



# SUNDERLAND HOUSE

- Monolocali di lusso
- Posizione centrale
- Prezzo da £55.000
- Rendimento netto dell'8,75% per 3 anni
- Consegna giugno 2017

“  
Uno degli  
investimenti  
più redditizi  
nell'ambito del  
settore edilizio  
residenziale.

## L'OPPORTUNITÀ Sunderland House

Sunderland House è situata nella parte nord orientale del centro città e si compone di eleganti monocalci, bilocali, trilocali e quadrilocali, ognuno dei quali rappresenta il non plus ultra nell'ambito del settore immobiliare. Ogni appartamento è progettato con lo scopo di garantire caratteristiche di elevata qualità, una moderna finitura, consentendo nello stesso tempo un completo utilizzo dello spazio e della luce naturale presente al suo interno. Il risultato che ne deriva è una gamma di appartamenti mozzafiato in grado di offrire il massimo risultato in termini di qualità, estetica e comfort.

Grazie alla sua posizione centrale, Sunderland House è situata nel cuore del centro storico della città e nelle vicinanze di tutto ciò che Sunderland è in grado di offrire. I residenti di Sunderland House si troveranno in un'ottima posizione riuscendo così a sfruttare al meglio gran parte dei numerosi servizi e delle strutture ricreative presenti nelle immediate vicinanze, dal grande centro commerciale al vicino cinema multisala.

Per chi desidera rilassarsi in aree meno urbanizzate, i residenti di Sunderland House possono fruire dei numerosi ampi spazi aperti, tra cui i vicini Sunnyside Gardens da £2 milioni completati di recente. Questi giardini sono stati edificati nell'ambito di un progetto di riqualificazione urbana del valore di £130 milioni che comprende anche un centro artistico e d'affari di £6 milioni.

Gli eccellenti collegamenti di trasporto presenti attorno a Sunderland House, tra cui la stazione ferroviaria e le stazioni della Metrolink, rappresentano anch'esse una caratteristica allettante di questo sviluppo immobiliare, in particolare per chi deve fare il pendolare.

Gli interni raffinati, gli esterni rimarchevoli, la posizione centrale e la vicinanza agli ottimi collegamenti di trasporto e alle strutture ricreative, rendono Sunderland House un'occasione davvero imperdibile per chi desidera vivere in questa bellissima città.





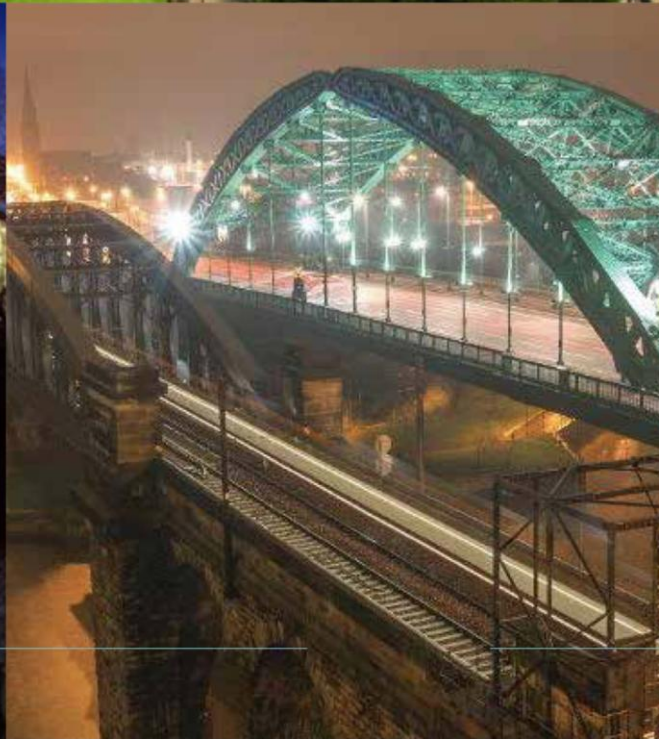
## LA CITTÀ DI SUNDERLAND

**Sunderland rappresenta la più grande località tra Leeds and Edimburgo con circa 300.000 abitanti. Questa città vanta una perfetta armonia tra spazi verdi lussureggianti, una costiera mozzafiato e il brusio proprio della vita cittadina. Il connubio idilliaco di vita rurale e urbana che è possibile riscontrare a Sunderland, la rende una località molto ambita. Questa città moderna e cosmopolita vanta anche numerose attrazioni storiche quali la Washington Old Hall, il Museo di Sunderland e Giardini "Winter" e il Castello di Hylton; grazie a questa ricchezza di perle storiche e culturali degne di nota, Sunderland viene talvolta definita come 'la Bruges del Nord'.**

Sunderland rappresenta anche una delle città inglesi più importanti nell'ambito della costruzione navale e vanta un passato orgoglioso. È celebre per i suoi numerosi monumenti rappresentativi quali il Wearmouth Bridge e L'Alexandra Bridge. La città detiene anche il primato per essere stato il luogo di nascita della prima vetrata colorata e della prima chiesa costruita in mattoni in Inghilterra.

Tuttavia, se da una parte in questa regione è possibile ammirare numerose attrazioni storiche e culturali di rilievo, dall'altra Sunderland può essere definita come una città all'avanguardia; a dimostrazione di ciò essa è, infatti, riconosciuta come uno dei centri di sviluppo tecnologico più importanti al mondo. A questa città va il merito di aver aperto la strada nel mondo dello sviluppo dei software e dei servizi di rete e detiene un ruolo chiave anche nell'ambito del settore delle telecomunicazioni. La prova di ciò risiede nel fatto che molte aziende di primo ordine quali la Barclays, Nike, Northern Rock, T-Mobile e EDF Energy, hanno stabilito la loro sede proprio nei dintorni di Sunderland offrendo in tal modo ai residenti locali rilevanti opportunità d'impiego.

Sunderland costituisce sicuramente una città adatta per investimenti. A tale proposito il comune di Sunderland ha messo in atto un programma di collaborazione continuo con le imprese del settore privato al fine di garantire un costante sviluppo della città attraverso la creazione di nuovi posti di lavoro e investimenti provenienti da imprese esterne alla città. Questo progetto di rigenerazione economica (il "Sunderland City Deal") che sarà in grado di offrire più di 5.200 posti di lavoro e porterà investimenti fino a £295 milioni entro il 2027, comprende una proposta per lo sviluppo di un grande parco industriale avanzato di livello internazionale (IMAP) - il parco di 100 ettari ospiterà la sede di moderne aziende che sfrutteranno il passato manifatturiero della regione. I progetti di riqualificazione urbana in corso fanno sì che la città sia sulla strada giusta per raggiungere il suo obiettivo principale, ossia quello di diventare "la città più vivibile nel Regno Unito".



## L'INVESTIMENTO

### "Rendimento Netto Monolocale dal 4° Anno?"

Monolocale	£55,000	8.75% Rendimento da locazione assicurato per 3 anni
------------	---------	---

\* Al lordo di spese d'acquisto e imposte

### Rendimento Netto Monolocale dal 4° Anno

Prezzo di acquisto	£55,000
Reddito annuo lordo**	£5,105.50 (£425 pm)
Manutenzione	£273
Canone di locazione	£65
Spese di gestione	£306
<b>Reddito NETTO</b>	<b>£4,461.50</b>
<b>Rendimento NETTO*</b>	<b>8.11%</b>

\* Al lordo di spese d'acquisto e imposte



## SPECIFICAZIONE

### Monolocali, bilocali, trilocali e quadrilocali

- Ripostiglio
- Armadio
- Postazione di lavoro
- Fornello elettrico / lavello / frigo-congelatore
- TV LCD
- Connessione Internet ad alta velocità

### Area locale

- Situato nel cuore di Sunderland
- Ottimi collegamenti di trasporto in prossimità sia della stazione ferroviaria che della stazione metro
- Una vasta scelta di bar, club, ristoranti, e negozi a disposizione per i residenti tra cui poter scegliere

## PROCESSO D'ACQUISTO

1. L'acquirente dovrà compilare modulo di prenotazione e dovrà fornire una fotocopia di un documento d'identità e due documenti che attestano la residenza. Questi documenti dovranno inoltre essere inoltrati in originale in forma certificata all'avvocato dell'acquirente.

L'acquirente dovrà pagare £5,000 per il deposito di prenotazione al venditore. Questa somma sarà rimborsata solo se la "due diligence" redatta dall'avvocato dell'acquirente non è ritenuta soddisfacente in tutti i suoi punti; o in caso la richiesta di variazione al permesso di costruzione non sia approvata per l'intero edificio entro il 31/07/2016.

Contestualmente l'acquirente pagherà £600 per spese di amministrazione, consulenza fiscale e presentazione dei documenti per l'esenzione di detrazione fiscale da redditi da locazione a SOCINVEST.

2. L'avvocato dell'acquirente dovrà effettuare tutti i controlli e le visite necessarie ("due diligence") sulla proprietà e una volta che questa è stata effettuata, L'acquirente dovrà pagare il saldo al proprio avvocato che terrà i fondi in un conto

depositario di fiducia "stakeholder" (deposito garantito del proprio avvocato).

3. L'avvocato dell'acquirente dovrà poi effettuare lo scambio di contratti "exchange of contracts" che sarà soggetto all'ottenimento da parte del venditore dell'approvazione alla variazione del permesso di costruzione per l'intero progetto, con l'obbligo contrattuale per l'avvocato di rilasciare il saldo al venditore in base alle scadenze del piano dei pagamenti previsti (50% allo scambio di contratti e il 50% alla consegna) qualora il venditore ottenga il permesso entro il 31/07/2016.
4. Qualsiasi ritardo nella consegna dopo il 30 giugno 2017 comporterà un pagamento da parte del venditore all'acquirente di un interesse mensile del 5% annuale pro-rata e calcolato rispetto al prezzo di acquisto.

### Fase 1

- Compilazione del modulo di prenotazione.
- Pagamento del deposito - £5,000.
- Pagamento delle spese - £600.

### Fase 2

- Incarico e pagamento dell'avvocato.
- Due diligence dell'avvocato.
- Invio dei contratti al cliente.

### Fase 3

- Scambio dei Contratti
- Pagamento di 50% del prezzo all'avvocato del venditore, entro 28 giorni dalla prenotazione

### Fase 4

- Completamento della vendita
- Saldo all'avvocato del venditore

## FAQ'S

### Che tipo di proprietà si acquista: "freehold" o "leashold"?

Leashold per 999 anni

### Qual è l'indirizzo del complesso di Sunderland House?

42-45 Nile Street, Sunderland, SR1 1ES

### Quando sarà completata la costruzione?

Giugno 2017

### Come è garantito l'affitto?

Il venditore firmerà un contratto di gestione di locazione con l'acquirente per una durata di 3 anni e subappalterà il lavoro alla società di gestione.

### Quando si percepiscono le rendite?

Le rendite saranno pagate trimestralmente in via posticipata dalla data di consegna effettiva dell'immobile, nel conto bancario dell'acquirente.

### Che costi dovrà sostenere l'acquirente qualora volesse rivendere prima della consegna dell'immobile?

Nessun costo per il venditore, invece al nuovo acquirente saranno addebitate spese legali.

### L'immobile si può affittare solo a studenti?

Gli immobili sono adibiti a uso residenziale e possono essere affittati sia a studenti sia ad altre tipologie d'inquilini di natura residenziale.

### Quali garanzie ci sono per l'acquirente che acquista su carta?

Ci sono le garanzie standard.

Sul terreno e sul fabbricato costruito sopra, verrà apposto un gravame a favore degli acquirenti. I fondi sono tenuti nel conto dell'avvocato del cliente e sono trasferiti al conto dell'avvocato del venditore secondo le modalità di pagamento pre-stabilite. Il rilascio di fondi per la costruzione dal conto

dell'avvocato del venditore potrà avvenire solo su autorizzazione di un perito qualificato RICS che verifica le varie fasi di costruzione. Il venditore realizza profitti solo alla consegna dell'edificio.

### Cosa succede se ci sono danni alle proprietà?

I danni sono coperti dal deposito cauzionale degli inquilini, pari a 2 mesi di affitto. Gli inquilini lasciano i dati della propria carta di credito che sarà addebitata nel caso di danni superiori al deposito cauzionale.

### L'acquirente ha costi aggiuntivi durante il periodo di proprietà?

A parte il costo della dichiarazione dei redditi in UK, l'acquirente non deve pagare nient'altro durante i primi tre anni.

### Quali garanzie di costruzione avrà l'edificio?

10 anni di garanzia LABC di costruzione

### Chi paga le bollette utenze e council tax dal quarto anno?

Gli inquilini

### Si può acquistare con un mutuo?

No inizialmente, ma gli acquirenti potranno rifinanziare l'immobile una volta che è completamente costruito ed hanno ottenuto il titolo di proprietà.

**FOR MORE INFORMATION:**  
SWISS FLORIDA LONDON SERBIA ROMANIA REP. MOLDOVA  
E-mail: [newsletter@adessopartners.com](mailto:newsletter@adessopartners.com) - Website: [www.adessopartners.com](http://www.adessopartners.com)