



## listing



### Informazioni sull'Agente

Nome:	ArKadia
Nome della ditta:	
Nazione:	United Kingdom
Telefono:	
Languages:	Dutch, English, French, German, Italian, Polish, Portuguese, Romanian, Russian, Spanish, Swedish

### Dettagli dell'inserzione

Proprietà per:	Saldi
Prezzo:	USD 347,577.43

### Posizione

Nazione:	Portugal
Stato / Regione / Provincia:	District of Setúbal
Città:	Setúbal
Publicato:	26/01/2026

#### Descrizione:

**Opportunità di Investimento Strategico: Un Edificio di Carattere con un Progetto di Riqualificazione Premium nel Cuore della Zona ARU di Setúbal**

**Introduzione: Dove la Storia Incontra il Potenziale del Futuro**

Nel cuore della vivace e autentica città di Setúbal, sulla ricercatissima Rua Camilo Castelo Branco, si trova un'opportunità di investimento tanto rara quanto preziosa. Non si tratta semplicemente di un edificio, ma di una vera e propria tela bianca offerta a investitori visionari: un progetto in cui le fasi più complesse sono già state completate, lasciando spazio alla parte più entusiasmante, quella della creazione di valore.

Questo edificio urbano, destinato a una riqualificazione di prestigio, rappresenta l'essenza stessa di un investimento immobiliare intelligente: posizione prime, struttura già messa in sicurezza, progetto architettonico moderno già presentato e, soprattutto, accesso a eccezionali vantaggi fiscali grazie alla sua ubicazione in un'Area di Riabilitazione Urbana (ARU).

È un invito a contribuire attivamente al futuro dell'abitare a Setúbal, realizzando al contempo un investimento con un potenziale di rendimento straordinario.

**Setúbal: Un Polo di Crescita tra Montagna e Mare**

Per comprendere appieno il valore di questo immobile, è fondamentale capire il dinamismo della sua posizione. Setúbal non è più soltanto una storica città portuale, ma è diventata una destinazione sempre più ambita, capace di attrarre residenti, turisti e investitori nazionali e internazionali.

Affacciata sull'estuario del Sado, famoso per la sua colonia residente di delfini, e alle spalle del Parco Naturale dell'Arrábida con le sue spiagge paradisiache, la città offre una qualità di vita eccezionale, a meno di un'ora da Lisbona.



Il centro storico, dove si trova Rua Camilo Castelo Branco, è un affascinante intreccio di strade acciottolate, piazze animate ed edifici colorati. Qui batte il vero cuore della città, a pochi passi dal celebre Mercado do Livramento, considerato uno dei mercati più belli del mondo, dai ristoranti rinomati per il famoso choco frito, dalle gallerie d'arte, dai negozi tradizionali e dalla magnifica Avenida Luísa Todi. Vivere qui significa scegliere uno stile di vita in cui tutto è raggiungibile a piedi, dove l'autenticità portoghese si fonde con una crescente energia cosmopolita.

Investire oggi a Setúbal significa scommettere su un futuro solido: la città beneficia di investimenti continui in infrastrutture, turismo e cultura, con una costante valorizzazione del mercato immobiliare. La domanda locativa, sia residenziale che turistica, è in forte crescita, offrendo eccellenti prospettive di rendimento.

**L'Immobile: Struttura Solida, Visione Chiara**

Ciò che distingue immediatamente questa proposta è lo stato avanzato del progetto. A differenza di molte proprietà da riqualificare, qui le fasi più complesse e incerte sono già state superate.

**Intervento Strutturale Completato:**

L'interno dell'edificio è stato completamente demolito. Questo non rappresenta un limite, bensì un enorme vantaggio: consente una totale libertà di riconfigurazione degli spazi secondo il progetto presentato, senza le sorprese tipiche delle demolizioni tardive. Una vera pagina bianca pronta per essere valorizzata.

**Facciata Preservata e Messa in Sicurezza:**

La facciata storica, elemento essenziale del carattere dell'edificio, è stata accuratamente conservata ed è attualmente sostenuta da una solida struttura metallica. Questo approccio professionale garantisce due vantaggi fondamentali: preserva l'anima e il fascino architettonico dell'edificio e, soprattutto, consente di qualificare l'intervento come riqualificazione/conservazione e non come nuova costruzione. Questo aspetto è cruciale per l'accesso ai benefici fiscali della zona ARU.

**Il Progetto Architettonico: Eleganza e Funzionalità**

Un progetto architettonico completo e ben studiato è stato elaborato e presentato al Comune di Setúbal nel settembre 2025 ed è attualmente in fase di valutazione. Il processo di approvazione è quindi già avviato, rappresentando un notevole risparmio di tempo per il futuro proprietario.

Il progetto prevede la realizzazione di tre unità abitative e di un elemento estremamente raro nel centro città:

**Piano Interrato con Parcheggio per 3 Veicoli:**

Un vero lusso nel centro storico di Setúbal. Un posto auto privato per ogni unità aumenta significativamente il comfort, la desiderabilità e il valore di mercato degli appartamenti.

**Due Appartamenti Bilocali (T2):**

Progettati per uno stile di vita moderno, ideali per giovani coppie, piccole famiglie, professionisti o per il mercato delle locazioni ad alto rendimento.

**Un Appartamento Duplex Trilocale (T3):**

Il fiore all'occhiello del progetto. Questo duplex offrirà un'esperienza abitativa esclusiva, con spazi ampi e una distribuzione funzionale, probabilmente arricchita da viste uniche sui tetti di Setúbal. Una residenza di prestigio destinata a una clientela esigente.

**Il Vantaggio ARU: La Leva Finanziaria dell'Investimento**

La posizione dell'edificio in un'Area di Riabilitazione Urbana (ARU) rappresenta un potente acceleratore finanziario. Tra i principali benefici:

IVA ridotta al 6% sui lavori di riqualificazione (anziché 23%)

Esenzione dall'IMI (imposta municipale sugli immobili) per diversi anni



---

Possibile esenzione dall'IMT sull'acquisto

Vantaggi fiscali su redditi da locazione e plusvalenze

Questi incentivi incidono in modo diretto e sostanziale sulla redditività complessiva del progetto.

Un Investimento Trasparente e Pronto a Partire

Il prezzo richiesto riflette il valore reale già creato e gli investimenti effettuati, tra cui:

Studi architettonici e ingegneristici

Presentazione del progetto al Comune

Demolizione interna

Struttura metallica di sostegno della facciata

L'acquirente non compra un problema, ma una soluzione già avviata.

Conclusione: Un Invito a Costruire il Futuro

Questo edificio su Rua Camilo Castelo Branco è molto più di un semplice immobile: è un'opportunità di investimento strutturata, sicura e ad alto potenziale. Un'occasione per possedere un frammento della storia di Setúbal e trasformarlo in un simbolo di modernità e comfort.

Punti di forza principali:

Posizione centrale e strategica

Progetto architettonico già presentato

Struttura messa in sicurezza

Importanti benefici fiscali ARU

Elevato valore aggiunto e parcheggi privati

Forte potenziale di rendimento e rivalutazione

Invitiamo gli investitori più attenti a cogliere questa opportunità unica e a partecipare attivamente alla rinascita urbana di Setúbal.

Per maggiori informazioni, per consultare il progetto completo o per organizzare una visita in loco, non esitate a contattarmi. Sarò lieta di accompagnarvi nella scoperta del vostro prossimo investimento di successo.

#ref: 798737

## Comune

Finito piedi quadrati: 160 mq

Dimensione del lotto: 160 mq

## Lease terms

Date Available:

## Informazioni aggiuntive

URL del sito: [http://www.arkadia.com/ZAZY-T104735/?utm\\_campaign=multicast&utm\\_medium=web&utm\\_source=IMLIX.COM](http://www.arkadia.com/ZAZY-T104735/?utm_campaign=multicast&utm_medium=web&utm_source=IMLIX.COM)

## Contact information

IMLIX ID: 798737



IMLIX

**Mercato Immobiliare IMLIX**  
<https://www.imlix.com/it/>

---

