



**COMUNE DI
CASTELLANETA**
PROVINCIA DI TARANTO

**AGGIORNAMENTO E FORMAZIONE
ANALITICA DEL PIANO DELLE
ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI
DEL PATRIMONIO COMUNALE**

Art. 58, D.Lgs. n.112/2008 - Legge n.133 del 06/08/2008

COD. PRATICA	SCALA	DESCRIZIONE ELABORATO	ELABORATO
2015-0122-FS3	-	STUDIO DI FATTIBILITÀ	SdF

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Pasquale Dalò

REDAZIONE
finepro s.r.l.

REV.	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
00	Febbraio 2016			arch. Michele Sgobba



UBICAZIONE DELL'IMMOBILE – "LIDO VALENTINO"

Indirizzo: Lungomare Eroi del Mare, Castellaneta Marina

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

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

IDENTIFICAZIONE DELLO STABILE

Epoca della costruzione: antecedente al 1970 **Titolo edilizio:** realizzato dal Comune

Destinazione urbanistica: zona costiera "B" del titolo 3° "arenili" del Programma di Fabbricazione

Destinazione d'uso prevalente: Struttura turistico ricettiva, e attrezzature per la balneazione

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

Ascensori: no

Stato della costruzione: buono **Interventi di ristrutturazione:** 1995¹, 2000², 2004³

Servitù attive e passive sull'immobile: Uso condizionato a "garantire l'accesso e l'uso dei servizi (bagni e docce) ai minori ed anziani che vorranno usufruire della colonia estiva", originariamente iscritta nella D.C.C. n. 148 del 23/08/1994 di autorizzazione alla concessione.

Iscrizioni ipotecarie: non rilevabili dalla documentazione in possesso

DATI CATASTALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Foglio di mappa: 124 **P.IIIa:** 129 **Sub.:** -

Categoria catastale: non rilevabile (D/2) **Classe:** non rilevabile

Vani/Consistenza: non rilev. **Rendita catastale:** non rilev. **Destinazione d'uso:** non rilev.

Conformità dello stato di fatto con gli atti catastali: l'estratto di mappa catastale indica che l'immobile è allibrato al foglio n. 124, p.IIIa n.129 ma non è possibile estrarre la corretta visura catastale. Da atti in Ufficio Patrimonio si rilevano le planimetrie catastali dell'immobile, ma associate al foglio di mappa n. 123, p.IIIa 144, sub. 1 il cui estratto di mappa evidenzia tutt'altra area in agro di Castellaneta Marina e la cui visura catastale riporta diversa intestazione (soggetto privato) e si riferisce ad una villetta non compatibile con l'immobile.

Da un documento di "accertamento della proprietà immobiliare urbana" del 20/05/2007 si rileva che relativamente alla part. 144 del foglio 123, è stata accertata la presenza di un immobile di categoria D/1 con rendita catastale pari a 31.875 €, sito in Lungomare Eroi del Mare s.n., con destinazione alberghiera, con antistante piazzale in asfalto recintato. L'immobile risulta da accertamento inserito in area pari a 2.900

¹ Di cui all'autorizzazione di agibilità del 08/01/1999

² Di cui alla D.G.M. n. 77 del 14/02/200

³ Realizzazione strutture precarie, informazioni verbali da concessionario



mq di superficie lorda, con superficie coperta (escluso tettoie) di 400 mq, con 275 mq di tettoie, 25 mq di deposito materiali, 400 mq di passaggi e spazi di manovra, 600 mq di parcheggio per 30 posti auto, 1.200 mq di verde, con volumetria totale stimata in 2.550 mc. Seppur parzialmente non conformi alla realtà rilevata, tali dati sono riconducibili all'immobile in questione, pur restando l'incongruenza della particella catastale.

Si ipotizza la necessità di un riallineamento catastale.

Sup. netta rilevata⁴: 592,10 mq **Consistenza catastale:** -

Sup. commerciale di calcolo: 1.158 mq **Sup. lorda rilevata:** 1.258,35 mq **Sup. convenzionale:** -

Destinazione d'uso effettiva: servizi alberghieri, ristorante, bar e per la balneazione (ex colonia marina)

MANUTENZIONE GENERALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Strutture portanti: murature portanti 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

Certificazione degli impianti: certificati e adeguati alle norme almeno fino al 2008

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

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

Pavimentazioni int.: gres porcellanato e marmette di graniglia (ambienti servizio)

☐ Ottime ☒ Buone ☐ Sufficienti ☐ Inadeguate

Pavimentazioni ext.: masselli autobloccanti nella aree pedonali, asfalto in aree a parcheggio

☐ Ottime ☒ Buone ☐ Sufficienti ☐ Inadeguate

Serramenti int.: in legno tamburato di colore chiaro

☐ Ottimi ☒ Buoni ☐ Sufficienti ☐ Inadeguati

Serramenti ext.: in alluminio bianco con avvolgibili in PVC

☐ Ottimi ☒ Buoni ☐ Sufficienti ☐ Inadeguati

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

Altezze interne: piano terra h. 3,60 m – piano primo h. 3,30 m

⁴ Da documenti da archivio e in situ



Giudizio generale sulla stato di conservazione ed utilizzo:

Si tratta di un complesso destinato ad attività turistica ricettiva con servizi alla balneazione, costituito da un corpo principale a due livelli fuori terra e da altri corpi e spazi aperti di servizio annessi. L'edificio principale presenta al piano terra il locale di ingresso e distribuzione principale con angolo bar e reception, la sala ristorante, e i locali che compongono le cucine (lavorazione, deposito e forno-pizzeria), i servizi igienici generali (uomini, donne e diversamente abili), servizi per il personale e depositi. Il piano superiore ospita invece le stanze d'albergo: si tratta di nove stanze doppie/triple con annesso bagno, distribuite da un unico corridoio che presenta alle estremità le uscite d'emergenza a mezzo di scale in strutture metalliche. Le stanze presentano tutte esposizione principale verso il mare. Un'ulteriore stanza con servizio igienico è posta in separato immobile e realizzata per essere completamente accessibile a soggetti con limitate possibilità di movimento, ad essa sono annesse l'infermeria e altri depositi.

Negli spazi esterni, trovano posto gli altri servizi propri dei lidi destinati alla balneazione attrezzata (docce all'aperto, coperture per l'ombreggiamento, giochi per bambini e spazi pavimentati). 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, ritenuto idoneo dalle autorità competenti con autorizzazione allo scarico. Ognuno dei bagni è piastrellato con rivestimento ceramico, dotato di tutti i sanitari necessari e la rubinetteria con gruppi miscelatori, con acqua calda prodotta da singoli scaldini elettrici. Tutti gli ambienti sono climatizzati con pompe di calore sia invernali che estive.

Rispetto alle norme di prevenzione incendi, l'attività presente non è soggetta a controllo dei Vigili del Fuoco e nel 2008 è stata avviata la pratica semplificata per l'ottenimento del CPI relativamente ai locali della cucina ove è presente un serbatoio interrato di Gpl di 2.250 litri (inferiore a 5 mc).

Due scale metalliche esterne, realizzate dal concessionario nel 2000, garantiscono la corretta evacuazione del piano superiore in caso di emergenza.

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 l'intervento effettuato a cavallo dell'anno 2000 ha trasformato il piano primo da colonia estiva a stanze di albergo con annessi servizi igienici individuali. Anche gli spazi esterni sono sufficientemente conservati ed adatti all'uso di attrezzature per la balneazione. Tutti gli impianti sono funzionanti ed adeguati ai servizi e all'uso della struttura. Non si ravvisano particolari criticità, tutti gli ambienti sono agibili e dotati di certificazione.

SITUAZIONE CONTRATTUALE

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

Concessioni rep. n. 1571 del 07/04/1995, n. 1708 del 27/10/1999 e n. 1723 del 28/04/2000 alla Soc. Coop. "La Concordia a r.l." con sede in Castellaneta (TA) alla via Marina n. 28.



Concessione avente scadenza al 01/11/2023, con canone compensato con l'importo dei lavori di ristrutturazione avvenuti tra il 2000 e il 2001, di importo riconosciuto pari a € 532.672.960 del Responsabile UTC, approvati con D.G.C. n. 77 del 14/02/2000.

DIMENSIONI DELL'IMMOBILE**Superficie utile netta interna:**

- | | |
|---------------------------------|-----------|
| • piano terra, corpo principale | 300,50 mq |
| • piano terra, corpo accessorio | 45,60 mq |
| • piano primo, corpo principale | 246,00 mq |

sup. utile totale	592,10 mq
--------------------------	------------------

Superficie non residenziale netta:

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| • porticati e strutture prec. | 502,60 mq |
|-------------------------------|-----------|

Superfici per parcheggi:	1.750,00 mq
---------------------------------	--------------------

Superficie coperta:	893,05 mq
----------------------------	------------------

Superficie lorda per ciascun livello:

- | | |
|---------------|-----------|
| • piano terra | 893,05 mq |
| • piano primo | 365,30 mq |

sup. lorda totale	1.258,35 mq
--------------------------	--------------------

Volumetria fuori terra: $(312,25 \times 3,90) + (54,50 \times 3,50) + (292 \times 3,60) = 2.459,73 \text{ mc}$

Superficie commerciale:	mq	fattore di calcolo	mq comm.
sup. interna lorda	681,55	1,00	681,55
balconi e terrazze scop.	308,05	0,25	77,02
patii e porticati	502,60	0,35	175,91
giardini	2.292,20	0,02	45,84
	25,00	0,10	2,50
parcheggi esterni	1.750,00	0,10	175,00
tot. sup. commerciale			1.157,83



GIUDIZIO SINTETICO SULLA CONSISTENZA AI FINI DELLA STIMA

L'immobile e le sue pertinenze si trovano in condizioni di conservazione mediamente buone. Strutture, sovrastrutture, impianti e finiture, sono conservate e mantenute in modo da risultare adeguate all'uso di attività ricettiva e di struttura di supporto al turismo balneare. La collocazione geografica, sita in Castellaneta Marina, sul Lungomare Eroi del Mare, in posizione baricentrica rispetto a Marina di Ginosa (più a sud lungo la costa ionica), la vicinanza alla spiaggia sabbiosa e al contempo la posizione defilata rispetto al nucleo centrale della riviera ove i lidi sono più congestionati, la vicinanza alla struttura di Riva del Tessali con annesso campo da golf, fanno del Lido Valentino 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-pizzeria. 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 1.158 mq, ha un valore venale così stimato pari a 1.460.000,00 € in cifra tonda (euro unmilionequattrocentosessanta/00).

Tenuto però presente che il bene in questione si trova in un’area ben più particolare della zona genericamente individuata dall’OMI, ovvero nella fascia di costa compresa tra la viabilità e la spiaggia sabbiosa del demanio marittimo, e che può quindi godere di una localizzazione oggi non più utilizzabile al medesimo scopo in forza delle norme di salvaguardia delle coste, è doveroso raffrontare l’immobile con casi analoghi anche se non nella medesima area commerciale, specie perché non esistono beni direttamente confrontabili in essa, tale da consentire 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 con contratto in scadenza il 2023) e vetustà che determinano un deprezzamento del 40% del 15% rispettivamente, si perviene a un valore almeno pari a 1.940 €/mq, che moltiplicato per la S. Com. determina un **valore venale di 2.240.000,00 €** e in cifra tonda (euro duemilioniduecentoquarantamila/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

- Stralcio pianta piano terra, immobile principale
- Mappa catastale scala 1:4000 del 18/04/1995, p.lla 129 del fgl. 124
- Concessione del 07/04/1995 e del 28/04/2000
- Relazione strutture ultimate e deposito genio delle scale antincendio del 24/07/2001
- Relazione tecnico-gestionale del 23/06/2008
- Progetto antincendio del 28/05/2009
- Piante catastali e denuncia di variazione
- Certificato di agibilità del 08/01/1999
- Stima lavori di ampliamento e ristrutturazione datata 31/10/1999
- D.G.C. n. 77 del 03/03/2000 approvazione lavori di manutenzione straordinaria
- Progetto copertura in legno tra stanza L.13/89 e struttura ricettiva... del 01/2004 e PdC del 22/10/2004 n. 10/04
- Conformità impianti elettrico (parziale) 2000 e 2004
- Accertamento della proprietà immobiliare urbana del 20/05/2007, p.lla 144 del fgl. 123
- Stralcio del Programma di Fabbricazione

Laterza

il Casone

Castellaneta

Mottola

Masseria Gaudella

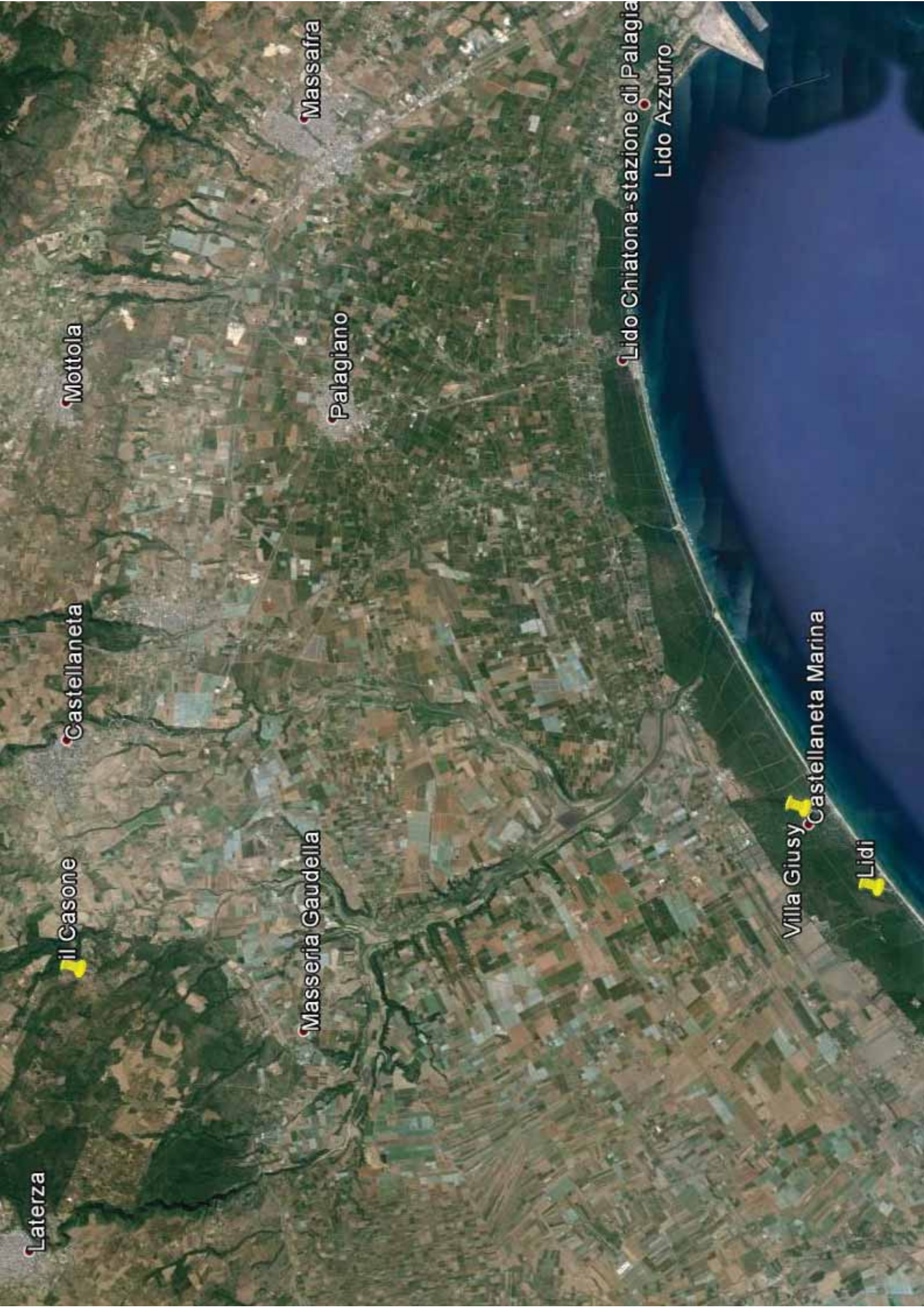
Massafra

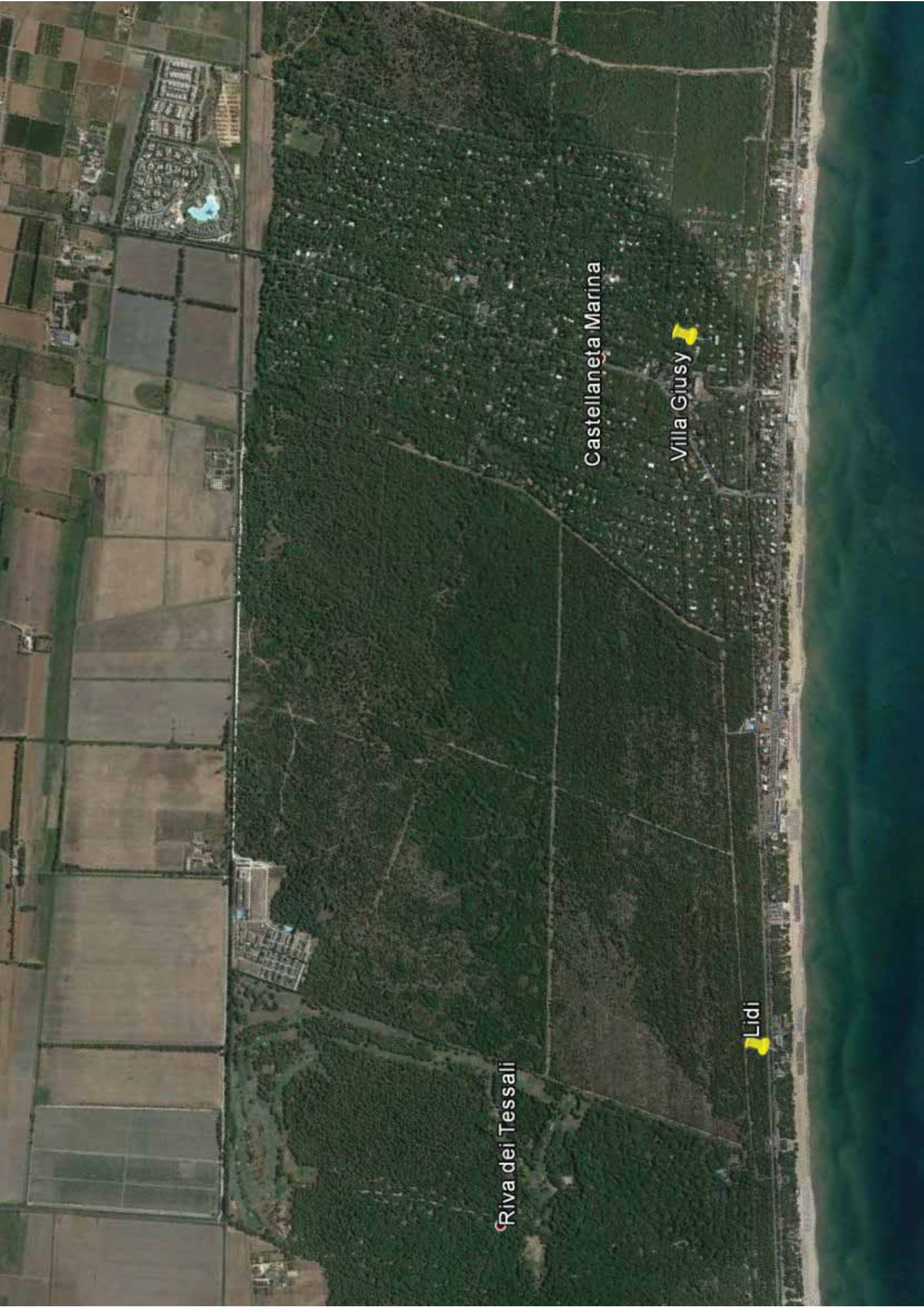
Palagiano

Lido Chiatona-stazione di Palagiano
Lido Azzurro

Villa Giusy
Castellaneta Marina

Lidi





Riva dei Tessali

Castellana Marina

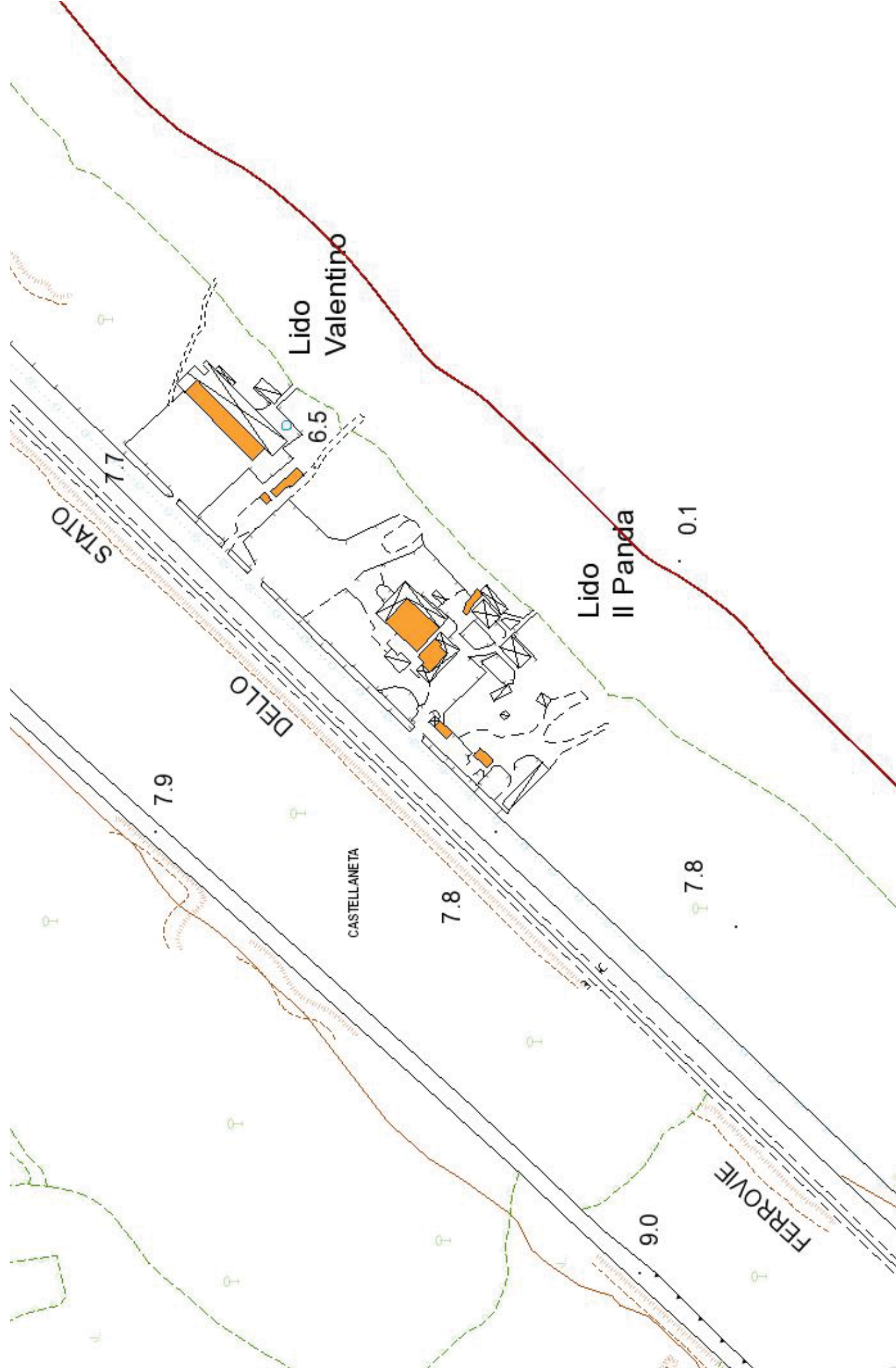
Villa Giusy

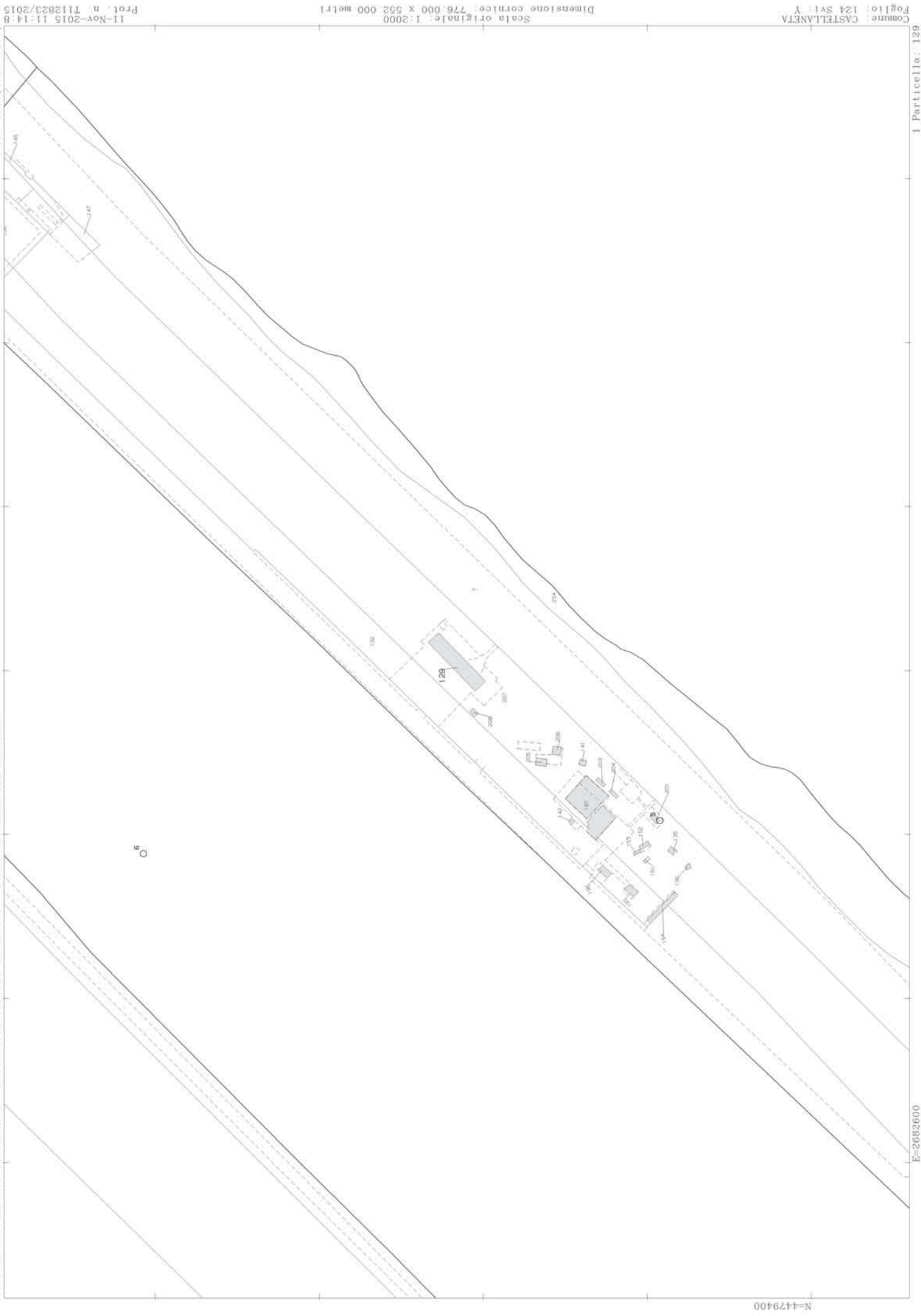
Lidi



Lido Valentino

Lido Il Panda



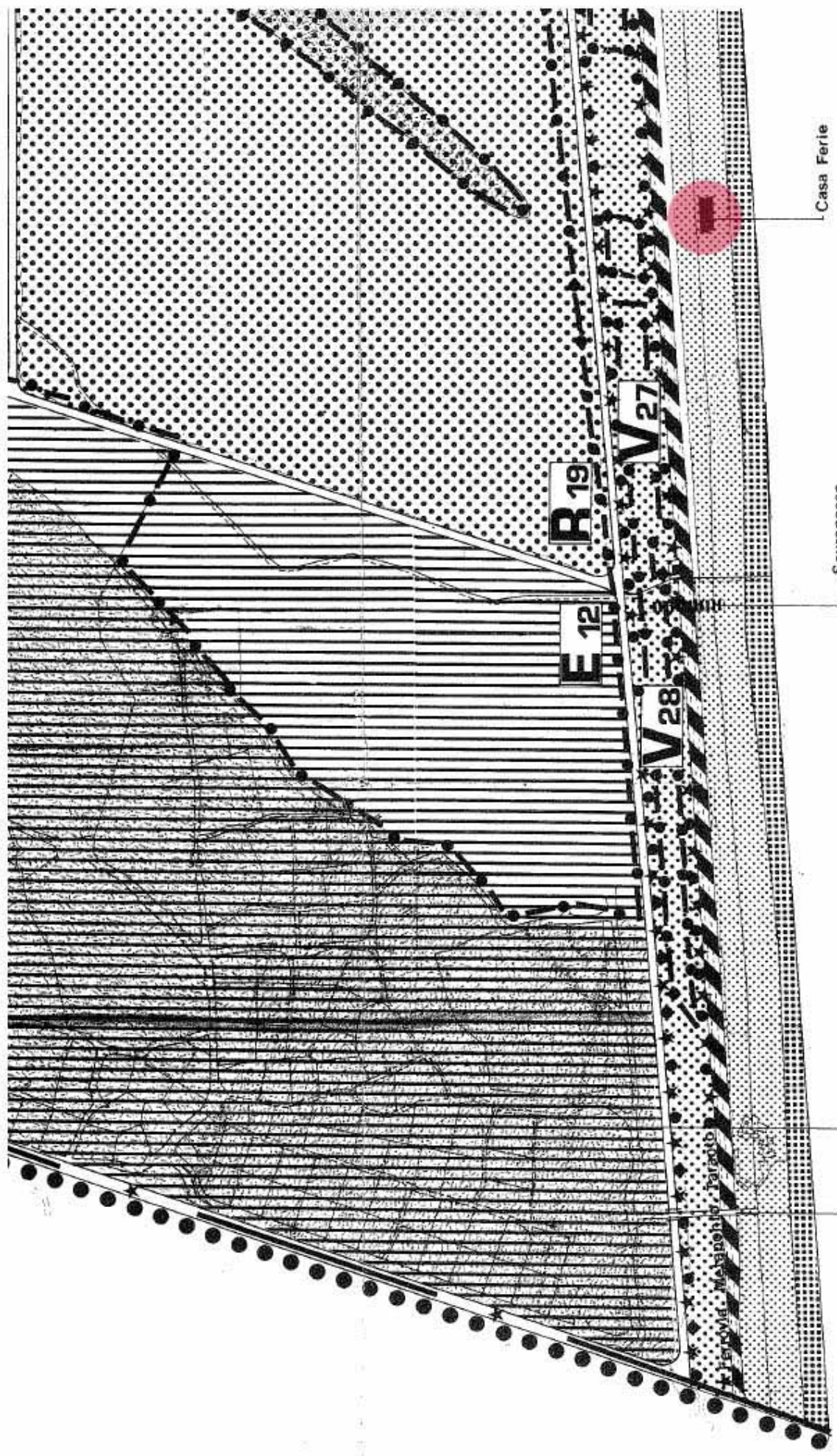


N=4479400

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

11-Nov-2015 11:14:8
Prot. n. 1112823/2015

Comune: CASTELLANETA
Foglio: 124 Svi. Y
1 Particella: 129



Casa Ferie

Sovrapasso
pedonale

Riva dei Tessali

Sovrapasso
pedonale

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.

8TITOLO 3° - ARENILIART. 11 - ZONA COSTIERA "B"

Questa zona comprende la fascia tra il limite interno della zona "A" e la sede ferroviaria, salvo specifiche indicazioni della Variante del P.d.F.

In questa zona è consentita (mediante il rilascio di concessione edilizia non onerosa), la installazione di attrezzature provvisorie balneari.

Tali costruzioni (cabine spogliatoi, deposito per l'arredo balneare, servizio di ristoro, vani igienico-sanitari, con esclusione di ambienti di soggiorno e di pernottamento) sono edificabili con la seguente normativa:

1. Indice di fabbricabilità fondiario = 0,03 mc/mq
2. Altezza massima inferiore a 3,00 m
3. La superficie non coperta su cui è stato computato l' I_f rimane vincolata alla costruzione fino all'esistenza della stessa.

Nel caso di aree di proprietà privata, il rilascio della concessione non onerosa è subordinato alla stipula di apposita convenzione con la definizione dei termini di costruzione e di gestione dell'attrezzatura; nel caso di aree di proprietà comunale il rilascio della concessione edilizia è subordinato a quello della concessione amministrativa con la definizione dei termini di costruzione e di gestione dell'attrezzatura.

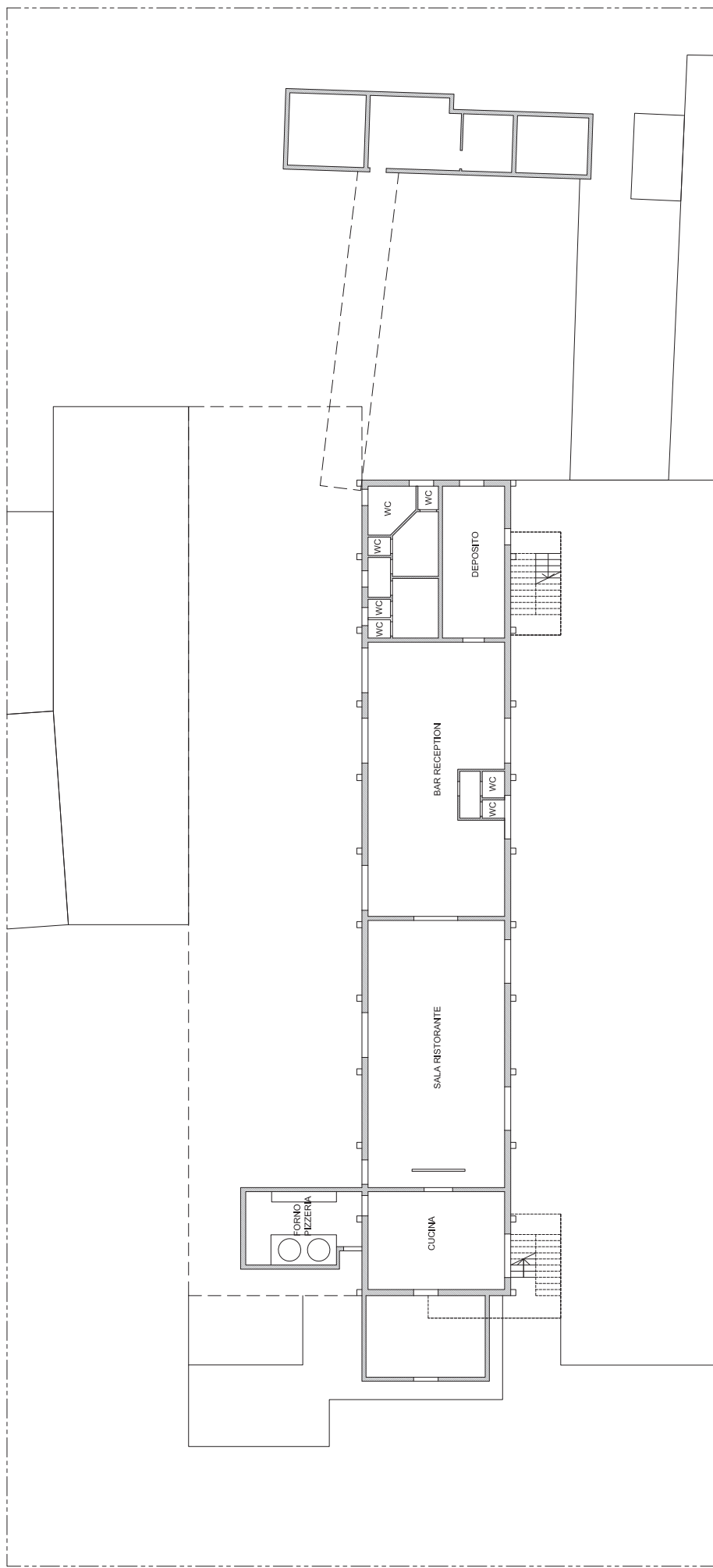


LUNGOMARE EROI DEL MARE

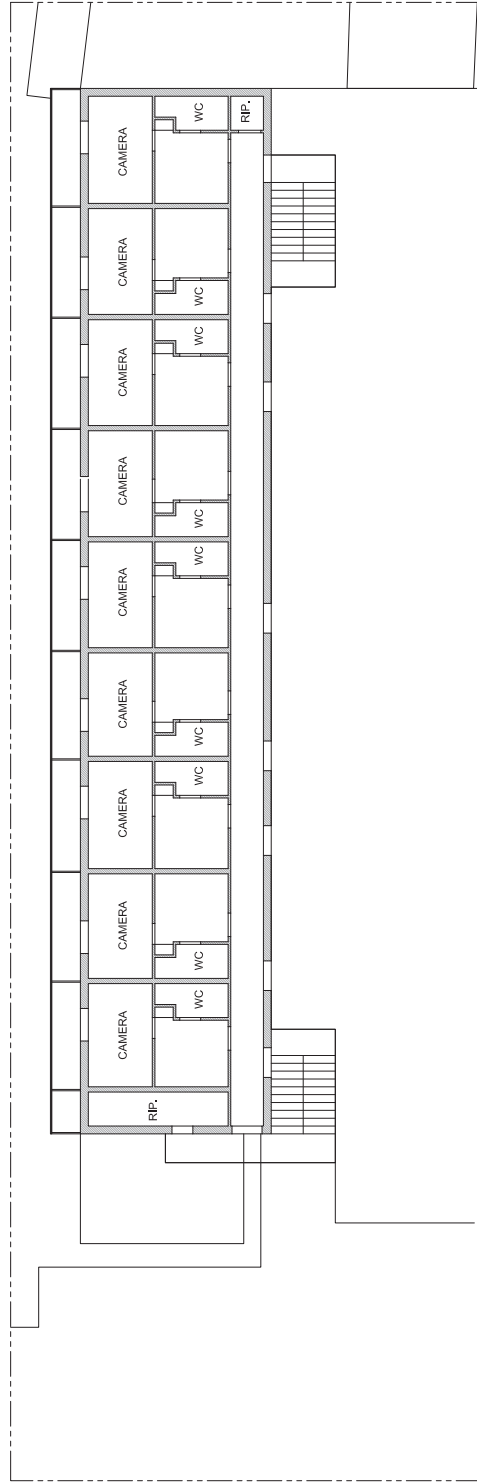
INGRESSO PRINCIPALE

LUNGOMARE EROI DEL MARE

A R E A
PARCHEGGIO



Pianta piano terra
scala 1:200



Pianta piano primo
scala 1:200















UBICAZIONE DELL'IMMOBILE – "LIDO il PANDA"

Indirizzo: Lungomare Eroi del Mare, Castellaneta Marina, n.35

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

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

IDENTIFICAZIONE DELLO STABILE

Epoca della costruzione: realizzato prima del 1967 dall'Aeronautica Militare

Destinazione urbanistica: zona costiera "B" del titolo 3° "arenili" del Programma di Fabbricazione

Destinazione d'uso prevalente: Stabilimento balneare e annessi servizi per lo svago

Tipologia edilizia: aggregazione di immobili **N. piani fuori ed entro terra:** un piano fuori terra

Ascensori: no

Stato della costruzione: mediamente buono **Interventi di ristrutturazione:** 2004¹

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: 124 **P.lle:** 135, 136, 141, 142, 151, 152, 153, 194 (ex 134), 195 (ex 133), 196 (ex 148), 197 (ex 140), 201 (ex 137), 203 (ex 139), 204 (ex 138), 205 (ex 143), 206 (ex 149)

Sub.: - **Categoria catastale:** D/8 **Classe:** -

Vani/Consistenza: non rilev. **Rendita catastale:** (non ril.)+7.168,42 € **Destinazione d'uso:** non rilev.

Conformità dello stato di fatto con gli atti catastali: Si ipotizza la necessità di un riallineamento catastale per la non coincidenza di alcuni volumi aggiunti (servizi igienici e frutteria) e la mancanza di un piccolo volume già accatastato (part. 204 – ex 138).

Sup. netta rilevata²: 395 mq **Consistenza catastale:** -

Sup. commerciale di calcolo: 1.252 mq **Sup. lorda rilevata:** 456,55 mq **Sup. convenzionale:** -

¹ Da atti dell'archivio Ufficio Demanio Comunale

² Da documenti da archivio e in situ



Destinazione d'uso effettiva: servizi per la balneazione, ristorante e bar (ex stabilimento aeronautica)

MANUTENZIONE GENERALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Strutture portanti: murature portanti e solai in latero-cemento piani e a falde inclinate, strutture precarie in legno e coperture in pannelli tipo sandwich anche su sostegni in c.a..

Muratura di tombagno esterne: a cassetta in tufi e pietre calcaree

Murature di partizione interne: tramezzature in blocchi

Impianto di climatizzazione: ☒ Autonomo (in locali abitabili) ☐ Centralizzato

Alimentazione: condizionatori ad energia elettrica

Certificazione degli impianti: non recuperabili in archivio, ma impianti funzionanti.

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

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

Pavimentazioni int.: gres porcellanato e marmette di graniglia

☐ Ottime ☒ Buone ☐ Sufficienti ☐ Inadeguate

Pavimentazioni ext.: masselli autobloccanti e cls architettonico nella aree pedonali, battuto in aree a parcheggio

☐ Ottime ☒ Buone ☐ Sufficienti ☐ Inadeguate

Serramenti int.: in legno e alluminio

☐ Ottimi ☒ Buoni ☐ Sufficienti ☐ Inadeguati

Serramenti ext.: in legno e metallo

☐ Ottimi ☐ Buoni ☒ Sufficienti ☐ Inadeguati

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

Altezze interne: ambienti principale h. media 3,00 m – volumi di servizio h. media 2,50 m

Giudizio generale sulla stato di conservazione ed utilizzo:

Si tratta di uno stabilimento balneare dotato di tutti i servizi accessori fra i quali parcheggio ombreggiato, bar e ristorante (anche self service), cabine, docce, frutteria, solarium, servizi igienici sufficienti, spazi per l'animazione notturna, ambienti per la residenza stagionale dei gestori e del personale.

È costituito da un insieme di piccoli edifici con un corpo principale collocato in posizione baricentrica che ospita il bar, la cucina e il ristorante. Questo ultimo è realizzato in forma di ampio porticato aperto su tutti i



lati. Il volume delle cucine contiene anche i locali per il personale e alle sue spalle è collocato il volume che ospita i forni a legna per la preparazione dei cibi. In un volume distinto dal precedente e collocato in prossimità dell'accesso pedonale allo stabilimento si trovano gli uffici e lo sportello per l'accoglienza degli utenti. Alle spalle è invece collocato il volume dei servizi igienici (ambosessi e disabili motori) con annesso docce esterne. Sul limite ovest del lotto sono collocati gli ambienti utilizzati come residenza stagionale dei gestori e addetti, corrispondenti a quattro monolocali con annesso servizio igienico ciascuno.

Tra il corpo centrale (quello del bar-ristorante) e l'ampia spiaggia sabbiosa, si collocano i servizi dedicati allo svago diurno e notturno, ossia il volume della frutteria con annesso gazebo per l'ombreggiamento, il solarium, le cabine-spogliatoio, le docce all'aperto e il deposito dei materiali per la spiaggia.

A sud-ovest del suddetto deposito materiali esistono alcune cabine-spogliatoio in disuso, immerse nella vegetazione, altre si collocano a nord-est, verso il parcheggio.

Gli edifici sono connessi da spazi pedonali e di servizio, pavimentati, tra i quali un piccolo podio nello spiazzo centrale (generalmente usato come pista da ballo) e un palco all'estremità nord-est del porticato-ristorante.

Lo stabilimento è dotato di area a parcheggio dedicata con accesso diretto ed indipendente dalla viabilità pubblica. L'area è realizzata in battuto di pietrisco ed attrezzata con sostegni e cavi d'acciaio per il montaggio di teli ombreggianti, può alloggiare fino a 55 autovetture.

Negli spazi di connessione tra le zone pavimentate, l'area a parcheggio e la spiaggia, sono presenti ampie aree ombreggiate da vegetazione e pini marittimi.

Sono adeguatamente superate le barriere architettoniche e la struttura risulta accessibile a soggetti con limitate capacità motorie.

Gli impianti idrico e fognante e quello elettrico risultano funzionanti e in esercizio, senza apparenti mancanze. Ognuno dei bagni è piastrellato con rivestimento ceramico, dotato di tutti i sanitari necessari e la rubinetteria con gruppi miscelatori, con acqua calda prodotta da singoli scaldini elettrici e integrata con collettori solari posti sulle coperture. Gli ambienti destinati a residenza estiva sono climatizzati con condizionatori elettrici aria-acqua.

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. Anche gli spazi esterni sono sufficientemente conservati ed adatti all'uso di attrezzature per la balneazione. 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 rep. n. 1871 del 17/06/2004 alla Soc. Coop. "il Panda" con durata quindicennale.

**DIMENSIONI DELL'IMMOBILE****Superficie utile netta interna:**

- | | |
|---------------------------|-----------|
| • corpo principale | 89,70 mq |
| • corpi accessori e altri | 237,10 mq |
| • corpo residenze | 68,20 mq |

sup. utile totale	395,00 mq
--------------------------	------------------

Superficie non residenziale netta:

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| • porticati e strutture prec. | 530,20 mq |
|-------------------------------|-----------|

Superfici per parcheggi:	1.128,00 mq
---------------------------------	-------------

Superficie coperta:	1.045,93 mq
----------------------------	-------------

Superficie lorda:

- | | |
|---------------------------|-----------|
| • corpo principale | 108,80 mq |
| • corpi accessori e altri | 264,75 mq |
| • corpo residenze | 83,00 mq |

sup. lorda totale	456,55 mq
--------------------------	------------------

Volumetria: $(108,80 \times 3,60) + (65 \times 3,60) + (74,75 \times 3,00) + (81 \times 2,50) + (44 \times 3,60) + (83 \times 3,20) = 1.476,43 \text{ mc}$

Superficie complessiva del lotto: 8.465,00 mq

Superficie commerciale	mq	fattore di calcolo	mq comm.
sup. interna lorda	456,55	1,00	456,55
balconi e terrazze scop.	1.515,07	0,25	378,77
patii e porticati	589,38	0,35	206,28
giardini	4.751,00	0,02	95,02
	25,00	0,10	2,50
parcheggi esterni	1.128,00	0,10	112,80
tot. sup. commerciale			1.251,92

GIUDIZIO SINTETICO SULLA CONSISTENZA AI FINI DELLA STIMA

L'immobile e le sue pertinenze si trovano in condizioni di conservazione mediamente buone. Strutture, sovrastrutture, impianti e finiture, sono conservate e mantenute in modo da risultare adeguate all'uso di attività di supporto al turismo balneare e all'animazione notturna. La collocazione geografica, sita in Castellaneta Marina, sul Lungomare Eroi del Mare, in posizione baricentrica rispetto a Marina di Ginosa (più



a sud lungo la costa ionica), la vicinanza alla spiaggia sabbiosa e al contempo la posizione defilata rispetto al nucleo centrale della riviera ove i lidi sono più congestionati, la vicinanza alla struttura di Riva del Tessali con annesso campo da golf, fanno del Lido il Panda 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-pizzeria. Ha inoltre un buon volume di utenza.

STIMA DEL VALORE VENALE

Le odierne tecniche di valutazione di un bene del settore terziario turistico quale quello in esame sono:

- Il criterio **di Mercato/Comparabile** che restituisce il valore comparandolo con prezzi riscontrabili per transazione sul mercato d'interesse;
- Il criterio **del costo** di costruzione che restituisce il valore 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 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 1.252 mq, ha un valore venale così stimato pari a 1.580.000,00 € in cifra tonda (euro unmilione cinquecento ottanta/00).

Tenuto però presente che il bene in questione si trova in un'area ben più particolare della zona genericamente individuata dall'OMI, ovvero nella fascia di costa compresa tra la viabilità e la spiaggia sabbiosa del demanio marittimo, e che può quindi godere di una localizzazione oggi non più utilizzabile al medesimo scopo in forza delle norme di salvaguardia delle coste, è doveroso raffrontare l'immobile con casi analoghi anche se non nella medesima area commerciale, specie perché non esistono beni direttamente confrontabili in essa, tale da consentire 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 con contratto in scadenza il 2019) e vetustà che determinano un deprezzamento rispettivamente del 35% e 15%, si perviene a un valore almeno pari a 1.660 €/mq, che moltiplicato per la S. Com. determina un **valore venale di 2.075.000,00 €** e in cifra tonda (euro duemilione settantacinque/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

- Stralcio del Programma di Fabbricazione;
- Concessione del 25/11/1989;
- Atto di transazione del 25/06/2003 in esecuzione D.G.C. n. 159 del 16/06/2003;
- Stima di una limitata porzione dell'immobile del 2003;
- Planimetria di rilievo del 20/05/2004;
- Mappe e visure catastali;
- Decreto n. 40 del 26/05/2015 del Responsabile VII Area "revoca decadenza della concessione".

Laterza

il Casone

Castellaneta

Mottola

Masseria Gaudella

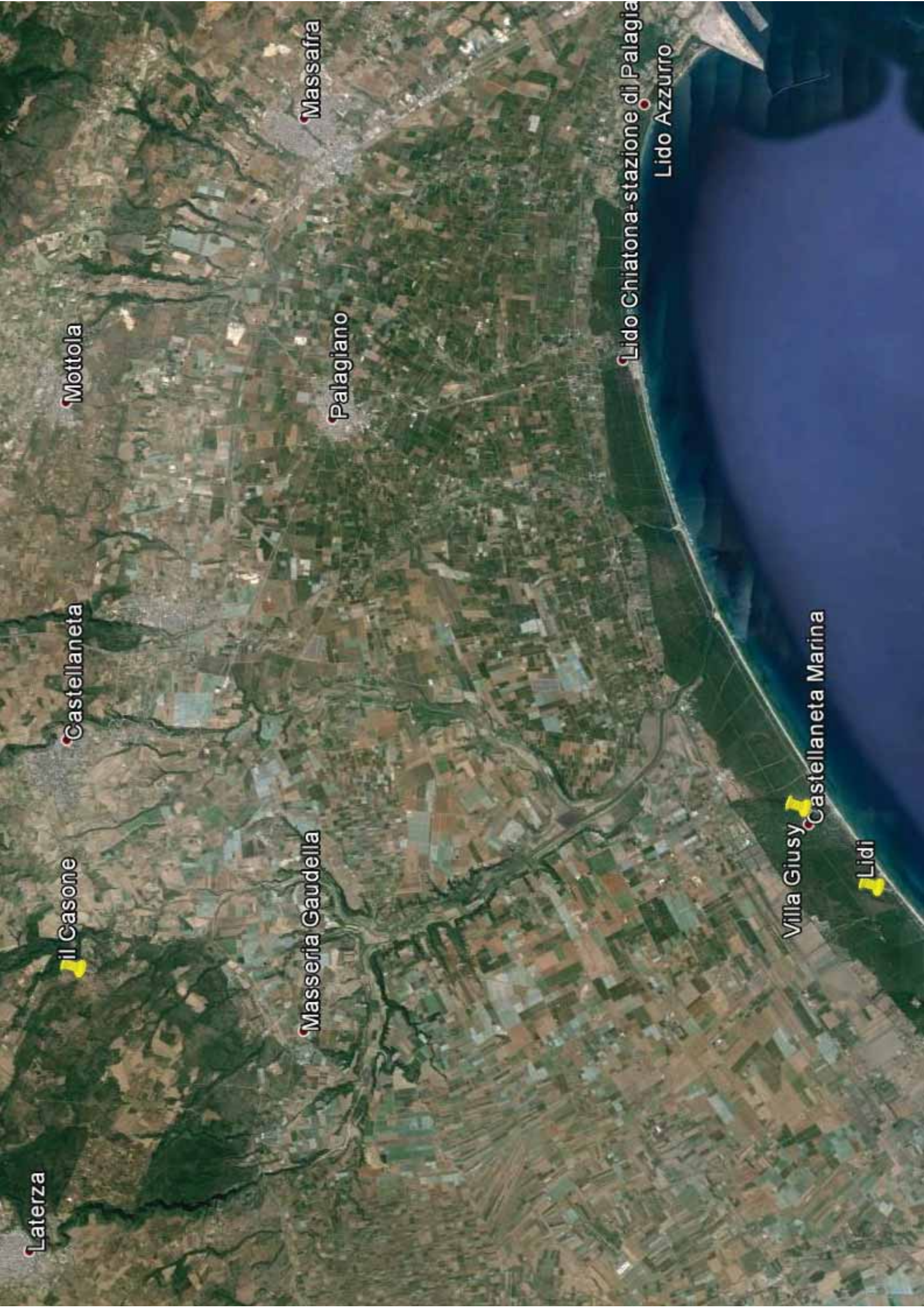
Massafra

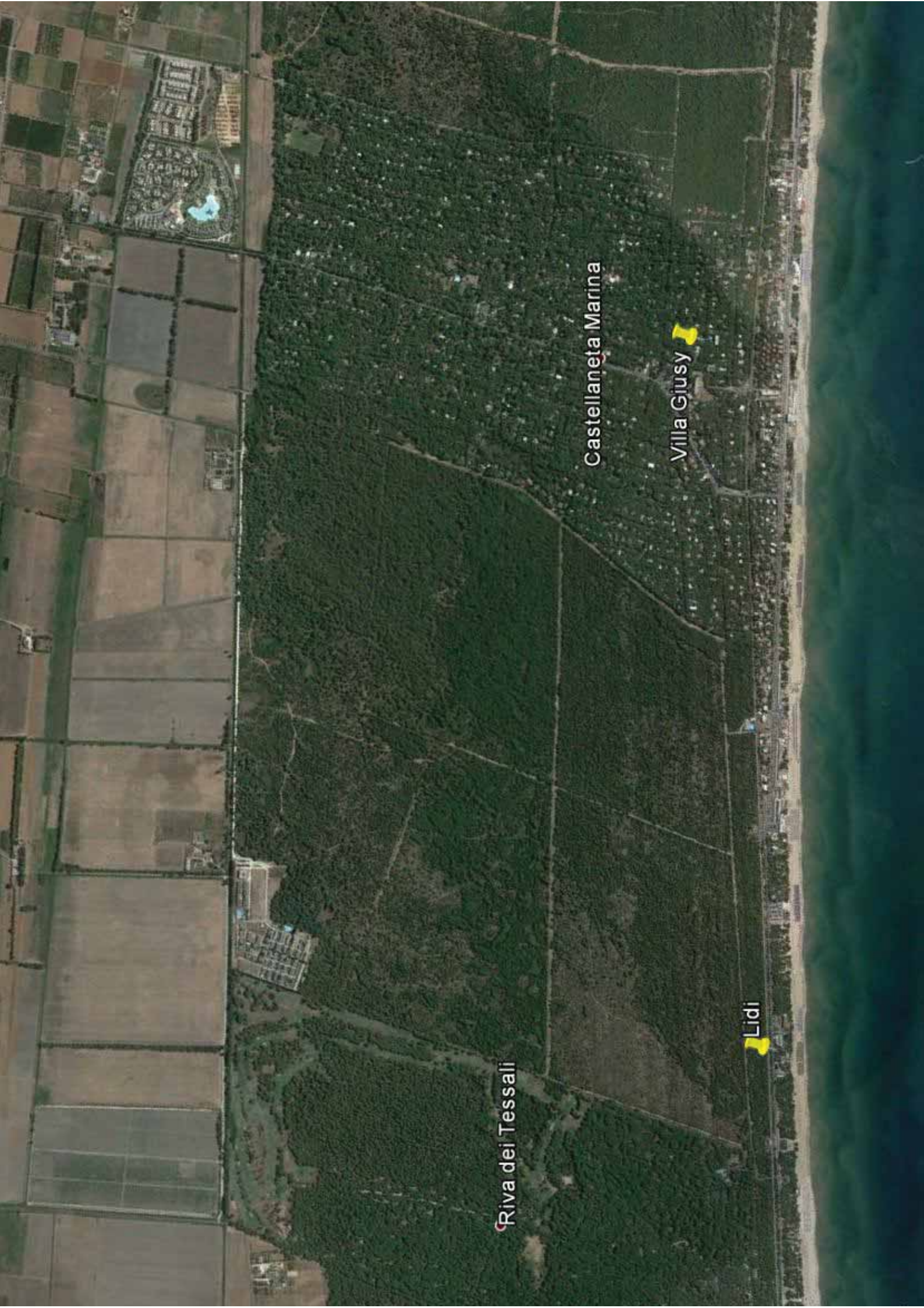
Palagiano

Lido Chiatona-stazione di Palagiano
Lido Azzurro

Villa Giusy
Castellaneta Marina

Lidi





Riva dei Tessali

Castellana Marina

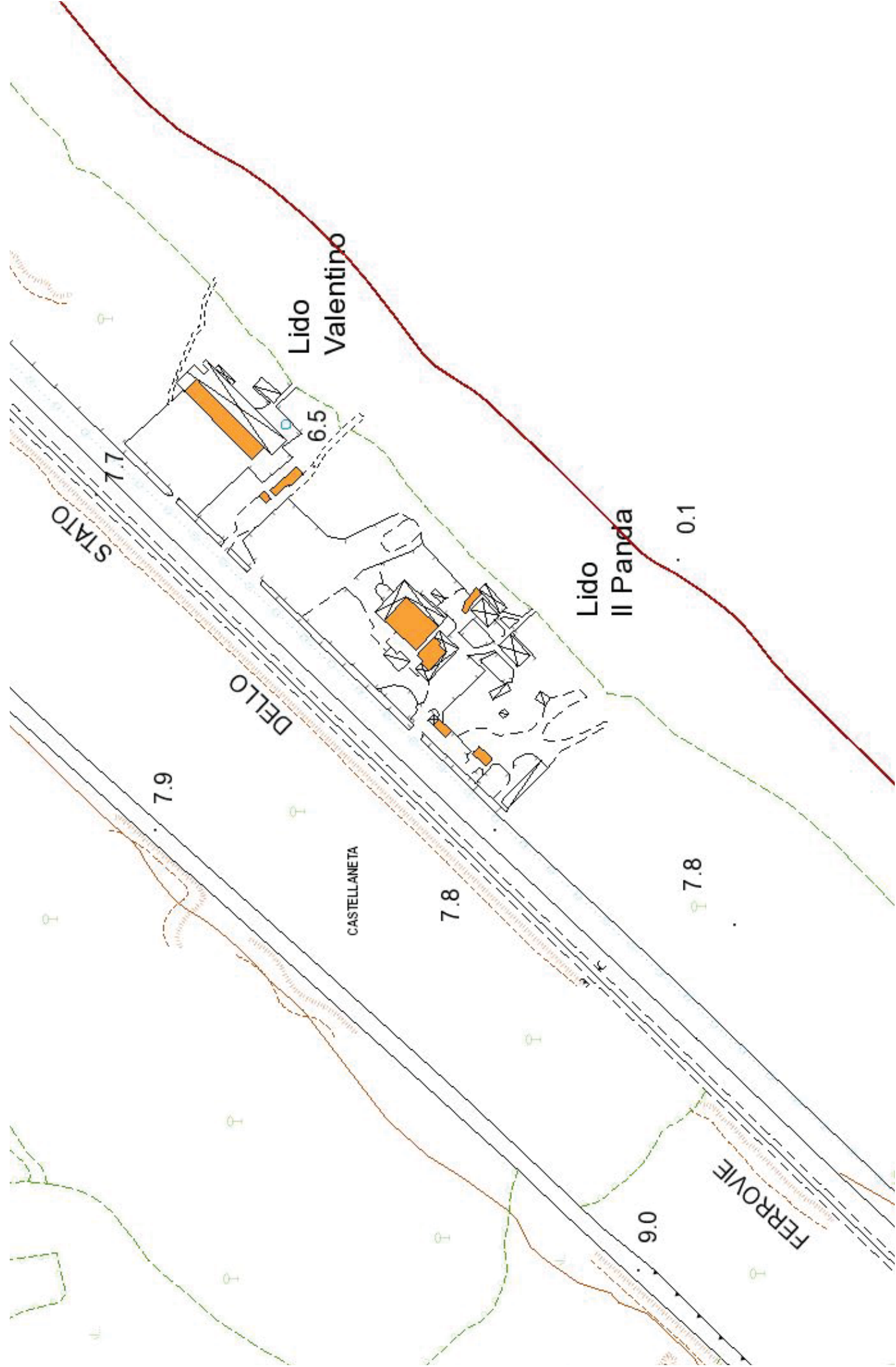
Villa Giusy

Lidi



Lido Valentino

Lido Il Panda





Casa Ferie

Sovrapasso
pedonale

Riva dei Tessali

Sovrapasso
pedonale

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.

8TITOLO 3° - ARENILIART. 11 - ZONA COSTIERA "B"

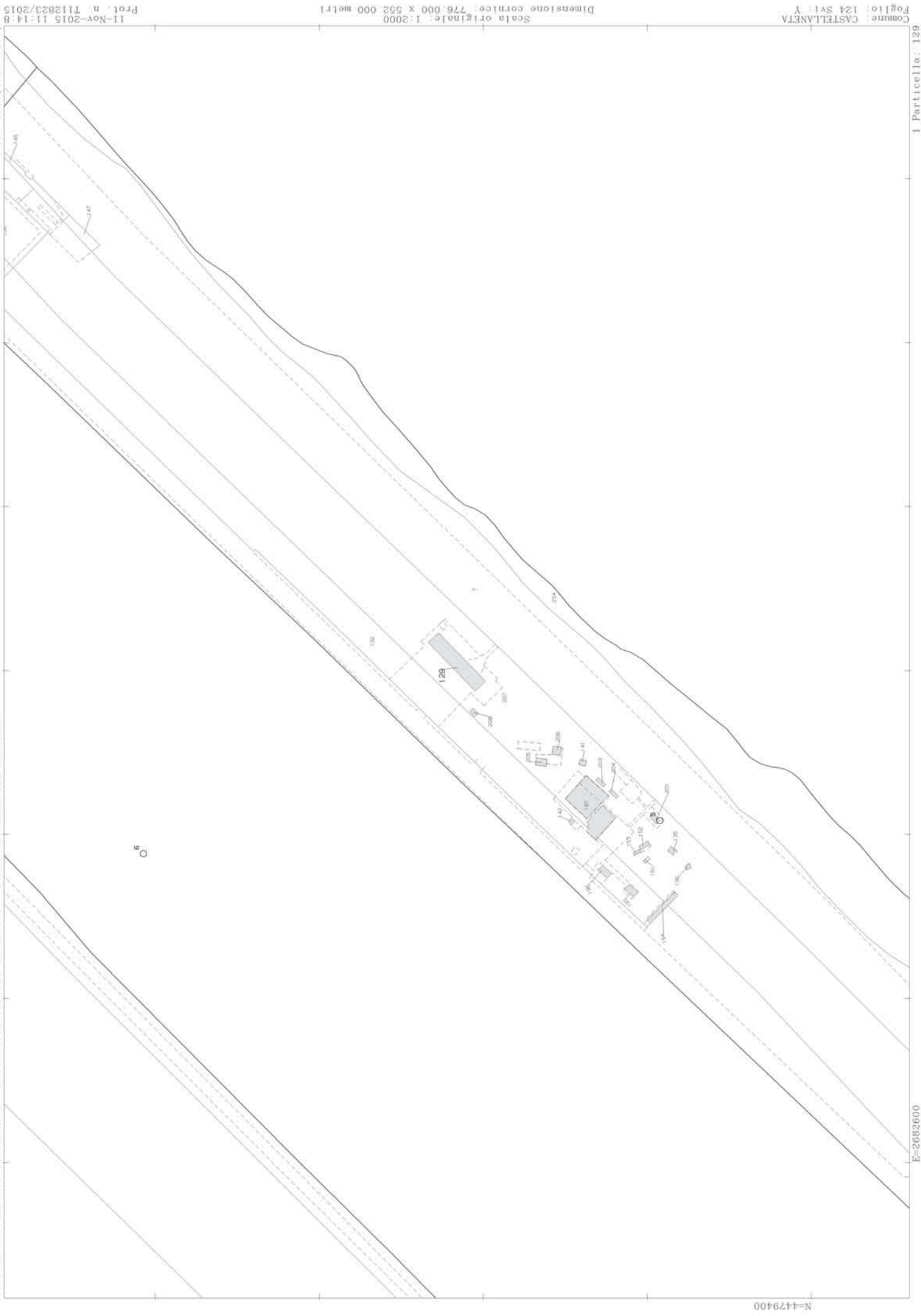
Questa zona comprende la fascia tra il limite interno della zona "A" e la sede ferroviaria, salvo specifiche indicazioni della Variante del P.d.F.

In questa zona è consentita (mediante il rilascio di concessione edilizia non onerosa), la installazione di attrezzature provvisorie balneari.

Tali costruzioni (cabine spogliatoi, deposito per l'arredo balneare, servizio di ristoro, vani igienico-sanitari, con esclusione di ambienti di soggiorno e di pernottamento) sono edificabili con la seguente normativa:

1. Indice di fabbricabilità fondiario = 0,03 mc/mq
2. Altezza massima inferiore a 3,00 m
3. La superficie non coperta su cui è stato computato l' I_f rimane vincolata alla costruzione fino all'esistenza della stessa.

Nel caso di aree di proprietà privata, il rilascio della concessione non onerosa è subordinato alla stipula di apposita convenzione con la definizione dei termini di costruzione e di gestione dell'attrezzatura; nel caso di aree di proprietà comunale il rilascio della concessione edilizia è subordinato a quello della concessione amministrativa con la definizione dei termini di costruzione e di gestione dell'attrezzatura.



N=4479400

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: CASTELLANETA
Foglio: 124 Svi: Y
11-Nov-2015 11:14:8
Pro: n. 1112823/2015

INGRESSO
PEDONALE

INGRESSO
CARRABILE

LUNGOMARE EROI DEL MARE

AREA PARCHEGGIO

ACCESSO
AL MARE

