



**Stabile a uso commerciale in via Battaglini 1 a Capriasca**

24.08.2018

## Acquisto

### Stabile a uso commerciale «Via Battaglini 1», Capriasca (TI)

In data 27 luglio 2018 il Raiffeisen Futura Immo Fonds ha sottoscritto il contratto di compravendita per l'acquisto dello stabile commerciale sito in via Battaglini 1 a Tesserete-Capriasca, con entrata in possesso della proprietà il 31 luglio 2018.

Capriasca è situata 6 km a nord di Lugano nel Canton Ticino, ha circa 6'600 abitanti ed è il centro della regione di Capriasca e dell'omonima valle. Il quartiere di Tesserete è il cuore di Capriasca e l'immobile sito in via Battaglini 1 è il centro servizi nonché centro commerciale del comune.

L'edificio commerciale indipendente è situato nel centro storico di Capriasca. Una parte dell'offerta locale di infrastrutture (supermercato, studi medici, ottico, studio legale, bar e posti auto) si trova all'interno di questo edificio. L'immobile è stato costruito nel 1991.

L'immobile si trova in un buono stato di manutenzione. Per l'autunno 2018 sono previsti interventi di risanamento di un piano del parcheggio. Al termine della durata di vita dell'impianto di riscaldamento si passerà a un sistema con alimentazione non fossile. Oltre a questi due provvedimenti non sussiste alcun fabbisogno di risanamento sul breve e medio termine. La posizione centrale, il buon numero di posti auto e la presenza di aree per magazzino offre ai locatari delle superfici adibite ad attività di vendita e uffici ottime condizioni per lo svolgimento delle loro operazioni commerciali.

Lo stabile a uso commerciale è composto da un piano terra elevato, due piani normali e un piano attico. L'immobile, formato da un appartamento, 1'049 m<sup>2</sup> di superfici ad uso commerciale e gastronomia, 513 m<sup>2</sup> di studi e uffici, 739 m<sup>2</sup> di area magazzino e 57 posti auto (9 nel garage sotterraneo e 48 esterni), è integralmente concesso in locazione con contratti pluriennali.

Il volume dell'investimento è pari a circa CHF 10 milioni.

Con noi per nuovi orizzonti

#### Focus d'investimento del Futura Immo Fonds

Il Raiffeisen Futura Immo Fonds investe in tutta la Svizzera in immobili sostenibili. In questo contesto ogni oggetto è sottoposto a un'approfondita analisi della sostenibilità, in modo tale che un'acquisizione possa avvenire solo nel rispetto dei criteri di sostenibilità definiti. Secondo la strategia d'investimento almeno il 60% del patrimonio immobiliare è investito in immobili con utilizzo abitativo.

#### Caratteristiche di sostenibilità dello stabile a uso commerciale a Capriasca

- Apprezzato comune residenziale con funzione di centro regionale e buona connessione con Lugano
- L'immobile è il centro commerciale del comune
- Buon mix di utilizzo e locazione con contratti a lungo termine
- Buona qualità del lavoro e abitativa con presenza di ascensori
- Buone condizioni, nessuna necessità di grandi interventi sul medio termine
- Per migliorare la sostenibilità, nei prossimi anni l'impianto di riscaldamento passerà a un sistema di combustione non fossile