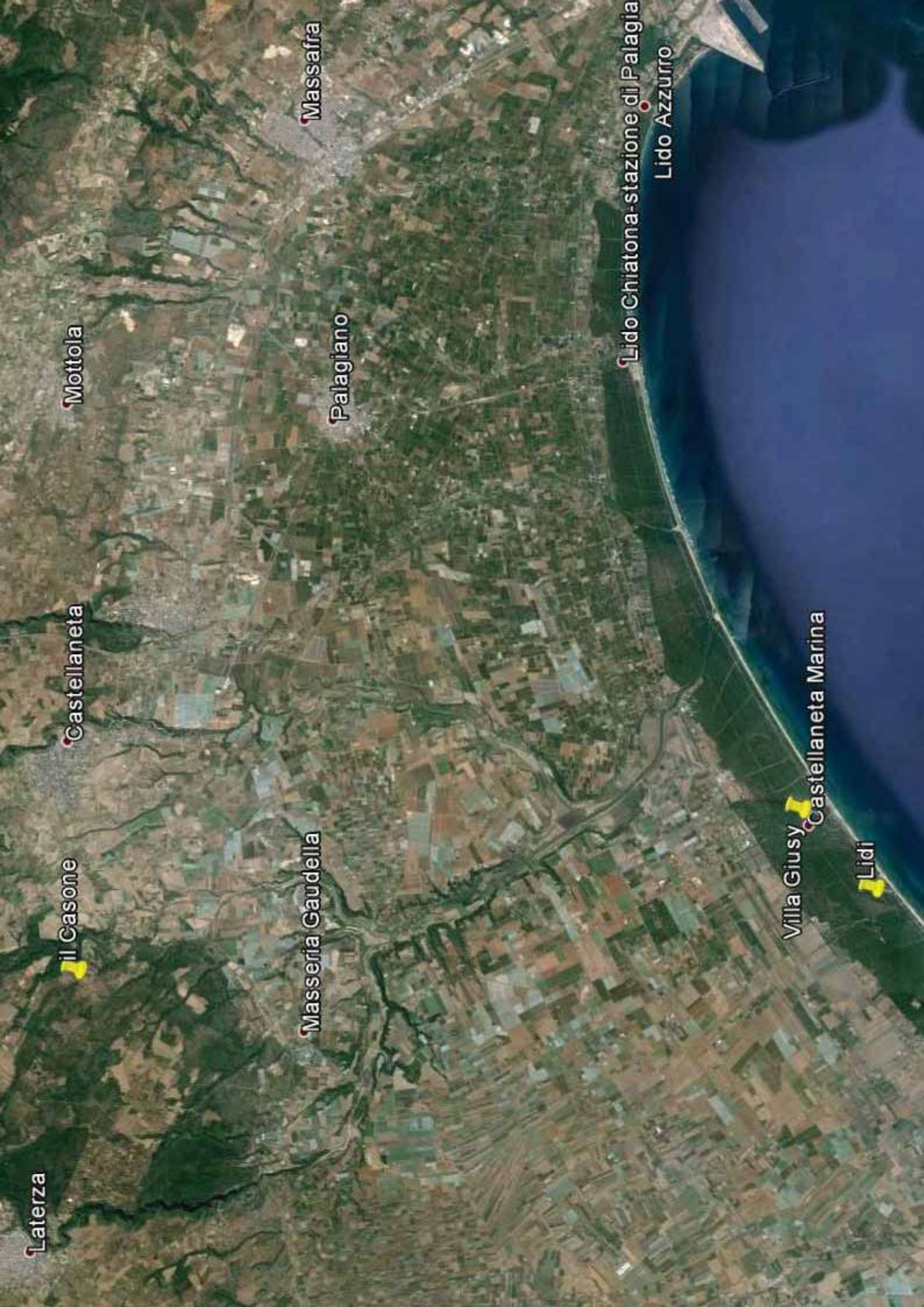
Massafra

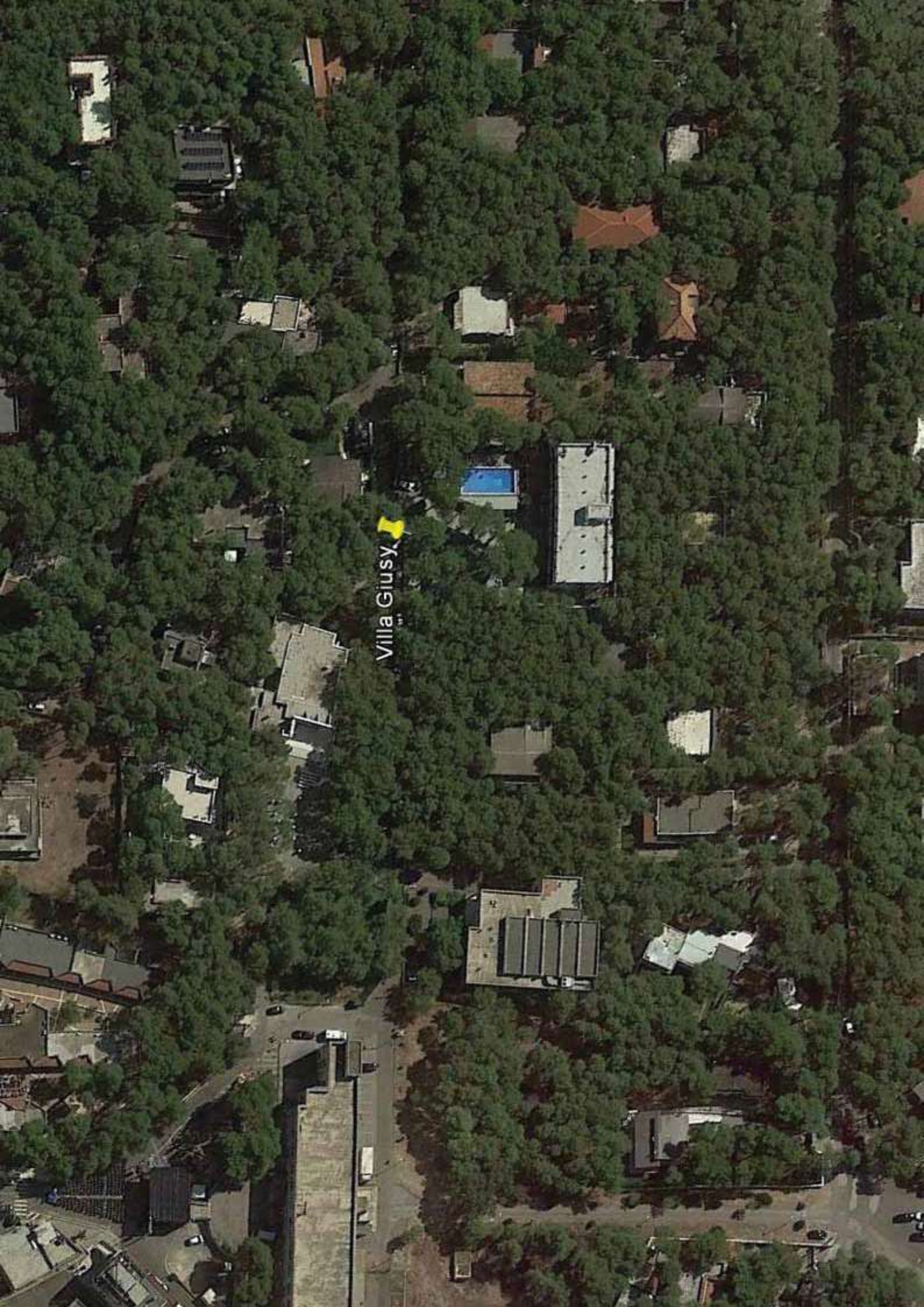
Palagiano

Lido Chiatona-stazione di Palagiano
Lido Azzurro

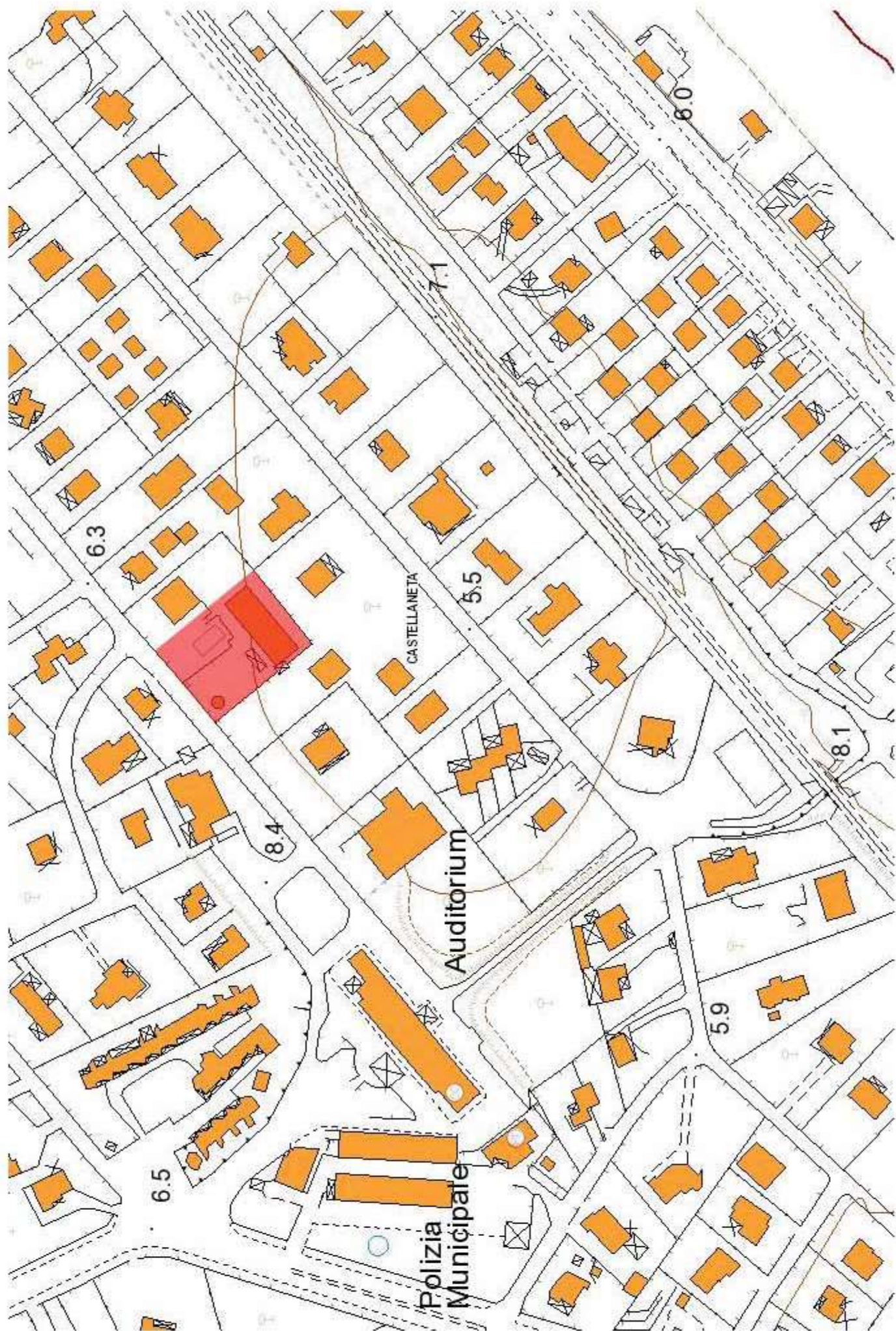
Villa Giusy
Castellaneta Marina

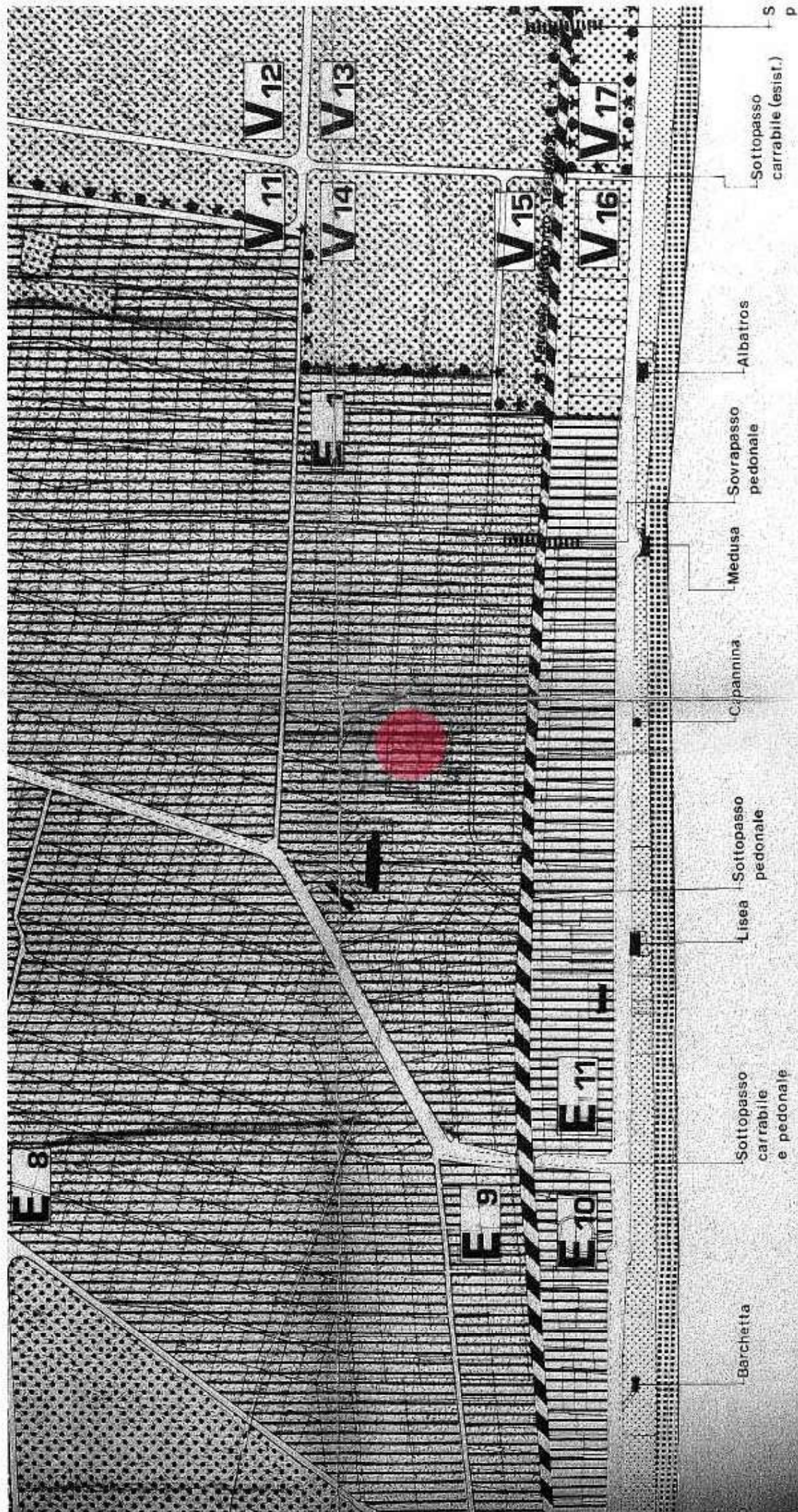
Lidi

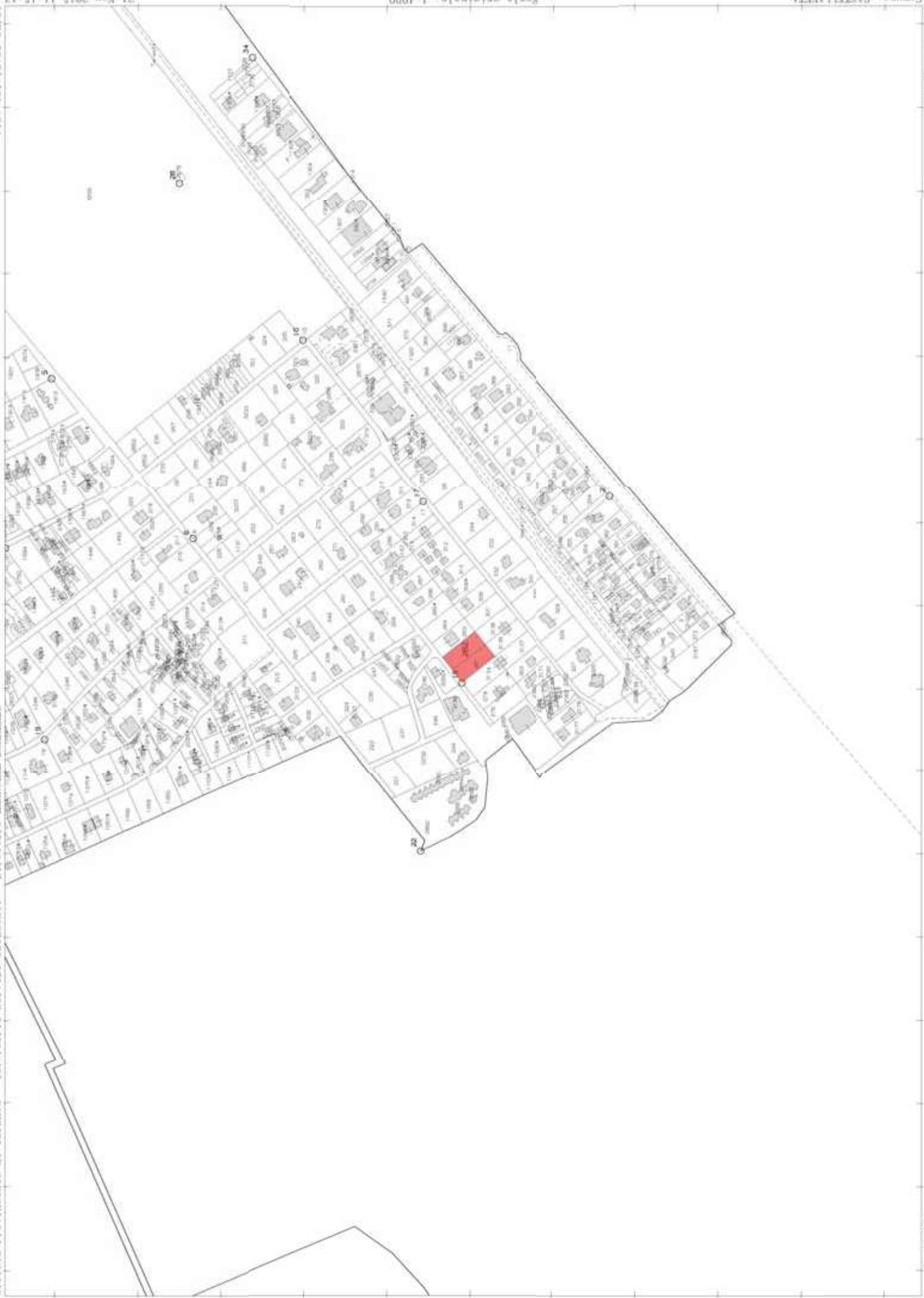




Villa Giusy









Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/11/2015

Visura n.: T277297 Pag: 1

INTESTATO

Unità immobiliare dal 22/04/1992

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 15/04/1982 (antecedente all' impianto meccanografico)

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		125	281				D/2				Impianto meccanografico del 30/06/1987



Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/11/2015

Visura n.: T277297 Pag: 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CASTELLANETA	80012250736	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/03/1998 Voltura n. 5650.1/1998 in atti dal 15/06/1998 Repertorio n.: 92385 Rogante: NOT. CARINO Sede: MONOPOLI Registrazione: UR Sede: BARI n. 3644 del 30/03/1998 PERMUTA			

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	NUOVA CORCONDIA SRL	03839780727	(1) Proprieta` fino al 17/03/1998
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/07/1997 Voltura n. 8299, 1/1997 in atti dal 01/10/1997 Repertorio n.: 90586 Rogante: NOT. CARINO Sede: MONOPOLI Registrazione: UR Sede: BARI n: 9630 del 07/08/1997 CV.			

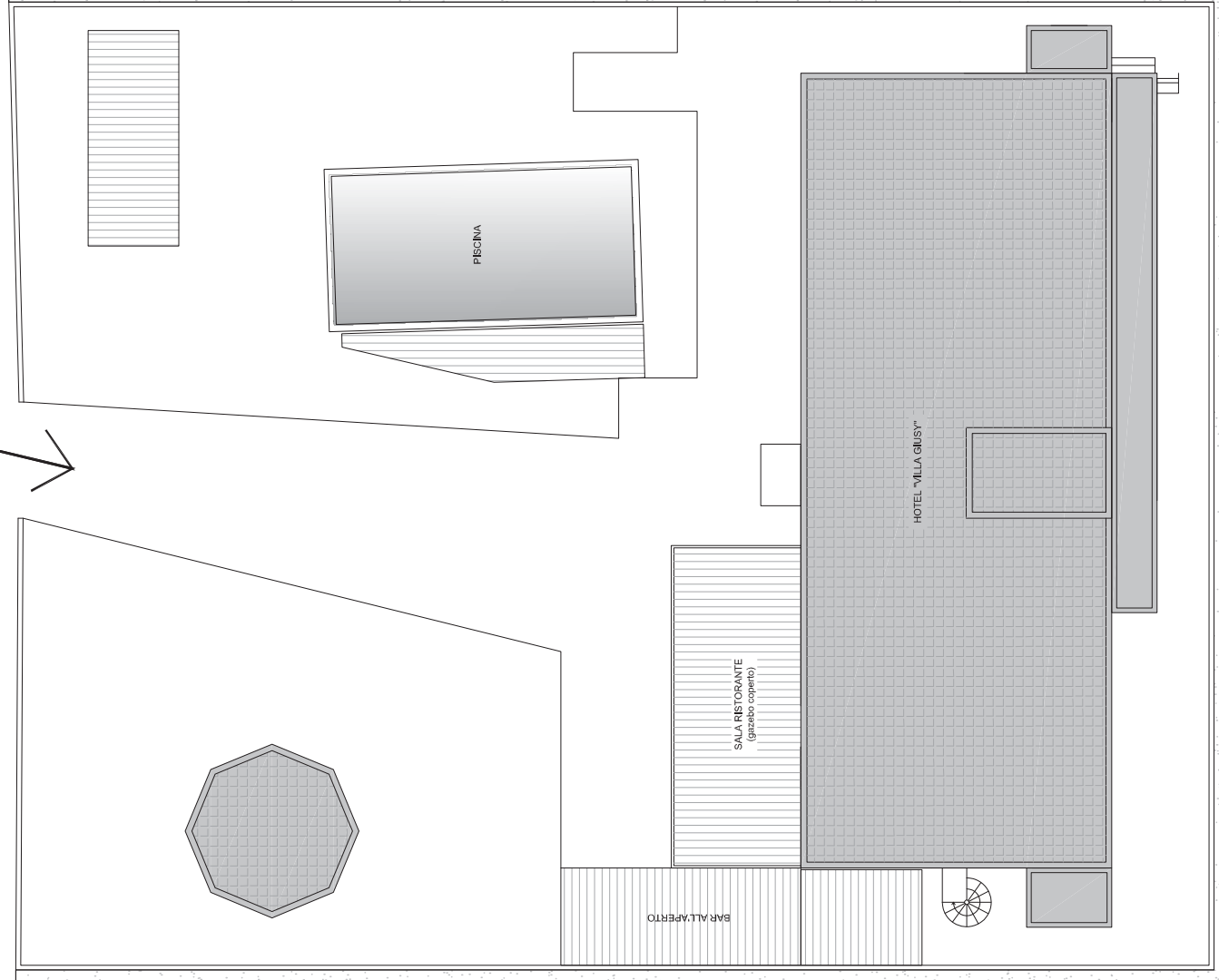
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA' GER.IAL. S.R.L.		fino al 30/07/1997
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/04/1982 Voltura n. 6130/1982 in atti dal 03/06/1989 Repertorio n.: 178661 Rogante: EUGENIO GENTILE Sede: TARANTO Registrazione UR Sede: CASTELLANETA n: 6271 del 21/04/1982			

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANSEVERINO Giuseppina nata a CASTELLANETA il 18/08/1939		(1) Proprieta` per 10/1000 fino al 15/04/1982
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

INGRESSO
PRINCIPALE

VIA SPUTNIK



BAR ALL'APERTO

SALA RISTORANTE
(gazebo coperto)

RECEPTION

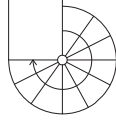
DIREZIONE

WC
PERS.

SPOGL.

CAMERA
DISABILI

SALA RISTORANTE



LT

WC

WC
HAN

WC

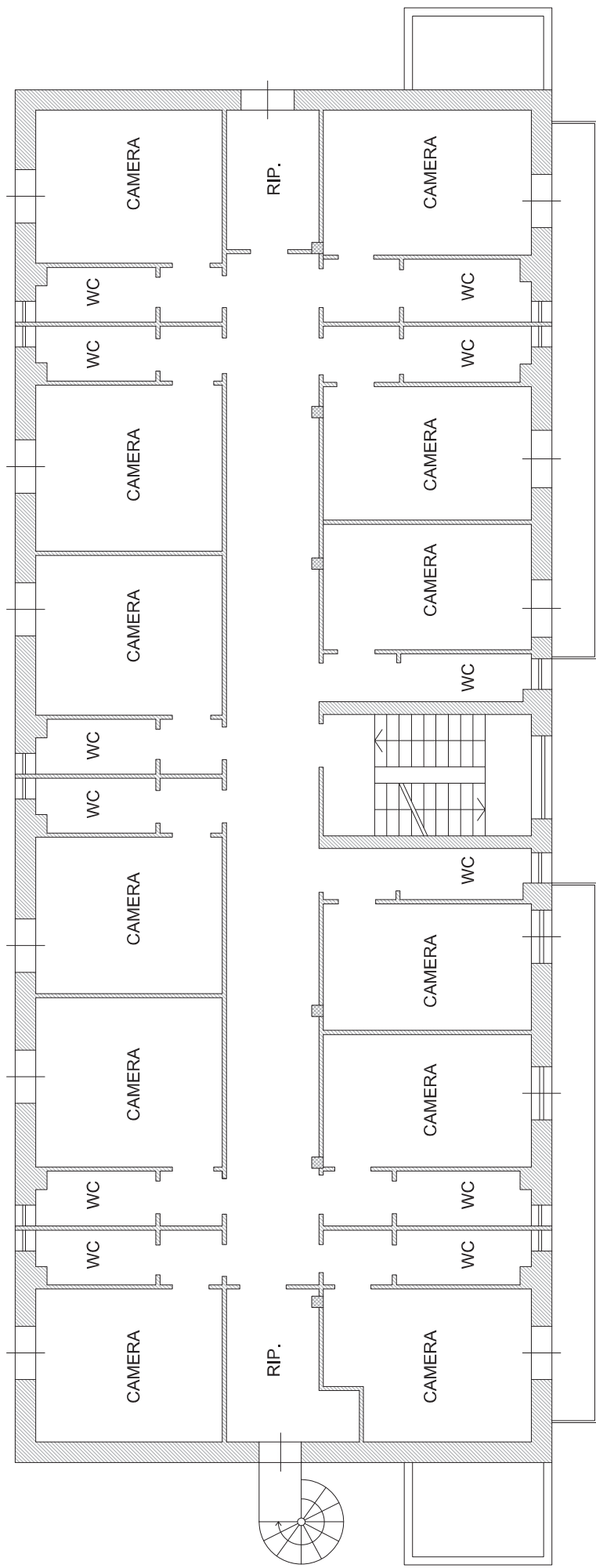
DISPENSA
ALIMENTI

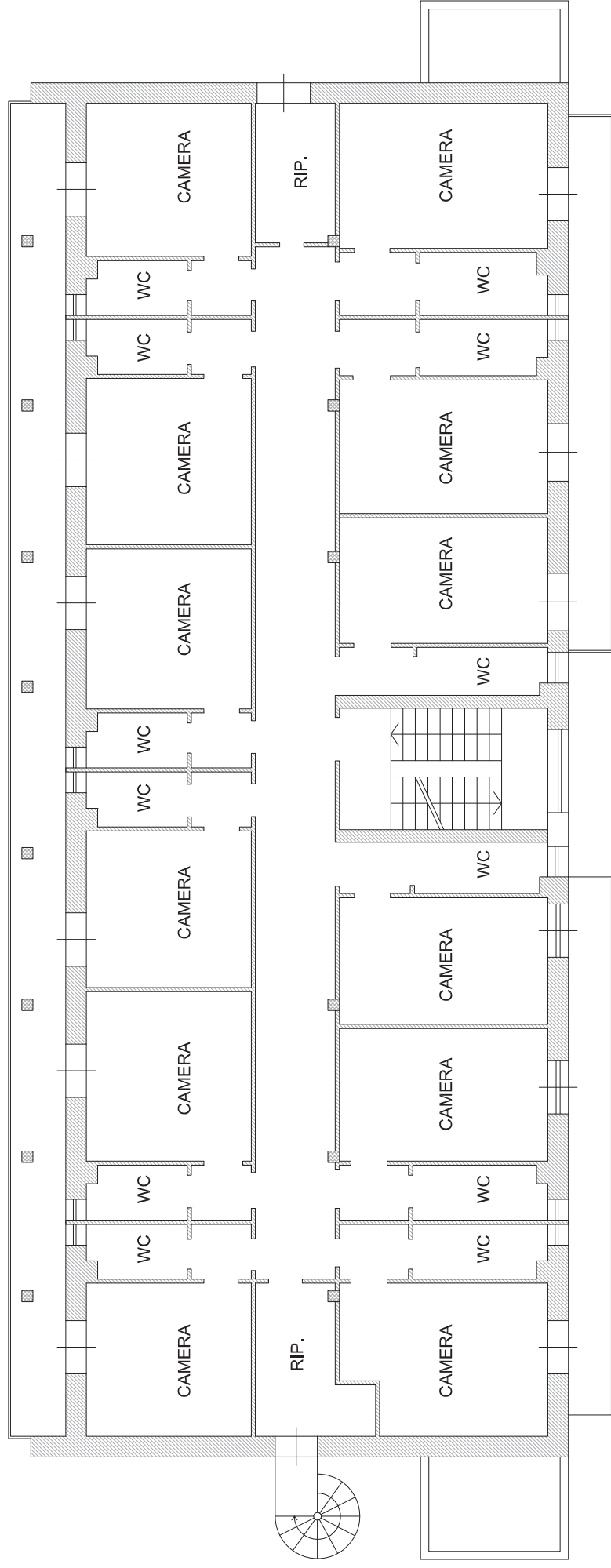
LAVAP.

CUCINA

LT

PERCORSO PER SERVIZIO RISTORANTE





COMUNE DI **CASTELLANETA**

FASCIA COSTIERA:

VARIANTE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE
PIANO PARTICOLAREGGIATO BOSCO PINETO

aprile 1980

NORME DI ATTUAZIONE
VARIANTE P.d.F. E P.P.**8**COMPARTO BOSCO PINETO (A.3)

- Edificazione mediante rilascio di concessione edilizia onerosa dopo l'avvenuta urbanizzazione dell'area da parte del Comune.
- Numero massimo dei posti letto insediabili = n° 920.
- Indice di fabbricabilità fondiario massimo nell'ambito delle unità di minimo intervento individuate come maglie di Piano Particolareggiato = 0,5 mc/mq riferito ad una volumetria virtuale ottenuta moltiplicando le superfici coperte lorde di ogni livello utile per un'altezza di m. 3,20.
- Ripartizione dei posti letto tra residenze ed esercizi alberghieri, con determinazione della loro entità, da definire in sede di Programma Pluriennale di Attuazione.
- Edificazione subordinata alla presentazione di un progetto edilizio unitario per l'unità di minimo intervento, contenente :
 - a) la rilevazione dell'area di pertinenza con riferimento alla piantumazione esistente;
 - b) la sistemazione degli edifici nelle radure con prevalenza di tipologie accorpate;
 - c) superficie coperta non superiore al 15% di quella fondiaria;
 - d) distanza minima dalle strade = 10 metri;
 - e) altezza non superiore a 5 metri per i 2/3 della cubatura ed a 7 metri per il resto;
 - f) distanza minima tra superfici finestrate: 10 metri.

COMPARTO BOSCO PINETO

(E.1, E.2, E.3, E.4, E.5, E.6, E.7, E.8, E.9, E.10, E.11).

- Interventi di edificazione e di ristrutturazione mediante rilascio di concessione edilizia onerosa.
- Indice di fabbricabilità fondiaria massimo riferito all'area di pertinenza dell'edificio = 0,5 mc/mq (riferito ad una volumetria virtuale ottenuta moltiplicando le superfici coperte lorde di ogni livello utile per un'altezza di m. 3,20).
- Numero massimo di unità abitative private per lotto originario = 2.
- Edificazione subordinata alla presentazione di un progetto edilizio contenente anche :
 - a) rilevazione dell'area di pertinenza con riferimento alla piantumazione ed alle costruzioni esistenti anche sui lotti confinanti;
 - b) sistemazione dell'eventuale nuova costruzione nelle radure con l'osservanza di:
 - superficie coperta non superiore al 15% di quella di pertinenza;
 - distanza minima dalla strada = 10 metri;
 - distanza minima tra superfici finestrate = 10 metri;
 - distanza dai confini pari all'altezza con minimo = 5 metri;
 - altezza non superiore a 5 metri per i 2/3 della cubatura ed a 7 metri per il resto;
- Ristrutturazione subordinata alla presentazione di un progetto edilizio contenente anche:
 - a) rilevazione dell'edificio oggetto della ristrutturazione e sua localizzazione nell'ambito dell'area di pertinenza con riferimento ai confini ed all'edificato contiguo;
 - b) definizione della ristrutturazione, che non può aumentare il numero dei posti letto già insediati e, nel caso di nuove finestrate, non può modificare situazioni precostituite con l'edilizia contigua con distanze inferiori a 10 metri.













