GLORIOUS CREW
INTERNATIONAL REAL ESTATE

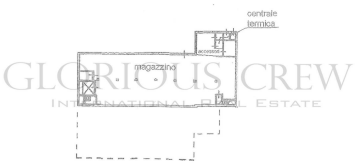
RIF: 3608 **€ 13.000,00**







PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



IMMOBILE COMMERCIALE / PRODUTTIVO IN AFFITTO – ERBA

Proponiamo in locazione importante complesso commerciale e produttivo situato in **posizione strategica nel Comune di Erba**, con **doppio accesso carrabile** e ottima visibilità, a pochi minuti dalla **SP639 Erba-Como** e dalla **SS36 Milano-Svizzera**.

L'immobile si sviluppa su una **superficie totale complessiva di 3.096 mq**, con **superficie commerciale/produttiva di 2.352 mq** e **area esterna esclusiva di circa 2.034 mq**, ed è distribuito su **quattro livelli funzionali**, progettati per garantire massima efficienza operativa e logistica.

Distribuzione interna:

- **Piano Interrato**
- Ampio magazzino principale per lo stoccaggio delle merci, dotato di **controllo della temperatura**, ideale per materiali sensibili o grandi volumi. Accesso facilitato per la movimentazione interna.
- **Piano Seminterrato**
- Spazioso magazzino con **rampa esterna dedicata per carico e scarico merci**, ottimizzato per automezzi di medie dimensioni. Soluzione ideale per attività logistiche e di distribuzione.
- **Piano Rialzato**
- Livello multifunzionale con **area esposizione**, **uffici ampi e luminosi** e magazzino complementare, che consente un utilizzo flessibile per attività commerciali, operative o direzionali.
- **Piano Primo**
- Interamente destinato a **uffici amministrativi**, con diverse postazioni di lavoro, **sale riunioni** e area deposito per archivi o materiali d'ufficio.

Collegamenti e accessi:
I primi tre livelli sono collegati tramite **vano montacarichi** e **due rampe di scale interne**. Il primo piano è accessibile tramite scala dedicata.
Gli accessi all'edificio avvengono da **area esterna di pertinenza esclusiva**, mediante **due rampe esterne scoperte**.

Dotazioni principali:

- Rampa di carico con ampia apertura
- Montacarichi per collegamento verticale
- **70 posti auto scoperti** per clienti e dipendenti
- Due ingressi carrabili da **via F.lli Cairoli** e **via L. Zappa n. 34**
- Perimetro protetto con **aree verdi e aiuole**

Classificazione urbanistica:
Secondo il PGT del Comune di Erba, l'immobile ricade negli **"ambiti del tessuto urbano consolidato – tessuto produttivo"**, con specifica destinazione per **medie strutture di vendita**, consentendo un utilizzo produttivo e commerciale flessibile.

Opportunità immobiliare di alto livello, ideale per aziende, logistica, commercio strutturato, showroom, sedi operative o direzionali.

Motivazione: affitto

Tipologia: Locale commerciale

Indirizzo: Via Luigi Zappa

Regione: Via Luigi Zappa, 34

Provincia: Como

Comune: Erba

Totale MQ: 3096

Camere: 0

Bagni: 8

Locali: 10

Età Costruzione: -

Box: -

MQ Coperti: -

MQ Scoperti: -

Stato conservazione: Buono

Piano: Edificio

Piani totali: 3

Ascensore: Autonomo

Indirizzo: No

Stato Attuale: Buono

Spese Condominio: -

Esposizione: -

Balconi: -

Cucina: -

Terrazzo: -

Giardino: -

IPE: -

Cantina: -