

# Teaser

**Centro commerciale Le Zagare**

sito in San Giovanni La Punta (CT)

&

**Centro commerciale Le Ginestre**

sito in Tremestieri Etneo (CT)

**Fallimento Aligrup S.p.A. in liquidazione**

# Le Zagare

## Indice

- Punti salienti
- L'asset
- Merchandising e brand mix
- Performance e indicatori
- NOI – reddito operativo netto
- Contatti
- Disclaimer



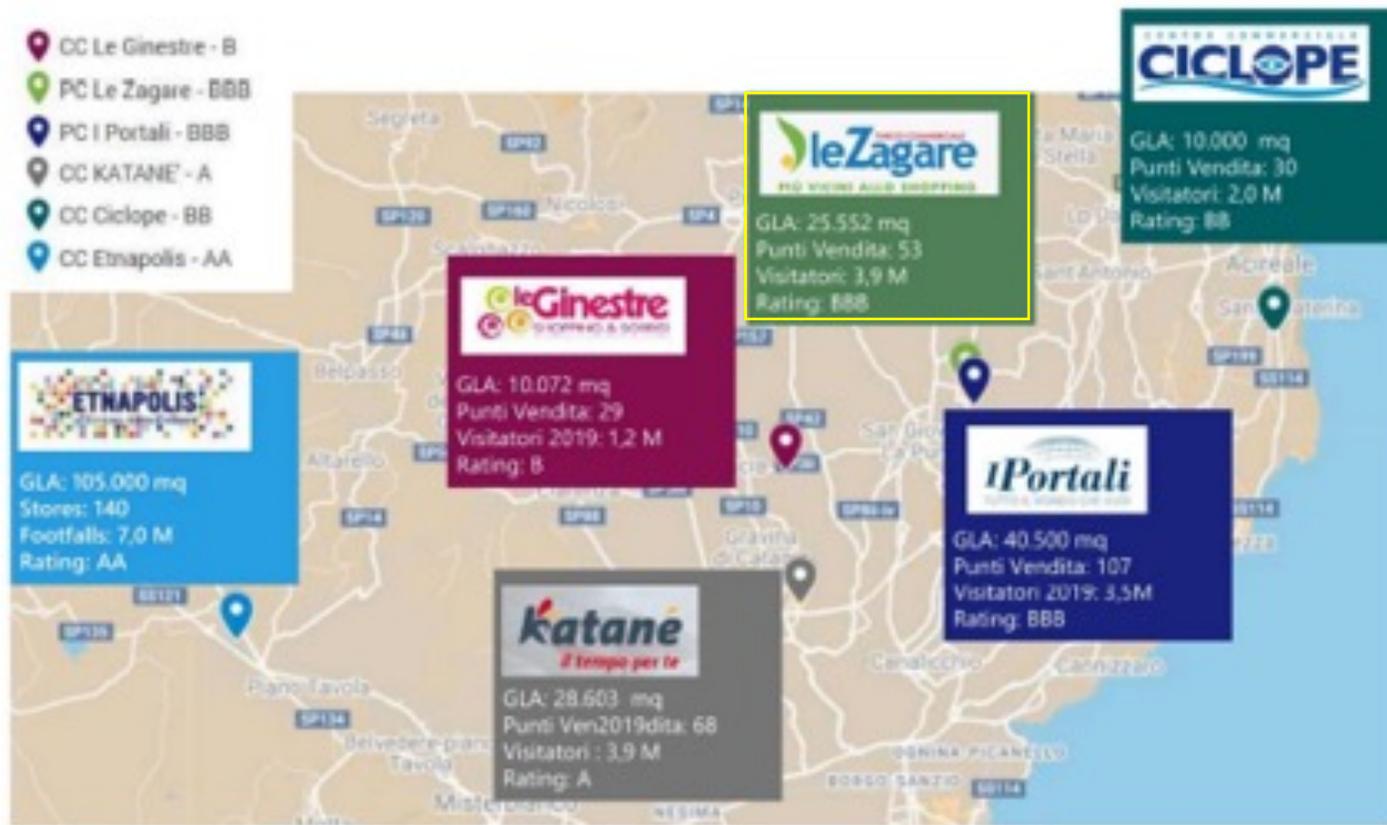
Il Centro Commerciale Le Zagare è un Complesso Polifunzionale con una galleria commerciale di medie dimensioni e un ipermercato, sito in San Giovanni La Punta (CT).

Il Centro Commerciale sviluppa circa 4 milioni di visitatori l'anno e vanta un rating BBB.



# 01 | PUNTI SALIENTI| LOCATION E FATTORI CHIAVE

## PANORAMA COMMERCIALE NELL'AREA



- Il Centro Commerciale si trova nel cuore dei cosiddetti “Paesi Etnei”, ovvero il settore nord-orientale della Provincia di Catania, sito tra le pendici dell'Etna e il mare. Il Centro è facilmente accessibile e perfettamente visibile dalla Tangenziale San Giovanni La Punta.

non sono previste nuove realizzazioni commerciali nell'area nel prossimo biennio

# GLA del Centro Commerciale

## Superficie commerciale utile

Il Centro Commerciale • 55 unità commerciali  
polifunzionale occupa un area • 5 ancore commerciali (> 1000 mq)  
totale di 31.889 mq, più un • 9 medie superfici (200-1000 mq)  
ulteriore appezzamento di terreno • 41 piccole superfici (< 200 mq)  
di 10.000 mq

**GLA totale: 25,552 mq**

## 02 | L'ASSET | DESCRIZIONE

Il Centro Commerciale è diviso in:

Edificio Nord:

- 19 unità commerciali – 8.152 mq
- uffici e servizi – 5.640 mq

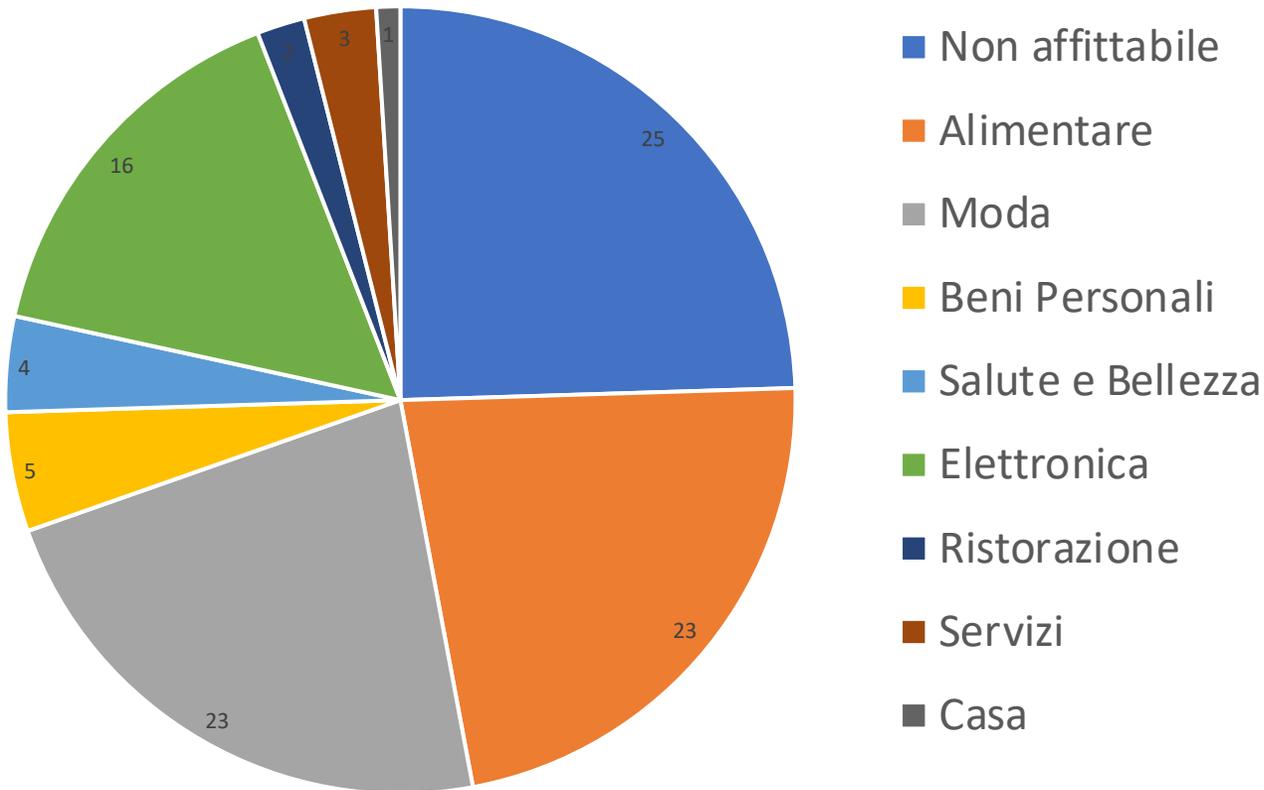
Edificio Sud:

- Piano terra, 20 unità commerciali e ipercoop – 8.380 mq
- Primo piano, 14 unità commerciali – 8.845 mq
- Stand esterno, 2 aree – 175 mq



## 03| MERCHANDISING E BRAND MIX

Merchandising Mix  
(GLA %)

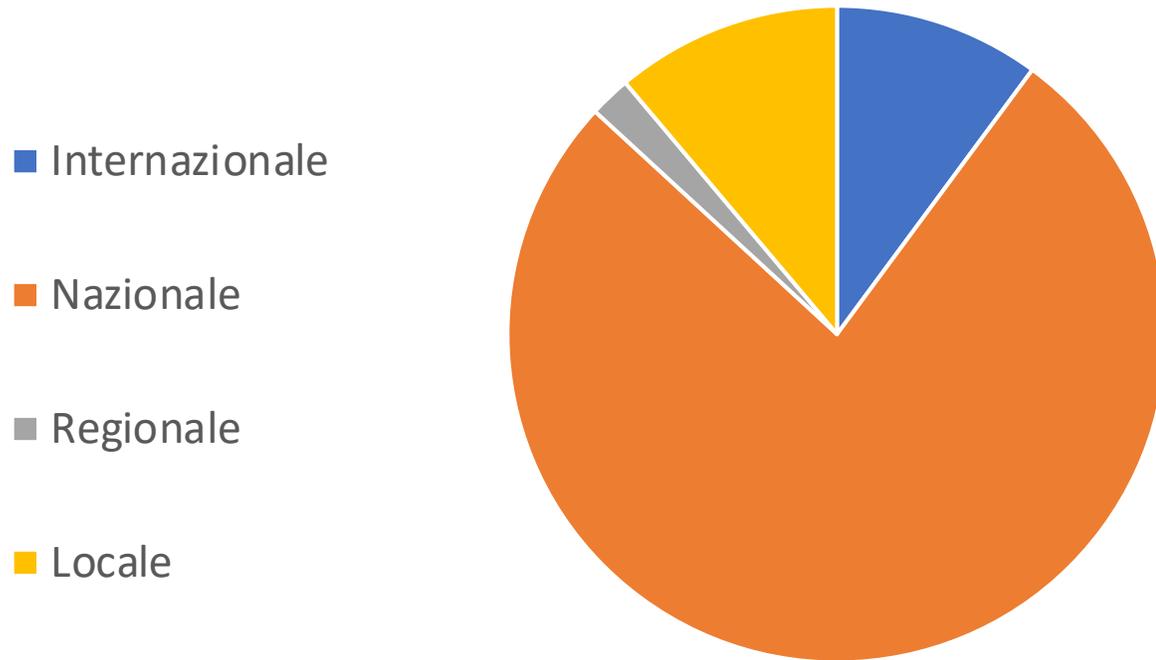


L'offerta del centro commerciale è ampia e profonda, poggia su tre pilastri commerciali: alimentare, moda ed elettronica.

Le altre categorie presenti integrano e completano l'offerta commerciale. La Galleria ha un livello di vacancy fisiologico del 1%.

## 03| MERCHANDISING E BRAND MIX

Brand Mix  
(GLA occupata %)



Tipo insegna	Unità	MQ	Insegne
Internazionale	8	1.913	8
Nazionale	22	14.567	22
Regionale	3	409	3
Locale	19	2.169	19
<b>RETAIL</b>	<b>52</b>	<b>19.057</b>	<b>52</b>

Il brand-mix si fonda su operatori nazionali e internazionali, in alcuni casi gestiti in franchising da operatori locali. Le principali ancore sono l'Ipermercato Ipercoop (oggi Superisola s.r.l) nonché tre grandi superfici; Euronics Bruno per l'elettronica, OVS e Pittarosso nel mondo moda.

## 04 | PERFORMANCE E INDICATORI

### Canone minimo garantito

#### RETAIL

Valore: € 3.031.247

Media: € 159/mq

#### NON RETAIL

Valore: € 436.920

Media: € 30/mq

### Conguaglio variabile

Per gli anni pre-covid (2015-2019) la media del conguaglio variabile si è attestata al 2,32% del canone annuo minimo garantito.



## 05 | NOI – RENDIMENTO OPERATIVO NETTO

<b>Canone</b>	<b>€</b>
Negozi	2.984.356,38
Uffici	381.591,86
Magazzini	55.248,26
<b>Totale</b>	<b>3.421.196,50</b>
<b>Costi (non recuperabili)</b>	
IMU	527.000,00
Altre spese	130.000,00
<b>Totale</b>	<b>657.000,00</b>
<b>TOTALE NOI</b>	<b>2.327.356,38</b>



# Fallimento Aligrup S.p.a. in liquidazione

- **Avv. Grassi Maria Cristina**
  - Pec: [f51.2021catania@pecfallimenti.it](mailto:f51.2021catania@pecfallimenti.it)
  - Telefono: +39 09550907731
- **Dott. Ferrario Claudio**
  - Pec: [f51.2021catania@pecfallimenti.it](mailto:f51.2021catania@pecfallimenti.it)
  - Telefono: +39 0276008680
- **Avv. Antonella Ceschi – Advisor**
  - Telefono: +39 0669667000

## 07 | DISCLAIMER

Il presente documento ha il solo scopo di presentare una panoramica generale e astratta dell'opportunità di investimento e non può costituire la base per alcun contratto o impegno, esplicito o implicito, per l'acquisizione della proprietà. Il Fallimento si riserva espressamente il diritto, a sua esclusiva e assoluta discrezione, in qualsiasi momento e sotto qualsiasi aspetto, di modificare o terminare la possibile Vendita, nonché di avviare, continuare o terminare le discussioni con qualsiasi potenziale investitore. Il Fallimento non ha alcun obbligo di prendere in considerazione o accettare alcuna offerta, né sarà responsabile di eventuali costi o spese sostenuti o di eventuali perdite o responsabilità derivanti da o in relazione alla Vendita. Tutte le informazioni riportate nel presente documento sono aggiornate al mese di febbraio 2022. A fine settembre 2022 non si registrano mutamenti rilevanti, ad eccezione di fisiologiche rotazioni degli operatori. Il Fallimento si riserva espressamente il diritto, a sua esclusiva e assoluta discrezione, di ritrattare o modificare in qualsiasi momento, sia oralmente che per iscritto, qualsiasi informazione inclusa nel presente documento e il Fallimento, nonché i rispettivi funzionari, dipendenti e consulenti, declinano ogni responsabilità per qualsiasi informazione contenuta nel presente documento e non rilasciano alcuna dichiarazione o garanzia esplicita o implicita sulle informazioni. Il presente documento non costituisce un'offerta o un invito alla vendita o all'acquisto di quote né di una qualsiasi delle attività o dei beni a cui si fa riferimento nel presente documento, né un'offerta in tal senso, e non costituisce alcuna forma di impegno o raccomandazione da parte del Fallimento o di una qualsiasi delle rispettive società controllate o collegate, né alcun tipo di sollecitazione, raccomandazione o consiglio a investire. La distribuzione del presente documento in alcune giurisdizioni può essere vietata e i destinatari in possesso del presente documento sono gli unici responsabili dell'informazione e dell'osservanza di tali restrizioni. Pertanto, né il presente documento, né la sua distribuzione, costituiscono la base di, o possono essere invocati in qualsiasi contesto come, un contratto, o un compromesso o una decisione di investimento, in qualsiasi giurisdizione. Pertanto, il Fallimento non si assume alcuna responsabilità circa il presente documento nel caso in cui venga utilizzato con uno scopo diverso da quello sopra indicato. Il presente documento può contenere informazioni sintetiche ed essere soggetto a modifiche e integrazioni e il Fallimento non si assume alcun obbligo di aggiornamento o revisione delle informazioni contenute nel presente documento. Il contenuto del presente documento sarà mantenuto riservato e non potrà essere divulgato al pubblico, né riprodotto, in tutto o in parte, senza l'esplicito consenso del Fallimento. Leggendo il presente documento, l'utente accetta di essere vincolato dalle suddette restrizioni.

# Le Ginestre

## Indice

- Punti salienti
- L'asset
- Merchandising e brand mix
- Performance e indicatori
- NOI – reddito operativo netto
- Contatti
- Disclaimer

## 01 | PUNTI SALIENTI

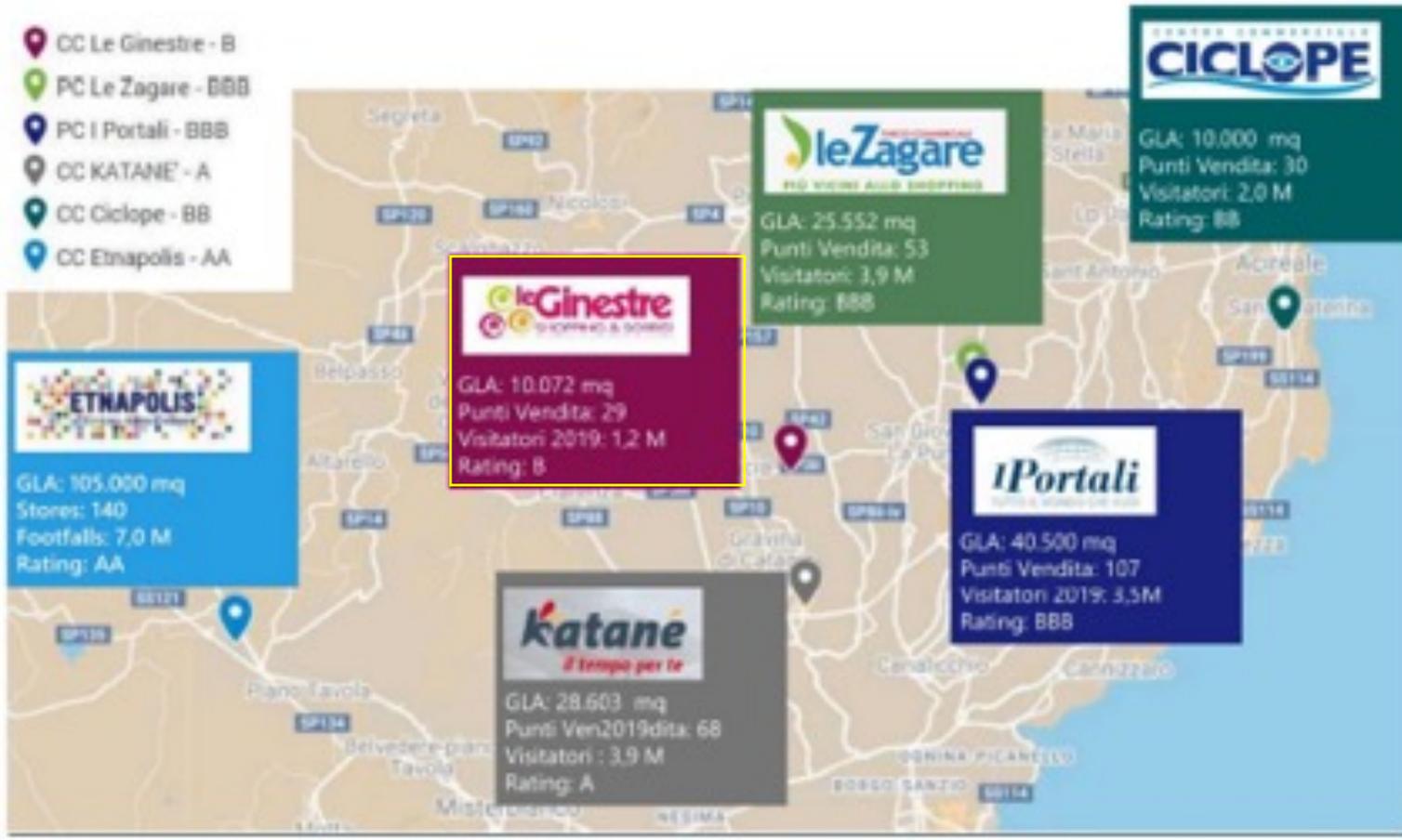
Le Ginestre è un complesso a vocazione commerciale di piccole dimensioni situato nel territorio di Tremestieri Etneo, su una strada provinciale ad uso prevalentemente locale che collega Tremestieri con Mascalucia.

Il Centro Commerciale sviluppa circa 1 milione di visitatori annui, ha un rilievo locale e presenta un rating B.



# 01 | PUNTI SALIENTI | LOCATION E FATTORI CHIAVE

## PANORAMA COMMERCIALE NELL'AREA



Il Centro Commerciale è sito nella parte nord della provincia di Catania ed è facilmente accessibile dalle strade locali principali.

non sono previste nuove realizzazioni commerciali nell'area nel prossimo biennio

# GLA del Centro Commerciale

## Superficie commerciale utile

Il complesso Immobiliare che costituisce il Centro Commerciale è composto da un unico corpo di fabbrica interamente destinato a galleria commerciale

- 29 unità commerciali
- 2 ancore commerciale (> 1000 mq)
- 2 medie superfici (200-1000 mq)
- 25 piccole superfici (< 200 mq)

**GLA totale : 10.072 mq**

## 02 | L'ASSET | DESCRIZIONE

Posti auto del Centro Commerciale:

Parcheggio a raso:

- 147 posti

Parcheggio interrato livello -1

- 382 posti

Parcheggio interrato livello -2

- 242 posti

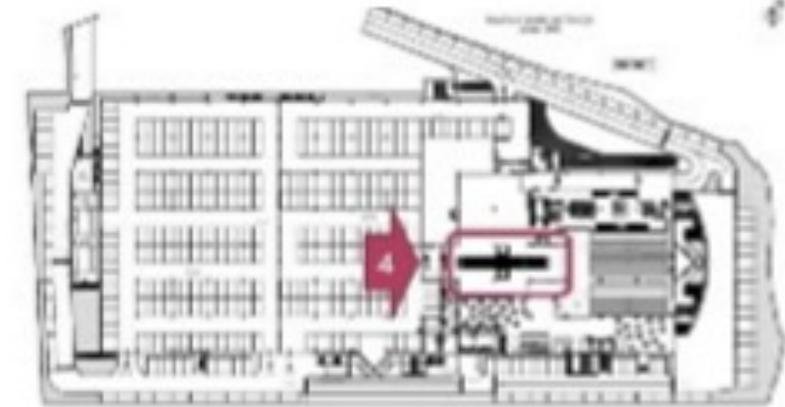
Il *Parking-ratio* tra posti auto e GLA è pari a 1/12.1 mq, molto buono rispetto la media nazionale.

Accessi (frecce rosa)

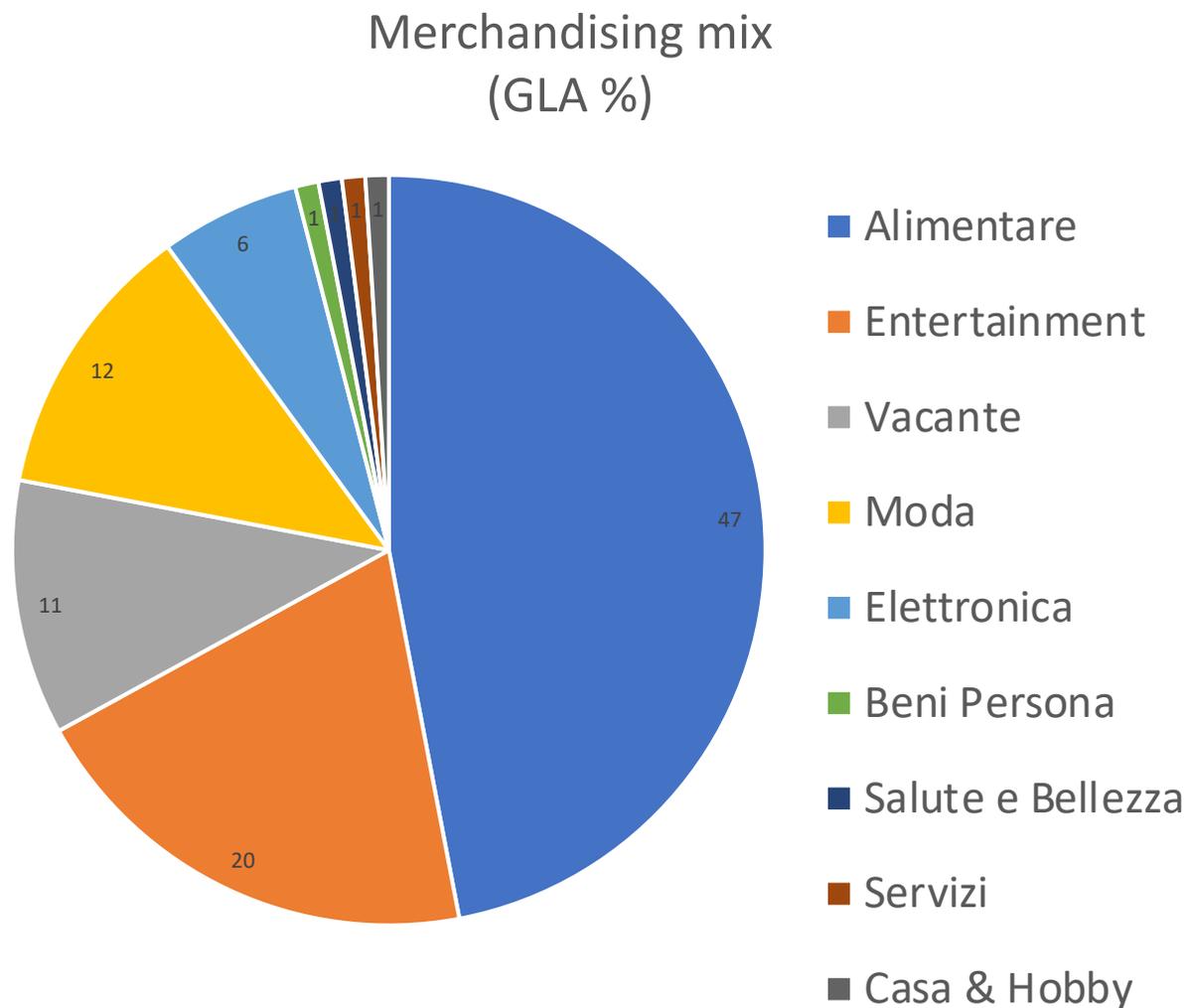
PIANO TERRA



PIANO SOTTOSTRADA

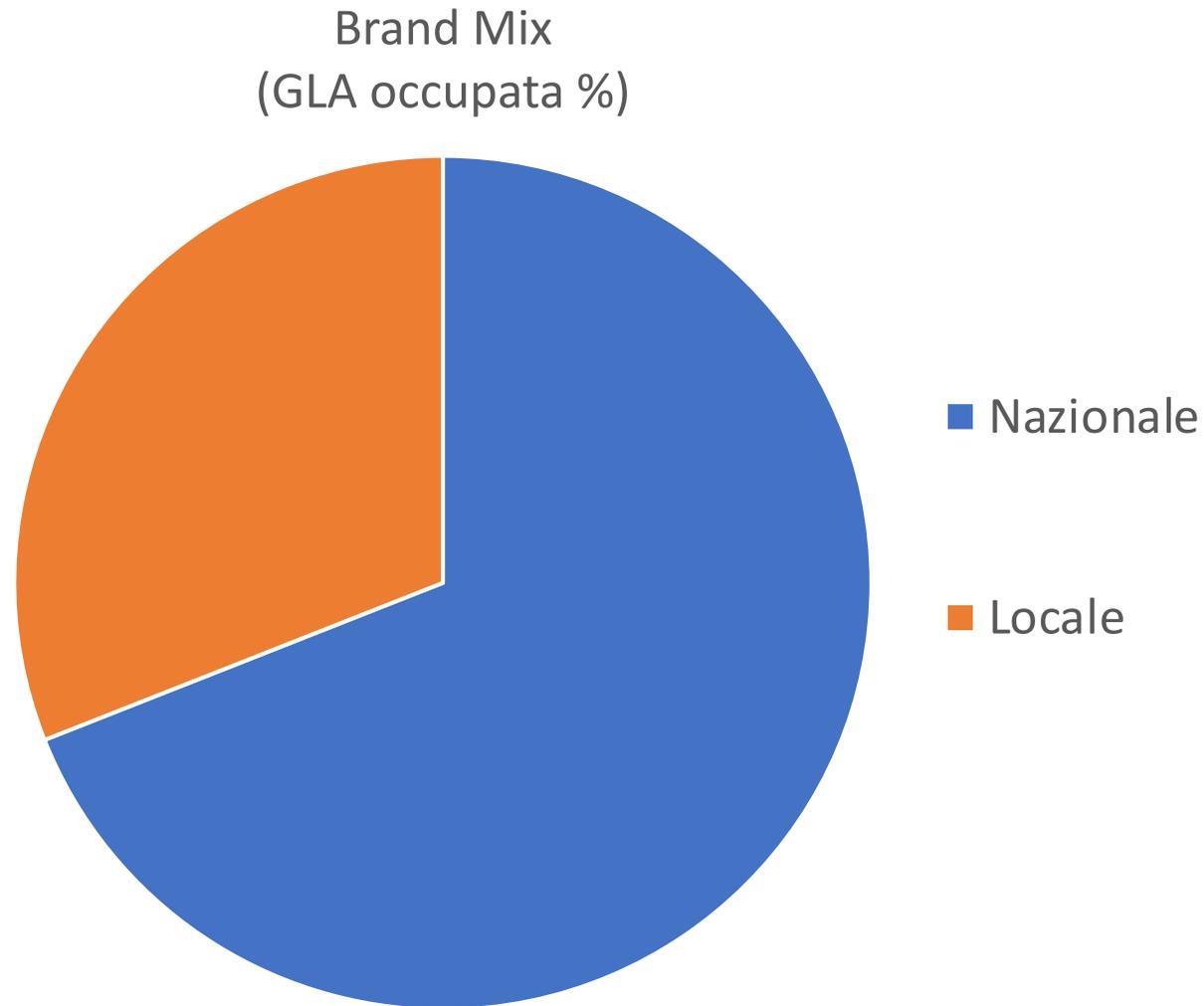


## 03| MERCHANDISING E BRAND MIX



Il Centro Commerciale offre un mix merceologico di "prossimità", per soddisfare le esigenze della clientela locale. Il settore alimentare rappresenta il 47% della GLA ed è rappresentato da Ipercoop. La seconda ancora di attrazione è il Bowling, che ha ingressi separati e di conseguenza orari di apertura differenti dal Centro. Il Fallimento è alla costante ricerca di nuovi operatori al fine di ridurre il gap vacancy dell'11%.

## 03| MERCHANDISING E BRAND MIX



Il Centro possiede un'offerta commerciale costituita principalmente da marchi di rilevanza nazionale, che rappresentano la maggioranza in termini di superfici, ma, in termini di numero di unità gestite, prevalgono gli operatori locali.

Le ancore principali sono tutte insegne o marchi di rilevanza nazionale.

## 04 | PERFORMANCE E INDICATORI

### Canone minimo garantito

#### RETAIL

Valore: € 717.450

Media: € 79.67/mq

#### NON RETAIL

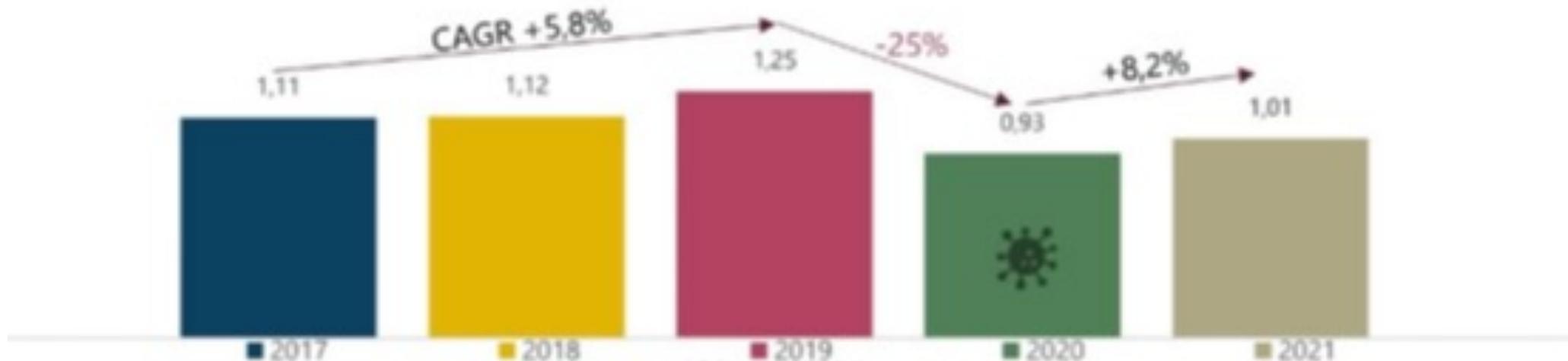
Valore: € 7.800

Media: € 318.53/mq

### Conguaglio variabile

Per l'anno 2019, in periodo pre-covid, la media del conguaglio variabile si è attestata al 2,10% del canone annuo minimo garantito.

#### EVOLUZIONE VISITATORI



## 05 | NOI – RENDIMENTO OPERATIVO NETTO

<b>Canone</b>	<b>€</b>
Negozi	717.450,00
Magazzini	7.800,00
<b>Totale</b>	<b>725.250,00</b>

### **Costi (non recuperabili)**

IMU	174.093,00
<b>TOTALE NOI</b>	<b>551.157,00</b>



06 | CONTATTI

# Fallimento Aligrup S.p.a. in liquidazione

- **Avv. Grassi Maria Cristina**
  - Pec: [f51.2021catania@pecfallimenti.it](mailto:f51.2021catania@pecfallimenti.it)
  - Telefono: +39 09550907731
- **Dott. Ferrario Claudio**
  - Pec: [f51.2021catania@pecfallimenti.it](mailto:f51.2021catania@pecfallimenti.it)
  - Telefono: +39 0276008680
- **Avv. Antonella Ceschi – Advisor**
  - Telefono: +39 0669667000



## 07 | DISCLAIMER

Il presente documento ha il solo scopo di presentare una panoramica generale e astratta dell'opportunità di investimento e non può costituire la base per alcun contratto o impegno, esplicito o implicito, per l'acquisizione della proprietà. Il Fallimento si riserva espressamente il diritto, a sua esclusiva e assoluta discrezione, in qualsiasi momento e sotto qualsiasi aspetto, di modificare o terminare la possibile Vendita, nonché di avviare, continuare o terminare le discussioni con qualsiasi potenziale investitore. Il Fallimento non ha alcun obbligo di prendere in considerazione o accettare alcuna offerta, né sarà responsabile di eventuali costi o spese sostenuti o di eventuali perdite o responsabilità derivanti da o in relazione alla Vendita. Tutte le informazioni riportate nel presente documento sono aggiornate al mese di febbraio 2022. A fine settembre 2022 non si registrano mutamenti rilevanti, ad eccezione di fisiologiche rotazioni degli operatori. Il Fallimento si riserva espressamente il diritto, a sua esclusiva e assoluta discrezione, di ritrattare o modificare in qualsiasi momento, sia oralmente che per iscritto, qualsiasi informazione inclusa nel presente documento e il Fallimento, nonché i rispettivi funzionari, dipendenti e consulenti, declinano ogni responsabilità per qualsiasi informazione contenuta nel presente documento e non rilasciano alcuna dichiarazione o garanzia esplicita o implicita sulle informazioni. Il presente documento non costituisce un'offerta o un invito alla vendita o all'acquisto di quote né di una qualsiasi delle attività o dei beni a cui si fa riferimento nel presente documento, né un'offerta in tal senso, e non costituisce alcuna forma di impegno o raccomandazione da parte del Fallimento o di una qualsiasi delle rispettive società controllate o collegate, né alcun tipo di sollecitazione, raccomandazione o consiglio a investire. La distribuzione del presente documento in alcune giurisdizioni può essere vietata e i destinatari in possesso del presente documento sono gli unici responsabili dell'informazione e dell'osservanza di tali restrizioni. Pertanto, né il presente documento, né la sua distribuzione, costituiscono la base di, o possono essere invocati in qualsiasi contesto come, un contratto, o un compromesso o una decisione di investimento, in qualsiasi giurisdizione. Pertanto, il Fallimento non si assume alcuna responsabilità circa il presente documento nel caso in cui venga utilizzato con uno scopo diverso da quello sopra indicato. Il presente documento può contenere informazioni sintetiche ed essere soggetto a modifiche e integrazioni e il Fallimento non si assume alcun obbligo di aggiornamento o revisione delle informazioni contenute nel presente documento. Il contenuto del presente documento sarà mantenuto riservato e non potrà essere divulgato al pubblico, né riprodotto, in tutto o in parte, senza l'esplicito consenso del Fallimento. Leggendo il presente documento, l'utente accetta di essere vincolato dalle suddette restrizioni.