

Vigasio – Veneto

# COUR HISTORIQUE AVEC UN RENDEMENT ET UN DÉVELOPPEMENT ASSURÉS

CODE DU BIEN: IT254152143



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)

**PRIX D'ACHAT: 3.500.000 EUR**

CODE DU BIEN: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

- En un coup d'œil
- La propriété
- Une première impression
- Contact

CODE DU BIEN: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## En un coup d'œil

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| CODE DU BIEN           | IT254152143 |
| Place de stationnement | 11 x Autre  |

|                              |                                                |
|------------------------------|------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 3.500.000 EUR                                  |
| Interest/Investment houses   | Immeuble à usage d'habitation et professionnel |
| Commission pour le locataire | soumis à la commission                         |
| Surface total                | ca. 6.000 m <sup>2</sup>                       |



CODE DU BIEN: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

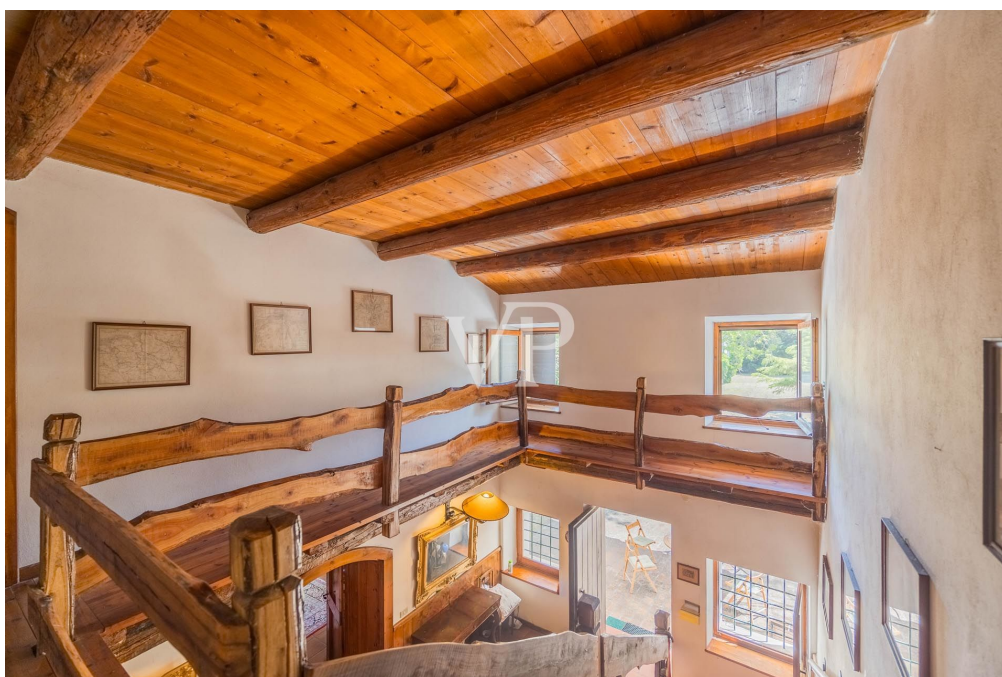
## La propriété





CODE DU BIEN: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La propriété





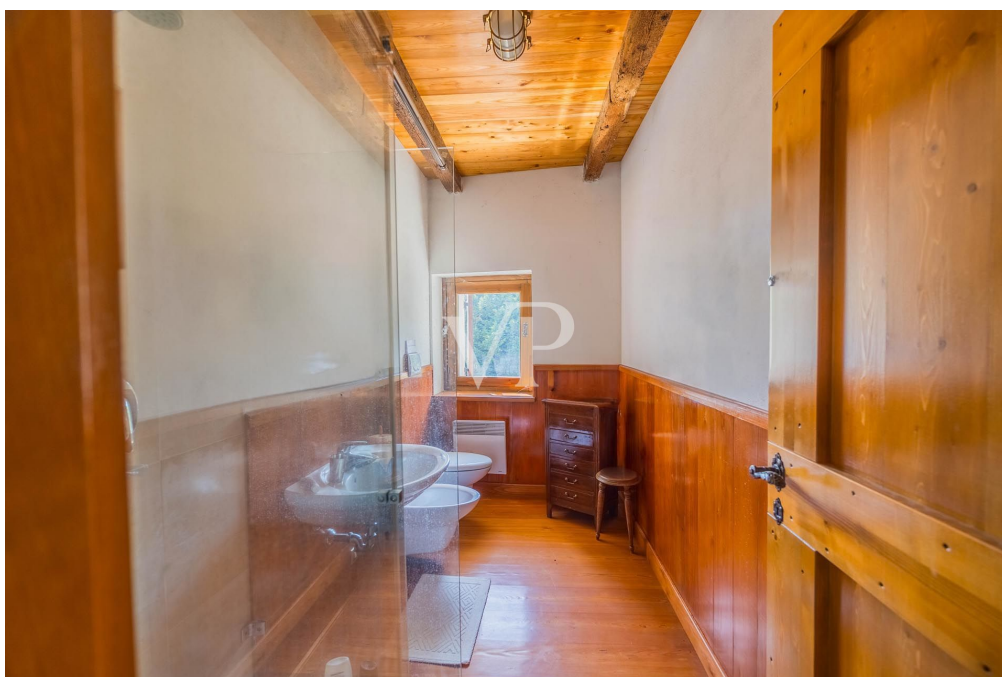
CODE DU BIEN: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La proprietà





CODE DU BIEN: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

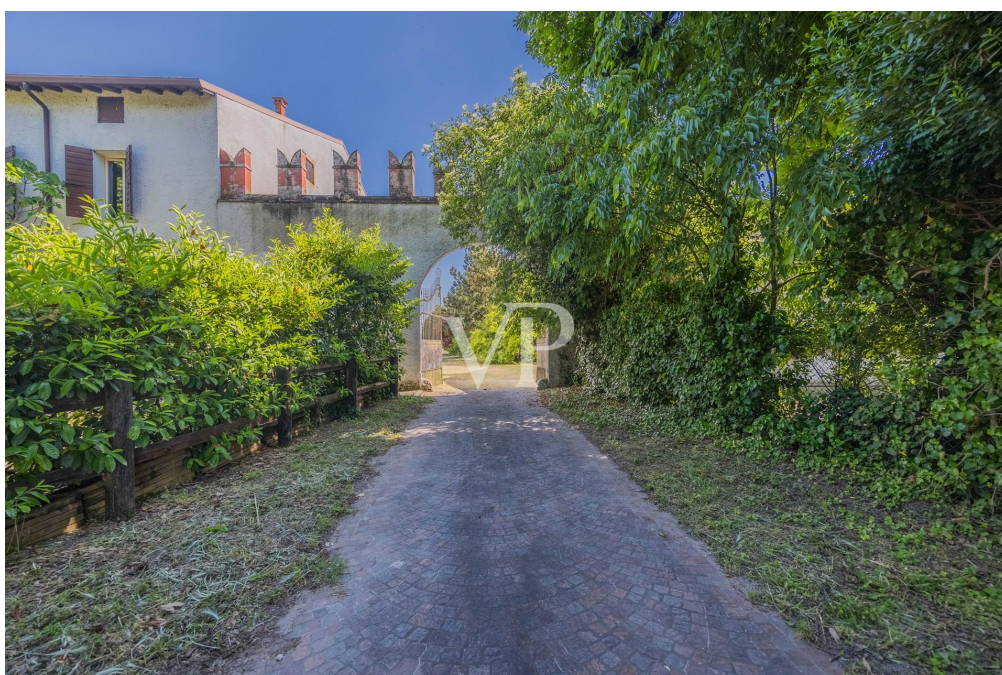
## La proprietà





CODE DU BIEN: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

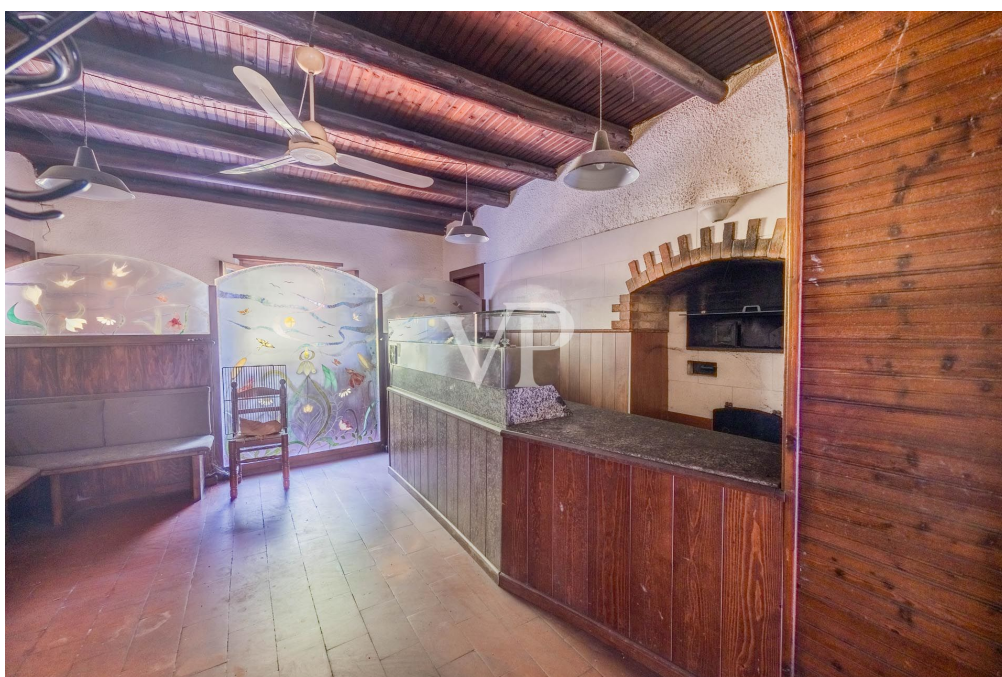
## La propriété





CODE DU BIEN: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La proprietà



CODE DU BIEN: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La proprietà





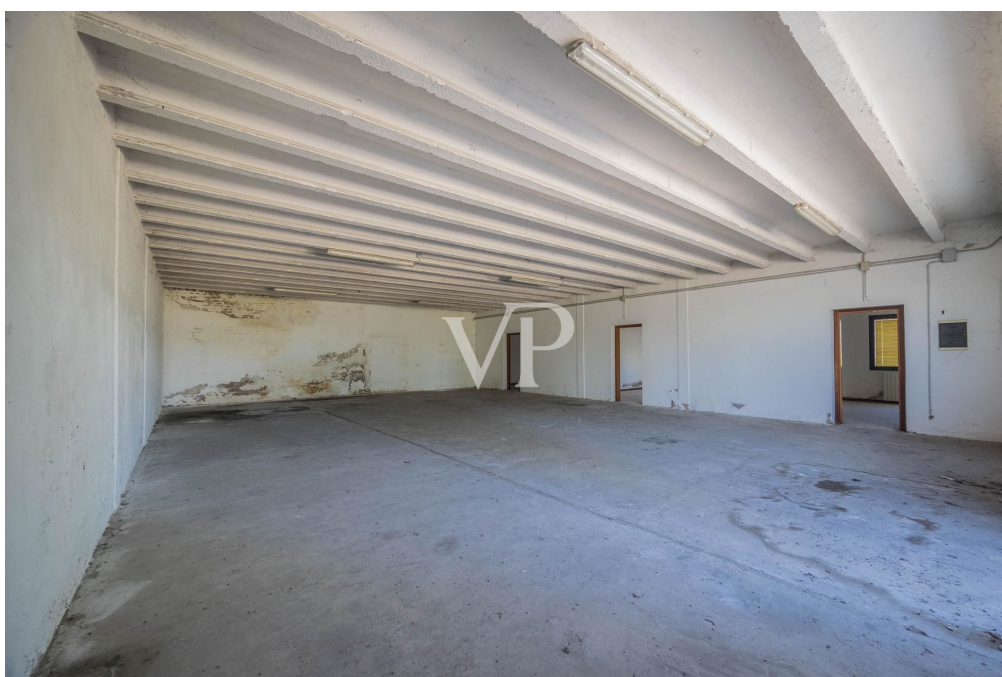
CODE DU BIEN: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La proprietà



CODE DU BIEN: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La proprietà



CODE DU BIEN: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

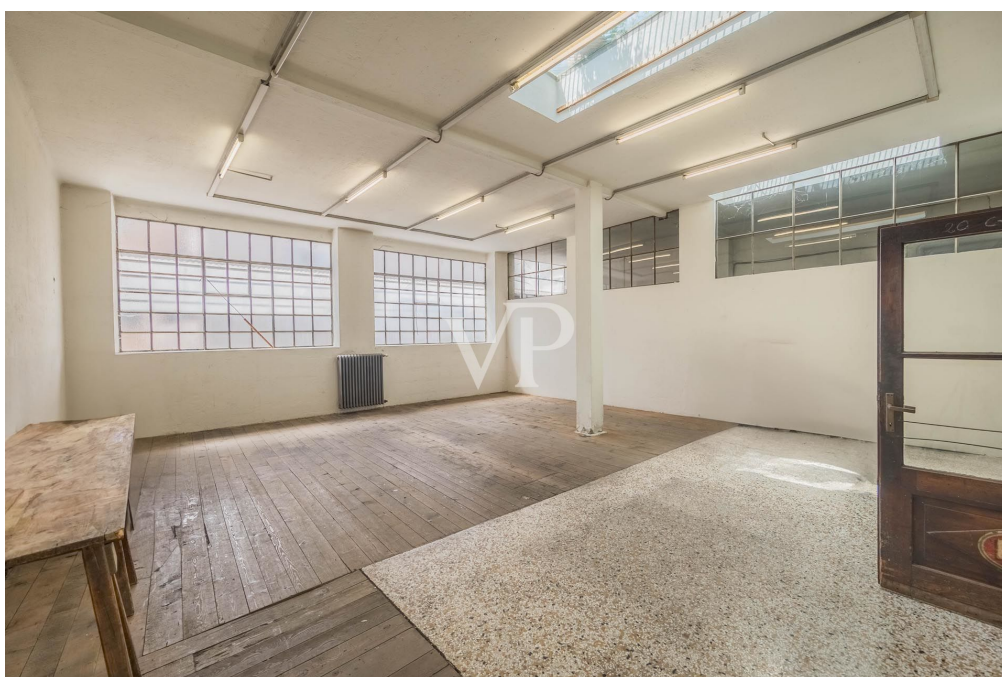
## La propriété





CODE DU BIEN: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La proprietà



CODE DU BIEN: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La propriété





CODE DU BIEN: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La propriété



CODE DU BIEN: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## Une première impression

### COUR HISTORIQUE AVEC RENDEMENT ET DÉVELOPPEMENT ASSURÉS

Investissement immobilier de valeur au sud de Vérone - Opportunité unique de revenus immédiats et de croissance future

À seulement 10 kilomètres de l'échangeur autoroutier de Vérone Sud (A4/A22), cette magnifique cour historique du XIXe siècle allie un patrimoine architectural fascinant à des opportunités d'investissement concrètes. La propriété, soumise à une contrainte monumentale, est répartie sur une zone en forme de U et offre un équilibre parfait entre substance historique, revenus établis et vastes possibilités de développement.

La substance historique et les biens immobiliers comprennent le bâtiment principal avec une cour historique, un grand jardin et un pigeonnier monumental soumis à la contrainte monumentale BC-23. Il y a un restaurant en activité qui comprend un bar, une pizzeria et un restaurant avec sept chambres d'hôtes et un studio indépendant. Trois unités indépendantes sur deux niveaux sont entièrement louées, ce qui permet d'obtenir des liquidités immédiates, ainsi qu'un studio supplémentaire. La propriété dispose également de cinq garages privés, un atout particulièrement précieux dans la région.

Les espaces commerciaux et de production de l'aile droite comprennent cinq unités aménagées pour des bureaux, du stockage ou de la petite production. Deux entrepôts en acier de 500 mètres carrés chacun ont des structures intactes avec une toiture à restaurer et offrent la possibilité d'une expansion jusqu'à 70% du volume existant selon le Piano Casa régional.

Les opportunités de développement sont favorisées par un cadre réglementaire avantageux. La contrainte monumentale BC-23 permet des travaux de restauration conservateurs avec l'intégration de nouvelles fonctions, tandis que le Piano Casa régional autorise la reconstruction et le changement d'utilisation avec une augmentation de volume de 70 %. L'obligation d'atteindre la classe énergétique A maximise l'accès aux incitations disponibles.

Les utilisations autorisées vont du résidentiel à l'hôtellerie, des bureaux aux commerces, de la petite industrie à la logistique, de l'agritourisme à la restauration, offrant ainsi une flexibilité d'investissement maximale.

Le potentiel économique est basé sur un revenu immédiat garanti par le flux de trésorerie des unités résidentielles déjà louées, l'espace commercial prêt pour de nouveaux baux et l'entreprise de restauration opérationnelle. Les perspectives de croissance comprennent des entrepôts abordables avec un fort potentiel de revalorisation, des incitations fiscales pour la protection des monuments et l'efficacité énergétique, et des marges de développement allant jusqu'à 70 % du volume actuel.

Les connexions et les infrastructures garantissent une excellente accessibilité : 10



kilomètres de l'échangeur autoroutier de Vérone Sud, 20 kilomètres de l'aéroport de Vérone Catullo, connexion directe aux routes nationales 434, 12 et 62, et seulement 3 kilomètres du parc régional de Nogarole Rocca, où sont implantées des entreprises telles que Zalando et Honda. Malgré les connexions stratégiques, la propriété conserve son atmosphère rurale, immergée dans le paysage agricole et viticole de Vérone.

Les scénarios d'investissement comprennent le développement d'un hôtel de charme avec des espaces événementiels tirant parti de l'atmosphère historique et du jardin panoramique, la création d'une plate-forme logistique avec un centre de distribution moderne dans les entrepôts rénovés, un projet à usage mixte avec des lofts résidentiels haut de gamme et des espaces de travail, ou un agritourisme haut de gamme mettant en valeur les racines historiques avec des visites des anciens séchoirs à tabac et des expériences gastronomiques et vinicoles.

Un investissement qui combine histoire, revenus et avenir. Contactez-nous pour découvrir le potentiel de cette opportunité unique sur le marché immobilier de Vérone.

CODE DU BIEN: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Weissensteiner

---

Largo Dante Alighieri, n.3, 25087 Salò

Tel.: +39 0365 690596

E-Mail: [salo@von-poll.com](mailto:salo@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)