

## PROPONE IN SANREMO

Vendita di immobile a destinazione commerciale (supermercato con posti auto e box), nel centro del comune di Sanremo (IM). La costruzione risale al settembre 2013 ed è in perfetto stato manutentivo, distribuita su quattro livelli, a due piani fuori terra e due interrati, così composta:

- **PIANO COPERTURA:** 7 posti auto scoperti pertinenziali all'attività commerciale
- **PIANO STRADA :** Area Commerciale di mq. 600 circa con annessi locali tecnici di mq. 90 circa
- **PIANO PRIMO INTERRATO:** 6 Box auto privati e 17 posti auto pertinenziali all'attività commerciale
- **PIANO SECONDO INTERRATO:** 24 Box privati e 3 posti auto pertinenziali all'attività commerciale

Tutti i piani sono intercomunicanti tramite ascensore con capienza di 13 persone, scale pedonali e rampe di accesso carrabili.

L'edificio dispone di Certificato in classe energetica A. L'intera struttura è realizzata in c.a. per lo più costruito in opera, vista la particolarità del sito la costruzione è stata eseguita con il sistema top-down (presenza di edifici adiacenti).

I locali commerciali con i 27 posti auto pertinenziali sono attualmente oggetto di contratto di locazione con primaria società della grande distribuzione. Il contratto prevede un ottimo canone di locazione, con un minimo garantito annuo (si effettua la fatturazione trimestrale anticipata del minimo, annualmente viene fatturato il conguaglio. Il contratto con durata di 9+9 anni scade a Settembre 2031 e prevede una fidejussione rilasciata dal conduttore pari a sei mensilità, e un lock-in di sei anni. Viene garantita la continuità della conduzione attualmente insediata.

Sull'immobile è in corso di validità un leasing immobiliare del quale è possibile effettuare l'accollo, previo consenso dell'istituto bancario, ad un tasso molto vantaggioso (circa 1,00 % variabile). L'importo del canone leasing è completamente coperto dal canone di locazione commerciale con restante surplus attivo (notevole vantaggio fiscale del completo abbattimento dei ricavi).

## modalità di cessione del cespite immobiliare

Vendita dell'intero compendio immobiliare, comprendente quindi sia la porzione di fabbricato locata per l'attività commerciale con i relativi 27 posti auto pertinenziali, che la restante porzione di immobile attualmente in capo all'attuale proprietà (25 box auto privati).

La cessione può avvenire tramite subentro leasing, se gradito, o tramite compravendita diretta.

**La Società venditrice, non avendo particolari necessità di liquidità, dà facoltà all'acquirente di versare la somma eccedente l'eventuale importo leasing, dovuta a titolo di pagamento saldo, oltre che nelle consuete forme, anche mediante permuta immobiliare con fabbricati esistenti, previo gradimento della parte venditrice.**

Le relative informazioni di dettaglio economico verranno fornite direttamente al potenziale buyer previa L.O.I. non impegnativa, propedeutica alla presentazione / valutazione preventiva del soggetto interessato.

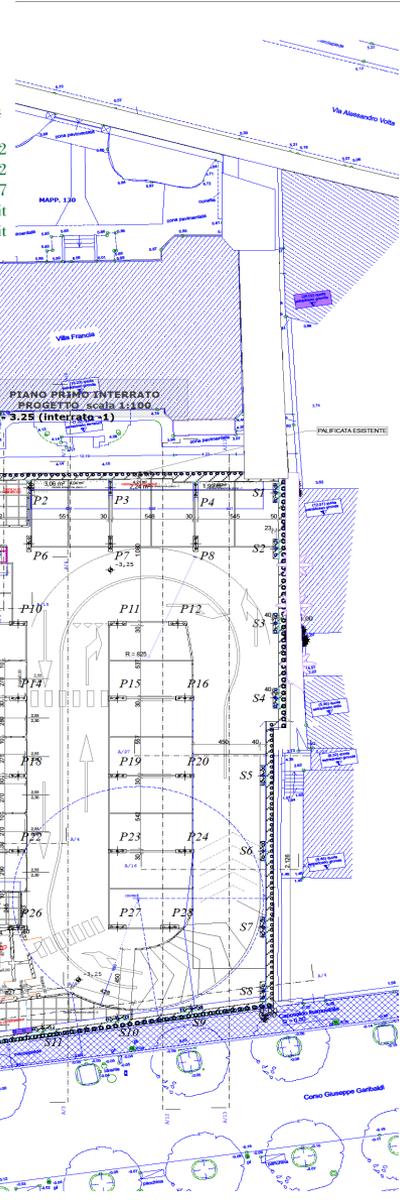
**Risulta inoltre possibile la cessione diretta della società attualmente proprietaria del cespite immobiliare, con tutte le relative garanzie del caso e le conseguenti agevolazioni fiscali.**







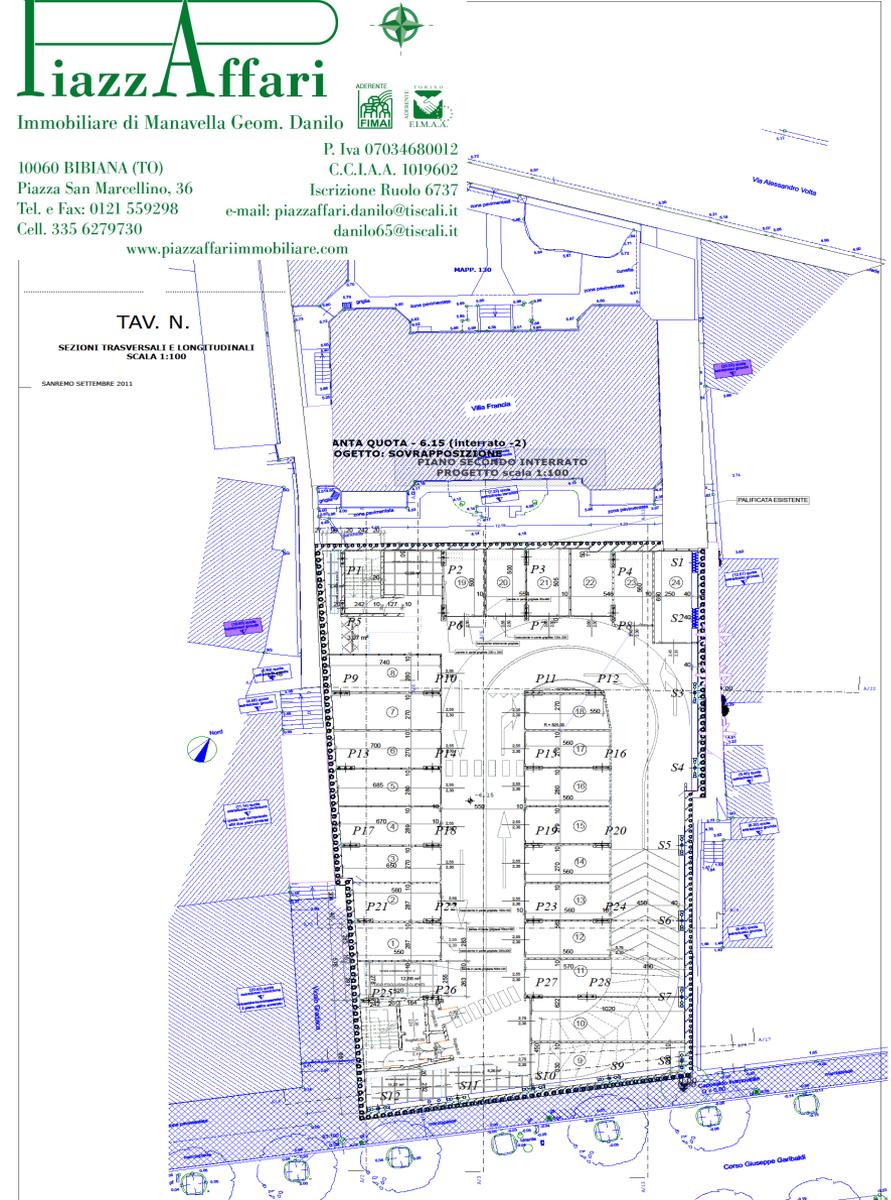




TAV. N.

SEZIONI TRASVERSALI E LONGITUDINALI  
SCALA 1:100

SANREMO SETTEMBRE 2011



TAV. N.

SEZIONI TRASVERSALI E LONGITUDINALI  
SCALA 1:100

SANREMO SETTEMBRE 2011

