



**Categoria:** Stabilimento balneare/Abitazione/Ristorante

**Prezzo:** €0.00

---

## Basic Facts

Data di aggiunta: 06/02/2017

Dimensioni Area: 957

Superficie del terreno: 6440

Tipo: Commerciale vendita

Stato: Buono

Camere da Letto: 1

Bagni: 1.0

Piani: 0

Built In:

---

## Descrizione:

1 stabilimento balneare (266 m<sup>2</sup>)

1 abitazione (31 m<sup>2</sup> + 118 m<sup>2</sup> cantine)

1 ristorante (352 m<sup>2</sup>)

superficie scoperta 6440 m<sup>2</sup> circa (ultimo rilievo) + superficie coperta 957 m<sup>2</sup>

[TRATTATIVA RISERVATA](#)

-

### COMPLESSO IMMOBILIARE COMPRENDEnte STABILIMENTO BALNEARE, ABITAZIONE E RISTORANTE

Il complesso è suddiviso in tre Unità Immobiliari. Lo stabilimento balneare dispone di 43 cabine di cui 25 con doccia, 5 servizi igienici di cui uno adatto per l'uso da parte di disabili, uno spogliatoio per disabili, una stanza ad uso di ufficio (direzione) oltre a zone d'ombra dislocate attorno alle cabine. Durante la stagione estiva sull'arenile sono sistemati 110 ombrelloni e 30 tende. Lo spazio a disposizione consente di incrementare queste quantità. Lo stabilimento balneare comprende anche un fabbricato indipendente con bar a servizio della clientela, magazzino ed adiacente zona d'ombra ove sono disposti i tavoli; sotto il fabbricato un'ampia cantina funziona da magazzino. Un'altra cantina, sotto la casa di guardianaggio di cui al punto seguente, è nelle disponibilità dello stabilimento balneare.

I materiali da spiaggia d'uso corrente sono cambiati in misura percentuale ogni anno. Vista il loro ciclo di vita si può ritenere che siano nuovi o seminuovi nella misura dell'80%. Ulteriori strutture per l'intrattenimento ed il relax dei clienti sono sistemate nelle vicinanze dello stabilimento balneare. Tra queste troviamo un gradevole giardino permanente e spazi attrezzati ed ombreggiati per la somministrazione ed il consumo di bevande ed alimenti. Questi ultimi spazi sono montati all'inizio della stagione estiva e rimossi al termine. La casa di

guardianaggio è piccola ma molto utile per il presidio del complesso: comprende una cucina tinello, disimpegno, camera e bagno.

Il ristorante è stato recentemente ristrutturato ed ampliato: da un piccolo ingresso indipendente si accede alla prima grande sala da pranzo con banco bar, da qui alla seconda sala da pranzo molto caratteristica; a servizio della clientela due bagni con antibagno. La cucina è debitamente attrezzata ed organizzata in funzione delle diverse attività di lavorazione che vi si svolgono (lavaggio, preparazione, cottura, ecc.). Ad essa fanno capo una dispensa, una cella frigo, uno spogliatoio per il personale con bagno ed un ulteriore vano che ospita motori e centrale termica.

Il ristorante funziona anche come pizzeria; il forno a legna è attrezzato e dispone di spazi autonomi per la preparazione, cottura e somministrazione delle vivande. Il ristorante è separato dallo stabilimento balneare sia fisicamente che amministrativamente, dispone di una propria licenza di esercizio ed è aperto tutto l'anno; serve 140 coperti all'interno della struttura ed ulteriori 70 coperti all'esterno, durante la stagione estiva.

La casa di guardianaggio ed una parte del ristorante, quella che contiene le strutture di servizio, rappresentano il nucleo originario del complesso immobiliare e sono state realizzate in muratura tradizionale negli anni '60; le restanti strutture sono più recenti (la seconda sala del ristorante è del 2006), sono tutte realizzate in legno, alcune parti sono di pregevole fattura. Un ampio terreno sistemato in parte a giardino, peraltro di pregevole fattura, in parte a parcheggio per la clientela, si trova tra il complesso immobiliare prima descritto ed il viale litoraneo. Funziona da ingresso ed anticamera ed indirizza la clientela in arrivo verso le varie attività che qui si svolgono.

#### Proprietà

Un soggetto privato (persona fisica) è proprietaria di tutti i manufatti descritti, il Demanio dello stato è proprietario dell'area sulla quale insistono i fabbricati (arenile). Il Demanio del Comune di Pietrasanta è proprietario dell'area sistemata a parcheggio e giardino. Il soggetto privato è concessionario delle aree di proprietà dei due Demani e versa un canone annuale alle rispettive amministrazioni. Il soggetto privato è proprietario del complesso immobiliare dal 1976 e da tale data ne ha disposto senza alcuna interruzione.

#### Consistenza delle concessioni

L'area di competenza del Demanio dello Stato ammonta a mq. 5840 ed ha un fronte largo m. 36.50. Tali dati sono dedotti dall'ultima concessione. Quelli relativi all'ultimo canone versato sono diversi: per l'anno 2013 sono stati conteggiati mq. 6442,25 di superficie scoperta oltre a mq. 957,27 di superficie coperta. La differenza notevole tra le due quantità è dovuta alla mobilità della linea di battigia (quella linea teorica che separa il mare dalla terra) che viene periodicamente misurata proprio per la determinazione dei canoni di concessione. L'aumento della superficie in concessione lascia dedurre che, in questo periodo, il mare si sta ritirando. L'area di competenza del Demanio Comunale ammonta a mq. 835 ed è invariabile non essendo a contatto con il mare.

#### Consistenza dei fabbricati

Le superfici di seguito elencate, quando riferite a fabbricati in genere, esprimono la loro Superficie Utile Lorda (SUL), quella, cioè, che comprende le aree cosiddette calpestabili e quelle su cui insistono i muri, le pareti di divisione ed i tramezzi interni. Lo stabilimento balneare ha una superficie di mq. 266 che comprende le cabine e tutti gli accessori compreso le zone d'ombra immediatamente collegate; la zona d'ombra a monte delle cabine ha una superficie di mq. 49; il bar per i clienti del bagno è mq. 41, la sua cantina mq. 52, la sua zona d'ombra mq. 72; la seconda cantina sotto la casa di guardianaggio è mq. 66.

La casa di guardianaggio ha una superficie di mq. 31. Il ristorante misura mq. 352 ed ha una tettoia in ingresso di mq. 10. Le superfici sono quindi così complessivamente ripartite: mq. 690 di fabbricati fuori terra e volumi in genere, mq. 131 di zone d'ombra e tettoie non strettamente collegate allo stabilimento balneare, mq. 118 di cantine.