

Vigasio – Veneto

# CORTE STORICA CON RENDIMENTO E SVILUPPO ASSICURATI

Codice oggetto: IT254152143



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 3.500.000 EUR**

Codice oggetto: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Una prima impressione
- Partner di contatto

Codice oggetto: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## A colpo d'occhio

|                   |             |                               |                                         |
|-------------------|-------------|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Codice oggetto    | IT254152143 | Prezzo d'acquisto             | 3.500.000 EUR                           |
| Garage/Posto auto | 11 x Altro  | Edilizia da rendita fondiaria | Immobile ad uso abitativo e commerciale |
|                   |             | Compenso di mediazione        | soggetto a commissione                  |
|                   |             | Superficie commerciale        | ca. 6.000 m <sup>2</sup>                |

Codice oggetto: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La proprietà



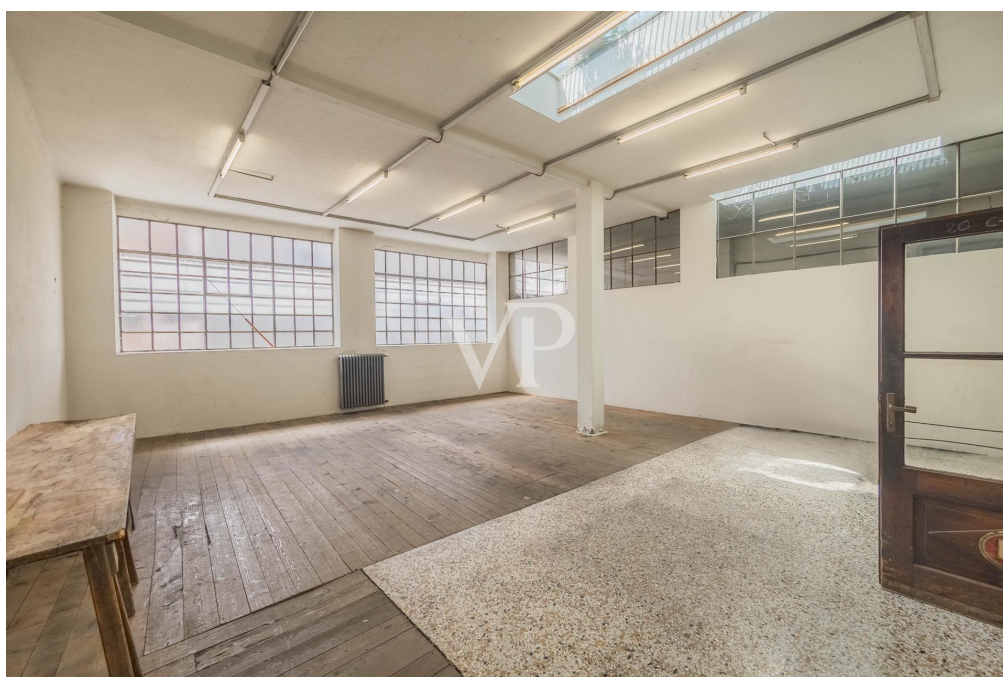
Codice oggetto: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## La proprietà



Codice oggetto: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## Una prima impressione

### CORTE STORICA CON RENDIMENTO E SVILUPPO ASSICURATI

Investimento immobiliare di pregio a sud di Verona - Opportunità unica di reddito immediato e crescita futura

A soli 10 chilometri dallo svincolo autostradale Verona Sud (A4/A22), questa magnifica corte storica del XIX secolo unisce il fascino del patrimonio architettonico con concrete opportunità di investimento. La proprietà, sottoposta a vincolo monumentale, si sviluppa su una superficie a forma di "U" offrendo un perfetto equilibrio tra sostanza storica, redditi consolidati e ampie possibilità di sviluppo.

Il patrimonio storico e immobiliare comprende l'edificio principale con corte storica, ampio giardino e colombaia monumentale vincolata BC-23. È presente un'attività di ristorazione operativa che include bar, pizzeria e ristorante con sette camere per locanda più un monolocale indipendente. Tre unità abitative autonome su due livelli sono completamente locate, garantendo un flusso di cassa immediato, insieme a un ulteriore appartamento monolocale. La proprietà dispone inoltre di cinque box auto privati, risorsa particolarmente preziosa nella zona.

Gli spazi commerciali e produttivi nell'ala destra includono cinque unità predisposte per uffici, depositi o piccole produzioni. Due capannoni in acciaio da 500 metri quadrati ciascuno presentano strutture integre con copertura da ripristinare e offrono possibilità di ampliamento fino al 70% del volume esistente secondo il Piano Casa regionale.

Le opportunità di sviluppo sono favorite da un quadro normativo vantaggioso. Il vincolo monumentale BC-23 consente interventi di restauro conservativo con integrazione di nuove funzioni, mentre il Piano Casa regionale permette ricostruzione e cambio di destinazione d'uso con incremento volumetrico del 70%. L'obbligo di raggiungere la classe energetica A massimizza l'accesso agli incentivi disponibili.

Le destinazioni d'uso consentite spaziano dal residenziale al ricettivo-alberghiero, dagli uffici al commerciale, dalla piccola industria alla logistica, dall'agriturismo alla ristorazione, offrendo massima flessibilità di investimento.

Il potenziale economico si basa su redditi immediati garantiti dal flusso di cassa delle unità abitative già locate, dagli spazi commerciali pronti per nuove locazioni e dall'attività di ristorazione operativa. Le prospettive di crescita includono capannoni acquisibili a costo contenuto con alto potenziale di rivalutazione, incentivi fiscali per tutela monumentale ed efficientamento energetico, e margini di sviluppo fino al 70% del volume attuale.

I collegamenti e le infrastrutture garantiscono un'accessibilità eccellente: 10 chilometri dallo svincolo autostradale Verona Sud, 20 chilometri dall'aeroporto Verona Catullo, collegamento diretto alle statali 434, 12 e 62, e soli 3 chilometri dal District Park di

Nogarole Rocca dove hanno sede realtà come Zalando e Honda. Nonostante i collegamenti strategici, la proprietà mantiene l'atmosfera rurale immersa nel paesaggio agricolo e vitivinicolo veronese.

Gli scenari di investimento includono lo sviluppo di un boutique hotel con location per eventi sfruttando l'atmosfera storica e il giardino panoramico, la creazione di un hub logistico con centro di distribuzione moderno nei capannoni ristrutturati, un progetto mixed-use con loft residenziali di pregio e spazi co-working, oppure un agriturismo premium che valorizzi le radici storiche con tour degli ex essiccatoi di tabacco ed esperienze enogastronomiche.

Un investimento che unisce storia, reddito e futuro. Contattaci per scoprire il potenziale di questa opportunità unica nel mercato immobiliare veronese.

Codice oggetto: IT254152143 - 37068 Vigasio – Veneto

## Partner di contatto

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

Christian Weissensteiner

---

Largo Dante Alighieri, n.3, 25087 Salò

Tel.: +39 0365 690596

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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