

GIUDIZIO PERITALE



BENI POSTI IN

COMUNE DI GARDONE RIVIERA (BS), Corso Zanardelli 166

RISTORANTE ALL'INSEGNA " CASINO' "

PROPRIETA':

COMUNE DI GARDONE RIVIERA

GIUDIZIO PERITALE

1. INTRODUZIONE

Il sottoscritto CASTELLI MICHELE, nato a Brescia (BS) il 27/04/1969, C.F.:CSTMHL69D27B157U, residente in Piazzale Porto Dusano n.6 a Manerba Del Garda (Bs), iscritto all'Albo degli Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n° 6229, nella sua qualità di Valutatore Immobiliare di Livello Avanzato ex UNI 11558/2014 certificato al n.01-IT-6011600065 è incaricato dal **COMUNE DI GARDONE RIVIERA**, con sede in Gardone Riviera, Piazza Scarpetta n. 1, in persona del geom. Giacomo Frigerio, nato a Rho (Mi) il 18/01/1968, domiciliato per la carica presso la Sede Comunale, il quale dichiara di agire non in proprio bensì in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale che rappresenta nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica, con determina n.108 del 05/05/2021, in qualità di proprietario, di esprimere il presente giudizio peritale:

a) *determinare il più probabile valore di locazione dell'immobile posto in Comune di Gardone Riviera (Bs), posto in Corso Zanardelli al civico 166 ad uso ristorante attualmente all'insegna " CASINO' ";*

2. BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

2.1 Tipologia dell'immobile e destinazione d'uso:

Oggetto della presente valutazione è la porzione di un fabbricato a più piani fuori terra nella quale si svolge l'attività di ristorante all'insegna " CASINO' ".

2.2 Descrizione dei beni:

Il fabbricato di cui è parte la porzione in perizia è costruito lungo la via principale che conduce da Gardone Riviera verso Toscolano Maderno, realizzato sostanzialmente in riva al lago. Percorrendo la via in direzione nord, un chilometro dopo aver superato il nucleo storico di Gardone, e proprio di fronte alla via che, sulla sinistra, conduce al "Vittoriale", troviamo l'edificio in discorso. Ha due accessi, carrai, direttamente dalla via principale, che scendono dalla via al cortile che su tre lati circonda l'edificio al livello del

Castelli Geom. Michele

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n.6229

Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato UNI 11558:2014 N.01-IT-6011600065

piano terra. il cortile è interamente pavimentato, usato a parcheggio del ristorante ma anche delle altre attività presenti nel fabbricato e dei turisti che si recano in spiaggia, che qui, sulla sinistra del locale, trovano un comodo accesso attrezzato con scale in pietra. Dall'esterno ci si presenta una struttura architettonicamente molto particolare, fatta di diversi volumi, con finestre a volte alte e strette, a volte tonde o ad arco; con due torri sormontate da portici a pianta quadra delimitati da colonnati ad arco. Ampie terrazze, ampie verande, colonnati, tetti inclinati e coperture piane. C'è veramente tanto di diverso ma il tutto assemblato con gusto per questo edificio che ha delle caratteristiche architettoniche marcatamente singolari, in un insieme al tempo stesso importante ed affascinante. All'interno dell'edificio la maggior parte del piano terra e del piano primo sono occupati dall'ampio salone a doppia altezza che per tanti anni è stato uno dei pochi locali "cinema" della zona nord della sponda bresciana del lago di Garda. Oggi è un ampio salone ad uso dell'amministrazione pubblica per organizzare diverse tipologie di eventi. Al piano primo, in una sala posta in lato nord est, trova sede un'associazione che si occupa di turismo. Infine nel fabbricato ci sono gli spazi a disposizione dell'attività di ristorazione.

La porzione ad uso ristorante ha accesso dal lago, sulla sinistra del fabbricato, dal porticato che da direttamente sul lago.

Nel dettaglio:

L'accesso al ristorante si ottiene da una porta in ferro e vetro posta in angolo sud est del fabbricato dove, servito da pochi gradini, si ottiene l'accesso all'ampio porticato. E uno spazio di grande importanza per l'attività ristorativa, un luogo dove i tavoli sono disposti al riparo ma allo stesso tempo a contatto col lago. A destra del portico altri due gradini conducono all'interno del locale, in una prima sala, la più grande, dove si svolge il normale servizio di ristorazione. A sinistra dell'accesso si apre l'accesso a due salette, l'una dopo l'altra, che sono destinate ad aree un pò più riservate. Superata la sala principale si passa nella zona bar e da lì alle cucine. Un corridoio sviluppa in modo autonomo gli spazi verso i bagni sul retro e verso la dispensa. A metà circa del percorso ci imbattiamo nella scala a due rampe che conduce ai piani superiori e nell'interrato. Al piano primo l'attività ha a disposizione un locale guardaroba, alcuni servizi igienici, un locale dispensa/cucina ed un'ampia terrazza. Proseguendo al piano superiore troviamo

Castelli Geom. Michele

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n.6229

Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato UNI 11558:2014 N.01-IT-6011600065

una zona termicamente autonoma che può essere utilizzata come abitazione o come locali ufficio. Al piano superiore ancora ci sono delle superfici nel sottotetto con altezze massime di 2 mt in una zona e 2,50 in un'altra e che possono al più essere quindi utilizzate come locale deposito, anche se, ovviamente, la loro "distanza" dal piano terra le rende decisamente poco pratiche. Nel piano interrato troviamo invece 4 locali ad uso deposito, dove trovano posto scaffali e frigoriferi per stoccaggio materie prime. La centrale termica, posta nell'interrato, ha un accesso da una scala dedicata esclusivamente ad essa che scende dal piazzale a parcheggio.

L'attività ristorativa si svolge per lo più nel portico a confine col lago, che in questa zona è a contatto con un darsena attrezzata. E' un luogo molto particolare, riservato, protetto dal caos della strada e dei bagnanti che frequentano la spiaggia, ed al tempo stesso a stretto contatto con il lago in un luogo protetto dalle intemperie.

C'è da segnalare che l'attività ha a disposizione l'intera veranda ma è da tener presente che su questa, nella seconda metà rispetto all'ingresso, si aprono le porte di sicurezza dell'ampio locale ex cinema. Capita così che il ristoratore può disporre dell'intera veranda a lago nella maggior parte delle giornate lavorative, ad eccezione dei giorni nei quali si svolgono attività con afflusso di pubblico nel salone, in concomitanza dei quali dovrà aver cura di non posizionare i tavoli dei clienti vicino alle uscite di sicurezza e tenere libere le vie di fuga.

Ad aumentare la capacità ricettiva dell'attività troviamo una terrazza strutturalmente esterna al profilo del portico ed il cui muro di sostegno è bagnato dalle acque del lago. E' una vera e propria terrazza sul lago. Da sottolineare come questo spazio sia a tutti gli effetti un'appendice di assoluto valore all'attività. Questa area è di proprietà demaniale, ed è quindi importante prestare attenzione al fatto che la disponibilità di questo spazio è soggetta alla trattativa con un ente diverso dall'Amministrazione Comunale e quindi non inserita nella presente valutazione.

Infine è interessante sottolineare che in corrispondenza del piano secondo il fabbricato ha un'ampia terrazza che gode di una spettacolare vista sul lago. La terrazza potrà a volte essere utilizzata dal ristoratore, per organizzare eventi, aperitivi, serate speciali, a tema ecc, facendone richiesta specifica all'amministrazione che valuterà di volta in volta le autorizzazioni da concedere.

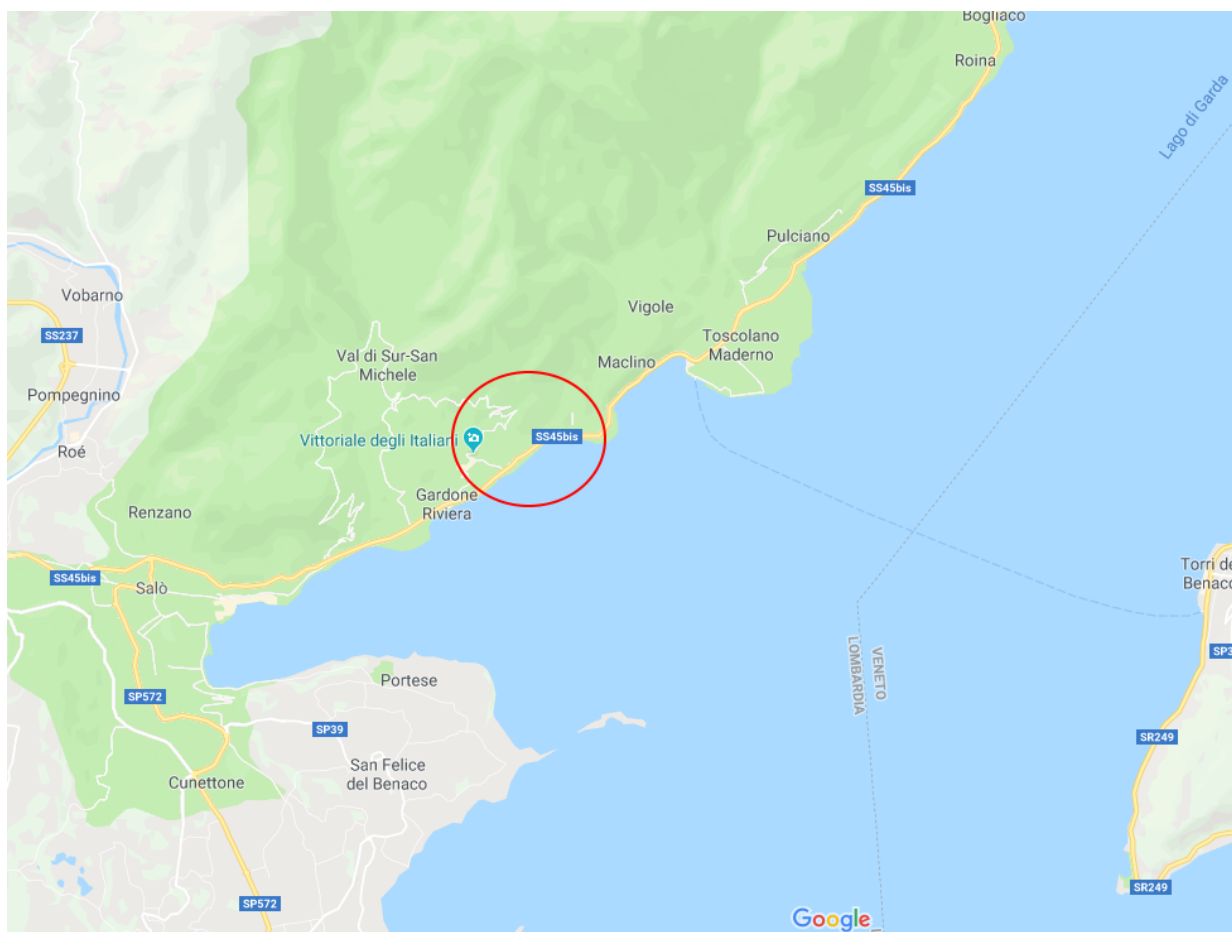
Castelli Geom. Michele

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n.6229

Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato UNI 11558:2014 N.01-IT-6011600065

2.3 Ubicazione:

Il fabbricato è posto lungo la Strada Statale 45bis che costeggiando il lago di Garda conduce sa Salò a Riva del Garda. In questa zona la via, nel territorio di Gardone Riviera, prende la denominazione di Corso Zanardelli.



All'edificio in discorso si accede percorrendo Corso Zanardelli in direzione nord, dopo aver oltrepassato l'incrocio semaforico che collega Gardone di Sotto con il nucleo storico di Gardone Sopra, proseguendo verso il confinante Comune di Toscolano Maderno. Si giunge all'incrocio con la strada che sulla sinistra conduce verso il noto parco D'Annunziano "Il Vittoriale". Proprio qui di fronte, sulla destra, tra il lago e la strada, sorge l'edificio nel quale si svolge l'attività di ristorazione, alla quale si accede da due "rampe" carraie che scendono dalla pubblica via al parcheggio sottostrada che circonda, su tre lati, il fabbricato.

Castelli Geom. Michele

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n.6229

Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato UNI 11558:2014 N.01-IT-6011600065



Dall'estratto di Google Earth si ricavano le seguenti coordinate;

Lat. 622424.40 m E ; Long.; 5053260.61 m N

Castelli Geom. Michele

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n.6229

Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato UNI 11558:2014 N.01-IT-6011600065

3. DATI CATASTALI

La porzione di fabbricato oggetto di stima è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gardone Riviera come segue:

Foglio 20, mappale 2412, sub.2, Zona Cens.1, Cat.D/8, Rc€.8.542,20

4. PROPRIETA'

I beni descritti risultano di proprietà di:

COMUNE DI GARDONE RIVIERA, con sede in Gardone Riviera, CF:00368800173

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio risale presumibilmente ad un'epoca anteriore al 1967.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica del fabbricato si rimanda alle verifiche che l'ufficio Tecnico del Comune, in qualità di proprietario, riterrà opportuno effettuare.

6. STATO DI MANUTENZIONE

L'edificio si presenta nel suo complesso in buone condizioni di manutenzione generali.

Gli infissi sono di recente installazione, in legno con vetrocamera. L'impianto di riscaldamento è autonomo e, come per l'impianto elettrico, appare in buono stato di manutenzione. Le sale ristorante hanno pavimento in legno posato a lisca di pesce e pareti rivestite con carta da parati a motivi floreali e cornici in gesso nei soffitti. Sono presenti i vecchi termosifoni in ghisa, arricchiti da elementi di decoro, il tutto a mantenere l'eleganza e cura dell'epoca di primo 900 al quale la struttura si ispira. La zona bar è pavimentata con un seminato alla veneziana mentre nella cucina e nei bagni troviamo pavimenti e rivestimenti in ceramica.

7. COMMERCIALIZZABILITA'

Considerando il mandato che pone gli obiettivi della presente relazione peritale, e cioè determinare il congruo valore di locazione, è qui necessario esprimere considerazioni circa l'interesse a concludere un contratto di affitto del locale da parte di operatori del settore.

Il locale appare in ordine, con una cucina ampia, con spazi di servizio adeguati. C'è disponibilità di parcheggio, il locale si affaccia sul lago di Garda. A nord della struttura ci

Castelli Geom. Michele

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n.6229

Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato UNI 11558:2014 N.01-IT-6011600065

sono le spiagge. Tutto questo è certamente un valore aggiunto per un'attività ristorativa. Per questi motivi di ritiene elevato il potenziale interesse limitatamente agli operatori del settore.

Occorre ora esplicitare alcune considerazioni in merito all'interesse che può avere il mercato immobiliare all'acquisto del bene. Vedremo nel paragrafo successivo come questo incide sulle conclusioni del presente elaborato. In merito alla commerciabilità del bene occorre sottolineare che l'immobile è catastalmente censito in categoria D/8 - *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.* - Questo rende l'immobile attualmente destinato all'attività ristorativa. Ciò significa che anche in questo caso l'interesse è limitato ai soli operatori del settore ma è evidente che se proposto in locazione i potenziali interessati possono essere percentualmente in numero elevato rispetto ai soggetti eventualmente interessati all'acquisto.

8. PROCEDIMENTO DI STIMA

Si propone la valutazione del bene utilizzando due metodi estimativi comparati poi tra loro.

PRIMO METODO – COMPARISON APPROACH

L'estimo ricorrente fa riferimento all'utilizzo degli Standard Internazionali che prevedono specifiche metodologie di valutazione. Il metodo più utilizzato è il metodo della comparazione dei dati, noto come "Comparison Approach". Si rilevano i dati di riferimento scegliendo tre o più unità immobiliari simili al bene da valutare ed attraverso tabelle di confronto, nelle quali i parametri di aggiustamento servono a correggere le differenze delle caratteristiche proprie intrinseche degli immobili, si raggiunge l'obiettivo di avere tre o più valori che sono simili tra loro al punto di rimanere all'interno del valore del 10% della divergenza ed essere accettabile quindi la media aritmetica dei valori assunti.

Nel caso in specie si è fatto riferimento alla comparazione degli affitti, ed il metodo prenderà il nome di "Rent Comparison Approach" (RCA). Occorre ricordare che il contratto di affitto non è un atto pubblico, ed è quindi di difficile reperibilità un dato

Castelli Geom. Michele

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n.6229

Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato UNI 11558:2014 N.01-IT-6011600065

ufficiale. Per quanto riguarda due comparabili (COMP.1 e COMP.2), si è fatto riferimento a valori di affitto pubblicati dai principali operatori del settore, avendo cura di pesare i valori rilevati con una riduzione del 10% che rappresenti il margine di trattativa al quale verosimilmente si concluderà il contratto; per il terzo comparabile (COMP.3) si è fatto riferimento invece al contratto di affitto che lo stesso Comune di Gardone Riviera ha stipulato con l'operatore che gestisce il ristorante all'insegna "Lido '84", contratto stipulato digitalmente e riconducibile al protocollo comunale n.2839, ricavando quindi un dato certo relativo ad un immobile tra l'altro identico per destinazione, assolutamente simile per posizione, con differenze rilevate nello stato di manutenzione e nelle finiture in genere che ovviamente vengono conteggiate nella tabella aggiustamenti.

SECONDO METODO: CALCOLO DELLA REDDITIVITA'

Si è poi giunti ad un valore della locazione attraverso la valutazione della rendita del bene. Si è calcolato il valore del bene attraverso il metodo della comparazione dei dati, che nel caso in specie assume la denominazione "Market Comparison Approach" (MCA), in quanto i dati utilizzati derivano da atti pubblici, ed applicando un coefficiente di redditività calcolato dalla rilevazione dei dati OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

In particolare si è prima cercato atti di compravendita di beni catastalmente censiti alla categoria D/8. Non avendo trovato dati simili ci si è riferiti alla categoria catastale C/1, unità commerciali. Abbiamo rilevato due atti per beni commerciali in Comune di Gardone Riviera ed un atto per un bene in Comune di Toscolano Maderno. Gli aggiustamenti ai prezzi dichiarati in atto ha portato al Valore del Bene oggetto di stima. Dai valori OMI si ricava la percentuale di rendita attesa dal mercato, divisa in valori minimi e massimi. La media tra i due ci restituisce il saggio di interesse medio che andiamo a utilizzare per calcolare la rendita attesa dal bene stimato, attraverso la formula: $R = V \times i$

9. VALUTAZIONE

Per i calcoli di valutazione si rimanda alle schede allegate.

Si riepilogano qui i due valori assunti con i due metodi estimativi diversi.

Il primo metodo (RCA) fa riferimento alle tabelle di cui all'allegato 3.1 e allegato 3.2 e si conclude con un valore di locazione pari ad €.5.521,00 mensili e quindi in €.66.252,00 annui. Il secondo metodo, valutazione per redditività, fa riferimento alle tabelle di valutazione (MCA) di cui all'allegato 4.1 e 4.2, all'allegato "Valori OMI" 4.3, ed all'allegato "FOGLIO TABELLE CALCOLI" – allegato 5, e conclude il valore di locazione in €.65.592,41 annuo. La media dei due valori come sopra calcolati conclude il reddito atteso in €.65.922,20 annuo, arrotondato in €.65.920,00

10. CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico affidatomi:

Richiamando quanto sopra, dichiaro il più probabile valore di locazione dell'immobile posto in Comune di Gardone Riviera (Bs), posto in Corso Zanardelli al civico 196 ad uso ristorante attualmente all'insegna "Casinò" in €.65.920,00 (Euro sessantacinquemilanovecentoventi);

Manerba del Garda, 26 giugno 2021

Il tecnico

Allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. Planimetrie catastali;
3. Schede Primo metodo di valutazione RCA;
4. Schede Secondo metodo di valutazione e estratto valori OMI;
5. Scheda calcoli.

Castelli Geom. Michele

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n.6229

Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato UNI 11558:2014 N.01-IT-6011600065

ALLEGATO 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Castelli Geom. Michele

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n.6229

Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato UNI 11558:2014 N.01-IT-6011600065

ALLEGATO 1

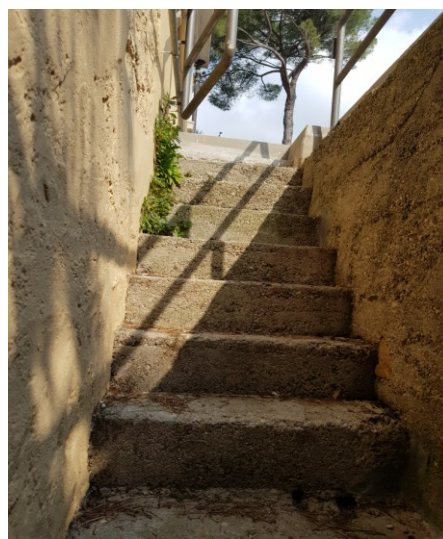
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

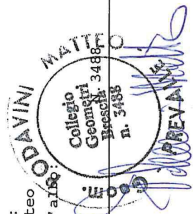


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

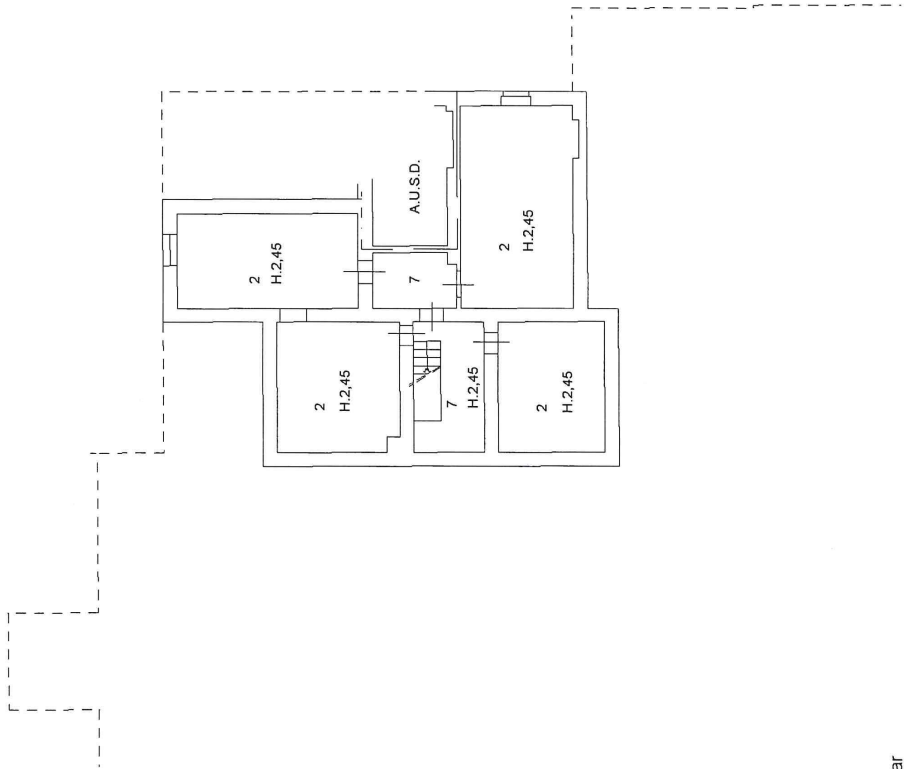


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

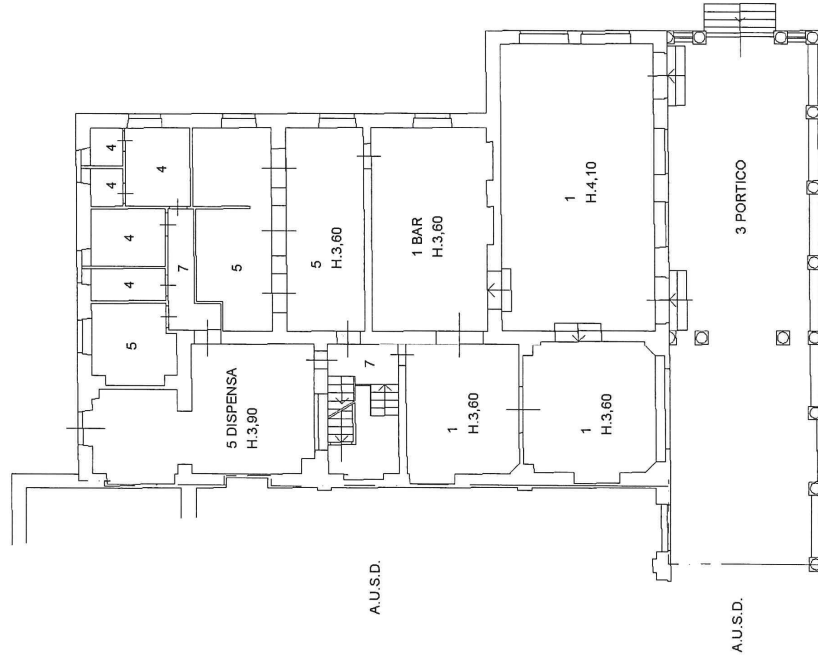




PIANO INTERRATO



PIANO TERRA

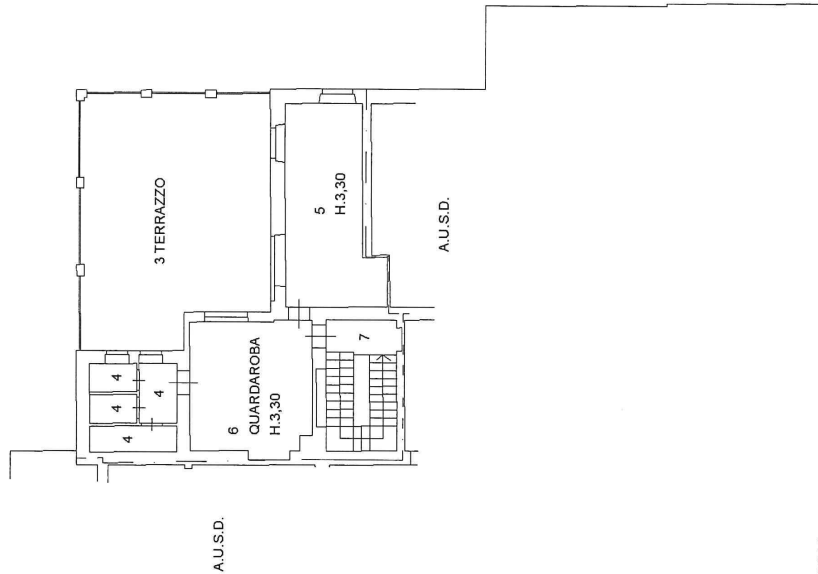


LEGENDA

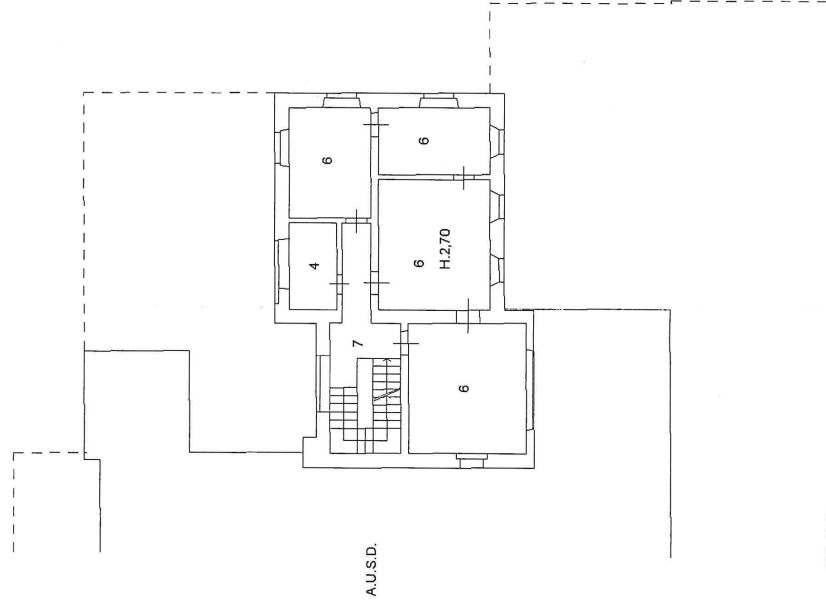
- 1 - ristorante/bar
- 2 - cantina/sottotetto
- 3 - portico/terrazzo
- 4 - bagno
- 5 - cucina/dispensa
- 6 - ufficio/stanze
- 7 - dis./rip.



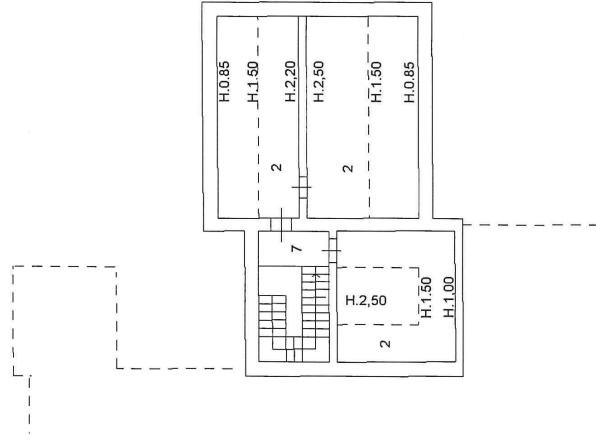
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



LEGENDA

- 1 - ristorante/bar
- 2 - cantina/sottotetto
- 3 - portico/terrazzo
- 4 - bagno
- 5 - cucina/dispensa
- 6 - ufficio/stanze
- 7 - dis./rip.

RENT COMPARISON APPROACH - COMMERCIALE

Cliente **COMUNE DI GARDONE RIVIERA (BS)** allegato 3.1

Ubicazione immobile **COMUNE DI GARDONE RIVIERA (BS) - CORSO ZANARDELLI 166 - RISTORANTE " CASINO "**

Tabella dei dati

Caratteristiche	Confronto 1	Confronto 2	Confronto 3	Confronto 4	Confronto 5	Confronto 6	Confronto 7	Confronto 8	Soggetto
Prezzo totale	€ 3.166	€ 2.280	€ 5.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	---
Data (mesi)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sup. princ. (mq)	90	60	470	0	0	0	0	0	587
Balconi / Terrazzi (mq)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servizio (n)	1	1	3	0	0	0	0	0	3
Livello Piano (n)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stato manutenz. (n)	1	1	1	0	0	0	0	0	0
Impianto allarme (0-1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Area privata (0-1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Posizione (0-1)	1	0	1	0	0	0	0	0	1
Ufficio (0-1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Box doppio (0-1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Posto auto (0-1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Data	Riv. Annua	-1,0%	Sup. princ.	Minimo	€ 11	Balc. /Terr.	Coeff. Pond.	30,0%
Servizio	Costo (C)	€ 10	Impianto allarme (0-1)	Costo (C)	€ 5	Area privata	Costo (C)	€ -
	Vita utile (n)	30		Vita utile (n)	25		Vita utile (n)	1
	Vetustà (t)	5		Vetustà (t)	0		Vetustà (t)	0
Livello Piano	Coeff. Piano	1,0%	Posizione	€ 2	Manutenz.	Costo x liv.	€ 6	
Ufficio (0-1)	Valore	€ -	Posto auto	Valore	€ -	Box doppio	Valore	€ -

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi)										
Sup. princ. (mq)	€ 35	€ 38	€ 11	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Balconi / Terrazzi (mq)	€ 3	€ 3	€ 3	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Servizio (n)	€ 8	€ 8	€ 8	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	C*[1-(t/n)]
Livello Piano (n)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	P*I o P*I/(1+d*I)
Stato manutenz. (n)	€ 6	€ 6	€ 6	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Impianto allarme (0-1)	€ 5	€ 5	€ 5	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	C*[1-(t/n)]
Area privata (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	C*[1-(t/n)]
Posizione (0-1)	€ 2	€ 2	€ 2	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Ufficio (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Box doppio (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Posto auto (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	

Aggiustamenti

Data (mesi)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Sup. princ. (mq)	€ 5.287	€ 5.606	€ 1.245	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Balconi / Terrazzi (mq)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Servizio (n)	€ 17	€ 17	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Livello Piano (n)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Stato manutenz. (n)	€ 2.982	€ 3.162	€ 702	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Impianto allarme (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Area privata (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Posizione (0-1)	€ -	€ 791	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Ufficio (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Box doppio (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Posto auto (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Prezzi aggiustati finali	€ 5.488	€ 5.532	€ 5.543	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Locazione mensile € 5.521 (media) pari ad €/mq **9,40**

Verifica della validità della media ponderata < 10% ok

RENT COMPARISON APPROACH

- COMMERCIALE

Cliente

COMUNE DI GARDONE RIVIERA (BS)

allegato 3.2

Ubicazione immobile subject

COMUNE DI GARDONE RIVIERA (BS) - CORSO ZANARDELLI 166 - RISTORANTE "CASINO"

COMPARABILI

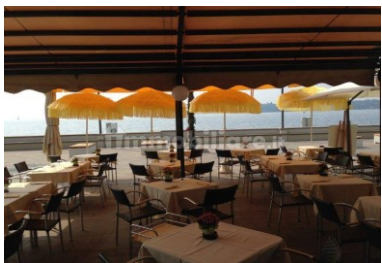


	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
			
Agenzia indirizzo Comune E-mail	PRIVATO	AZIENDA DI MASSIMO BECCARI	COMUNE DI GARDONE RIVIERA Ristorante "LIDO '84" REPERTORIO COMUNALE 2839
Data rilevamento	27/05/2021	27/05/2021	27/05/2021
Tipologia Tipo offerta	Ristorante Affitto	Bar Affitto	Ristorante Affitto Contrattualizzato
Ubicazione Comune Località	Gardone Riviera Lungolago	Salò Via Cavour	Gardone Riviera Corso Zanardelli
Note	3333 3166,35	2400*0,95	2280 60001 / 12 5000

Tabella dei dati

Caratteristiche	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
Prezzo totale	€ 3.166	€ 2.280	€ 5.000
Data (mesi)	0	0	0
Sup. princ. (mq)	90	60	470
Balconi / Terrazzi (mq)	0	0	0
Servizio (n)	1	1	3
Livello Piano (n)	0	0	0
Stato manutenz. (n)	1	1	1
Impianto allarme (0-1)	0	0	0
Area privata (0-1)	0	0	0
Posizione (0-1)	1	0	1
Ufficio (0-1)	0	0	0
Box doppio (0-1)	0	0	0
Posto auto (0-1)	0	0	0

MARKET COMPARISON APPROACH

COMMERCIALE

Cliente

COMUNE DI GARDONE RIVIERA (BS)

allegato 4.1

Ubicazione immobile

COMUNE DI GARDONE RIVIERA (BS) - CORSO ZANARDELLI 196 - LIDO 84

Tabella dei dati

Caratteristiche	Confronto 1	Confronto 2	Confronto 3	Confronto 4	Confronto 5	Confronto 6	Confronto 7	Confronto 8	Soggetto
Prezzo totale	€ 309.000	€ 240.000	€ 98.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	---
Data (mesi)	24	3	10	0	0	0	0	0	0
Sup. princ. (mq)	140	169	86	0	0	0	0	0	546
Balconi / Terrazzi (mq)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servizio (n)	1	1	1	0	0	0	0	0	3
Livello Piano (n)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stato manutenz. (n)	2	2	2	0	0	0	0	0	1
Parcheggio (0-1)	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Area privata (0-1)	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Posizione (0-1)	3	1	1	0	0	0	0	0	2
Ufficio (0-1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Box doppio (0-1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Posto auto (0-1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Data	Riv. Annuale	-1,0%	Sup. princ.	Minimo	€ 1.140	Balc. /Terr.	Coef. Pond.	30,0%
Servizio	Costo (C)	€ 25.000	Parcheggio (0-1)		€ 35.000	Area privata	Costo (C)	€ -
	Vita utile (n)	30			1		Vita utile (n)	1
	Vetustà (t)	5			0		Vetustà (t)	0
Livello Piano	Coef. Piano	1,0%	Posizione		€ 150	Manutenz.	Costo x liv.	€ 80
Ufficio (0-1)	Valore	€ 40.000	Posto auto	Valore	€ 30.000	Box doppio	Valore	€ 30.000

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Sup. princ. (mq)	€ 2.207	€ 1.420	€ 1.140	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Balconi / Terrazzi (mq)	€ 342	€ 342	€ 342	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Servizio (n)	€ 20.833	€ 20.833	€ 20.833	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	C*[1-(t/n)]
Livello Piano (n)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	P*1 o P*1/1+d*1
Stato manutenz. (n)	€ 80	€ 80	€ 80	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Parcheggio (0-1)	€ 35.000	€ 35.000	€ 35.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	C*[1-(t/n)]
Area privata (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	C*[1-(t/n)]
Posizione (0-1)	€ 150	€ 150	€ 150	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Ufficio (0-1)	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Box doppio (0-1)	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Posto auto (0-1)	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	

Aggiustamenti

Data (mesi)	-€ 6.180	-€ 600	-€ 817	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Sup. princ. (mq)	€ 462.651	€ 429.605	€ 524.186	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Balconi / Terrazzi (mq)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Servizio (n)	€ 41.667	€ 41.667	€ 41.667	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Livello Piano (n)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Stato manutenz. (n)	-€ 32.480	-€ 30.160	-€ 36.800	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Parcheggio (0-1)	€ 35.000	€ -	€ 35.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Area privata (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Posizione (0-1)	-€ 60.900	€ 56.550	€ 69.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Ufficio (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Box doppio (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Posto auto (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Prezzi aggiustati finali	€ 748.758	€ 737.061	€ 730.236	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
---------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Valore del soggetto

€ 738.685

(media)

pari ad €/mq

1.352,90

Verifica della validità della media ponderata

3%

< 10% ok

MARKET COMPARISON APPROACH
COMMERCIALE
Cliente
COMUNE DI GARDONE RIVIERA (BS)
allegato 4.2
Ubicazione immobile subject
COMUNE DI GARDONE RIVIERA (BS) - CORSO ZANARDELLI 196 - LIDO 84
COMPARABILI

	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
			
Dati atto Notaio Atto del Rep.	ROSA GIANLUCA 13/06/2019 9412/6547	FERRARIO DIEGO 25/02/2021 14100/9042	BALTI ALESSANDRO 30/07/2020 3936/3121
Data rilevamento	31/05/2021	31/05/2021	25/03/2019
Tipologia Tipo atto	locale commerciale vendita	locale commerciale vendita	locale commerciale vendita
Ubicazione Comune Località	Salò Piazza Bresciani, Residenza Morgante	Gardone Riviera Corso Zanardelli snc	Gardone Riviera Corso Zanardelli 53/59
Note			

Tabella dei dati

Caratteristiche	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
Prezzo totale	€ 309.000	€ 240.000	€ 98.000
Data (mesi)	24	3	10
Sup. princ. (mq)	140	169	86
Balconi / Terrazzi (mq)	0	0	0
Servizio (n)	1	1	1
Livello Piano (n)	0	0	0
Stato manutenz. (n)	2	2	2
Parcheggio (0-1)	0	1	0
Area privata (0-1)	0	0	0
Posizione (0-1)	3	1	1
Ufficio (0-1)	0	0	0
Box doppio (0-1)	0	0	0
Posto auto (0-1)	0	0	0

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: GARDONE RIVIERA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE FASCIA COSTIERA

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Negozi

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	3200	4500	L	23,8	33,1	N

FOGLIO TABELLE CALCOLI - allegato 5

CONTEGGIO SUPERFICIE COMMERCIALE

RISTORANTE SALE INTERNE	MQ.	110	100%	=	110
RISTORANTE SALA PORTICO	MQ.	120	110%	=	132
CUCINA, BAR, DISPENSE (PT E P1)	MQ.	150	90%	=	135
ACCESSORI E BAGNI (PT E P1)	MQ.	75	70%	=	52,5
CANTINA	MQ.	100	50%	=	50
APPARTAMENTO P2	MQ.	60	90%	=	54
UFFICIO P2	MQ.	25	50%	=	12,5
	MQ.				546

PRIMO METODO: RCA - CALCOLO RENDITA ANNUA

SCHEDE RCA (all.3.1 e 3.2): Rendita mensile € 5.521,00 x 12 = € 66.252,00

SECONDO METODO: MCA E CALCOLO RENDITA ATTESA

VALORE DEL BENE

SCHEDE MCA (all.4.1 e 4.2): € 739.000,00

CALCOLO SAGGIO REDDITIVITA' - DATI OMI

TIPOLOGIA COMMERCIALE - NEGOZI

VALORI	€/MQ.	RENDITA	€/MQ.x mese	RENDITA
MIN	3200	MIN	23,8	MIN 8,93%
MAX	4500	MAX	33,1	MAX 8,83%
SAGGIO DI REDDITIVITA' (MEDIA)				8,88%

RENDITA ANNUA ATTESA: $R = V / I$ € 739.000,00 X 8,88 % = € 65.592,41

VALUTAZIONE (media dei due metodi)

Valutazione data dalla media dei due valori

€ 65.922,20

(Rendita annua calcolata col primo metodo + Rendita attesa calcolata col secondo metodo)/2