

ABITARE

VENEZIA E PROVINCIA

02 SETTEMBRE 2024 / 17

CAMBIO DESTINAZIONE D'USO
guida pratica

IL VICINO ALZA UN MURO
può farlo se oscura la vista?

VOGLIA DI CASA
a cura di Tania Radici

SPECIALE VENEZIA
Immobili nella città dell'arte

CASE DA SOGNO
dall'attico alla villa



MAGAZINE DI ANNUNCI E INFORMAZIONE IMMOBILIARE



BATSER – Udine | info@batser.it | www.batser.it
M. 347 5967015 | T. 0432 760097



**BAT
SER**

SERRAMENTI — TENDE

SERRAMENTI E OMBREGGIAMENTI
FORTI E DI CARATTERE

ABITARE

MAGAZINE DI ANNUNCI E INFORMAZIONE IMMOBILIARE

COPIA OMAGGIO

Quindicinale di informazione immobiliare

Periodico di annunci ed informazione del settore immobiliare, iscritto al N° 321/2023 del Registro Stampa della Cancelleria del Tribunale di Treviso

Editore

Arceos S.r.l. - iscrizione al ROC N° 35414
Corso Vittorio Emanuele II, 9
31015 Conegliano Veneto - Treviso
Tel. 0422 6977
mail info@arceos.com

Redazione e Amministrazione

Via Fossaggera, 24
31100 Treviso
Tel 0422 6977
mail veneziana@abitaremagazine.it
mail amministrazione@arceos.com

Direttore Responsabile

Silvano Piazza

Direttore Editoriale

Alessandro Mattiazzi

Progetto e Realizzazione Grafica

Adriana Cobianchi

Per la Tua Pubblicità

Tel. 0422 6977
Mail info@abitaremagazine.it

Stampa

L'Artegrafica Casale sul Sile (TV)
www.lartefgrafica.com

Arceos srl non è responsabile della provenienza e della veridicità degli annunci, né di tutte le conseguenze che ne possano derivare.

MODALITÀ PER L'INVIO DEL MATERIALE PUBBLICITARIO

I testi, le foto e le eventuali istruzioni relativi agli spazi pubblicitari, dovranno pervenire in redazione:

entro e non oltre le ore 12:00 del giovedì precedente l'uscita (consultare il calendario 2024 di Abitare Magazine), via mail all'indirizzo: veneziana@abitaremagazine.it



6



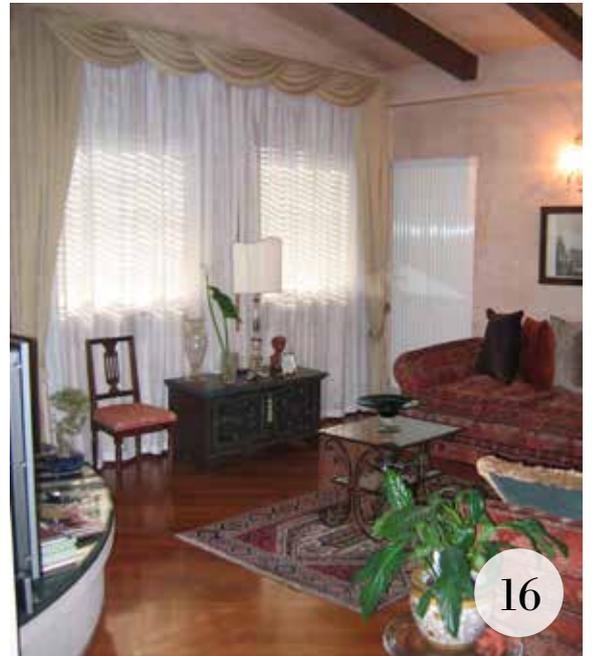
8

SOMMARIO

- 06** Studio Tre Immobiliare
- 08** Idea Casa & Prandstraller
- 10** Antoniana Case due
- 12** Deltanord Mestre
- 14** ComproCasa
- 16** Agenzia Immobiliare Veneta
- 18** RT Immobiliare



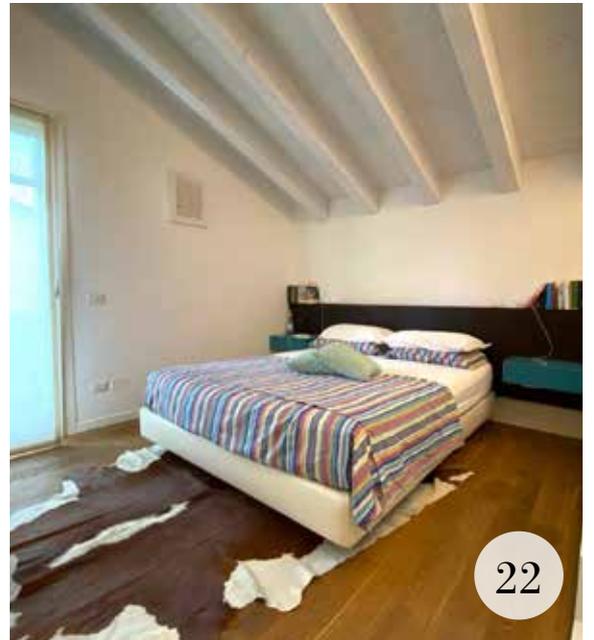
10



16



12



22



39

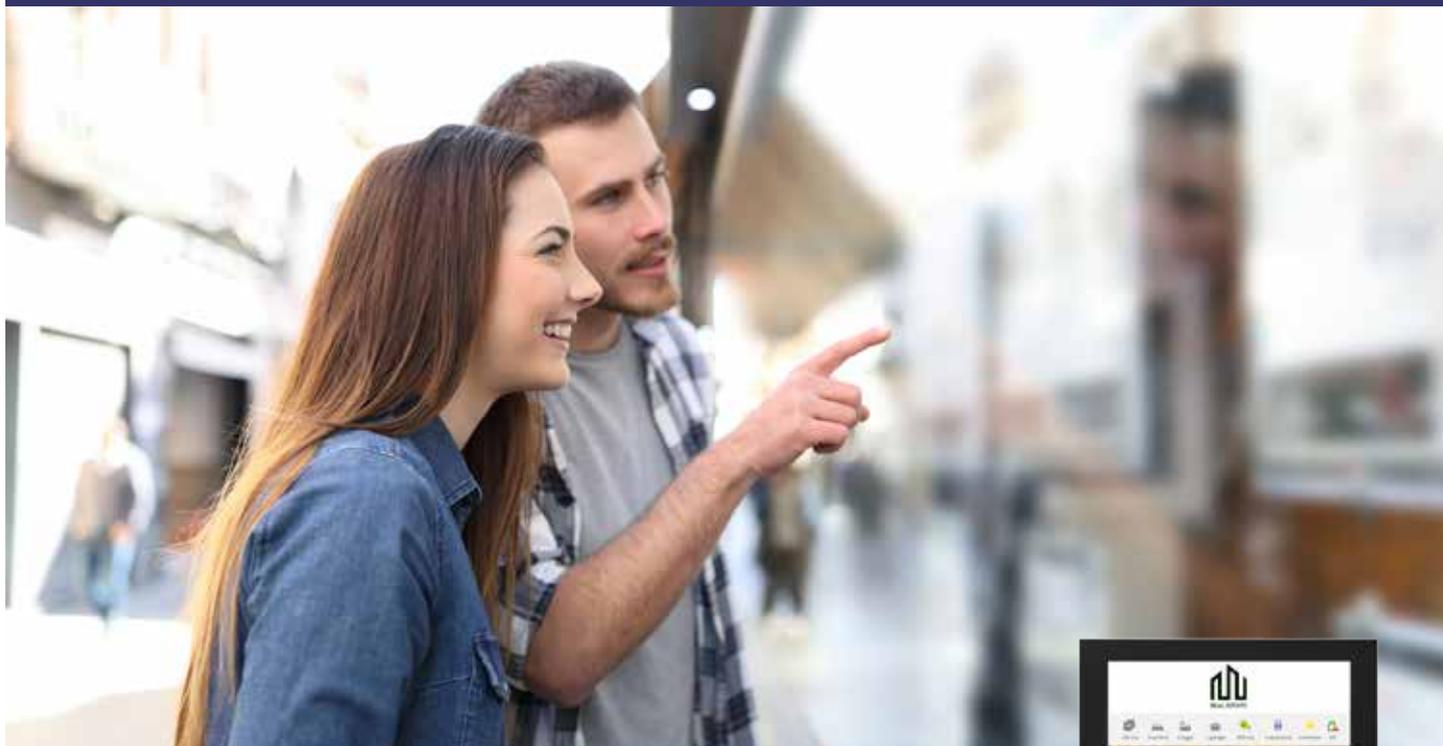
SETTEMBRE 2024 N. 17

- 19** Domus Nova
- 22** Olmo Immobiliare
- 25** Speciale Venezia
- 26** Deltanord Venezia
- 28** Mestre Casa
- 30** Voglia di Casa
- 39** Case da Sogno

EXLIDE®

Il Solo limite? La Vostra Immaginazione

La tua nuova vetrina per gli annunci pubblicitari



SEMPLICE | RAPIDO | INTUITIVO

Comunica in modo chiaro ed efficace

Exlide® è l'innovativo sistema per visualizzare i tuoi annunci in modo semplice, costantemente aggiornato e tecnologicamente avanzato.

Grazie alle nuove tecnologie e all'utilizzo di monitor di ultima generazione dal design moderno ed elegante, garantiamo un grande impatto emozionale.

Passa anche tu alla presentazione dei tuoi annunci utilizzando una qualità d'immagine perfetta 24h al giorno 7 giorni su 7



Totem multimediale 75"

Per informazioni contattaci: 0422 6977 mail: info@arckeos.com



Editoriale

STANZE IN AFFITTO, BOOM DI RICHIESTE.

È questo uno dei mercati più in crescita, esplode la domanda e di conseguenza aumentano i prezzi ed i profitti per i proprietari.

Milano rimane imbattibile per l'affitto sia delle singole che delle doppie, ma a Bari e Napoli l'interesse è triplicato rispetto all'anno scorso confermando un trend positivo che corre, inesorabile, da anni. Non si ferma la corsa dei prezzi delle stanze in Italia, con rincari diffusi in quasi tutte le principali città universitarie e un dato complessivo nazionale che, rispetto a un anno fa, registra un continuo aumento per le stanze singole. Continua, insomma, a crescere la domanda di studenti fuori sede, ma anche lavoratori, alla ricerca di un alloggio.

Ci sono alcune aree del paese in cui l'interesse, in un anno, è cresciuto in maniera esponenziale, addirittura in tripla cifra. Gli aumenti più sostanziosi si riscontrano in due capoluoghi del Sud, vale a dire Bari e Napoli, ma ben performano anche due centri lombardi come Pavia e Brescia. Crescite sopra il 100% della domanda si evidenziano infine a Foggia e a Ferrara.

Il boom di ricerche che stanno vivendo le località del Sud, più economiche, e quelle limitrofe ad un grande centro come quello di Milano mostra come la domanda si stia spostando verso poli più avvicinabili dal punto di vista della sostenibilità dei costi. Tanti studenti, non potendo più pensare di sostenere la spesa richiesta nelle città più care, optano per atenei comunque di alta qualità ma più vicini alle loro città d'origine o alternativi alle scelte finora più tradizionali, come possono essere Bologna, Milano e Roma.

I dati della domanda, in costante crescita, dimostrano come quello delle stanze sia sempre più un mercato molto redditizio per i proprietari. Da qui la tendenza al rialzo dei prezzi che osserviamo ormai da diversi anni e che non ha ancora terminato la sua corsa, soprattutto nelle città più gettonate che, ad ogni modo, vivono un momento di crescita dei valori in tutto il comparto e non solo in quello dei posti letto.

In questo numero di **ABITARE Venezia & Provincia** gli approfondimenti sul diritto e fisco immobiliare sono sempre

attuali e di grande importanza per proprietari, inquilini e condomini. Scopriamo come fare per mutare la destinazione d'uso di un immobile, ad esempio da casa a ufficio, oppure da garage a locale commerciale. Quanto può essere alto un muro confinante? Che succede se questo oscura la vista al vicino?

Non dimentichiamo lo **"Speciale Venezia"** un maggior spazio riservato a tutte le Agenzie Immobiliari che operano e trattano la compravendita di immobili situati nel centro storico veneziano.

Tania Radici la nostra Interior Designer nella sua rubrica **"Voglia di Casa"** ci accompagna passo dopo passo in una delle ristrutturazioni più frequenti nelle nostre case, la ristrutturazione del bagno una delle stanze più vissute della casa.

Come sempre troverete gli Annunci Immobiliari dei nostri inserzionisti, caratterizzati da una grafica moderna, un piano editoriale innovativo accompagnato dall'utilizzo sia dell'infografica che dei Qr-code per un approfondimento immediato delle informazioni relative ad ogni immobile. Offriamo poi un ventaglio delle abitazioni di pregio e maggior fascino del territorio di riferimento in **"Case da Sogno"** dove è dato particolare risalto alle proposte esclusive grazie ad una impaginazione più dettagliata da foto e testo.

A completare la nostra proposta www.abitaremagazine.it è il riferimento on-line del magazine dove ogni nostro lettore può trovare tutti gli annunci immobiliari dei nostri inserzionisti, maggiori approfondimenti ed informazioni del mondo immobiliare.

AugurandoVi una piacevole lettura colgo l'occasione per ringraziare i nostri Clienti, i nostri lettori e tutti quelli che insieme a me collaborano quotidianamente nella realizzazione di questo progetto editoriale.



**SPINEA,
ZONA RESIDENZIALE
€ 102.000**

Appartamento di ampie metrature al quarto piano con ascensore. Condominio in ottime condizioni appena restaurato. Composto da ingresso soggiorno, cucina, terrazzo, due camere, bagno e lavanderia. Garage di pertinenza. Cl. en. B
Rif. V576



SILEA € 135.000

Ottimo anche da investimento! Fantastico bilocale di ampie metrature suddiviso in grande zona giorno con terrazza, disimpegno, bagno e bella matrimoniale con seconda terrazza. In contesto residenziale gradevole e di recente costruzione, CON ASCENSORE e finiture recenti questo immobile dotato di grande garage è ideale per singles, coppie e/o investimento. Ape F. Rif. V580



**MESTRE CARPENEDO
€ 140.0000**

Da non perdere! In contesto di recente costruzione, al piano rialzato, SENZA BARRIERE! Appartamento con ingresso su zona giorno, angolo cottura due camere, bagno. Posto auto di proprietà in spazio condominiale chiuso. Termo autonomo, tapparelle elettriche, aria condizionata. Finiture recenti. OTTIMO DA INVESTIMENTO! Rif. v579



**CAMPALTO € 160.000
Ottimo appartamento abitabile subito!**

Luminoso appartamento al quarto piano con ascensore composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere bagno e lavanderia, grande garage e soffitta. ARREDATO!
Cl. en F.
Rif. v581



**MESTRE, ZONA AUCHAN
€ 165.000**

Comodissimo ai trasporti e servizi, ampio trilocale di 80 mq con spese condominiali irrisorie. RECENTE PARI A NUOVO: ingresso, soggiorno con cottura, due camere, bagno, due belle terrazze. BELLO, LUMINOSO E in ottime condizioni, posto auto esclusivo. Attualmente uso ufficio ma trasformabile in appartamento. Cl. en B. Rif. v569



**MESTRE VIA MESTRINA
€ 168.000**

Zona pedonale. Appartamento in stabile con ascensore, suddiviso in ingresso, cucina con terrazza, ampio salone con seconda terrazza, due belle camere, bagno e ripostiglio. Ottime condizioni. Condominio recentemente ristrutturato con superbonus. Posizione eccezionale!
Cl.en. E.
Rif. V555



**GAZZERA € 170.0000
Ottima posizione!**

Luminoso appartamento con bella terrazza abitabile! Sito al quarto piano e suddiviso in ampio ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere, due bagni e garage. Con diritto di superficie. Cl en F.
Rif. V550



**MESTRE QUATTRO
CANTONI € 190.000**

Ottimo investimento. In zona centralissima proponiamo appartamento di 110 mq derivante dall'unione di due bilocali. Attualmente composto di cucina, soggiorno/salotto, due bagni, due camere, tre terrazze. Ideale come appartamento unico oppure anche per trasformazione ad USO TURISTICO. OTTIMO AFFARE!
Cl. en. F Rif. V557



La tua agenzia a Mestre da oltre trent'anni!



MESTRE, ZONA QUATTRO CANTONI € 218.000

Signorile appartamento in una piccola palazzina di sole 3 unità, inserita in ottimo contesto residenziale con bel giardino. Tre camere, doppi servizi, ampio soggiorno/salotto, cucinotto. Garage. Accessoriato di antifurto e aria condizionata. Ottima posizione! Rif. V551



🚗 3 🏠 2 🏠 1 🏠 In def.



MESTRE VIA TORRE BELFREDO € 258.000 TRATT.LI

Casa singola con scoperto esclusivo suddivisa su due piani e con metrature interessanti. Attualmente soggiorno/salotto, cucina, due camere e bagno ma possibile ricavare il secondo bagno e la terza camera. Ma abitabile anche subito senza grossi interventi. Garage e giardino non impegnativo. cl. en. G. Rif. V554



🚗 2 🏠 1 🏠 1 🏠 G



MIRANO CENTRO € 310.000

Introvabile casa singola con giardino edificata negli anni '70 ma sempre ben tenuta e in ottime condizioni. Ampi spazi e ben suddivisi: al piano terra, ingresso, soggiorno, salotto cucina abitabile, bagno e lavanderia. Al primo piano quattro camere, bagno. Bel giardino piantumato di circa 300 m², garage e cantina. Veramente un bell'immobile con grandi potenzialità! Cl.en.G. Rif. v577



🚗 4 🏠 2 🏠 1 🏠 G



MESTRE VIA TASSO € 320.000

SIGNORILE ED ELEGANTE! Ampio appartamento con metrature introvabili! Ingresso, ampio salone, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni e garage. Ascensore, aria condizionata, bonus 110% in realizzazione. Fantastico! Cl.en.in def.ne Rif. V509



🚗 3 🏠 2 🏠 1 🏠 In def.



MOGLIANO, FANTASTICA PORZIONE DI SCHIERA! € 375.000

Immobile di nuova costruzione, con scoperto esclusivo, posto auto coperto e magazzino. Suddiviso in zona giorno con affaccio sulla campagna, due camere, tre bagni, ampio sottotetto utilizzabile come spazio aggiuntivo. Da vedere !! Classe energetica A4. Rif. v572



🚗 2 🏠 3 🏠 - 🏠 A4



OLMO DI MAERNE € 380.000

ACCOGLIENTE CASA SINGOLA con giardino in perfette condizioni ed abitabile subito! Immobile ristrutturato con eleganza e buon gusto suddiviso in soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, mansarda abitabile, taverna, lavanderia, cantina, ampio garage. Giardino con due posti auto. Antifurto a zone con telecamere, stufa a pellet, caminetto in taverna, aria condizionata. Cl.en. E. Da non perdere! Rif. V563



🚗 3 🏠 2 🏠 1 🌿 🏠 E



MESTRE, ATTICO € 450.000

Splendido con finiture signorili e ricercate, interamente sviluppato al quarto e ultimo piano. Grande zona giorno con accesso alla bella loggia coperta. Zona notte con tre camere doppi servizi e accesso alla seconda terrazza. Terza grande terrazza esclusiva sul tetto con accesso riservato. ARIA COND., VMC INCLUSE. GARAGE DOPPIO e POSTO AUTO. Cl. En A4. Rif. V522



🚗 3 🏠 2 🏠 2 🏠 A4



ELEGANTE E RICERCATA

SILEA, BIFAMILIARE NUOVA € 520.000 tratt.

in zona centrale e comoda, questo splendido immobile dal forte impatto estetico ma al tempo stesso funzionale e accogliente presenta le più moderne caratteristiche costruttive. Ha soggiorno, cucina abitabile, tre camere, tre bagni, un bello scoperto esclusivo, garage e due posti auto. Cl. en A4. Rif. v574



🚗 3 🏠 3 🏠 1 🏠 A4

Mestre

€ 168.000



Adiacente al museo M9, comodissimo ai servizi in piacevole stabile con ascensore, disponiamo di un appartamento al 2° piano in ottime condizioni composto da soggiorno, cucina, due ampie camere, bagno, ripostiglio e magazzino.
Rif. 1365



m² 85 m²  2  1  In def.

Mestre

€ 195.000



Inizi via Ca Rossa, in signorile stabile con ascensore disponiamo di un appartamento di ampia metratura da aggiornare composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno, ripostiglio, soffitta, garage e ulteriore posto auto a rotazione.
Rif. 1320



m² 110 m²  2  1  In def.

Mestre

€ 228.000



A due passi dalla piazza Ferretto, appartamento in signorile stabile posto al settimo piano con ascensore composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, doppi servizi, terrazza di 20 mq. Possibilità di ampio garage per qualsiasi tipo di automobile.
Rif. 1358



m² 120 m²  3  2  1  In def.

Mestre

€ 275.000



Rotonda Garibaldi, in signorile stabile con ampio giardino condominiale disponiamo di un appartamento al terzo piano con ascensore composto da ingresso, salone, cucina abitabile, tre camere, doppi servizi, ripostigli, garage e posto auto assegnato.
Rif. 1357



m² 130 m²  3  2  1  In def.

Mestre

€ 128.000



Carpenedo via Vallon, in palazzina di sole 6 unità recintata e rientrata dalla strada disponiamo di un appartamento posto al terzo ed ultimo piano composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio, possibilità di comodo garage.
Rif. 1361



m² 95 m²  3  1  1  In def.

Mestre

€ 320.000



Viale Garibaldi, in bella palazzina con ascensore disponiamo di un appartamento posto al secondo piano composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, zona pranzo con terrazza abitabile, tre ampie camere, doppi servizi, ripostiglio, garage.
Rif. 1236



m² 150 m²  3  2  1

Cerchiamo appartamenti 1 - 2 - 3 camere • Stime gratuite

Venezia

€ 800.000



Santi Apostoli, in blocco di poche unità disponiamo di un appartamento di ampia metratura posto al secondo e ultimo piano composto da ingresso, soggiorno, cucina, 5 camere, tripli servizi, terrazza abitabile e magazzino al piano terra, possibilità di dividerlo in due unità.

Rif. 1344



m² 250 m² 🚗 5 🚿 3 🏡 In def.

Mestre

€ 320.000



Via Tasso, in condominio veramente signorile ampio appartamento piano alto con ascensore composto da ingresso, salone con bella terrazza, cucina abitabile e zona pranzo dedicata, disimpegno, tre camere (due matrimoniali), doppi servizi, ripostiglio, comodo garage.

Rif. 1192



m² 170 m² 🚗 4 🚿 2 🏠 1 🏡 In def.

Mogliano Veneto

€ 375.000



In villa del 1800 in classe A4 elegante contesto di poche unità unità, porzione di testa su due livelli composta da soggiorno con ampie vetrate, cucina, due camere, doppi servizi (uno padronale), ampia mansarda travi a vista, giardino esclusivo, magazzino e due posti auto.

Rif. 1356



m² 140 m² 🚗 2 🚿 2 🏡 In def.

Marcon

€ 400.000



San Liberale, per chi ama il verde, villa singola con 5000 mq di terreno su due livelli composta da portico esterno soggiorno, cucina, tre camere, doppi servizi, ampia taverna con angolo cottura, servizio e cantina, ampio magazzino. Possibilità di cambio di destinazione d'uso.

Rif. 1341



m² 200 m² 🚗 3 🚿 2 🏡 In def.

Mestre

€ 358.000



Viale Ancona, dedicato a chi si vuole distinguere splendido loft su due livelli dalle finiture moderne con piccola corte d'ingresso attrezzata a salotto esterno: salone, cucina a vista con isola centrale, due camere, doppi servizi, lavanderia, ripostiglio, posto auto coperto. Rif. 1352



m² 120 m² 🚗 2 🚿 2 🏡 In def.

Mestre

€ 139.000



Carpeneo in laterale inizi via San Donà, disponiamo di un appartamento restaurato circa 10 anni fa composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno, garage per utilitaria, ottimo come prima casa o per investimento.

Rif. 1368



m² 160 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 2 🏡 In def.

Mestre

€ 125.000



Via Mestrina, solo per investimento in stabile con ascensore disponiamo di un ottimo appartamento ristrutturato e arredato composto da ampio soggiorno con cottura, disimpegno, camera matrimoniale, bagno. Affittato a € 500 mensili. Rif. 1372



m² 65 m² 🚗 1 🚿 1 🏡 In def.

Mestre

€ 178.000



Laterale Via Torre Belfredo porzione di bifamiliare al primo ed ultimo piano, in ottime condizioni, composta da ingresso, cucina arredata, soggiorno, due camere, bagno e magazzino su scoperto di proprietà.

Rif. 1371



m² 85 m² 🚗 2 🚿 1 🏡 G



antoniana case

due s.r.l.

Mestre (VE) - Via Rosa, 9 - Tel. 041 959200



RUOLO MEDIATORI C.C.I.A.A. PD n. 843

www.antonianacase2.it

info@antonianacase2.it



Ci trovate
anche qui:



MESTRE € 135.000

VIA MIRANESE, LUMINOSISSIMO, IN OTTIME CONDIZIONI, RESTAURATO, TERZO ED ULTIMO PIANO, ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, poggiolo, ampio magazzino, posto auto assegnato, riscaldamento autonomo. Cl. En. "F" - IPE 172,35 kWh/mq anno. Rif. 163



MESTRE TERRAGLIO € 155.000

CASERMA MATTER, RESTAURATO, LIBERO SUBITO, AL RIPARO DAL TRAFFICO, ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, poggiolo, garage, riscaldamento autonomo. Cl. En. "D" - IPE 175,00 kWh/mq anno. Rif. 128



MESTRE € 159.000

INIZIO VIA CAPPUCCINA, VICINANZE CENTRO, AL RIPARO DAL TRAFFICO, ingresso, ampio soggiorno/pranzo, cucina, 2 camere, bagno, ripostiglio, 2 terrazze, magazzino, soffitta, posto auto condominiale. Possibilità garage, Cl. En. "G" - IPE 207,40 kWh/mq anno. Rif. 25.



CAMPALTO € 185.000

LATERALE VIA GOBBI, DUPLEX IN OTTIME CONDIZIONI CON ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, ripostiglio, loggia, ampio garage, posto auto, riscaldamento autonomo. Cl. En. "F" - IPE 129,48 kWh/mq anno. Rif. 111



MESTRE € 238.000

ZONA CENTRALE, ULTIMO PIANO RESTAURATO E MANSARDATO IN PICCOLA PALAZZINA, POSIZIONE STRATEGICA, ingresso, ampio soggiorno-pranzo, cucina, 3 stanze, 2 bagni, lavanderia, terrazza a sud, garage, riscaldamento autonomo. Cl. En. "F" - IPE 191,34 kWh/mq anno. Rif. 10/M



MESTRE € 259.000

ZONA CENTRALE, LIBERO ED ABITABILE SUBITO, AMPIA METRATURA, ASCENSORATO, ingresso, soggiorno ampio, cucina, 4 camere, 2 bagni, ripostiglio, terrazza abitabile, garage. Cl. En. "G" - IPE 194,15 kWh/mq anno. Rif. 4



MARTELLAGO CENTRO € 269.000

PORZIONE DI BIVILLA DI CIRCA 180MQ, LIBERA SUBITO, IN OTTIME CONDIZIONI, DISPOSTA SU TRE PIANI CON ingresso, ampio soggiorno, cucina, 2 bagni, tre camere, ampia terrazza, taverna, garage doppio, scoperto privato. Cl. En. "E" - IPE 190,53 kWh/mq anno. Rif. 228



MESTRE € 300.000

TERRAGLIO, ZONA FAVORITA, TRANQUILLA PARTE DI BIFAMILIARE IMMERSA NEL VERDE CON ingresso indipendente, ampio soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, taverna, garage, ampio giardino privato con posti auto. Cl. En. "B" - IPE 74,52 kWh/mq anno. Rif. 127



ZELARINO DA € 316.000

CENTRALISSIMA PALAZZINA NUOVA COSTRUZIONE ANTISISMICA, APPARTAMENTI CLASSE ENERGETICA "A4" IMPATTO ZERO, TOTALMENTE AUTONOMI, AMPI GARAGE CON IMPIANTI RICARICA AUTO, GRANDI TERRAZZE, VARIE METRATURE. VERA OPPORTUNITA'. Rif. 166



MARCON € 340.000

VICINO PASTICCERIA, IN TRANQUILLO QUARTIERE RESIDENZIALE, AL RIPARO DAL TRAFFICO, PORZIONE DI BIVILLA SU PIU' PIANI CON AMPIO GIARDINO, LIBERA SUBITO, COMPOSTA DA: ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni al piano primo; cantina, bagno, taverna e garage al piano terra. Cl. En. "G" - IPE 370,46 kWh/mq anno. Rif. 230

NOSTRI CLIENTI CERCANO

MESTRE CENTRALE GRANDE METRATURA SIGNORILE, GARAGE O POSTO AUTO, ricerca nostro cliente, anche da restaurare. Definizione immediata.

MESTRE CENTRO - CARPENEDO - V.LE GARIBALDI, cerchiamo URGENTEMENTE APPARTAMENTO, 1/2 bagni, garage o posto auto.

MESTRE - ZONA V.LE SAN MARCO cerchiamo per i nostri clienti APPARTAMENTI! CELERE TRATTATIVA!

TUTTA AREA DI MESTRE cercasi con urgenza casa indipendente bifamiliare. Ampia metratura, scoperto. No mutuo saldo immediato.

VENEZIA - CASTELLO-CANNAREGIO-GIUDECCA, cerchiamo per i Ns. clienti appartamenti o case.



MESTRE € 379.000

CARPENEDO, TRANQUILLA PARTE DI BIFAMILIARE, COME NUOVA, SU PIU' PIANI CON ingresso indipendente, soggiorno, cucina, dispensa, 3 camere, 2 bagni, portico, cantina, ripostiglio, lavanderia, taverna attrezzata, sottotetto grande con bagno, garage triplo, scoperto privato. Cl. En. "D" - IPE 135,59 kWh/mq anno. Rif. 74



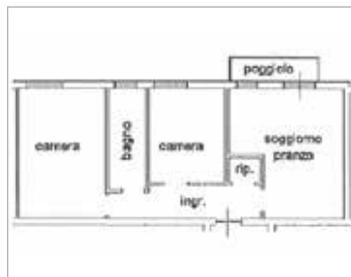
MARGHERA € 125.000

ZONA STRATEGICA, COMODO A TUTTI I SERVIZI, OTTIME CONDIZIONI, CON INGRESSO INDIPENDENTE, PIANO TERRA CON GIARDINO PRIVATO, ingresso, soggiorno, cucinotto, bagno, camera, posto auto, riscaldamento autonomo. Possibilità di arredo. Cl. En. "F" - IPE 124,50 kwh/mq anno. Rif. 189



MESTRE € 134.000

ZONA CORSO DEL POPOLO, COMODO STAZIONE E VENEZIA, RESTAURATO, AL RIPARO DAL TRAFFICO, ingresso, ampia zona giorno con cucinotto, camera, possibilità della 2° camera, bagno, ripostiglio, lavanderia, poggolo, terrazza. Cl. En. "G" - IPE 397,2 kwh/mq anno. Rif. 17



MESTRE € 139.000

VIA TEVERE, OCCASIONISSIMA, APPARTAMENTO IN PALAZZINA RECINTATA, BUONISSIME CONDIZIONI, soggiorno, cucina a vista, 2 camere, servizio, ripostiglio, poggolo, garage ampio e posto auto. Cl. En. "E" - IPE 143,69 kWh/mq anno. Rif. 96



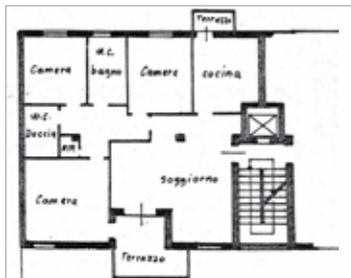
MESTRE € 165.000

LATERALE VIALE GARIBALDI, ULTIMO PIANO, RESTAURATO, LIBERO SUBITO, ingresso, soggiorno con cucina a vista, 2 camere, 2 bagni, ripostiglio, terrazza, magazzino, riscaldamento autonomo. Cl. En. "E" - IPE 144,41 kwh/mq anno. Rif. 55



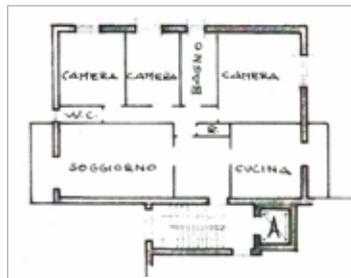
MESTRE € 175.000

LATERALE CORSO DEL POPOLO, LIBERO SUBITO, AMPIA METRATURA, ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, ripostiglio, due poggiosi, soffitta. Cl. En. "F" - IPE 95,20 kwh/mq anno. Rif. 18



MESTRE € 245.000

PARCO BISSUOLA, OTTIME CONDIZIONI, AMPIA METRATURA, ASCENSORE, LUMINOSISSIMO, GRANDE PARCO CONDOMINIALE, LIBERO, ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, doppi servizi, ripostiglio, poggolo, terrazza abitabile, garage, posto auto, risc. autonomo. Cl. En. "F" - IPE 161,23 kwh/mq anno. Rif. 98



MESTRE € 250.000

VIA CA' ROSSA, LATERALE TRANQUILLA, IN PALAZZINA SIGNORILE ASCENSORATA, ULTIMO PIANO, LIBERO ED ABITABILE SUBITO, ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, ripostiglio, 2 terrazze, garage, comodissimo tram. Cl. En. "F" - IPE 283,2 kwh/mq anno. Rif. 63



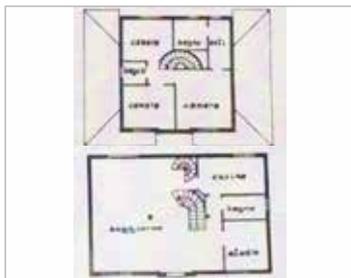
MARGHERA € 290.000

VILLABONA, PARTE DI BIFAMILIARE RIFATTA A NUOVO, LIBERA SUBITO, CON ingresso indipendente, zona giorno con angolo cottura, 3 ampie camere, bagno, ripostiglio, terrazzo, magazzino, lavanderia, soffitta, garage, scoperto. Cl. En. "A4" - IPE 7,14 kwh/mq anno. Rif. 188



MESTRE CENTRALE € 335.000

OPPORTUNITA' Unica parte di bifamiliare con giardino e ampie terrazze, salone con veranda, cucina grande, 5 camere, 3 bagni, lavanderia, box auto. Cl. en. "F" Ipe 119,59 kWh/mq anno. Rif. 62



CARPENEDO € 465.000

VIALE DON STURZO, VILLA SINGOLA SU 3 PIANI CON SCOPERTO PRIVATO COMPOSTA DA ingresso, ampio soggiorno, cucina, 4 camere, 3 bagni, taverna, lavanderia, vari ripostigli, ampio garage. Cl. En. "E" - IPE 145,53 kwh/mq anno. Rif. 75



MESTRE CENTRALE € 560.000

BIFAMILIARE RECENTEMENTE RESTAURATA, FINITURE DI PREGIO, DISPOSTA SU DUE PIANI, salone-cucina ampia a vista, 3 camere, 2 servizi, lavanderia, 4 terrazze; piano mansarda, 4 matrimoniali, 2 bagni, garage, posto auto. Cl. En. "C" - IPE 87,63 kwh/mq anno. Rif. 8

GARAGE

MESTRE, LATERALE VIA PIAVE, AMPIO GARAGE AL PIANO TERRA PER 3 POSTI AUTO, CON PORTONE ELETTRICO ED AMPIO ACCESSO.

€ 69.000.
Rif. 36

NEGOZIO

MESTRE CENTRO € 80.000 NEGOZIO CON VETRINA DI CIRCA 30MQ. CON SERVIZIO E PICCOLO RIPOSTIGLIO, FRONTE STRADA DI GRANDE PASSAGGIO.

Cl. En. "D" - IPE 518,8190 kwh/mq anno. Rif. 10/C

IL VOSTRO IMMOBILE DA VENDERE? AFFIDATECELO CON UN INCARICO A BREVE SCADENZA, SIAMO IN GRADO DI ASSICURARNE LA VENDITA

VENEZIA E ISOLE ☎ 041 716350



VENEZIA € 1.080.000

CAMPO SS. GIOVANNI E PAOLO, LIBERO SUBITO, ATTICO CON UNA TERRAZZA DI CIRCA 80MQ. IN CUI SI GODE UNA MAGNIFICA VISTA PANORAMICA, CON VISTA CANALE E TETTI DI VENEZIA. Al secondo piano: ingresso, soggiorno, cucina, 3 ampie camere, doppi servizi, ripostiglio; al terzo piano soffitta e ampia terrazza panoramica a livello, riva acqua condominiale. Cl. En. "G" - IPE 215 kWh/mq. anno. Rif. 633V



VENEZIA, CASTELLO € 1.400.000

CAMPO SANTA MARIA FORMOSA, TERRA/CIELO, BELLA! RESTAURATA! OTTIME CONDIZIONI! VISTA SPETTACOLARE!!! Riscaldamento autonomo, ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, doppi servizi, ampia terrazza/altana, taverna. Cl. En. "G" - IPE 175 kwh/mq anno. Rif. 657V



SIAMO A VOSTRA DISPOSIZIONE PER EFFETTUARE VALUTAZIONI E STIME GRATUITE DI QUALSIASI IMMOBILE



MESTRE – BISSUOLA € 420.000

m² 157 m² 🚗 3 🏠 2 🏠 1 📈 A4

Appartamento di nuova costruzione consegna prevista ottobre 2024! Piccola palazzina di sole quattro unità proponiamo appartamento ubicato al primo piano con ottima esposizione di 100 mq calpestabili e composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, tre comode camere di cui la matrimoniale con poggio, disimpegno, doppi servizi, comoda terrazza di circa 55 mq, garage al piano terra e due posti auto. Riscaldamento autonomo a pavimento in pompa di calore classe A4 e fotovoltaico da 3 KW. Impianto di climatizzazione con predisposizione di 2 attacchi unità esterne canalizzate per il raffrescamento e riscaldamento e VMC. Rif. 48



FAVARO VENETO € 570.000

Lat. via Altinia. Proponiamo Attico di nuova costruzione servito da ascensore, composto da soggiorno con angolo cottura ed accesso all'ampia terrazza di circa 100 mq. oltre ad altre due terrazze di 15 mq e 7 m,q, disimpegno, tre comode camere, doppi servizi finestrati, garage al piano terra e posto auto di proprietà al piano terra. Riscaldamento autonomo a pavimento, fotovoltaico, solare termico, cappotto termico esterno, serramenti laccati bianchi con triplo vetro a doppia camera e zanzariere. Predisposizione impianto allarme e aria condizionata. Cl. En A4. Rif. 57

m² 200 m² 🚗 3 🏠 2 🏠 1 📈 A4



STIAMO CERCANDO IN ZONA CAPPUCINA - PIAVE - CORSO DEL POPOLO, APPARTAMENTO DI CIRCA MQ. 100 -150 CON GARAGE. SOLUZIONE VELOCE!!! LA STIMA DEL TUO IMMOBILE È COMPLETAMENTE GRATUITA!



m² 144 m² 3 2 1 A4

TRIVIGNANO € 320.000

Nuova palazzina di sole quattro unità con riscaldamento autonomo a pavimento in pompa di calore e fotovoltaico da 3 Kw., proponiamo attico al grezzo avanzato, luminoso e composto da ingresso dal piano primo e scala ad uso esclusivo, ampio soggiorno con angolo cottura, tre camere, doppi servizi finestrati, terrazza di 50 mq circa, Garage e posto auto. Possibilità scelta delle finiture. Cl. En. Prevista A4. Rif. 38/C



MESTRE € 167.000



Adiacente parco Bissuola, proponiamo in ottima palazzina appartamento libero sito al secondo piano in buone condizioni di 108 mq composta da ingresso, ampia cucina, tre stanze, bagno, poggiolo e garage doppio al piano terra. Riscaldamento centralizzato. Cl.en. E Epgl,nren 109,20 kWh/mq anno. Possibile acquisto anche senza garage - € 30.000. Rif. 20



FAVARO VENETO € 260.000



Su zona residenziale comoda a tutti i principali servizi proponiamo casa singola da ristrutturare di circa 140 mq disposta su due livelli e composta da ingresso, ampia cucina con cucinino, soggiorno, bagno finestrato e ripostiglio al piano terra, tre comode camere e poggiolo al piano primo. Due garage e magazzini di circa 50 mq al piano terra e ampio giardino privato di circa 700 mq. Cl. En G. Rif. 25



MARGHERA € 115.000



Vicinanze Piazzale Parmesan - OTTIMO COME INVESTIMENTO! Proponiamo mini appartamento con riscaldamento autonomo, completamente restaurato e arredato con mobilio nuovo. Sito al piano terra si compone da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno finestrato, aria condizionata e posto auto su scoperto condominiale. Rif. 64



MESTRE-GAZZERA € 425.000



Su lotto di circa 700 mq casa singola su due livelli in corso di costruzione. L'abitazione si compone al piano terra da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno e garage comunicante, portico di 36 mq circa che la perimetra. Al piano primo tre camere, il secondo servizio e due terrazze abitabili per un totale di circa 50 mq. Giardino circostante. Riscaldamento a pavimento in pompa di calore, Classe energetica A4 con impianto fotovoltaico da 6 KW. Consegna prevista primavera/estate 2024. Rif. 44



FAVARO VENETO € 268.000



Recente e comodissimo al centro di Favaro ed a tutti i principali servizi, appartamento in ottime condizioni sito al primo piano di piccola palazzina di sole quattro unità con ascensore. L'immobile si compone da soggiorno con poggiolo, cucina abitabile con ulteriore poggiolo, disimpegno, tre camere di cui una matrimoniale, una doppia e una singola, due bagni finestrati, garage al piano interrato e posto auto al piano terra. Riscaldamento autonomo e aria condizionata. Cl. en. C Epgl,nren 78,11 kWh/mq anno. Rif. 37



FAVARO VENETO € 150.000



Proponiamo mini appartamento in perfette condizioni disposto al piano terra di palazzina del 2005, con scoperto privato di circa 200 mq, riscaldamento autonomo e aria condizionata. L'appartamento di compone da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e comodo garage al piano interrato. Cl. En D Epgl,nren 107,09 kWh/mq anno. Rif.7



Per tante altre proposte vista il nostro sito: www.deltanord-venezia.it



CONSULENZE E SERVIZI A 360°

COMPROCASA

Agenzia Immobiliare

 www.comprocasavenezia.it

 comprocasave@gmail.com



 250 m²  2  2   C

APPARTAMENTO DI PREGIO CON AMPIA TERRAZZA MESTRE CENTRO

Ns rif. RA547T – Proponiamo in vendita **esclusivo appartamento** di 250 mq circa situato nel cuore di Mestre, nella zona centrale vicino a via Felisati e ai principali servizi. L'appartamento fa parte di una villa di tre piani. E' sviluppato al primo e secondo piano mansardato, tutta la villa è stata completamente restaurata nel 2004 con finiture di pregio. L'appartamento, al piano primo, ha ingresso indipendente con porta blindata, grande zona living di 50 mq con terrazza abitabile la quale si accede da grande porta a vetri con affaccio panoramico sullo splendido giardino. Grande cucina arredata con materiali di pregio, disimpegno, 2 camere, 2 bagni, lavanderia e tre terrazzi. Inoltre, fa parte della proprietà un MINI appartamento indipendente con angolo cottura, camera, bagno, due terrazzini. Attraverso un'elegante scala fatta su misura si accede alla zona mansardata abitabile, travata a vista composta da due camere di quasi 30mq, suite con letto matrimoniale guardaroba e bagno e altro bagno con vasca idromassaggio. La ristrutturazione all'immobile è stata eseguita con materiali di ottima qualità, i solai sono in legno lamellare, cappotto termico, riscaldamento a pavimento, porte blindate, videocitofono, allarme perimetrale esterno e volumetrico interno, cancello elettrico, tende parasole elettriche, gli oscuri al piano terra a scomparsa e climatizzazione canalizzata, riscaldamento a pavimento. All'esterno comodo garage e ulteriori posti auto. L'appartamento è ottimo e subito abitabile e lasciato semi arredato.

APE classe C. € 590.000





📍 Via Castellana, 202/a
Trivignano (VE)

☎ 041 8021935

📞 WHATSAPP 348 3884014



m² 250 m² 🚗 2 🚿 2 🌿 🏡 C

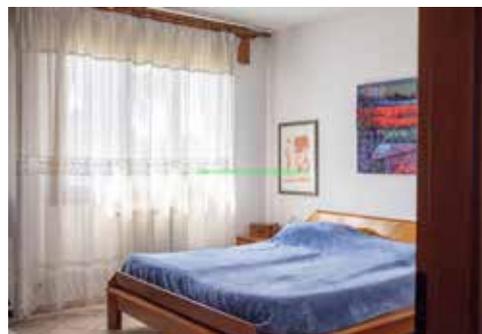
CASA SINGOLA CON AMPIO GIARDINO, ROBEGANO

Ns. rif. RC368T – ROBEGANO proponiamo in esclusiva in zona periferica residenziale, ampia **casa singola** in BUONE condizioni con altezze regolari e distributivo su due livelli. Al piano terra troviamo generoso soggiorno molto luminoso caratterizzato da ampie vetrate con serramenti all'inglesina in legno massello e vetrocamera, separa il tutto disimpegno che porta alla cucina abitabile con esposizione a sud, bagno doccia al piano finestrato, una prima stanza utilizzabile come studio o anche stanza per gli ospiti, infine la chicca bellissima stanza adibita a taverna con porta finestra scorrevole per un proseguimento all'esterno per godersi conviviali pranzi in famiglia o tra amici. Sempre al piano terra troviamo un altro troncone della casa con ulteriore ingresso verandato portone blindato, disbrigo e bagno lavanderia indispensabile. Al piano primo troviamo camera matrimoniale, camera doppia e camera singola completa il bagno padronale con vasca. E' presente impianto di condizionamento con due split uno per piano, tende da sole su tutte le finestre le più grandi della zona leaving con meccanismo automatico elettrico e anemometro per chiusura effetto vento, portoncini blindati due, caldaia vaillant manuntenuta del 2014, impianto antifurto, presente anche stufa a pellet per le mezze stagioni. Ottimo giardino come dimensionamento e grande zona piastrellata esterna per posizionamento anche di 5/6 autovetture.

Possibilità in edilizia libera di edificare una pompeiana.

Immobile per chi desidera pace e tranquillità non in centro.

APE Classe E EPGL, NREN 123,50. € 240.000





Agenzia Immobiliare

VENETA



s.n.c.

www.immobiliareveneta.it info@immobiliareveneta.it



VILLA SINGOLA A FAVARO VENETO € 630.000

Prima Favaro, vendiamo **Villa Singola** di generose metrature c.a. **200 mq su lotto di 700 mq**. Posizione interna e tranquilla ma allo stesso tempo vicina al tram e ai servizi. Disposta su due piani si compone al piano terra di taverna con caminetto, magazzini, ripostiglio, locale uso lavanderia e garage. Al piano superiore appartamento di 120 mq con terrazze. **Restauro completo del '96**, ottime finiture. Classe "E" ipe 190,87 kwh/mqa. Info in agenzia.

Rif. FA21C



ATTICO A CARPENEDO € 280.000

Attico in piccola palazzina perfettamente tenuta posto al secondo e ultimo piano, composto di soggiorno con angolo cottura di circa 48 mq, caminetto, due camere, due bagni finestrati, ampie **terrazze abitabili circa 28 mq** cad. comunicante mansarda, lavanderia, **gasautonomo**, allarme, impianto di irrigazione, garage.

Classe F ipe 201,70 kwh/mqa. Rif. CA009A



LOCALE COMMERCIALE A MARGHERA

Zona di forte passaggio in **fabbricato appena restaurato a nuovo**. Metratura di **mq 80 circa**, due ingressi, vetrine, due bagni e ripostiglio. Buone condizioni, aria condizionata con pompa di calore. Classe "B" ipe 916,14 kwh/mqa.

Disponibile in vendita € 94.000 Disponibile in locazione € 900 mens



ATTICO A CARPENEDO € 349.000

ATTICO di circa **130 mq**, al secondo e ultimo piano, recentemente completamente restaurato a nuovo; posto in piccola palazzina, in parte recintata con piazzale a parcheggio. L'immobile si compone di ingresso su salone con cucina aperta, zona notte separata con **3 CAMERE** (camera matrimoniale, due camere doppie) due bagni completi entrambi finestrati, ripostigli e armadi a muro/lavanderia.

Due Ampie **TERRAZZE ABITABILI** di circa totali 60 mq. Finiture ottime, riscaldamento autonomo a pavimento, legno rovere, tapparelle blindate motorizzate, infissi/porte bianche, aria canalizzata pompa di calore.

Garage.

Classe "E" ipe 132,122 kwh/mqa.

Rif. CA991A



VILLETTA A BASSANO DEL GRAPPA € 575.000

Quartiere San Vito, vendiamo affascinante **Villetta Singola** degli anni 60 di circa **150 mq calpestabili**, completamente ristrutturata e aggiornata nel corso degli anni. Al piano terra graziosa zona di ingresso che si apre su un ampio soggiorno con caminetto separato dalla zona pranzo/cucina con porticato con tenda motorizzata e un bagno. Salendo pochi gradini dal piano terra, si accede alla zona notte, che ospita quattro camere da letto ed un altro bagno. Dal piano terra scendendo qualche gradino si accede al seminterrato dove si trovano pratici locali quali cantina, lavanderia, centrale termica, taverna ed un garage doppio. Esternamente **scoperto** di circa **700 mq**. Questa proprietà unica offre un'atmosfera accogliente e una serie di miglioramenti moderni: impianto elettrico, idraulico, idrico, adduzione, scarico acque reflue e meteoriche revisionati, serramenti sostituiti con brevetto antizanzara, pannelli fotovoltaici per 5,9 kW, rinnovata la caldaia a gas, l'impianto di raffrescamento e l'impianto di allarme e sicurezza. cappotto esterno. Attenzione posizione indicativa, per maggiori info contattare l'ufficio.

Classe "E" ipe 102,14 kwh/mqa.

Rif. BA03S





Favaro Veneto - Piazza Pastrello, 10-11

041.5010673

www.rtimmobiliare.com info@rtimmobiliare.com



MESTRE CENTRO

€ 370.000

Zona fronte parco Via Enaudi, appartamento di pregio di ampia metratura, al quarto piano con ascensore e impianto di riscaldamento e condizionamento con conta consumi, composto da: ampio ingresso, soggiorno doppio e luminoso con balcone a livello, cucina abitabile, armadiatura a muro, quattro camere di cui tre matrimoniali e una singola, due bagni finestrati, ripostiglio e garage al piano terra. Restaurato esternamente con cappotto termico e adesione al 110%.

Libero da subito A.P.E. E, i.p.e. 178,12 kwh/mq anno. Rif. v000871



FAVARO

€ 210.000

Laterale di via San Donà. Villetta singola disposta tutta su un piano, in una zona centrale comoda a tutti i mezzi e servizi, composta da: ingresso, soggiorno e sala da pranzo, cucinino, due camere, bagno, magazzino e giardino di proprietà con possibilità di parcheggiare l'auto. Libera da subito.

A.P.E. G, i.p.e. 441,82 kwh/mq anno.

Rif. v000854



FAVARO

€ 120.000

NOSTRA ESCLUSIVA Laterale di via Altinia, appartamento di mq. 61 al primo piano, comodo a tutti i servizi, in un contesto recintato, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, magazzino, garage e piccolo giardinetto di proprietà. impianto di riscaldamento autonomo. Libero da subito.

A.P.E. F, i.p.e. 175,51 kwh/mq anno.

Rif. v000855



FAVARO

€ 53.000

NOSTRA ESCLUSIVA Presso centro commerciale la Piazza vendesi ufficio di 138 mq. al primo piano con ascensore, composto da: ingresso/sala d'attesa, quattro stanze, ripostiglio e w.c.

Ottima soluzione per poliambulatorio.

Ulteriori info in agenzia

A.P.E. E, i.p.e. 28,74 kwh/mq anno.

Rif. v000802



TESSERA

€ 30.000

NOSTRA ESCLUSIVA Via Litomarino, vicinanze Casinò vendesi lotto di terreno agricolo di mq. 5000 con accesso fronte strada principale.

Libero da subito.

Rif. v000749



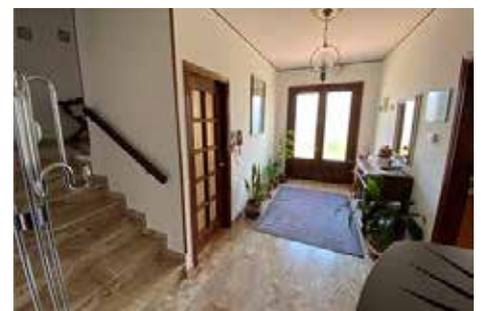
TESSERA

€ 173.000

NOSTRA ESCLUSIVA Vicinanze chiesa - vendesi porzione di casa con ingresso indipendente, in una zona tranquilla, lontana dal traffico, disposta su due livelli, esposizione est-sud-ovest, composta da: p/t ingresso, soggiorno sala pranzo con angolo cottura, bagno e garage. p/p tre camere di cui due matrimoniali e una singola, bagno, giardino, orto di proprietà e posto auto coperto. Libera da subito.

A.P.E. G, i.p.e. 238,66 kwh/mq anno.

Rif. v000869



TESSERA

€ 298.000

NOSTRA ESCLUSIVA Porzione di bifamiliare di ampia metratura, situata lontano dal traffico e allo stesso tempo comoda ai mezzi, composta da: piano seminterrato - taverna e cantina; piano terra - magazzino, bagno, locale lavanderia e locale centrale termica; piano rialzato - ingresso/corridoio, cucinino, sala da pranzo e soggiorno; al primo piano: tre camere di cui due matrimoniali e bagno. Garage di mq. 68,00.

Giardino di proprietà di mq. 600. A.P.E. F, i.p.e. 225,50 kwh/mq anno. Rif. v000860





Agenzia Immobiliare **DOMUS-NOVA**

Martellago (VE) - Via Castellana, 2 - ☎ 041 5402940 ||| www.domus-nova.net



Trebaseleghe (PD) - Via Martiri, 46 - ☎ 049 9386060 ||| Zero Branco (TV) - Piazza Umberto I, 5 - ☎ 0422 978895

PRONTA CONSEGNA



MARTELLAGO
€ 198.000

m² 105 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 1 📈 A1



Proponiamo in vendita ampio appartamento al piano primo, composto da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, 3 camere, doppi servizi, ripostiglio, 2 poggiali, taverna con caminetto, garage e spazioso giardino condominiale.

L'appartamento è dotato di ascensore privato.

Bellissima zona residenziale comoda a tutti i servizi del paese.

Pronta consegna.

Rif. MA2275

SALZANO
€ 299.000

NOSTRA ESCLUSIVA

m² 145 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 - 📈 C



Proponiamo in vendita porzione laterale di trivilla in zona centralissima comoda a tutti i servizi del paese e composta al piano terra da soggiorno, cucina, bagno e garage comunicante; al primo piano disimpegno, bagno, camera matrimoniale, due camere doppie; al piano semiinterrato taverna di oltre 45 mq. Giardino privato su tre lati con casetta di legno. Rimane parzialmente arredata. Da vedere!!

Rif. MX990



MARTELLAGO
€ 265.000

LIBERA SUBITO

m² 180 m² 🚗 4 🚿 1 🏠 1 📈



In bellissima zona residenziale proponiamo in vendita ampia casa singola in stile rustico, disposta su due livelli e composta da spaziosa cucina con caminetto, soggiorno, disimpegno, tre ampie camere matrimoniali (con possibilità di ricavare una quarta camera), guardaroba, bagno, tinello, portico, magazzino/garage e spazioso giardino privato. Libera subito.

Classe energetica G - IPE 585,13.

Rif. MS420

SCORZE'
€ 399.000

1.000 mq DI GIARDINO

m² 380 m² 🚗 4 🚿 5 🏠 45 m² 📈 F



Proponiamo in vendita prestigiosa Villa Singola inserita in un elegante e prestigioso residence in località Gardigiano nel Comune di Scorzé. L'abitazione si sviluppa in 380 mq su più livelli: luminosa zona giorno di 90 mq, cucina abitabile, sala da pranzo, 4 camere, 4 bagni, terrazzo solarium, ampia taverna con cucina, lavanderia e 45 mq di garage. Completa il tutto giardino privato ben piantumato di circa 1000 mq. Rimane completa di arredo. Libera subito.

Classe energetica F - Ipe 291,67 Kw/h. Rif. MS418



GROSSI ARREDAMENTI LA TUA SCELTA DI STILE



show rooms:

📍 Viale Garibaldi, 44/c - Mestre
041 534 1115
info@grossiarredamenti.it

📍 Via Ceccherini, 16 - Mestre
041 950 738
beatrice@grossiarredamenti.it

grossiarredamenti.it



grossi ■
arredamenti

Da oltre 50 anni protagonista dell'arredo



📍 Via Olmo, 220 - Olmo di Martellago VE | ✉ info@olmoimmobiliare.it | 🌐 olmoimmobiliare.it | ☎ 041 5461422



MIRANO

In contesto circondato dal verde, luminoso e spazioso appartamento al terzo ed ultimo piano, senza ascensore, composto in soggiorno con terrazzo abitabile, cucina separata con poggiatesta, disimpegno notte, camera matrimoniale, ulteriore ampia camera e due bagni. Garage al piano terra di 21 mq e posto auto condominiale. Libero da subito!

Classe energetica F epgl,nren 147,67 kwh/m² anno

Rif. 4843 € 145.000



SPINEA, LOCALITÀ CREA

Su piccola palazzina, recente e luminoso appartamento posto al secondo ed ultimo piano, composto in soggiorno con poggiatesta, cucina abitabile con affaccio su terrazzo, disimpegno notte con camera matrimoniale, una cameretta e due bagni. Al piano terra, ampio garage finestrato e posto auto esclusivo. Spese condominiali minime.

Classe energetica E. epgl,nren 252,95 kwh/m² anno

Rif. 4798 € 175.000



ZELARINO

In zona centrale, porzione di bivilla tenuta perfettamente, defilata dal traffico, con ingresso indipendente e disposta al piano terra rialzato in portico d'entrata, soggiorno-pranzo, cucina abitabile, cameretta ed un bagno; al piano primo due camere, ripostiglio ed un bagno; al piano seminterrato cantina ad uso taverna con caminetto, lavanderia e garage. Spazioso scoperto privato di 180 mq su tre lati, ideale per chi necessita di rimessare un camper o più auto.

Classe energetica E. epgl,nren 158,93 kwh/m² anno

Rif. 4782 € 288.000



Vuoi vendere il tuo immobile? Rivolgiti a Noi!

Professionisti preparati potranno guidarti nella vendita, con una conoscenza capillare del mercato immobiliare, vantando serietà e competenza.



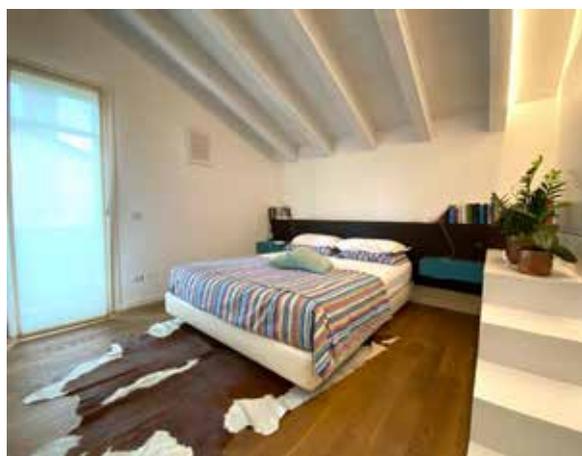
NOALE

Recente appartamento posto al piano primo, servito da ascensore e composto in ingresso su soggiorno con terrazza abitabile, cucina separata, disimpegno notte con bagno/lavanderia, camera matrimoniale con accesso alla terrazza, due camerette, di cui una servita da terrazza coperta ed un bagno padronale.

Garage doppio in larghezza con due basculanti e posto auto esclusivo.

Classe energetica A. 27,81 kwh/m² anno

Rif. 4831 € 310.000



MAERNE DI MARTELLAGO

Recentissima porzione laterale di villetta, con finiture di alto pregio, composta al piano terra in ingresso su soggiorno con cucina open space, disimpegno con ripostiglio ed un bagno, al piano superiore, travato a vista, disimpegno, camera matrimoniale, cameretta, stanza studio/guardaroba servita da terrazza ed un bagno. Al piano interrato garage doppio in larghezza e posti auto esterni ad uso pubblico. Giardino privato di 150 mq c.ca.

Classe energetica A4 epgl,nren 24,21 kwh/m² anno

Rif. 4832 € 328.000



IMMOBILIARE OLMO

*L'Agencia Immobiliare
che risponde alle tue esigenze*

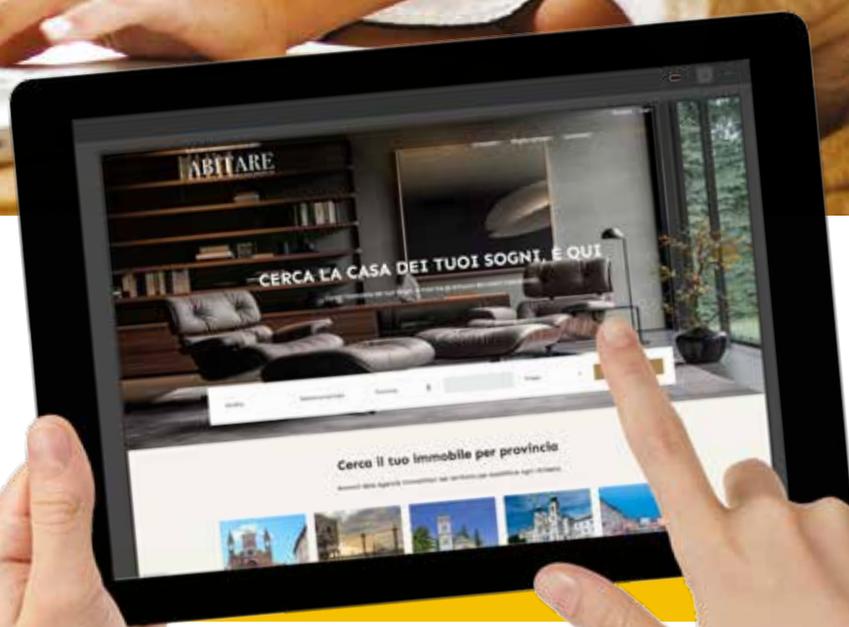
Trova la tua casa

ON-LINE IL NUOVO SITO



ABITARE

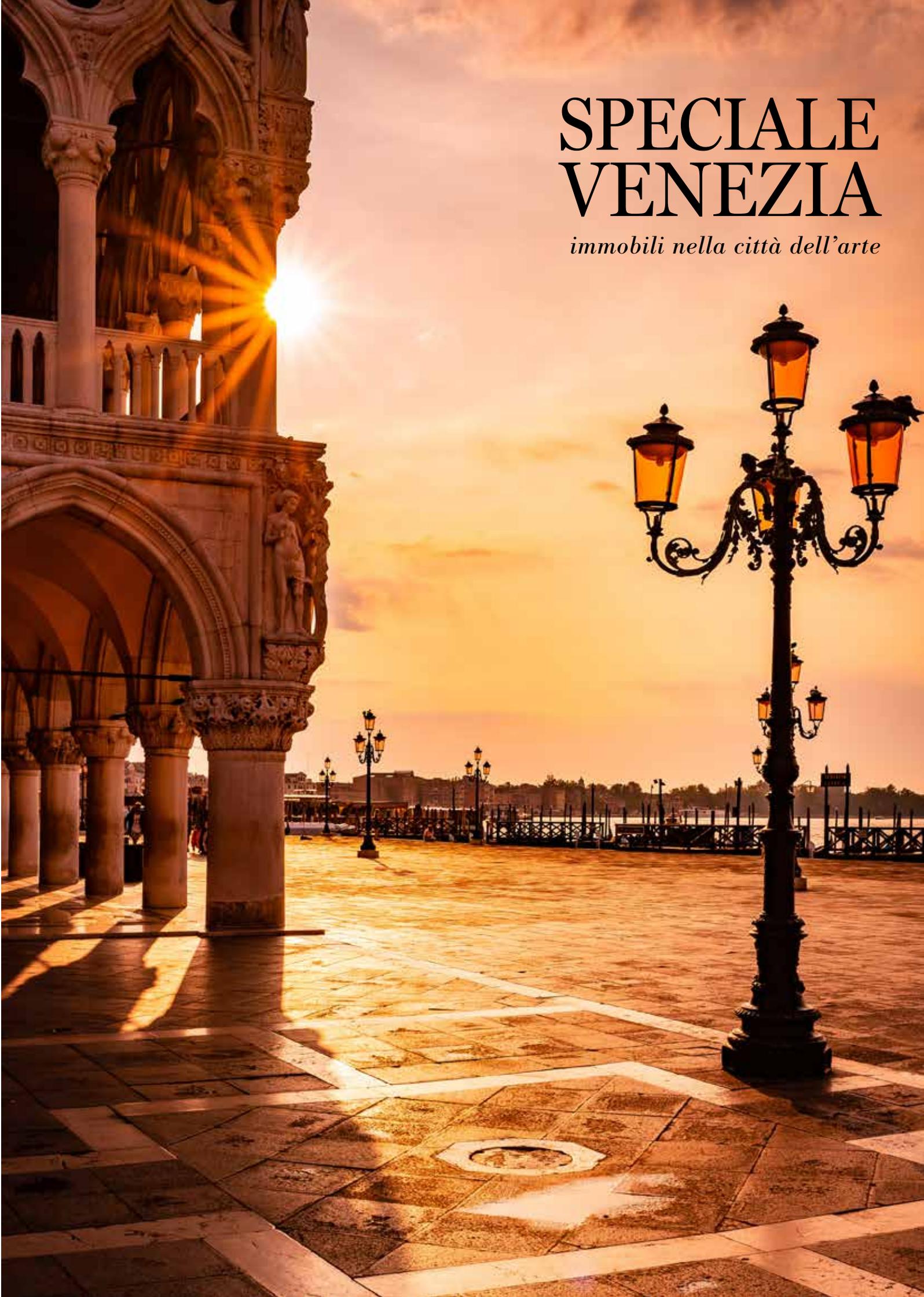
MAGAZINE DI ANNUNCI E INFORMAZIONE IMMOBILIARE



www.abitaremagazine.it

SPECIALE VENEZIA

immobili nella città dell'arte



Venezia, San Polo


A due passi dal ponte di Rialto e dall'omonimo mercato. Appartamento al secondo piano su stabile di sole due unità. Si compone di ingresso, salone centrale, due camere matrimoniali, cameretta, studio, bagno, tre poggioi. L'appartamento è in ottime condizioni anche nelle parti comuni. Dispone del certificato di agibilità. Classe energetica E ape 132,83 kwh/mqa.

€ 590.000 Rif. 567


Venezia, Cannaregio


Tre Archi, comodissimo alla fermata del vaporetto, raggiungibile senza percorrere ponti. Appartamento al piano rialzato esente acqua alta, in un bel contesto condominiale. L'immobile si compone di ingresso, soggiorno, cucina, camera matrimoniale, seconda camera, bagno finestrato, ripostiglio, lavanderia, soffitta all'ultimo piano, giardino condominiale. Classe energetica G ape 337,20 kwh/mqa.

€ 360.000 Rif. 340


Murano


A pochi passi dalla fermata del Faro, immobile con meraviglioso affaccio sia su fondamenta e canale che su campo. Primo piano molto luminoso con terrazza a livello. Ampio ingresso, tre camere matrimoniali, soggiorno, cucinino, servizio, bagno, poggiolo. Un ampio magazzino al piano terra finestrato. L'appartamento ha ingresso indipendente da fondamenta e ingresso condominiale dal campo. Discrete condizioni. Classe energetica G ape 195,11 kwh/mqa.

€ 295.000 Rif. 310


Venezia, San Polo


A due passi dal Ponte di Rialto, proponiamo appartamento al secondo piano con terrazzino a livello. L'immobile è in buone condizioni e si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, cameretta, possibilità terza camera, bagno. Pavimenti, scuri e finestre nuovi, parti comuni in buone condizioni. Classe energetica G ape 260,91 Kwh/mqa.

€ 440.000 Rif. 389


Venezia, Santa Croce


San Simeon Piccolo, a 5 minuti a piedi da P.le Roma e dalla stazione dei treni. In zona residenziale tranquilla e molto servita, appartamento al secondo piano con vista canale. Inserito in edificio in buone condizioni sia nelle facciate esterne che per le parti condominiali comuni. Ingresso, soggiorno, cucina, camera e bagno finestrato. Ampia soffitta esclusiva all'ultimo piano. Riscaldamento autonomo. Attualmente locato con contratto in scadenza a luglio 2024. Classe en. F 205 kwh/m² anno.

€ 280.000 Rif. 425


Venezia


Appartamento al secondo piano con splendido affaccio su fondamenta e canale. Si compone di ingresso, cucina, soggiorno, bagno finestrato, due camere, soffitta nel sottotetto di pertinenza. L'appartamento è molto luminoso. Stabile con solo due unità immobiliari. Classe energetica G ape 304,20 kwh/mqa.

€ 385.000 Rif. 349


Venezia, Lido


Quattro Fontane, appartamento al primo piano da riattare composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, studio, due bagni, terrazza, poggiolo. Completano la proprietà un magazzino finestrato con bagno al piano terra e soffitta all'ultimo piano. Riscaldamento autonomo. Classe energetica G ape 215 kwh/mqa.

€ 420.000 Rif. 390


Venezia, Cannaregio


F.te Nove. Appartamento in buone condizioni al primo piano con affaccio sulle f.te Nove. L'immobile si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, stanza guardaroba finestrato, bagno, ripostiglio. Classe energetica F ape 180,24 kwh/mqa.

€ 350.000 Rif. 328



Venezia Cannaregio, 1916
tel. 041-716350

Venezia Dorsoduro, 2964
tel. 041-0980220

Per conoscere tutte le altre proposte visita il nostro sito!!!

Venezia (Dorsoduro)



A due passi da Campo S. Sebastiano, vicino all'imbarcadero di San Basilio e Zattere, comodo per i collegamenti da e per Venezia. P.le Roma e Ferrovia raggiungibili anche piedi. In vendita blocchetto indipendente: ingresso con porta sola con magazzino e taverna al piano terra; al primo piano ampio soggiorno, cucina, camera, bagno e seconda ampia camera al piano superiore. Soffitta all'ultimo piano. FOSSE SETTICHE
Cl. En G APE 175,3 kWh/m²anno.
€ 400.000 Rif. 467



Venezia (Cannaregio)



San Marcuola, a due passi dall'imbarcadero, terzo piano con terrazzino, splendida vista sui tetti. Immobile composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, cameretta, bagno, soppalco e ripostiglio.
Possibilità scelta finiture.
Classe energetica G ape 515 kWh/mq.
€ 355.000 Rif. 427



Venezia, Cannaregio



Ultimo piano con terrazza panoramica su palazzo servito da ascensore. A due passi dalla Ferrovia e Piazzale Roma proponiamo appartamento mansardato molto luminoso. L'immobile si compone di un ampio open space che ospita la giorno e la zona notte, bagno finestrato, cucinotto, terrazza a livello e ampio spazio ripostiglio nel sottotetto.
Altana condominiale.
Classe energetica G ape 215 kWh/mq.
€ 250.000 Rif. 209



Venezia, Santa Croce



Fondamenta Rizzi, appartamento di ampie dimensioni al terzo piano con ascensore. Posizione strategica per P.le Roma e Ferrovia, ma anche le Zattere e il centro città. Ingresso su ampio soggiorno e angolo cottura da cui si può accedere alla terrazza di ampie dimensioni, disimpegno, tre stanze di cui una con bagno privato e secondo bagno finestrato con vasca. Soffitta privata all'ultimo piano raggiungibile tramite l'ascensore. Classe energetica F 122,20 kWh/m² anno. **€ 570.000 Rif. 429**



Venezia, Cannaregio



A due passi dal campo del Ghetto e da fondamenta degli Ormesini, appartamento con ingresso indipendente in posizione residenziale tranquilla. Piano terra ampio ingresso e magazzino finestrato. Al primo piano sala da pranzo con cucina abitabile separata, camera matrimoniale e bagno. Secondo piano composto da due camere matrimoniali e un secondo bagno, al terzo e ultimo piano soffitta con abbaino. L'immobile è da riattare. Classe energetica G ape 515 kWh/mq. **€ 730.000 Rif. 585**



Venezia, San Polo



Rialto Mercato, nel cuore della città, in posizione strategica a pochi passi dall'imbarcadero, luminoso appartamento restaurato al terzo piano. L'immobile recentemente restaurato, si compone di ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere matrimoniali e una camera singola, bagno finestrato. Magazzino al piano terra. Travi a vista e pavimento alla veneziana. Scale condominiali con montacarichi. Classe energetica G 205 kWh/m² anno. **€ 520.000 Rif 434**



Venezia, Cannaregio



A due passi dalle f.te Nove e da campo San Canciano, appartamento da ristrutturare al primo piano con ingresso indipendente al piano terra. Ingresso con cucina e wc al piano terra, al primo piano tre stanze comunicanti con affaccio su giardino privato. La posizione è ottima per raggiungere gli imbarcaderi delle f.te Nove senza percorrere ponti, e per raggiungere Rialto e San Marco a soli 15 min a piedi. Classe energetica G ape 515 kWh/mq. **€ 165.000 Rif. 160**



Venezia, Castello



Tra l'Arsenale e San Francesco della Vigna, appartamento con ingresso indipendente disposto su tre livelli. Al piano terra si trova l'ingresso, ripostiglio, magazzino finestrato. Al secondo piano si trova la zona giorno, soggiorno con angolo cottura, bagno e la camera matrimoniale. Terzo a ultimo piano; ampio disimpegno, studio, soffitta. Appartamento luminoso, zona molto tranquilla.
Cl. energetica G ape 215 kWh/mq.
€ 300.000 Rif. 327





CAMPO SANTA MARINA

€ 550.000

Proponiamo meraviglioso e prestigioso appartamento con doppia esposizione, completamente restaurato e travato a vista in Campo Santa Marina a due passi da Rialto, posto al piano nobile di una piccola palazzina storica veneziana. L'immobile è composto da ingresso che porta sulla zona giorno dove troviamo un bellissimo salone molto spazioso e luminoso, utilizzabile anche come seconda camera da letto matrimoniale con affaccio proprio su Campo S. Marina, sala da pranzo e cucina, disimpegno con affaccio sul corteo interna, servizio e ripostiglio. Al piano superiore camera da letto matrimoniale con servizio. L'immobile è completamente travato a vista, pavimenti alla veneziana e parquet nella zona notte, con bifore, porta blindata, aria condizionata e riscaldamento autonomo. La proprietà viene venduta parzialmente arredata.

m² 97 🛏 2 🚿 1



DORSODURO, SANT'APONAL

€ 480.000

A pochi passi da Campo San Pantalon, sestiere Dorsoduro, proponiamo appartamento restaurato di 90 mq, al primo piano di una bella palazzina di sole tre unità. L'immobile si sviluppa tramite ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura, due camere da letto matrimoniali e due bagni finestrati con doccia. L'immobile presenta travature a vista ed è possibile ripristinare il pavimento con palladiana. Riscaldamento autonomo, aria condizionata, infissi in vetrocamera e portoncino blindato. In fase di verifica possibilità di fosse settiche.

m² 90 🛏 2 🚿 2



📍 Campo San Lio, Castello, 5632 Venezia

☎ 041 982600 - 393 9134425

🌐 www.mestrecasa.it ✉ info@mestrecasa.it

M.C. in VENICE
Agenzia Immobiliare
di Zardo Maria Cristina



PRESTIGIOSO APPARTAMENTO ADIACENTE SAN MARCO

€ 1.800.000

Venezia, San Zaccaria/San Marco palazzo del 1853. L'immobile è completamente ristrutturato sia esternamente che internamente e l'appartamento è al terzo ed ultimo piano con ascensore e si sviluppa in due livelli: zona giorno con ingresso, salotto, sala da pranzo e cucina, tutte le stanze godono di un affaccio sulla terrazza di 40 metri con veranda/giardino d'inverno. Al piano superiore zona notte travata a vista con studio, due camere, stanza guardaroba, lavanderia e secondo servizio con vasca e doccia. Al piano terra si trova un ampio magazzino accessibile dall'androne di ingresso principale.

m² 70 🚗 2 🛁 1



PRESTIGIOSO APPARTAMENTO SU PALAZZO SEICENTESCO, SAN POLO € 720.000

San Polo, proponiamo prestigioso appartamento in Palazzo seicentesco realizzato su preesistenze precedenti. La proprietà si presenta restaurata ed è posta al primo piano alto. L'immobile si sviluppa con una graziosa corte interna e un ampio androne. Salendo le scale al primo piano alto ci accoglie l'appartamento con un bell'ingresso ampio con soffitti alti che proseguono su tutte le stanze. Proseguendo, troviamo un bel salone molto ampio di 45mq con caminetto del 1600 e Cantaro originale in pietra. Una cucina abitabile con eleganti decori originali d'epoca nel soffitto, una stanza ampia adibita a studio con due ampie vetrate. Zona notte con due camere; una matrimoniale ampia e una singola. Inoltre, è presente un ampio servizio finestrato con vasca, al piano terra ampio magazzino.

m² 174 🚗 2 🛁 1



RISTRUTTURARE UN BAGNO

a cura di Tania Radici | Interior Designer



Ristrutturare il bagno può sembrare un'impresa ardua, ma con i giusti consigli e idee puoi trasformare questa stanza in un'oasi di relax e benessere. In questo articolo, ti darò alcuni suggerimenti su come ristrutturare il bagno, dalle scelte di design alle opzioni di illuminazione, per aiutarti a creare una stanza da bagno bella ma soprattutto, funzionale.



Il bagno è uno degli ambienti più vissuti e sfruttati della nostra casa. Per questo motivo è sottoposto a un processo di ammaloramento e usura piuttosto precoce: l'utilizzo intenso, le frequenti pulizie, il tasso di umidità costante che interessa le pareti e le finiture fanno la loro parte. Oltre a ciò, il gusto e le tendenze cambiano a ritmo piuttosto serrato e costante, perciò può essere interessante e stimolante di tanto in tanto rinnovare il look del nostro bagno in modo da sentirlo più vicino ai nostri gusti.

Prima di iniziare i lavori è bene capire se si dovrà fare una ristrutturazione integrale del bagno oppure solo un restyling più leggero.

Se ci troviamo in una soluzione di un bagno vecchio e con vecchi impianti bisogna intervenire radicalmente studiando una nuova disposizione e rifare completamente l'impianto, invece se si è solamente stanchi del vecchio stile bastano semplici interventi per rinnovarlo, come la sostituzione dei rivestimenti, dei sanitari e delle nuove finiture più moderne.



La scelta del design giusto è un passo importante nella ristrutturazione del bagno. Ci sono molte opzioni tra cui scegliere, a seconda del tuo stile personale e delle tue esigenze. Ad esempio, se desideri un'atmosfera calda e accogliente, potresti optare per uno stile rustico o shabby chic. Se preferisci un look moderno, invece, potresti scegliere un design minimalista con linee pulite e forme geometriche.

Una volta scelto il design del tuo bagno, puoi aggiungere un tocco personale con gli accessori. Gli accessori per il bagno includono rubinetteria, porta sapone, porta asciugamani e tanti altri elementi. Scegli accessori che si adattano al tuo stile di design e che aggiungono funzionalità alla stanza.

E' molto importante inoltre, se non fondamentale, scegliere l'illuminazione migliore per il vostro bagno. Una buona illuminazione può creare un'atmosfera rilassante e invitante. Una delle opzioni più popolari è l'illuminazione a led, che consente di regolare l'intensità della luce in base alle tue esigenze. In

alternativa, potresti scegliere l'illuminazione a incasso per un look minimalista e moderno.

La scelta dei materiali giusti per il tuo bagno è fondamentale per ottenere il look desiderato. Ci sono molte opzioni tra cui scegliere, tra cui la ceramica, il marmo, il legno e il vetro. Scegli il materiale che meglio si adatta al tuo design e che offre la migliore durata e facilità di manutenzione.

Lavori di ristrutturazione fai-da-te o con l'aiuto di un professionista?

La ristrutturazione del bagno può essere fatta da soli o con l'aiuto di un professionista. La scelta dipende dal tuo livello di esperienza e dal tipo di lavori da fare. Se decidi di fare da solo, assicurati di avere le conoscenze e gli strumenti giusti. Nel caso in cui si debba ristrutturare completamente un bagno ci si può rivolgere per il progetto ad un interior designer, per la scelta della nuova disposizione, dei materiali e delle finiture in modo tale da poter ricercare tutti gli artigiani interessati per l'esecuzione dei lavori (muratore, idraulico, elettricista, piastrellista, imbianchino) oppure rivolgersi ad un'unica ditta per una soluzione "chiavi in mano" e definire pertanto i costi dei lavori, sommati poi a tutti i materiali per definire il budget totale di spesa e le tempistiche.

Le fasi per la ristrutturazione del bagno sono le seguenti (nell'ipotesi più complessa):

- Demolizione e smaltimento delle piastrelle di rivestimento murario e del pavimento
- Demolizione e smaltimento dei massetti impiantistici
- Smantellamento e smaltimento degli impianti idrici comprensivi di sanitari e degli impianti elettrici esistenti
- Riposizionamento degli impianti
- Stesura del nuovo massetto impiantistico
- Stesura del nuovo pavimento bagno e dei rivestimenti a parete
- Installazione sanitari

Come è meglio agire prima di iniziare una ristrutturazione?

Molto importante prima di iniziare da soli una ristrutturazione del bagno per non incorre in imprevisti e tempi più lunghi è definire subito i costi dell'intervento, integrando qualche costo extra per eventuali imprevisti che in una ristrutturazione possono manifestarsi e che nessuno può prevedere, considerare tutti gli aspetti necessari in fase di progettazione (schema dei nuovi impianti, scelta dei sanitari con relative schede tecniche, tempi di approvvigionamento dei materiali come piastrelle, miscelatori, sistemi di incasso, box doccia), tempistiche corrette per l'organizzazione degli artigiani per definire la loro disponibilità.



Oppure per non incorrere in tutte queste incombenze che possono richiedere molto tempo da dedicare da parte del cliente, è meglio rivolgersi ad una ditta che possa eseguire una ristrutturazione chiavi in mano. La ditta avendo già la disponibilità dei vari artigiani e accordi con i fornitori permette di realizzare i lavori nei tempi accordati sollevando così il cliente da ogni incombenza e godendone solo del risultato finale.

Ad ogni modo, sia che si proceda con una soluzione “chiavi in

mano” oppure con la soluzione “fai da te” il cliente deve sapere che bisogna sempre e a buon conto tenere in considerazione un budget extra del 10/15% in più rispetto al totale dei lavori in modo da far fronte ad eventuali imprevisti o acquisti di materiali non valutati inizialmente come gli accessori o complementi di arredi che si rendessero necessari o semplicemente qualche lavorazione in più emersa durante le fasi di lavoro: problemi sugli impianti esistenti, modifiche eventuali e non previste alle colonne di scarico, intonaci vecchi da rifare ect.

Nella fase di progettazione del nuovo bagno sarà importante anche definirne l'utilizzo, distinguendo se si tratta del bagno principale, del bagno per i bambini o per gli ospiti, in modo di determinare la soluzione più corretta e la sua funzionalità.

Realizzare tale scelta porta conseguentemente a soluzioni differenti e caratteristiche dei diversi ambienti, come ad esempio un bagno più accessoriatato e con mobili più capienti se si tratta del bagno principale, oppure un design più minimal ed elegante se si tratta del bagno per gli ospiti.

Tutti dettagli che un buon progettista deve considerare e che non rimpiangerete di averci dedicato tempo e risorse.

Molto importante è anche la scelta delle finiture. Oggi l'offerta di rivestimenti, pavimenti, sanitari e molto ampia e non è facile destreggiarsi nella scelta.

Il bagno può diventare esteticamente “vecchio” già dopo cinque anni, perciò rivolgersi ad un progettista diventa molto importante per aiutare il cliente a scegliere in modo obiettivo, ci sono delle caratteristiche estetiche e di design che nel tempo tendono a diventare universali e a ripetersi nei diversi stili.

Scegliere un bagno iper moderno e che può “stancare” velocemente chi lo vive ed uno senza tempo che si progetta oggi e può rimanere sempre attuale per diversi anni, può portare ad una necessaria scelta attenta delle finiture e degli accessori.

Nella ristrutturazione del bagno si può anche decidere di eseguire un intervento anche più semplice senza interventi drastici, ma recuperando gli impianti esistenti, lasciando invariato sia l'impianto idraulico e di ventilazione evitando pertanto dei costi più alti che andrebbero ad incidere sul budget, limitando però l'ideazione di nuove soluzioni.

Qualora però questi non fossero già presenti o fossero mal funzionanti, diventa fondamentale metterli al centro del proprio progetto per evitare problemi futuri sui quali operare nuovamente, come ad esempio l'insorgere di muffa.

I tempi per la realizzazione di un bagno possono variare in base alla situazione in cui ci si trova. Dipendono molto sulle tempistiche la presenza di muffa che per essere eliminata ha bisogno di interventi diversi sulle pareti e tempi di



arieggiamento più lunghi, presenza di umidità sotto intonaco che può indurre a dover rimuoverlo completamente e doverlo rifare e anche in questa situazione bisognerà aspettare le dovute tempistiche di asciugatura. Casi limite, ma che purtroppo possono manifestarsi. Pertanto, definire una data di scadenza e pianificare tutte le azioni che portano al termine dei lavori è importante, ma se il progetto si conclude qualche giorno dopo la data immaginata è impossibile prevederlo. Durante la ristrutturazione del bagno bisogna evitare di affrettare i tempi o non considerare l'intervento in tutti i suoi aspetti, ma solo quelli che ci possono sembrare più evidenti. Ogni passaggio ha i suoi tempi di realizzazione e di posa. Inoltre da non sottovalutare il fatto

che in ambienti piccoli come il bagno non è possibile la presenza di più artigiani contemporaneamente che andrebbero ad intralciarsi uno con l'altro e pertanto bisogna valutare l'intervento singolo, affrettare i lavori si rischia l'effetto contrario: il ritardo.

Si comprende pertanto che l'organizzazione è molto importante, perchè oltre ad organizzare le maestranze in base alla loro disponibilità bisogna anche far coincidere la consegna dei materiali in modo che durante l'intervento sia tutto disponibile per non dover rimandare eventuali fasi che precludo anche le fasi successive ritardando inevitabilmente i lavori.

Un errore da evitare quando si ristruttura un bagno o la casa in generale è quello di risparmiare sui materiali, forniture, oggetti e dispositivi che all'interno di un bagno vengono utilizzati più di frequente.

Il costo per ristrutturare un bagno può variare significativamente a seconda delle dimensioni, del livello di personalizzazione desiderato e delle condizioni esistenti del bagno. Inoltre, se si decide di modificare la disposizione del bagno o di aggiungere nuove funzionalità, come una vasca idromassaggio o una doccia a pioggia, il costo potrebbe salire ulteriormente. Infine, è importante considerare anche i costi aggiuntivi, come ad esempio quelli per la demolizione e la rimozione dei vecchi sanitari e la pulizia del cantiere.

Concludendo per ristrutturare il bagno con i giusti consigli e idee puoi trasformare questa stanza in un'oasi di relax e benessere.

Tania Radici

Cambiare la destinazione d'uso di un immobile: guida pratica

Scopri come bisogna fare per mutare la destinazione d'uso di un immobile, ad esempio da casa a ufficio, oppure da garage a locale commerciale: quali sono le categorie funzionali e gli esempi pratici di mutamenti rilevanti e non rilevanti.

Hai mai pensato di cambiare la destinazione d'uso di un immobile per adattarlo alle tue esigenze? **Come si effettua un mutamento di destinazione d'uso?**

Quali sono le categorie funzionali e quando si considera un mutamento rilevante? Sappi che se la tua casa è accatastata come civile abitazione non puoi trasformarla in un negozio, così come non puoi dormire in un garage o in un ufficio, avendo questa destinazione diversa.

Devi fare dunque una “pratica edilizia” per poter adattare l'immobile alle tue mutate esigenze. Ma come cambiare la destinazione d'uso di un immobile? Cerchiamo di comprenderlo in modo facile con questa guida pratica. Esamineremo la normativa vigente, le diverse categorie catastali e forniremo esempi pratici per comprendere meglio quando è necessario un permesso di costruire o una SCIA.

Cos'è il mutamento di destinazione d'uso?

Tutte le volte in cui un immobile o una unità abitativa deve essere utilizzata per scopi diversi da quelli per i quali è stata accatastata, bisogna prima effettuare un mutamento di destinazione d'uso. Tale modifica è necessaria anche se non si devono eseguire opere edilizie, modifiche interne o ristrutturazioni.

Tale mutamento può riguardare le seguenti categorie funzionali:

- **residenziale;**
- **turistico-ricettiva;**
- **produttiva e direzionale;**
- **commerciale;**
- **rurale.**

Quando si considera un mutamento di destinazione d'uso rilevante?

Poniamo il caso di Tizio che trasforma il suo garage in un'a-

bitazione. Il TAR Campania ha stabilito che tale mutamento comporta il passaggio da una categoria funzionale all'altra, risultando urbanisticamente rilevante e richiedendo un permesso di costruire. Non è quindi sufficiente la SCIA.

Lo stesso vale per altri esempi, come il passaggio da un immobile produttivo a residenziale o da un laboratorio artigianale a un negozio di abbigliamento.

Come cambia il mutamento di destinazione d'uso con il decreto Salva Casa?

Il DL 69/2024 ha liberalizzato le modifiche alla destinazione d'uso. Salvo quanto diremo a breve in modo più approfondito, ecco le principali novità.

I mutamenti più frequenti saranno quelli “orizzontali”, cioè all'interno della stessa “categoria funzionale” (tra le cinque che si leggono nella scheda): ad esempio, una singola abitazione di categoria catastale A2 (civile) potrà «sempre» (salvo condizioni dei Piani regolatori generali locali) diventare singolo «ufficio» (categoria A10), perché ambedue gli usi appartengono alla categoria «residenziale».

L'operazione (previa Scia) è valida anche in senso inverso (da ufficio a residenza) e vale altresì per il passaggio da deposito a laboratorio per unità che appartengono alla medesima categoria “commerciale”.

Un'ulteriore agevolazione, rispetto al transito «orizzontale» (nella stessa categoria), opera per i cambi di destinazione «verticali» (tra diverse categorie) che avvengano nei tessuti urbani. Ivi infatti, una singola unità residenziale può non solo passare «sempre» in una diversa categoria di uso (turistica, direzionale o commerciale) ma, se tale mutamento avviene in una zona urbanistica A (centro storico), B (adiacente il centro) o C (residenziale di completamento), la Scia non deve nemmeno reperire parcheggi o aree verdi.



Ciò consente ora il riuso residenziale di edifici produttivi a costi più ridotti rispetto a quelli previsti per nuove costruzioni, che restano soggette ai predetti oneri.

Quando è possibile un mutamento di destinazione d'uso tramite SCIA?

Se il mutamento di destinazione d'uso avviene all'interno della stessa categoria funzionale, è possibile procedere con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA). Ad esempio, trasformare un appartamento da uso residenziale a uso turistico-ricettivo non richiede un permesso di costruire ma soltanto una SCIA. La legge ha esteso di recente le norme agevolative dei cambi d'uso, previste per le singole unità immobiliari, anche in caso di opere edilizie. È la modifica principale apportata alla parte del decreto Salva casa che regola questa materia. In questo modo, si conferma come nei cambi d'uso non sia l'intervento edilizio in sé a influire, quanto la funzione di tali cambi, ossia il nuovo uso che si assume all'interno della singola unità immobiliare.

Viene precisato, inoltre, cosa si intende per «senza opere», includendo anche gli interventi

da eseguire in attività di edilizia libera.

Si tratta di:

- manutenzione ordinaria;
- alcuni interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- tutte le casistiche indicate come attività libera nel Dpr 380/2001 (articolo 6), nel Glossario dell'attività libera (Dm 2 marzo 2018) e nelle diverse leggi regionali.

Il caso del magazzino trasformato in un'area di vendita al dettaglio

Il TAR Lombardia, nella sentenza n. 843 del 4 aprile 2023, ha evidenziato che se si trasforma un magazzino in un'area di vendita al dettaglio si realizza un cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante e, pertanto, richiede un permesso di costruire.

Piani terra-seminterrati

I piani terra si possono mutare a qualsiasi destinazione, anche se seminterrati (ulteriore casistica aggiunta), secondo quanto disciplinato dalla legislazione regionale, che dovrà stabilire i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone dove

**DEVI FARE UNA
"PRATICA EDILIZIA"
PER POTER
ADATTARE
L'IMMOBILE
ALLE TUE MUTATE
ESIGENZE**

i cambi sono applicabili. Tale previsione riguarderà solo i cambi “verticali” ossia i mutamenti tra le diverse categorie funzionali (residenziale, commerciale, direzionale eccetera) e non quando il passaggio interesserà i cambi “orizzontali”, ossia tra le stesse categorie funzionali. In questo ultimo caso rimane ferma la sola possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

È, infatti, rimasta invariata la previsione secondo cui sono sempre consentiti i cambi di destinazione d’uso su singola unità immobiliare (sia orizzontali che verticali), ma ai Comuni resta la possibilità di fissare specifiche condizioni, oltre alla necessità di rispettare le normative di settore (sicurezza, paesaggistica eccetera).

Gli oneri di urbanizzazione: quando sono dovuti?

In alcuni casi, quando il cambio di destinazione richiede il permesso di costruire, è necessario versare al Comune – oltre al contributo per il permesso stesso – anche gli oneri di urbanizzazione. In particolare, questi sono dovuti nei casi di mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante, purché accompagnato da un incremento del carico urbanistico. In sostanza, si tratta di spese che l’amministrazione sostiene per rendere accessibile e utilizzabile un immobile con una nuova destinazione d’uso e che vengono redistribuiti tra i soggetti beneficiari delle opere di urbanizzazione.

Pertanto, gli oneri di urbanizzazione si applicano solo quando l’intervento determina un aumento del carico urbanistico.

Come valutare se un mutamento di destinazione d’uso comporta un aumento del carico urbanistico?

Per capire se un mutamento di destinazione d’uso comporta un aumento del carico urbanistico e quindi è necessario versare gli oneri urbanistici, occorre valutare caso per caso le peculiarità dell’intervento. Ad esempio, se un negozio viene trasformato in un ristorante, potrebbe essere necessario verificare se ciò comporta un incremento delle persone che frequentano l’immobile, degli impianti e delle infrastrutture necessarie per supportare la nuova attività. In ogni caso è bene ricordare che anche la semplice richiesta del permesso di costruire è a pagamento.

Quali conseguenze se non si rispettano le norme sul mutamento di destinazione d’uso?

Il mancato rispetto delle norme in materia di mutamento di destinazione d’uso può comportare la contestazione del reato di abuso edilizio e, in alcuni casi, l’obbligo di ripristino dello stato originario dell’immobile. È quindi fondamentale conoscere le regole e le procedure da seguire per evitare problemi legali e amministrativi.

Come procedere per richiedere un permesso di costruire o una SCIA?

Per richiedere un permesso di costruire è necessario rivolgersi al Comune, e presentare la documentazione richiesta, che può variare a seconda della natura dell’intervento. In genere, è richiesto un progetto elaborato da un professionista abilitato, accompagnato da una relazione tecnica che descriva le caratteristiche dell’intervento e le motivazioni del mutamento di destinazione d’uso.

Cambi verticali destinazione prevalente

Nel caso in cui si volesse mutare la destinazione tra diverse categorie ossia in senso “verticale” (per esempio, passare da un esercizio commerciale a residenza o viceversa), è stato in sede di conversione confermato che tale possibilità è sempre consentita nelle zone A, B e C (centro storico, zone edificate, zone nuovi insediamenti). Sono escluse le zone rurali. Per questi passaggi è stata, inoltre, modificata la previsione che li subordinava alla destinazione prevalente delle altre unità immobiliari.

Facciamo l’esempio di un edificio ricadente in zona A, dove l’uso prevalente è il residenziale e si vorrebbe riconvertire alcune unità immobiliari ad uso direzionale (per esempio, una banca): nel testo iniziale del decreto Salva casa, le norme agevolative non erano applicabili in quanto l’immobile era in una situazione di destinazione prevalente residenziale e bisognava conformarsi ad essa.

Con le modifiche apportate in sede di conversione, questa operazione sarà ora possibile indipendentemente dalla destinazione d’uso prevalente dell’immobile, ferma restando sempre la possibilità per gli strumenti urbanistici di fissare specifiche condizioni.

Quando è richiesto il permesso di costruire

È stato confermato l’uso sempre della Scia per i cambi d’uso senza opere. Per i cambi con opere si fa riferimento al relativo titolo richiesto, ma se gli interventi rientrano in Cila si dovrà procedere comunque con Scia. Su questo punto c’è così da registrare un passo indietro, considerato che molte Regioni prevedono da anni regimi più semplificati.

Il vicino di casa può alzare un muro sul confine se oscura la vista?

Quanto può essere alto un muro confinante?

Che succede se questo oscura la vista al vicino?

Il tuo vicino di casa ha deciso di elevare un muro divisorio sul confine, impedendo così alla luce e all'aria di filtrare sulla tua proprietà e oscurandoti ogni possibilità di veduta. Ti chiedi se un comportamento di questo tipo sia lecito, se puoi impedirglielo o se, in caso contrario, esistano dei limiti di altezza alla parete divisoria.

Le norme che regolano questa materia sono gli articoli 885 e seguenti del codice civile.

Si può alzare un muro di confine?

In particolare, la legge stabilisce che il proprietario di un terreno può erigere un muro divisorio sul confine, senza chiedere il permesso al vicino, al fine di separare due edifici o, più frequentemente due terreni ma, in tal caso, deve sostenere tutte le spese, sia quelle di ordinaria che straordinaria manutenzione. Se il muro dovesse dare segni di cedimento, colui che lo ha realizzato dovrà procedere alla ristrutturazione dello stesso.

Si può rendere comune il muro di confine?

Il vicino può chiedere che il muro diventi di entrambi, ossia che venga costituita una "comunione forzosa". A tal fine però dovrà contribuire ai costi per la sua realizzazione, per la ricostruzione o per il rafforzamento. In alternativa, può realizzare un altro muro in aderenza al precedente. L'acquisto della comunione deve avvenire per atto scritto che va poi trascritto nei pubblici registri immobiliari.

A che altezza si può alzare un muro per la recinzione?

La legge fissa anche un limite di altezza massima che deve rispettare il muro di cinta (quello cioè posto sulla linea di confine tra le due proprietà e rivolto a separarle). Tale altezza non deve essere superiore a 3 metri. Lo stabilisce l'articolo 886 del codice civile che tuttavia fa salve le diverse previsioni dei regolamenti locali.

Quando si ha il diritto di veduta?

Da quanto appena visto non è possibile impedire al vicino di costruire un muro di cinta tra la propria e l'altrui proprietà se questo non supera i tre metri, anche se ciò dovesse determinare una riduzione della luce, dell'aria e della veduta.



Se invece il muro è più alto del limite appena indicato, se ne può chiedere il parziale abbattimento in quando viola il diritto di veduta, anche se esso sussiste da oltre 20 anni. La Cassazione (ord. n. 35377/2022) ha escluso, almeno con riferimento all'altezza massima delle piante, l'acquisizione, tramite usucapione, del diritto a violare i limiti di altezza imposti dalla legge.

Quando il muro si presume di entrambi i proprietari confinanti?

Il muro divisorio si presume comune tra i proprietari dei due fondi limitrofi quando:

- sorge sul suolo comune ad entrambi i proprietari;
- divide proprietà appartenenti a diversi proprietari;
- le proprietà che divide hanno la stessa natura, ossia tra loro omogenee (ciò avviene nel caso in cui il muro divida due giardini o due cortili o due orti e non nel caso in cui divida un orto da un giardino).

Come detto, la comunione si presume salvo che uno dei due confinanti riesca a fornire la prova di averlo eretto da solo, a proprie spese. In presenza dei presupposti appena indicati, il muro divisorio tra due edifici si presume comune fino alla sua sommità. Se gli edifici sono di altezze diverse, la presunzione di comunione si arresta nel punto in cui uno degli edifici inizia ad essere più alto dell'altro; la parte più alta del muro si presume di proprietà esclusiva del proprietario dell'edificio più elevato.

aikon

QUANDO TECNOLOGIA E DESIGN SI FONDONO A MATERIALI DI PRIMA QUALITÀ



PRODUZIONE ITALIANA

dalla fabbrica direttamente a casa tua

Specializzati nella produzione e installazione di serramenti su misura, con 30 anni di esperienza, rappresentiamo una realtà dinamica e sempre attenta alle esigenze di un mercato in costante evoluzione, in grado di offrire ai clienti prodotti innovativi e dal design ricercato.

Dove trovarci

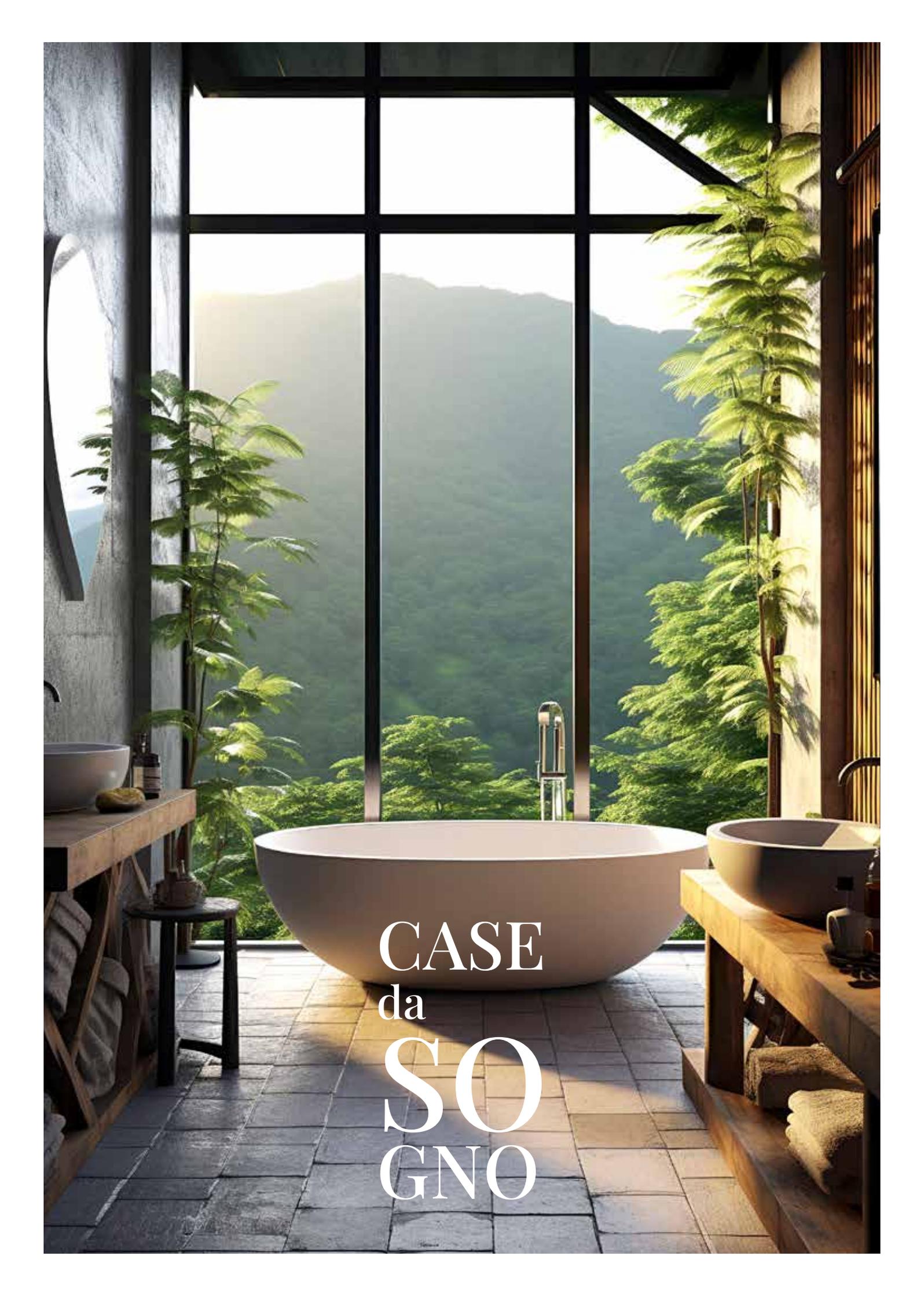
aikon

»»» UDINE – Via Deganutti 2 – 0432 507338

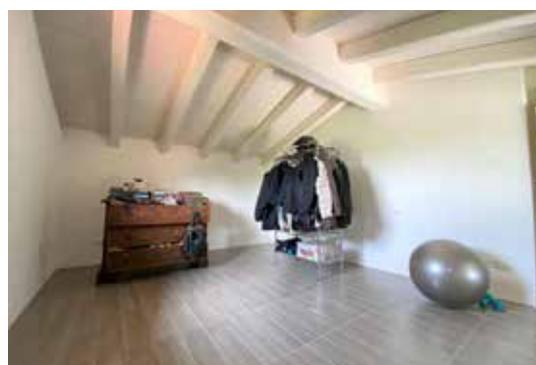
info@aikonitalia.com www.aikonserramenti.it

ORARI: da lunedì a venerdì 8.30 - 12.30 15.00 - 19.00 Sabato e domenica chiuso





CASE
da
SO
GNO



S. MARIA DI SALA

Casa singola | € 495.000



LOCALITA' VETERNIGO

Ideale per chi ama la tranquillità!

Casa singola in stile rustico con lotto di terreno di 1300 mq c.ca, composta al piano terra da ampio portico d'entrata, ingresso su soggiorno travato a vista di 50 mq, cucina separata, un bagno, lavanderia, una camera matrimoniale ed un ripostiglio; al piano superiore, travato a vista, ampia stanza di 30 mq, ulteriori due stanze, cabina armadio, un bagno e ripostiglio. Al piano terra, garage di 30 mq. scoperto piantumato e recintato di 1150 mq c.ca. L'immobile è rifinito di:

riscaldamento a pavimento; pannelli fotovoltaici da 4,5 kw; bollitore per acqua calda sanitaria da 200 litri; irrigazione automatizzata con fontana; allarme volumetrico, perimetrale e telecamere a circuito chiuso; zanzariere.

CLASSE ENERGETICA A1 EPgl,nren 47,16 kWh/m² anno

Rif. 4835

Per informazioni:



Via Olmo, 220

Olmo di Martellago VE

☎ 041 5461422

🌐 www.olmoimmobiliare.it



ZELARINO

Attico | € 790.000



Zelarino centro, comodo a tutti i servizi, a 20 min di autobus da Venezia, splendido attico costruito nel 2021, posto al quinto piano, servito da ascensore. L'unità abitativa ricopre l'intero piano della palazzina e si compone in ingresso su ampia zona soggiorno-cottura, di oltre 60 mq, ampia vetrata sullo skyline cittadino, cucina, divisa da una parete scorrevole in vetro. Dalla zona giorno, si accede al terrazzo abitabile di 36 mq, con doccia esterna e predisposizione per vasca idromassaggio; ritornando all'interno dell'abitazione, troviamo un ripostiglio, una cameretta/studio con bagno, il reparto notte è composto da camera matrimoniale di 26 mq con bagno ed accesso al terrazzo solarium; un'ulteriore cameretta, un bagno e la lavanderia. Al piano terra due garage attigui motorizzati, un comodo magazzino ed un posto auto di proprietà. L'appartamento non è mai stato abitato e viene consegnato completo di arredo, mobili e accessori. L'immobile è dotato di: riscaldamento a pavimento, impianto di raffrescamento canalizzato, sistema di ventilazione meccanica controllata (vmc), impianto esclusivo fotovoltaico da 3 kw, tende da sole esterne motorizzate. Classe energetica A4 EPgl,nren 14,41 kWh/m² anno.

Rif. 4760

Per informazioni:

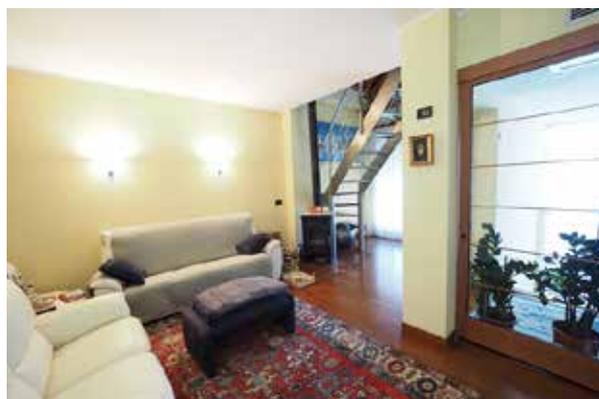


Via Olmo, 220

Olmo di Martellago VE

☎ 041 5461422

🌐 www.olmoimmobiliare.it



FAVARO VENETO

Villa singola | € 390.000



FAVARO VENETO (inizio via Gobbi) su ottima zona residenziale proponiamo bellissima villa singola di ampia metratura e in perfette condizioni composta da ingresso, cucina abitabile, salone, tre camere, tre bagni, grande e accogliente taverna.

Ampia lavanderia e magazzino.

Completano la proposta due ampi garage e giardino circostante di circa 200 mq.

Cl. En D ape 118,873 kWh \mq anno.

Rif. 54

Per informazioni:



Via Cappuccina 19/C

MESTRE - VENEZIA

☎ 041 958666

🌐 www.deltanord-venezia.it



www.agenziastudiotre.com
la Tua agenzia immobiliare a Mestre



www.agenziastudiotre.com
la Tua agenzia immobiliare a Mestre



www.agenziastudiotre.com
la Tua agenzia immobiliare a Mestre

SILEA – TREVISO

Nuova bifamiliare | € 520.000 trattabili

scopri i dettagli



in zona centrale e comoda, questo splendido immobile dal forte impatto estetico ma al tempo stesso funzionale e accogliente presenta le più moderne caratteristiche costruttive e soddisfa le necessità sia di giovani coppie sia di una famiglia fino a 4 persone. Ha caratteristiche estetiche e funzionali davvero introvabili con spazi ampi, luminosi e ben distribuiti. E' dotato di una zona giorno da oltre 40 mq, ha 3 bagni, 3 camere, una grande terrazza abitabile al piano superiore, un garage idoneo ad ospitare anche auto di grossa cilindrata, due posti auto coperti, un giardino di circa 100 mq. Immobile imperdibile! Ideale per chi cerca qualcosa di esclusivo e ricercato e lo vuole pronto subito! Cl. en A4. Rif. v574

Per informazioni:



Via Torre Belfredo, 148

Venezia Mestre

☎ 041 972142

🌐 www.agenziastudiotre.com



VENEZIA – SAN POLO

Appartamento restaurato | € 520.000

Rialto Mercato, nel cuore della città, in posizione strategica a pochi passi dall'imbarcadere, proponiamo in vendita luminoso appartamento restaurato al terzo piano. La posizione è ideale per chi vuole vivere nel centro città ma raggiungere comodamente P.le Roma e la ferrovia.



L'immobile recentemente restaurato, si compone di ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere matrimoniali e una camera singola, bagno finestrato. Magazzino al piano terra. Travi a vista e pavimento alla veneziana. Scale condominiali con montacarichi. Classe energetica G 205 kwh/m² anno. Rif 434

Per informazioni:

 **DELTANORD**
operazioni immobiliari dal 1980

VENEZIA - Cannaregio, 1916

 041 716350

VENEZIA - Dorsoduro, 2964

 041 0980220

 www.deltanord-venezia.it



DA OLTRE 40 ANNI

il vostro punto di riferimento nel settore immobiliare

**PER CHI VUOLE
ACQUISTARE**

Immobili in vendita selezionati.
Assistenza tecnica gratuita per
pratiche di mutuo.
Controllo regolarità urbanistica.
Visure catastali e ipotecarie.
Consulenza compravendita fino
all'atto notarile.

**PER CHI VUOLE
VENDERE**

Perizie e consulenze gratuite.
Controllo e ricerca documentazione
necessaria alla vendita.
Azione mirata di web marketing.
Assistenza compravendita fino al rogito
notarile.
Ampio e selezionato portafoglio acquirenti.
Pubblicità nei quotidiani, settimanali
e nei portali web.

CONTATTACI:



Sede di Mestre: Via Rosa, 9 - Mestre Venezia - Tel. 041 959200

Riferimento di Venezia: Cannaregio 1916 - Venezia - Tel. 041 716350 Email: info@antonianacase2.it