



Opportunità di investimento

Viale Giacomo Matteotti, 161
Imperia



Viale G. Matteotti, 161
Imperia

Indice

▪ Executive Summary	Pag. 2
▪ Ubicazione e trasporti	Pag. 3
▪ Descrizione dell'immobile	Pag. 4
▪ Situazione locativa	Pag. 5
▪ Conduttore	Pag. 6
▪ Planimetrie	Pag. 7
▪ Fotografie	Pag. 12
▪ Nota Informativa	Pag. 13
▪ Contatti	Pag. 14



Viale G. Matteotti, 161
Imperia

Executive Summary

- Indirizzo: Viale G. Matteotti, 161 (Porto Maurizio) - Imperia
- Destinazione: Immobile ad uso ufficio pubblico
- Ubicazione: Situato a pochi passi dal centro storico e dal lungomare di Imperia
- Superfici: Superficie lorda di oltre mq. 2.500
- Conduttore: P.A. utilizzatrice: Agenzia del Territorio, Agenzia del Demanio.
- Canone: Il canone, che viene corrisposto in rate semestrali anticipate, ammonta attualmente ad € € 281.531 (aggiornamento 2018).



Opportunità d'investimento

- Ottima opportunità per l'acquisizione di un complesso immobiliare a reddito, utilizzato da sempre dallo stesso soggetto istituzionale, l'Agenzia del Territorio
- Situazione locativa che comporta un'elevata stabilità dei flussi di cassa attesi per i prossimi 12 anni, grazie ad un conduttore di primario standing, quale è l'Agenzia del Demanio (diretta emanazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze).
- Immobile di grande visibilità ed accessibilità ottimale grazie all'affaccio su uno dei corsi principali della città.
- Canone di locazione in linea con i valori di mercato.
- Immobile tutelato da vincolo ex D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
- Immobile alienato da un Fondo Immobiliare, pertanto con "transfer tax" ridotta al 2% (in luogo dell'aliquota ordinaria, pari al 4%).



Viale G. Matteotti, 161
Imperia

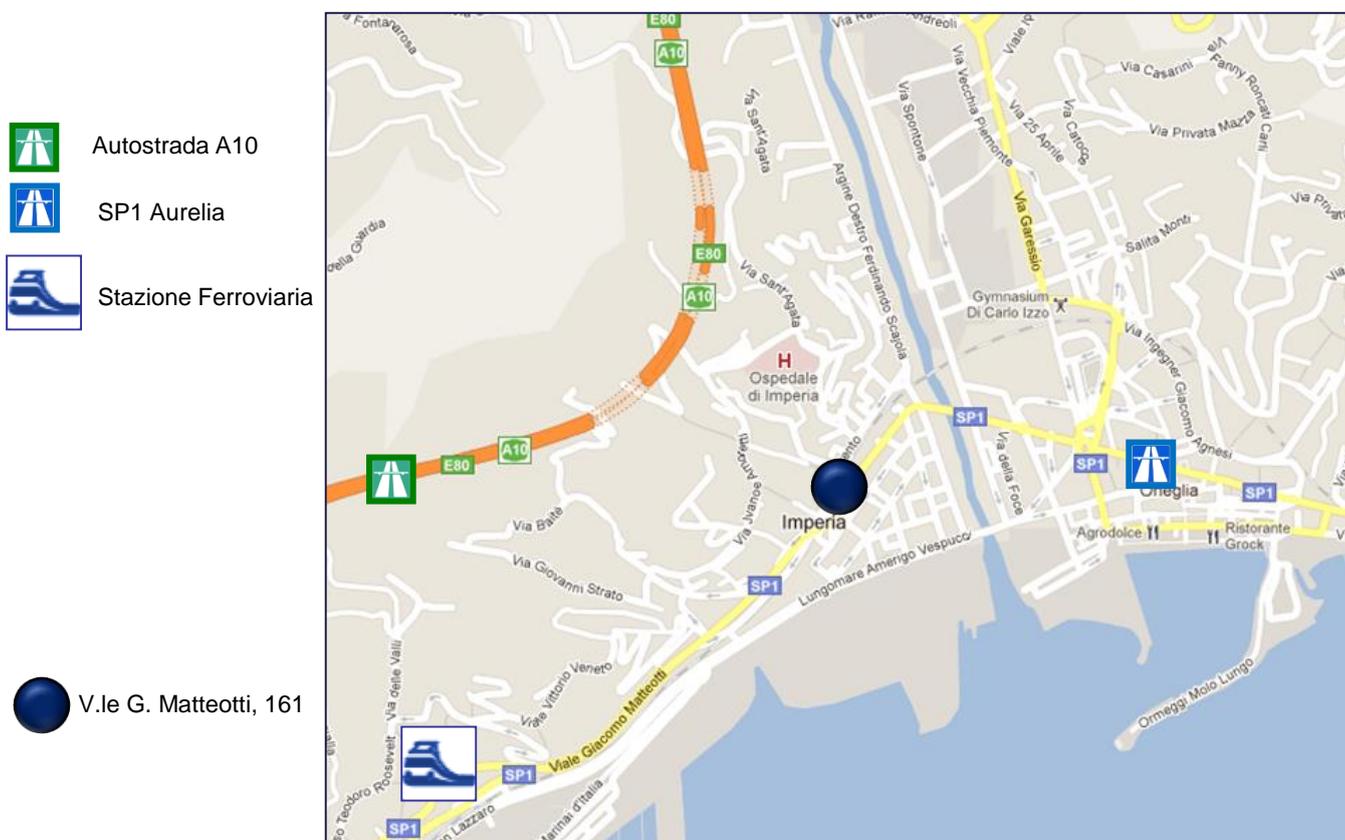
Ubicazione e trasporti

L'immobile si inserisce all'interno di un polo di uffici pubblici caratterizzato da insediamenti prevalentemente residenziali ed è situato a breve distanza dal mare e dal nuovo porto turistico di Imperia, progetto di grande impatto che ha contribuito a riqualificare tutta l'area circostante.

Si tratta pertanto di una posizione strategica che conferisce grande visibilità all'immobile: Viale Matteotti è infatti uno dei corsi principali della città, costituisce parte del tratto urbano della SP1 "Aurelia" ed è ben collegato all'autostrada A10 (Autostrada dei Fiori), il cui casello "Imperia Ovest" dista solo circa 5 km.

L'immobile usufruisce inoltre della vicinanza alla Stazione ferroviaria di Imperia - Porto Maurizio, ubicata a circa 2 km di distanza.

Tali caratteristiche rendono l'immobile perfettamente accessibile sia dall'esterno che verso il resto del centro cittadino.





Viale G. Matteotti, 161
Imperia

Descrizione dell'immobile

Intero Immobile sottoposto a tutela ex D.Lgs. 42/2004 (ex 1089/39), edificato sul finire degli anni 30', nello stile architettonico tipico del "Ventennio", è situato in zona centrale e residenziale nelle immediate vicinanze del litorale marino, non lontano dal nuovo porto turistico di Imperia, la zona non presenta insediamenti commerciali di rilievo ma è ottimamente collegata con la viabilità cittadina ed extraurbana.

L'immobile ha una consistenza lorda di mq 2.610, distribuiti su un fabbricato di quattro piani fuori terra. Tutti i piani dell'edificio sono destinati ad uffici, uffici/archivi e locali tecnici fatta eccezione per una appendice posteriore dell'edificio posta al piano primo che, a causa della pendenza del terreno, è interrata e viene destinata a deposito e locali tecnici. La distribuzione planimetrica e la conformazione degli ambienti risultano idonei per un'attività terziaria/direzionale, la struttura portante è in cemento armato, le coperture sono piane e destinate a terrazza praticabile.

L'area scoperta di pertinenza prevede una piccola porzione sul fronte e su un lato del fabbricato quasi interamente adibita a parcheggio. E' inoltre compreso nella proprietà un appezzamento di terreno agricolo posto sul retro dell'edificio, adibito a giardino e orto, con separato ingresso dalla Salita del Pilone civ. 7.

L'Immobile risulta delimitato da recinzione in muratura e rete metallica. L'accesso all'edificio avviene da Viale Giacomo Matteotti civ. 161, nonché dall'adiacente Salita del Pilone civ. 3-7 – s.n.c.

Consistenze

Piano	Uffici (mq)	Connettivi verticali (mq)	Magazzini e archivi (mq)	Terrazza (mq)	Locali tecnici (mq)	Superficie lorda
PT	318	23			77	418
1	417	45	210	20	36	728
2	686	45				731
3	539	41		153		733
Totale	1.960	154	210	173	113	2.610



Viale G. Matteotti, 161
Imperia

Situazione locativa

L'immobile è interamente utilizzato dall'Agenzia del Territorio e dall'Agenzia del Demanio, quale propria Sede Provinciale, in virtù di un contratto di locazione collettivo che il FIP - Fondo Immobili Pubblici, proprietario dell'edificio e gestito da Investire Immobiliare SGR, ha stipulato con l'Agenzia del Demanio.

Si tratta di un contratto con destinazione Terziario Pubblico , avente le seguenti caratteristiche:

- Durata:** 9 + 9 anni, con decorrenza Dicembre 2004 e scadenza Dicembre 2022.
- Canone:** Euro 281.531 (aggiornamento 2018), versati in rate semestrali anticipate.
- Recesso:** Non è previsto un recesso anticipato.
- Manutenzione:** Gli oneri per la straordinaria manutenzione sono a carico del conduttore, ad esclusione di quelli relativi ad interventi di sostituzione integrale di impianti e di riparazioni strutturali dell'edificio, che sono a carico del locatore.
- Sublocazione:** Consentita, purché non eccedente il 5% della superficie commerciale netta.



Viale G. Matteotti, 161
Imperia

Conduttore



AGENZIA DEL DEMANIO

L'Agenzia del Demanio è nata dalla suddivisione e dal conferimento delle funzioni del Ministero delle Finanze alle quattro Agenzie Fiscali (Entrate, Territorio, Dogane e Demanio) istituite nell'ambito della nuova organizzazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze prevista dal D. Lgs n° 300/1999.

In seguito, il Decreto Legislativo 173/03 ha trasformato l'Agenzia in Ente Pubblico Economico (EPE), ovvero un soggetto giuridico autonomo che opera nell'ambito della Pubblica Amministrazione e che, per raggiungere i propri obiettivi, fa ricorso a modalità organizzative e strumenti operativi di tipo privatistico.

L'Agenzia del Demanio, quindi, persegue il soddisfacimento dell'interesse pubblico adottando criteri di economicità e di creazione di valore economico e sociale nella gestione del patrimonio immobiliare dello Stato. All'Agenzia è altresì attribuita la gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata.

Gli organi dell'Agenzia sono: il Direttore, il Comitato di Gestione e il Collegio dei Revisori dei Conti. L'Agenzia è, inoltre, assoggettata al controllo della Corte dei Conti che viene esercitato, tra l'altro, con la presenza alle sedute del Comitato di Gestione di un magistrato della Corte delegato al controllo. Secondo l'attuale configurazione organizzativa, l'Agenzia si articola in una Direzione Generale (con sede in Roma) e in 16 strutture territoriali (Filiali), cui si aggiungono alcune sedi da queste dipendenti.

Le attività dell'Agenzia sono sottoposte alla vigilanza del Ministero dell'Economia e delle Finanze che ne detta gli indirizzi mediante l'Atto di indirizzo triennale, inviato annualmente dal Ministro. Annuale è anche il Contratto di Servizi, stipulato tra il Ministero e l'Agenzia, che ne regola i rapporti, i servizi prestati e i relativi corrispettivi.

All'Agenzia è attribuito il compito di amministrare i beni immobiliari dello Stato razionalizzandone e valorizzandone l'uso, anche attraverso la loro gestione economica.

Impegno dell'Agenzia è realizzare la missione attribuitale proponendosi come autorevole punto di riferimento per le amministrazioni pubbliche e fornendo soluzioni efficaci ed innovative in campo immobiliare.

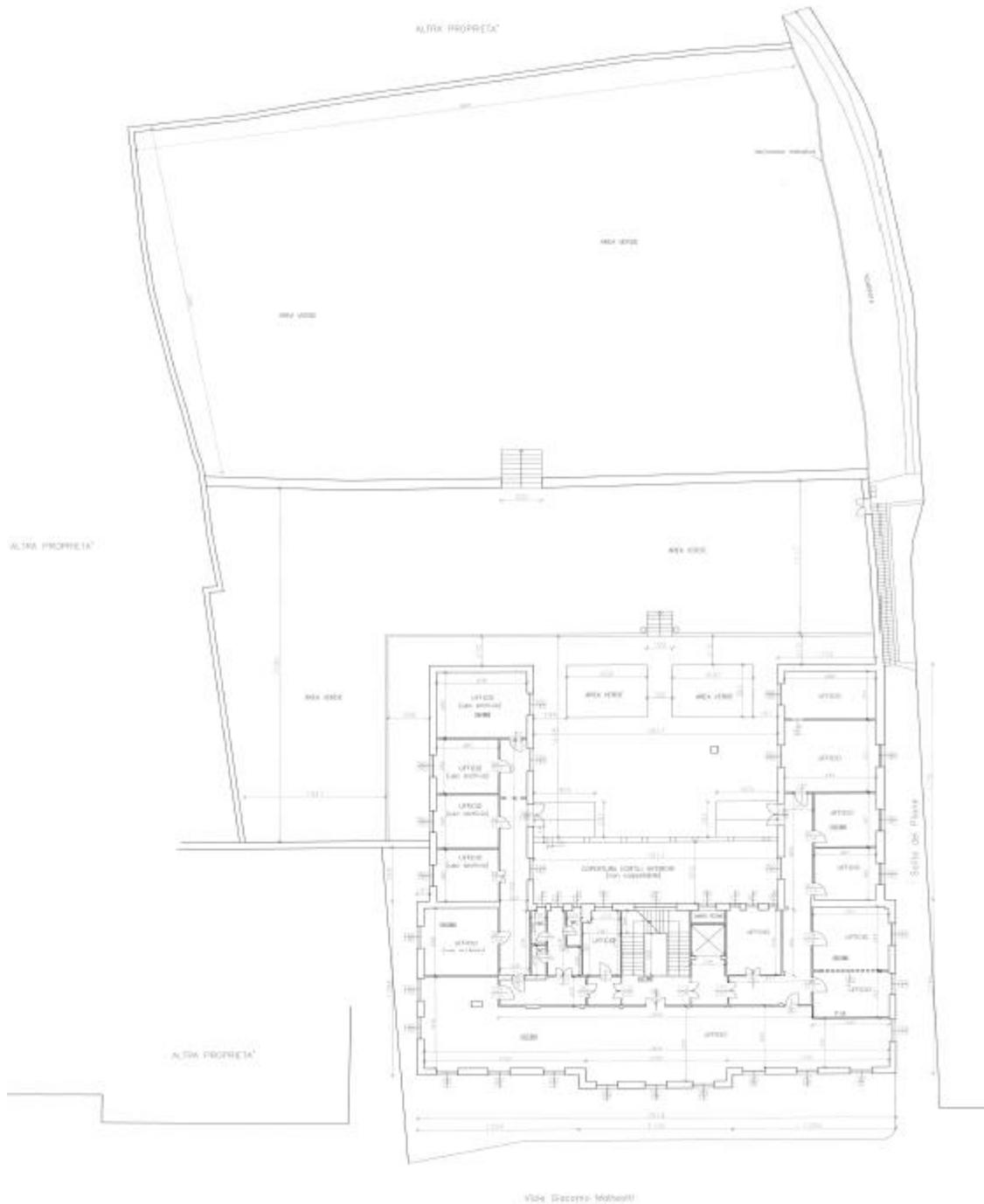
I principi cui si ispira la visione dell'Agenzia fanno riferimento ad una attenzione continua verso l'eccellenza dei servizi offerti, garantendo l'imparzialità e il buon andamento nell'esercizio della funzione pubblica. L'eccellenza dei servizi è ottenuta grazie ad un'organizzazione del lavoro fondata sull'impegno responsabile di tutti gli interessati e sulla centralità della persona.

Fonte: www.agenziademanio.it



Viale G. Matteotti, 161
Imperia

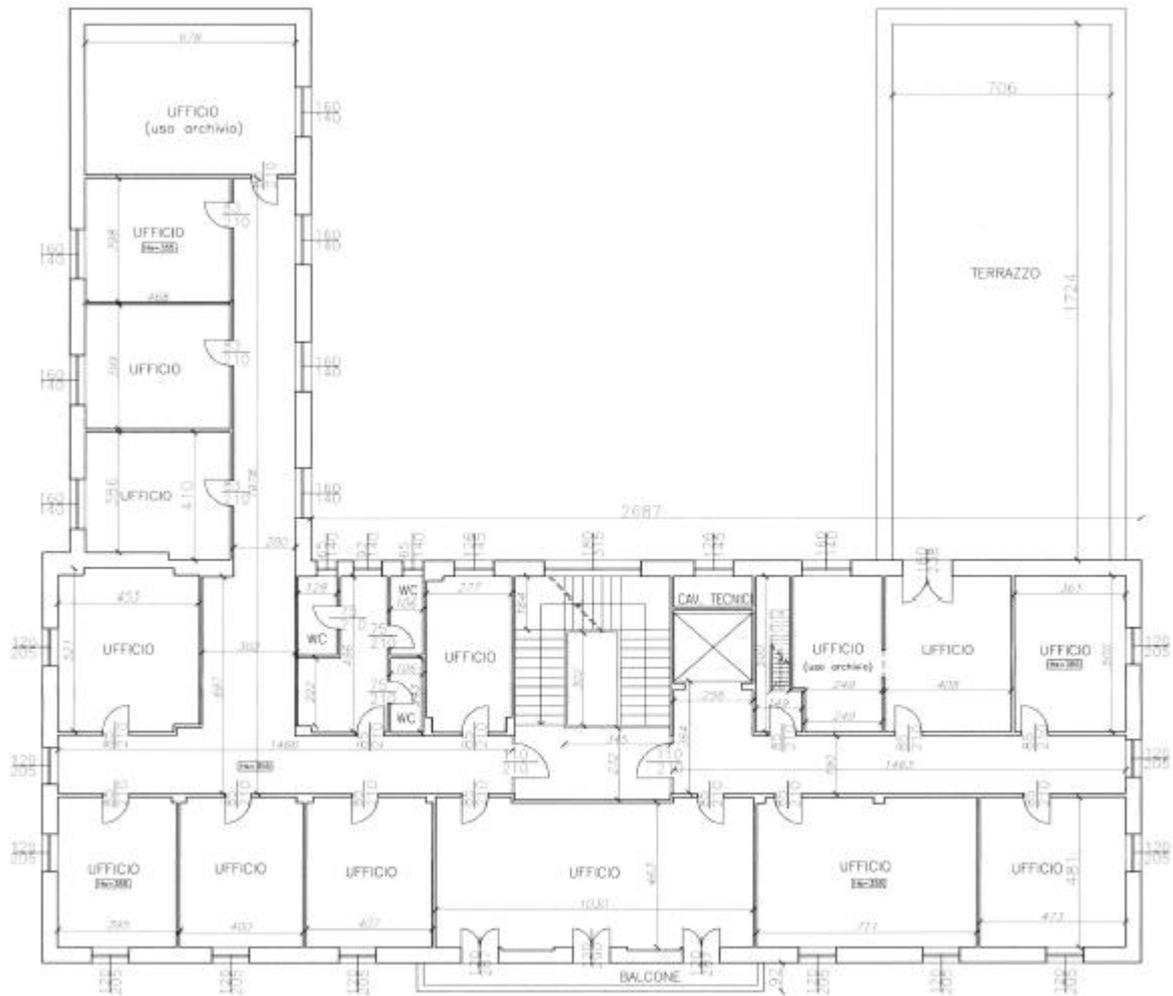
Planimetria piano secondo





Viale G. Matteotti, 161
Imperia

Planimetria piano terzo

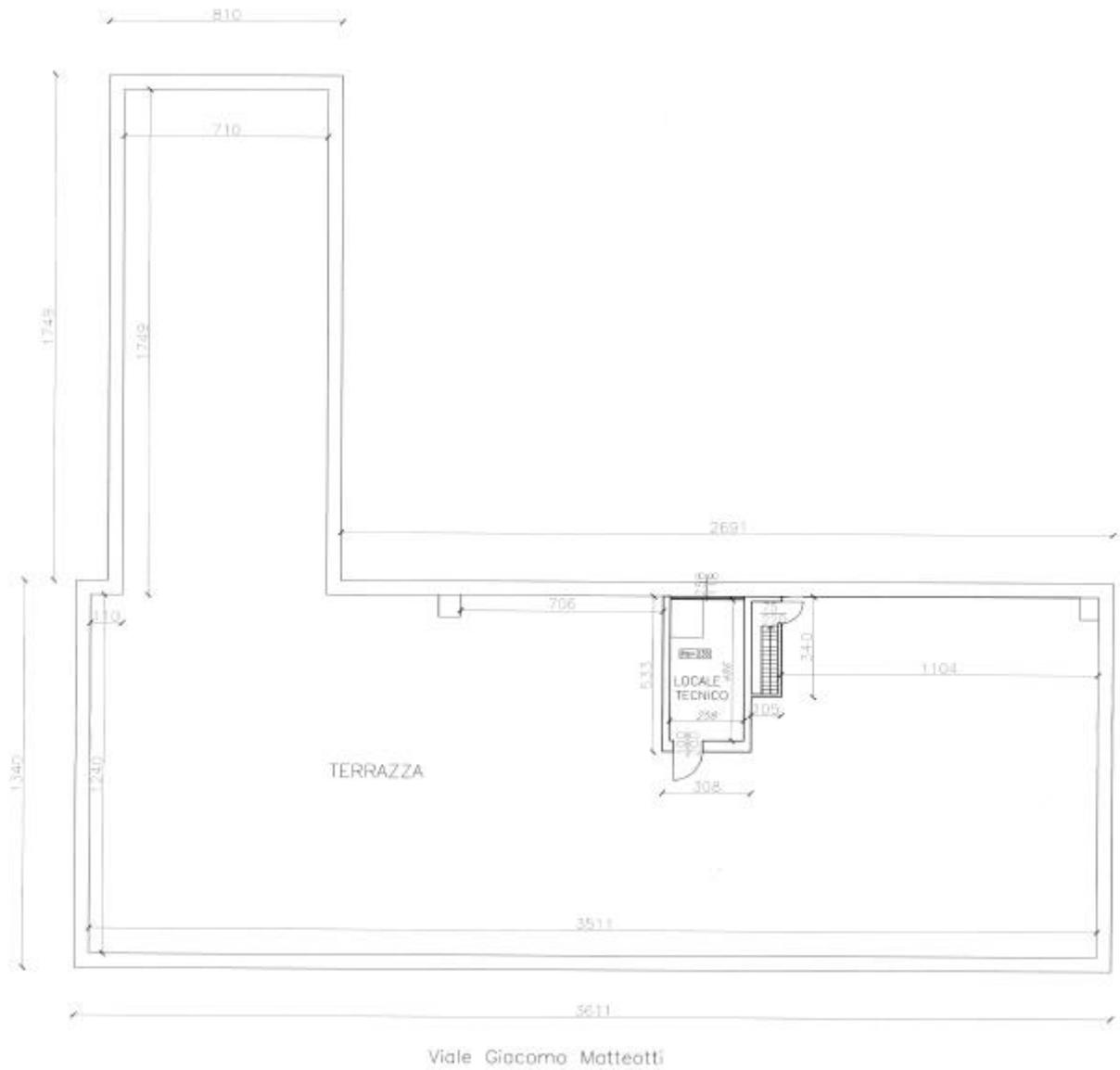


Viale Giacomo Matteotti



Viale G. Matteotti, 161
Imperia

Planimetria copertura





Viale G. Matteotti, 161
Imperia

Fotografie





Viale G. Matteotti, 161
Imperia

Nota Informativa

Il presente documento (di seguito il “**Memorandum**”) relativo all'immobile sito in **Imperia, Viale Giacomo Matteotti 161** (di seguito l’**Immobile**”), è strettamente confidenziale ed é stato predisposto da Realty Lab S.r.l. basandosi su informazioni fornite dalla Proprietà con finalità puramente informativa.

Il Memorandum ha unicamente lo scopo di verificare il possibile interesse in merito all'Immobile e non costituisce né un'offerta, né un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico (ex art. 1336 cod. civ.) o una sollecitazione all'investimento. Esso non comporta alcun impegno a concludere accordi, né alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte di Realty Lab o della Proprietà a qualsiasi titolo (inclusi costi di mediazioni e/o consulenza), riservandosi quest'ultima la facoltà di ritirare l'Immobile dal mercato a propria discrezione, senza necessità di giustificare la motivazione e senza alcun preavviso.

Il Memorandum non ha lo scopo di fornire le basi per un'offerta e non deve essere considerato come una raccomandazione da parte di Realty Lab o della Proprietà nei confronti di chi lo riceve. Ogni soggetto interessato all'Immobile deve effettuare la propria analisi sull'Immobile e deve verificare la correttezza e l'accuratezza delle informazioni fornite, eseguendo un'indagine autonoma.

Benché le informazioni contenute nel Memorandum siano considerate accurate e corrette, né Realty Lab né la Proprietà rilasciano alcuna garanzia, esplicita o implicita, in merito alla loro accuratezza e correttezza.

Né Realty Lab né la Proprietà (o i loro rispettivi dirigenti, consulenti, impiegati, azionisti, affiliati o agenti) avranno responsabilità alcuna derivante dall'utilizzo del presente Memorandum. Realty Lab e la Proprietà avranno la facoltà - ma non l'obbligo - di integrare, rettificare, modificare o sostituire il Memorandum (o parte di esso) in qualsiasi momento.

Il Memorandum é stato distribuito ad un limitato numero di soggetti che hanno espresso il loro interesse a valutare l'Immobile. La distribuzione del Memorandum avviene tramite Realty Lab, agente autorizzato in esclusiva dalla Proprietà.

I dati e le informazioni contenute nel presente Memorandum sono strettamente riservati e confidenziali. Pertanto, al ricevimento del presente Memorandum, Voi ed i vostri dirigenti, agenti, impiegati, consulenti, rappresentanti e consiglieri sarete obbligati a preservare e mantenere riservate le informazioni e i dati in esso contenuti ed a prendere tutte le misure e gli accorgimenti necessari per rispettare tale obbligo. Il Memorandum non può essere fotocopiato, riprodotto o distribuito a terzi, né interamente né parzialmente, senza il preventivo consenso scritto di Realty Lab. Realty Lab e la Proprietà si riservano il diritto di chiedere la restituzione del presente Memorandum in qualsiasi momento.

Il Memorandum sarà interpretato secondo la Legge Italiana. Il Foro di Milano avrà la competenza esclusiva in merito a qualsiasi controversia originata e/o comunque connessa al presente Memorandum.

Contatti

Realty Lab S.r.l.

Via Puccini, 3
20121 Milano
T + 39 02 87 08 48 50
F + 39 02 87 08 48 74
info@realtylab.it
www.realtylab.it

Alessandro Manetti

Partner
M + 39 348 57 09 576
alessandro.manetti@realtylab.it

Roberto Nicosia

Partner
M + 39 335 12 36 605
roberto.nicosia@realtylab.it