

Trani - Apulien

Complesso commerciale unico con bar, ristorante e pescheria in posizione esclusiva sul lungomare

Codice oggetto: IT252942347



www.von-poll.it

PREZZO D'ACQUISTO: 3.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 1.527,53 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6.859 m²

Codice oggetto: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

A colpo d'occhio

Codice oggetto	IT252942347
Superficie netta	ca. 1.527,53 m ²
DISPONIBILE DAL	15.04.2026
Piano	1
Bagni	11
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	20 x Altro

Prezzo d'acquisto	3.500.000 EUR
Compenso di mediazione	Onder voorbehoud van commissie
Superficie commerciale	ca. 6.859 m ²
Superficie lorda	ca. 6.859 m ²
Spazio per uffici	ca. 69 m ²

Codice oggetto: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

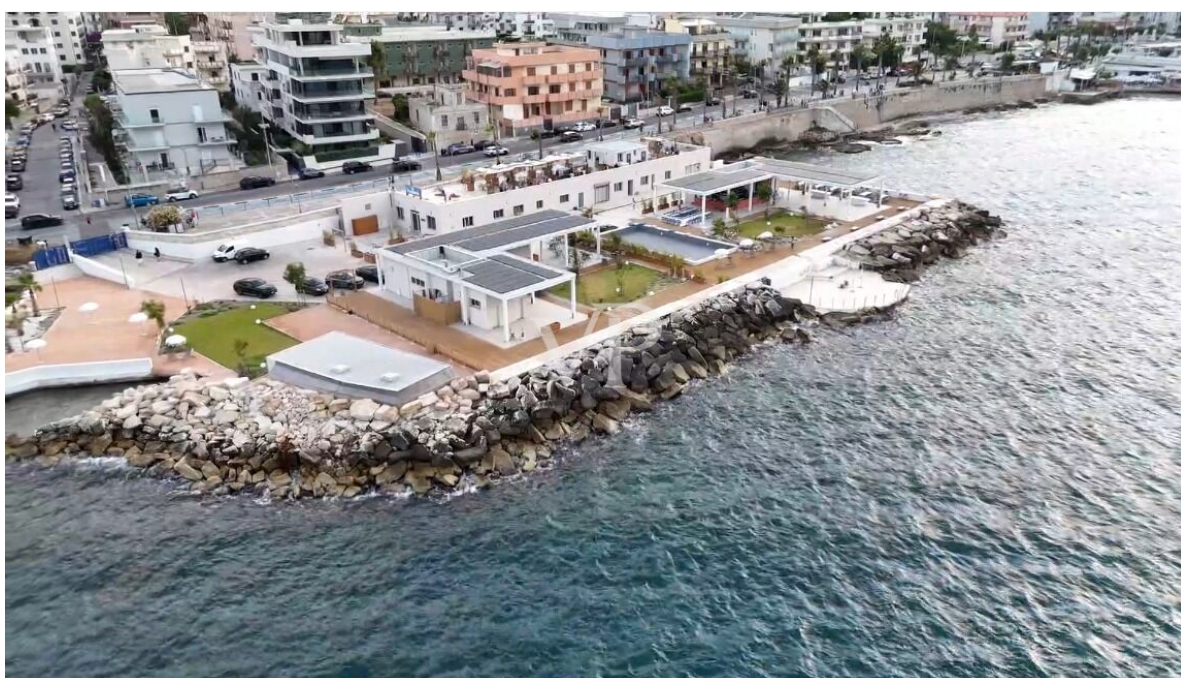
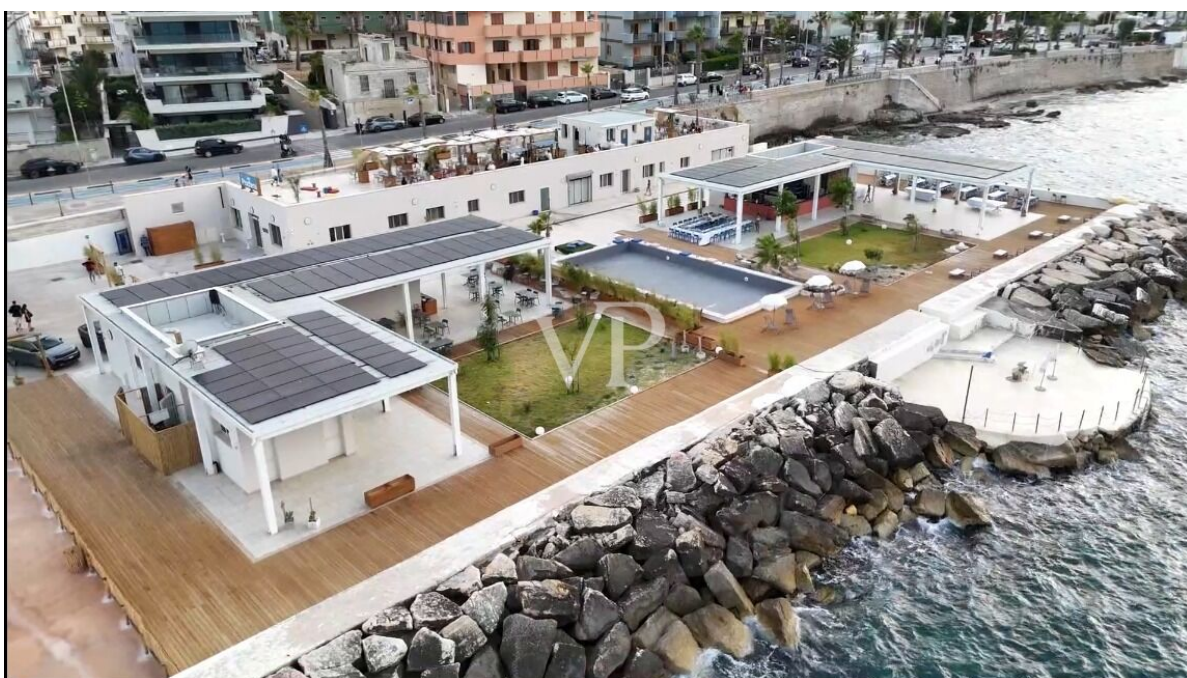
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo
Certificazione energetica valido fino a	09.09.2035

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	184.91 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

Codice oggetto: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

La proprietà



Codice oggetto: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

La proprietà



Codice oggetto: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

La proprietà



Codice oggetto: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

La proprietà



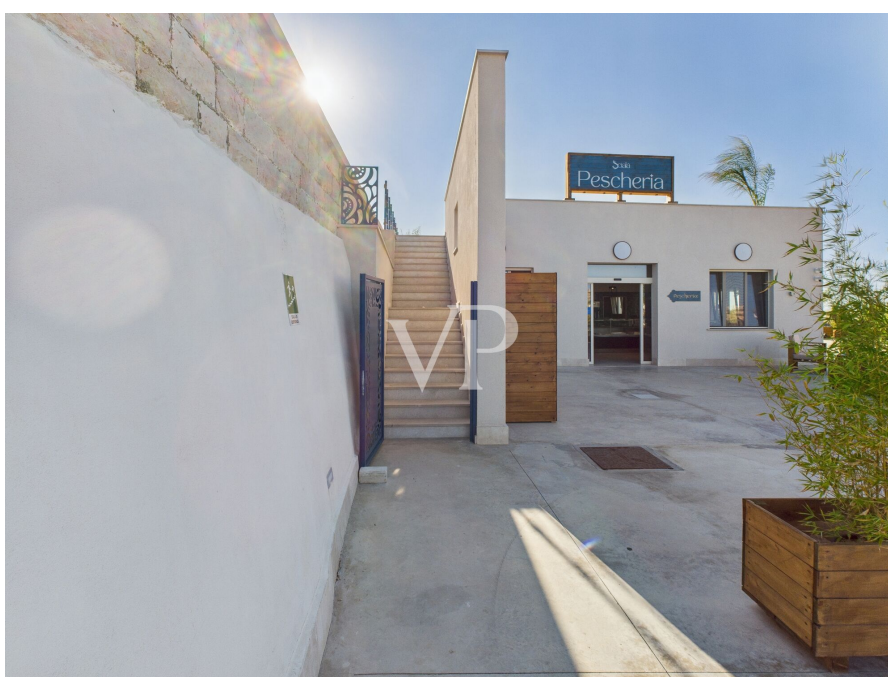
Codice oggetto: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

La proprietà



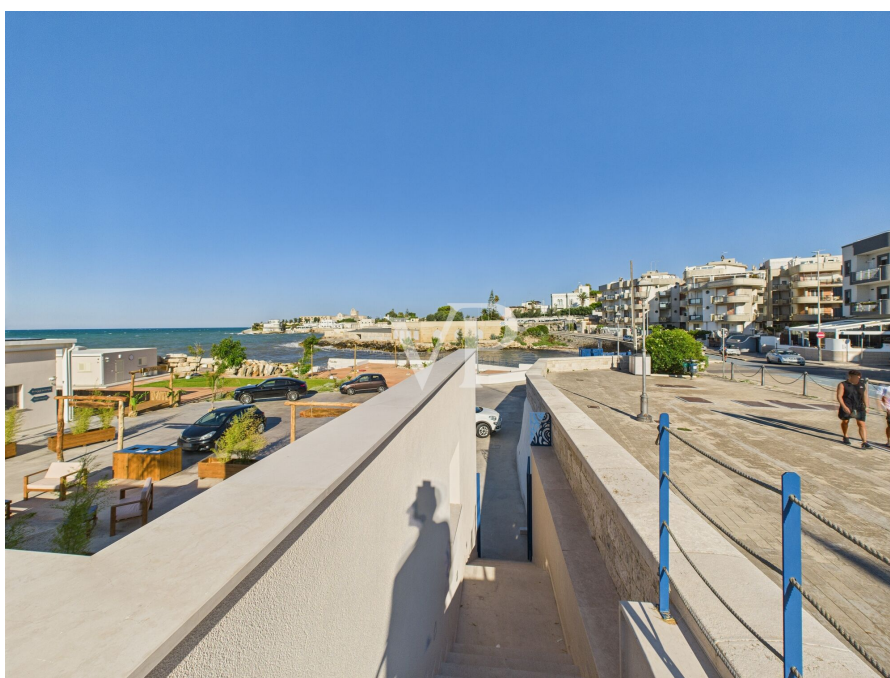
Codice oggetto: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

La proprietà



Codice oggetto: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

La proprietà



Codice oggetto: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

La proprietà



Codice oggetto: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

La proprietà



Codice oggetto: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

La proprietà



Codice oggetto: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

La proprietà



Codice oggetto: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

La proprietà



Codice oggetto: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

La proprietà



Codice oggetto: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

La proprietà



Codice oggetto: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

La proprietà



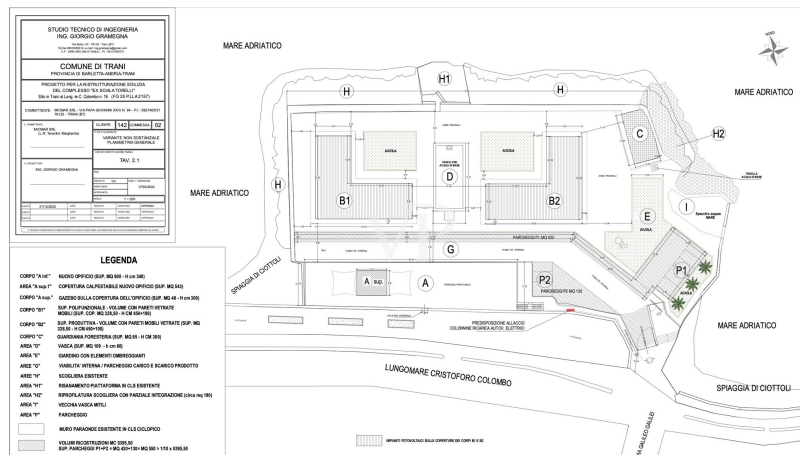
Codice oggetto: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

La proprietà



Codice oggetto: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

Una prima impressione

Proponiamo in vendita, a reddito, un complesso commerciale fronte mare situato sul lungomare di Trani, in posizione di forte passaggio e alta visibilità.

La proprietà include licenze per attività di bar, ristorante e pescheria, oltre a forno a legna regolarmente autorizzato per la produzione di pizze e autorizzazione per musica all'aperto. L'attività è ubicata in posizione fronte mare, su area in concessione demaniale rilasciata dalla Regione Puglia, con validità fino al 2031 e rinnovo automatico, elemento che garantisce continuità operativa e stabilità nel tempo.

Il complesso, ben visibile dalla passeggiata sul lungomare, è composto da più corpi immobiliari. Al primo piano si trova un locale bar fronte mare con ampia area esterna affacciata direttamente sul lungomare, punto di forte attrazione per clientela turistica e locale, destinata al servizio ai tavoli per caffetteria, gelateria e somministrazione.

Al piano terra, sempre fronte mare, sono presenti ulteriori locali, tra cui uno con licenza di ristorante (vedi planimetrie), dotato di area coperta per il servizio ai tavoli esterni. La cucina è prevalentemente a base di pesce, con piatti tipici e specialità locali, ed è supportata da forno a legna regolarmente autorizzato, che consente di ampliare l'offerta gastronomica e intercettare una clientela diversificata.

Il complesso dispone inoltre di un'ampia area parcheggio con accesso diretto dal lungomare, caratteristica particolarmente strategica per la fruibilità della struttura.

All'ingresso, sulla sinistra, si trova un punto vendita dedicato alla commercializzazione di prodotti ittici. L'attività di pescheria è dotata di impianto con vasche dedicate alla purificazione, mantenimento e vendita di molluschi eduli (lamellibranchi, tunicati, gasteropodi, echinodermi e aragoste), alimentate con acqua di mare prelevata direttamente, garantendo così la vendita di prodotto fresco e vivo.

Completano la proprietà un impianto fotovoltaico, che contribuisce al fabbisogno energetico dell'attività e genera un'ulteriore fonte di reddito.

È attualmente in essere un contratto di locazione con canone mensile pari a € 12.000,00 fino al 31.12.2026. A partire dal 01.01.2027, il canone sarà aggiornato a € 14.000,00 mensili fino al 31.12.2028. Dal 01.01.2029 e fino alla scadenza contrattuale, il canone mensile sarà pari a € 17.000,00, configurando un investimento con redditività crescente nel tempo.

Considerando il prezzo richiesto di € 3.500.000, l'immobile garantisce una rendita iniziale pari a circa il 4,1% annuo, con incremento progressivo fino a circa il 5,8% annuo a regime.

Codice oggetto: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

Dettagli dei servizi

- Parcheggio per la clientela nell'area di concessione
- Impianto per l'estrazione dell'acqua marina, che viene immessa in varie vasche per:
 - molluschi eduli
 - lamellibranchi
 - tunicati
 - gasteropodi
 - echinodermi
- Diverse celle frigorifere
- Impianto fotovoltaico sui tetti delle unità immobiliari per il fabbisogno energetico
- Piscina ornamentale e una piccola spiaggia attrezzata con lettini e sdraio

Certificazioni energetiche di tutte le strutture

- Casa: B - 88,22 kWh/m2
- Bar: E - 179,00 kWh/m2
- Capannone: E - 113,61 kWh/m2
- Pizzeria: E - 211,12 kWh/m2
- Friggitoria: D - 184,91 kWh/m2

Codici di attività:

- Cod. 47.23: Commercio al dettaglio di pesce, crostacei e molluschi
- Cod. 53.3: Bar e altri esercizi simili senza cucina
- Cod. 56.10.3: Gelateria e pasticceria
- Cod. 56.10.11: Ristorazione con somministrazione (bar, ristorante)
- Cod. 56.10.11: Tavola calda con somministrazione

Codice oggetto: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

Tutto sulla posizione

Lungomare Cristoforo Colombo 19 - 76125 Trani

Codice oggetto: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

Ulteriori informazioni

Attualmente tutto il contesto è su un terreno demaniale della quale i permessi sono validi fino al 2031 con una richiesta di rinnovo, per ulteriore periodo.

Per l'acquisto del contesto la proprietà può prendere in considerazione una trattativa con un rent to buy, o un acconto del 35% dell'importo pattuito; con rate mensili da definire, evil rogito al rinnovo della concessione demaniale

Codice oggetto: IT252942347 - 76125 Trani - Apulien

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Weissensteiner

Corso Italia 1, 20122 Milano

Tel.: +39 02 6206 9360

E-Mail: milano@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com