

ABITARE

VENEZIA E PROVINCIA

16 SETTEMBRE 2024 / 18

SPESE CONDOMINIALI
quando non c'è l'obbligo?

TERRENO INCOLTITO DEL VICINO
cosa fare

VOGLIA DI CASA
a cura di Tania Radici

CASE DA SOGNO
dall'attico alla villa

SPECIALE VENEZIA
Immobili nella città dell'arte



MAGAZINE DI ANNUNCI E INFORMAZIONE IMMOBILIARE



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



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 venezia@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.lartefratica.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: venezia@abitaremagazine.it



SOMMARIO

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



12



22



26



19



39

SETTEMBRE 2024 N. 18

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



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

RIGENERAZIONE URBANA, TRA SLOGAN E REALTÀ. È questo uno dei temi più caldi del mercato immobiliare al rientro dalle vacanze estive, quali le proposte.

La rigenerazione urbana è diventata una tematica centrale per lo sviluppo sostenibile e la trasformazione delle città. Le proposte per rigenerare le aree urbane, soprattutto quelle degradate o poco utilizzate, si concentrano su vari aspetti, sociali, economici ed ambientali. Ecco alcune delle principali direzioni in cui si muovono le proposte di rigenerazione urbana.

Oltre all'importanza di superare le note criticità delle più importanti città in Italia, si rende necessaria nella valutazione anche di tener conto delle esigenze sociali e di mercato, ovvero di ciò che la comunità richiede o di cui necessita per una migliore pianificazione degli interventi, sottolineando l'opportunità di coinvolgere le categorie professionali interessate tra le quali quella degli agenti immobiliari professionali, quali profondi conoscitori delle dinamiche di mercato.

In aggiunta a ciò è si pone l'attenzione sull'importanza di attuare una piano nazionale strategico, che includa una necessaria sinergia tra pubblico e privato, al fine di aumentare l'offerta abitativa con conseguente variazione dei valori di mercato facilitando l'accesso alla Casa.

Un tema questo che vedrà una forte sinergia tra pubblico e privato, solamente se ci sarà un vero ed effettivo vantaggio fiscale, prevedendo ad esempio la diminuzione del numero delle aliquote o la possibilità di una maggiore detrazione a favore di chi ha meno capacità economica.

Vedremo se durante questo mesi autunnali, caldi per il mercato immobiliare nazionale, ci saranno progetti e proposte strutturali per ridare stimolo ad un mercato che ha bisogno di rinverdire.

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. Come comportarsi se il confinante non pulisce il terreno, se crea problemi di igiene, se gli alberi, le radici e

i rami invadono l'altrui proprietà? Affitto, se il proprietario di casa non presenta il rendiconto, l'inquilino può evitare di pagare le spese condominiali?

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"** analizza, dal boom economico degli anni 50 ad oggi, come le abitazioni si sono evolute attraversando le varie mode; un racconto interessante che arriva ai nostri giorni per comprendere quali sono le nostre esigenze abitative.

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.



CONSULENZE E SERVIZI A 360°

COMPROCASA

Agenzia Immobiliare

 www.comprocasavenezia.it

 comprocasave@gmail.com



 122 m²  3  1  E

APPARTAMENTO A MARANO

€ 159.000

Rif. RC499T – Marano, nella zona di Mira, proponiamo in vendita un **appartamento bifamiliare** dei primi anni '80, immerso nel verde e perfetto per gli amanti della natura. L'immobile si estende su una superficie di 122 mq ed è situato al piano terra di una graziosa abitazione singola composta da due unità residenziali indipendenti. Entrando nell'appartamento troverete un'ampia entrata che, volendo abbattere una parete divisoria, può essere integrata al soggiorno principale aggiungendo spazio ad una zona living già ampia e luminosa di circa 25 mq. La cucina separata presenta dimensioni generose mentre le tre camere da letto (due matrimoniali e una singola) sono confortevoli e accoglienti. Il bagno completa l'interno dell'abitazione fornendo praticità quotidiana ai suoi residenti. È presente anche uno spazioso locale lavanderia oltre ai contatori dedicati. Il riscaldamento è autonomo, serramenti in legno con vetrocamera, pavimenti in marmo e nelle camere parquet. Il giardino pertinenziale regala momenti di relax all'aria aperta tra piante rigogliose garantendo privacy assoluta grazie alla sconfinata vista sul verde circostante formato da alberi secolari e campagna: questa oasi incantata rappresenta il luogo ideale dove staccare dalla frenesia cittadina godendo della pace più autentica. Classe energetica E.



📍 Via Castellana, 202/a

Trivignano (VE)

☎ 041 8021935

📞 WHATSAPP 348 3884014



m² 110 m² 🛏 2 🚿 2 🏡 A4



APPARTAMENTO NUOVO A TRIVIGNANO € 275.000

Rif. RA540F – In zona deflata ma a due passi da Zelarino, con tutte le comodità di prima necessità a qualche minuto, a 5 minuti di auto da Mestre proponiamo nuovo **appartamento ad alto risparmio energetico**, derivante da completa e globale ristrutturazione. L'immobile fa parte di una palazzina di sole 2 unità; verrà finito entro la primavera 2024. Un grande vantaggio è quello di disporre di uno scoperto privato di 85mq con porticato di circa 15mq ideale per pranzi e cene all'aperto oppure da adibire a comodo posto auto!!!

Essendo solo 2 unità immobiliari non vi sono spese condominiali e l'ingresso carroia e pedonale è esclusivo!!

L'appartamento al piano primo accessibile da scala esterna, si compone da zona giorno di 31,08 mq con 2 grandi finestroni che portano molta luminosità, utile ripostiglio, disimpegno, doppi servizi entrambi finestrati di cui uno con terrazzino, 2 camere la matrimoniale con bagno ed infine porticato/garage di 15 mq.

Costruzione di prim'ordine, cemento armato, cappotto da 15cm, riscaldamento a pavimento, pompa di calore, fotovoltaico da 4,5kwatt, tapparelle in alluminio, scaldaserviette, gress porcellanato 80x20 effetto legno. A.P.E in riclassificazione a prodotto finito classe A4.



Agenzia Immobiliare

VENETA



s.n.c.

www.immobiliareveneta.it info@immobiliareveneta.it



APPARTAMENTO A MESTRE € 96.000

Loc. Cipressina, in posizione interna comodissima ai mezzi e ai servizi. Vendiamo appartamento al terzo ed ultimo piano in piccola palazzina. L'immobile si compone di cucina con cucinino, due camere, bagno e poggolo. Clima e riscaldamento autonomo. **Garage comodo con cantina**. Tutto in buono stato. Classe "G". Rif. ME051A

m² 65 m² 2 1 1 G



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

m² 100 m² 2 2 1 F

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

 130 m²  3  2  1  E



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

 200 m²  3  1  1  E



FAVARO CENTRO € 378.000



m² 108 m² 3 2 1 A4

Inserito su piccola palazzina di sei unità di recentissima costruzione, proponiamo bellissimo e curatissimo appartamento come nuovo sito al primo piano per complessivi 108 mq, composto da ingresso, salone con angolo cottura e ampia terrazza, disimpegno, ripostiglio, tre comode camere e doppi servizi finestrati. Riscaldamento autonomo a pavimento, aria condizionata, ventilazione meccanica, fotovoltaico da 6 Kw con adeguate batteria di accumulo, impianto antifurto, zanzariere e tende solari. Completa la proposta garage di 23 mq al piano terra e posto auto su scoperto condominiale. Cl. En A4 Ep_{gl} nren 6,16 kWh/mq anno. Rif. 47



TRIVIGNANO € 320.000

Nuova palazzina di sole quattro unità con riscaldamento autonomo a pavimento in pompa di calore e fotovoltaico da 3 Kw, proponiamo appartamento sito al piano terra, luminoso, con giardino privato che lo perimetra per complessivi 100 mq. L'immobile si compone da ampio soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni finestrati, garage comunicante con l'abitazione e posto auto. Cl. En A4 Ep_{gl} nren 4,39 kWh/mq anno. Rif. 35

m² 100 m² 3 2 1 A4



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



m² 190 m² 4 3 1 E

FAVARO VENETO CENTRO € 380.000

Casa singola in perfette condizioni con restauro di circa dieci anni, ampia metratura distribuita su due livelli, e composta da ampio soggiorno, cucina abitabile, bagno, lavanderia e grande garage comunicante con l'abitazione e giardino circostante al piano terra, quattro stanze, due bagni, ripostiglio e terrazza al piano primo. Riscaldamento autonomo a pavimento, aria condizionata, pannelli per produzione acqua calda sanitaria ed impianto d'allarme. Cl. en. E. Rif. 49



MESTRE – BISSUOLA € 420.000



Appartamento di nuova costruzione consegna prevista ottobre 2024! Piccola palazzina di sole 4 unità 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 e VMC. Rif. 48

MESTRE-GAZZERA € 425.000



Su lotto di circa 700 mq casa singola in corso di costruzione disposta su due livelli. L'abitazione si compone al piano terra da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno e garage comunicante, nonché 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

MESTRE CENTRALISSIMO € 400.000



ZONA PEDONALE proponiamo appartamento luminoso sito al secondo piano di palazzina servita da ascensore e di generosa metratura. L'immobile si compone da grande ingresso, salone, cucina abitabile, quattro camere, doppi servizi finestrati, ripostiglio, terrazza, magazzino al piano terra, soffitta e garage doppio in larghezza al piano terra. Riscaldamento centrale con valvole a consumo. Cl. En G. Rif. 49/A

MESTRE € 200.000



Centralissimo – zona pedonale, proponiamo introvabile appartamento, luminoso e privo di barriere architettoniche, comodo accesso con ascensore di buone dimensioni, con tre comode camere, doppi servizi, grande cucina abitabile, salone, terrazza e garage al piano terra con ottima manovra su zona pedonale. Riscaldamento centrale con valvole a consumo. Cl. En. F Ep gl, nren 132,21 kWh/mq anno. Rif. 22/A

MESTRE € 380.000



Tra Favaro e Carpenedo, a pochi minuti dai principali servizi proponiamo interessantissima soluzione! Bellissima villa singola di ampia metratura e nuova costruzione, attualmente al grezzo avanzato risulta facilmente divisibile in due unità abitative indipendenti. La soluzione offre 400 mq distribuiti su due livelli ed è circondata da terreno privato di 10.000 mq. Riscaldamento a pavimento, pompa di calore e aria condizionata già installati. Cl. En B. Rif. 43

SPINEA € 320.000



Su ottima zona residenziale comoda a tutti i servizi, casa singola dalle generose metrature e in ottime condizioni di conservazione, così composta: ampio portico adatto alla cene estive, grande garage, stanza multiuso (taverna) con caminetto, bagno e locale tecnico. Al piano primo cucina abitabile, salone, due camere matrimoniali e una camera singola, bagno, ampia terrazza su due lati e ulteriore poggio sulla camera padronale. Completa la soluzione curato giardino su quattro lati. Riscaldamento autonomo e aria condizionata. Cl. en. E Ep gl, nren 173,71 kWh/mq anno. Rif. 307

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



2 1 1 B

**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



1 1 1 F

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



2 1 - E

**MESTRE CARPENEDO
€ 140.000**

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



2 2 1 F

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



2 1 - B

**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



2 1 - E

**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



2 2 1 F

**GAZZERA € 170.000
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



2 2 1 F

**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 centro

€ 168.000



Adiacente al museo M9 comodissimo ai servizi in piacevole stabile con ascensore disponiamo di un appartamento posto 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

€ 238.000



P.le Leonardo da Vinci in stabile con ascensore appartamento panoramico restauratissimo composto da ingresso soggiorno con terrazza abitabile, ulteriore poggiolo, cucina arredata due camere matrimoniali doppi servizi ampio ripostiglio. Rif. 1375

m² 105 m² 2 2 In def.



Mestre

€ 228.000



A due passi dalla piazza Ferretto disponiamo di un appartamento in signorile stabile posto al settimo piano con ascensore composto da ingresso soggiorno cucina tre camere doppi servizi terrazza di 25 mq e possibilità di ampio garage per qualsiasi tipo di automobile. Rif. 1358

m² 120 m² 3 2 1 In def.



Mestre

€ 128.000



Carpenedo via Vallon in palazzina si 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.



Venezia

€ 800.000

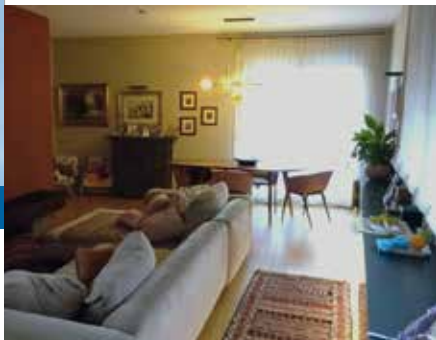


Santi apostoli in blocchetto di poche unità disponiamo di un appartamento di ampia metratura posto al secondo e ultimo piano composto da ingresso soggiorno cucina 5 camere tripli servizi terrazza abitabile e magazzino al piano terra possibilità di poterlo dividere in due unità. Rif. 1344

m² 250 m² 5 3 In def.



Cerchiamo appartamenti 1 - 2 - 3 camere • Stime gratuite

Mestre**€ 450.000**

Laterale inizi via Cappuccina in recentissima costruzione in classe en. A1 disponiamo di un elegante appartamento tipo attico con ascensore disposto su due livelli composto da salone di 40 mq cucina abitabile tre camere tripli servizi terrazze e ampio garage al piano terra. Rif. 1373



m² 130 m² 3 3 A1

Mestre**€ 228.000**

Inizi via Felisati in signorile stabile con ascensore disponiamo di un ampio appartamento di 150 mq composto da ingresso salone con bella terrazza cucina abitabile tre camere studio doppi servizi comodo garage. Rif. 1366



m² 160 m² 3 2 1 In def.

Mestre**€ 678.000**

Piazza Barche introvabile appartamento al 5 piano con ascensore su 2 livelli completamente restaurato su palazzina oggetto di super bonus classe B. Ingresso ampio salone con zona pranzo cucina, 4 camere tripli servizi camera disbrigo studio ripostiglio doppio posto auto coperto in autorimesa. Rif. 1374



m² 210 m² 4 3 In def.

Mogliano Veneto**€ 375.000**

In villa del 1800 completamente restaurata classe A4 elegante contesto di poche unità, porzione di testa su due livelli. 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 con possibilità di cambio di destinazione d'uso in abitativo. Rif. 1341



m² 200 m² 3 2 In def.

Mestre**€ 358.000**

Viale Ancona, per chi si vuole distinguere splendido loft distribuito 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 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.



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 € 115.000

BISSUOLA-TALIERCIO, AL RIPARO DAL TRAFFICO, PICCOLA PALAZZINA, LIBERO SUBITO, ingresso, soggiorno, cucinotto, 2 camere, bagno, pogggiolo, magazzino, garage, riscaldamento autonomo. Cl. En. "F" - IPE 198,54 kWh/mq anno. Rif. 95



MESTRE TERRAGLIO € 155.000

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



MESTRE € 180.000

ZONA CENTRALE, LIBERO SUBITO, ASCENSORATO, ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, ampio terrazzo, soffitta. Cl. En. "F" - IPE 86,50 kWh/mq anno. Rif. 10/A



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 € 327.000

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. 156



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



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

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 GARIBOLDI, cerchiamo URGENTEMENTE APPARTAMENTO, 1/2 bagni, garage o posto auto.

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

FAVARO V.TO cerchiamo per i nostri clienti: attico/miniappartamento restaurato, garage o magazzino, URGENTE!

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



MESTRE FAVORITA € 820.000

BIVILLA LIBERA CON DUE UNITA' DI 280MQ E 100MQ. SU UN LOTTO DI CIRCA 2500MQ. LA PRIMA CON ingresso, salone, cucina, studio, camera e bagno, garage doppio; al piano primo 3 camere, 2 bagni e terrazza; LA SECONDA CON ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, garage. Cl. En. "B" - IPE 94,95 kWh/mq anno, Cl. En. "C" - IPE 137,22 kWh/mq anno. Rif. 129



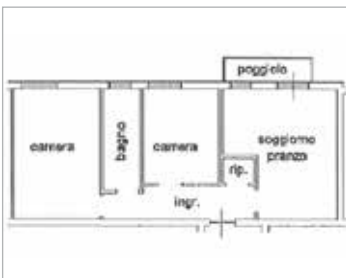
MARGHERA € 125.000

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



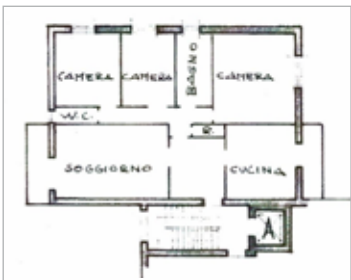
MESTRE € 165.000

LATERALE VIALE GARIBOLDI, 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 CENTRO € 240.000

VIA CAPPUCCINA, LIBERO SUBITO, RESTAURATO, ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, ripostiglio, terrazza. Cl. En. "F" - IPE 248,00 kwh/mq anno. Rif. 10/S



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



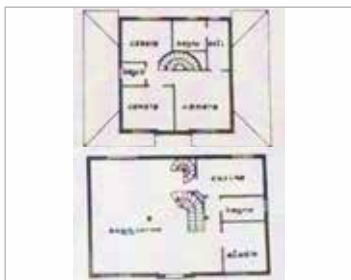
MESTRE CENTRALE € 335.000

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



MESTRE € 350.000

VIA CA' ROSSA, OTTIME CONDIZIONI, PALAZZINA SIGNORILE, AMPIA METRATURA, LIBERO SUBITO, CON ASCENSORE, COMODISSIMO AL TRAM, ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, doppi servizi, due terrazze abitabili, garage doppio, risc. autonomo. Cl. En. "E" - IPE 147,06 kwh/mq anno. Rif. 67



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 € 590.000

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



MESTRE € 29.000

LATERALE VIA CARDUCCI, LIBERO SUBITO, NEGOZIO DI CIRCA 25MQ. CON DISIMPEGNO E MAGAZZINO E PICCOLO RETRO. Cl. En. "F" - IPE 53,40 kwh/mq anno. Rif.10/Q

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 acquea 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



📍 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**

🚗 4 🏠 2 🏠 1 🏠 E



🚗 2 🏠 1 🏠 - 🏠 G

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



🚗 2 🏠 1 🏠 1 🏠 F

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



🏠 138 m² 🏠 1 🏠 E

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



🏠 5.000 m²

TESSERA

€ 30.000

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

Libero da subito.

Rif. v000749



🚗 3 🏠 2 🏠 1 🏠 G

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



🚗 3 🏠 2 🏠 1 🏠 F

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

MARTELLAGO € 269.000

FINITURE DI PREGIO

m² 160 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 1 🌿 D



Proponiamo prestigiosa porzione di bivilla dalle ampie metrature composta al piano terra da ampio soggiorno, cucina abitabile con caminetto, disimpegno, bagno, garage, posto auto e giardino privato; al piano primo da disimpegno, 3 camere, bagno, terrazzo abitabile, soffitta/magazzino; al piano seminterrato studio/taverna con ripostiglio. Ottime finiture di pregio. Bellissima zona tranquilla e comoda al centro del paese. Classe energetica "D" EPgl 139,04 kWh/mq anno.
Rif. MX994



MARTELLAGO € 265.000

LIBERA SUBITO

m² 180 m² 🚗 4 🚿 1 🏠 1 🌿 G



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

SCORZÈ € 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. Al piano terra portico con caminetto, luminoso soggiorno di circa 90 mq, cucina abitabile, sala da pranzo/tinello, due bagni e stanza; al primo piano camera matrimoniale con bagno privato, camera doppia con cabina armadio/ripostiglio, una camera soppalcata e terrazzo solarium; al piano interrato ampia taverna con caminetto, cucina, dispensa, lavanderia, ulteriori due bagni, locale caldaia, due stanze e ampio garage. Completa l'immobile giardino privato ben piantumato di circa 1000 mq, due posti auto nella zona comune e parco privato comune all'interno del residence. L'immobile rimane completo di arredo. Libero subito. Rif. MS418



GROSSI ARREDAMENTI

LA TUA SCELTA DI STILE



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

show rooms:

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

grossiarredamenti.it



grossi 
arredamenti

Da oltre 50 anni protagonista dell'arredo



IMMOBILIARE OLMO

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



OLMO DI MARTELLAGO

Nuovo appartamento con 3 camere. Su palazzina di nuova costruzione di sole tre unità abitative, appartamento posto al piano primo, servito da ascensore e composto in ingresso, soggiorno cottura di 48 mq con affaccio su terrazzo abitabile di 45 mq, disimpegno con ripostiglio, camera matrimoniale, cameretta e camera doppia di 13 mq, terrazzo nel reparto notte e due bagni finestrati. Garage

al piano terra e posto auto interno recintato. Classe energetica A4. epgl,nren 12,99 kwh/m² anno.

€ 338.000 Rif. 4741



OLMO DI MARTELLAGO

In posizione centrale e comodo ai servizi, casa singola, da ristrutturare, disposta su un unico livello e composta da ingresso, cucina e cucinino, disimpegno, due camere, di cui una matrimoniale, ed un bagno; inoltre, è presente un locale in sottotetto, accessibile da botola, oltre ad un magazzino al piano terra, accessibile dall'esterno. Garage di 20 mq al piano terra e scoperto di 200 mq c.ca. Classe energetica G. epgl,nren 424,31 kwh/m² anno.

€ 158.000 Rif. 4800



MIRANO

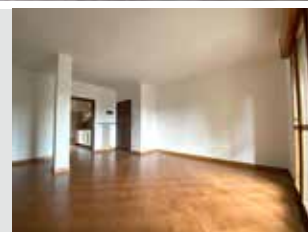
In contesto circondato dal verde, luminoso e spazioso appartamento al terzo ed ultimo piano, senza ascensore, composto in soggiorno con terrazzo abitabile, cucina separata con poggiatesta, disimpegno notte, camera matrimoniale, ulteriore ampia camera e due bagni.

Garage al piano terra di 21 mq e posto auto condominiale.

Libero da subito!

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

€ 145.000 Rif. 4843



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.

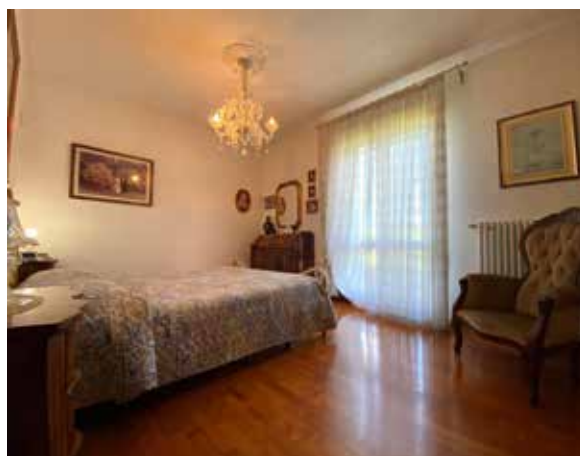


MOGLIANO VENETO

Defilata dal traffico, porzione di bivilla composta al piano terra rialzato da ampio ingresso, soggiorno-pranzo, cucina abitabile, disimpegno ed un bagno; al piano superiore, camera matrimoniale con terrazza, due camerette, di cui una servita da terrazza, disimpegno ed un bagno; al piano seminterrato taverna, lavanderia e garage di 24 mq c.ca. scoperto privato di 150 mq c.ca.

Classe energetica F. epgl,nren 320,99 kwh/m² anno.

€ 280.000 Rif. 4825



OLMO DI MARTELLAGO

Porzione di testa di trifamiliare, composta al piano terra da ingresso su soggiorno, cucina abitabile, bagno/lavanderia e garage di 16 mq c.ca; al piano primo, tre camere da letto, di cui una matrimoniale, bagno e due poggili; al piano seminterrato ampia taverna con caminetto, giardino di 150 mq c.ca con casetta in legno e pompeiana di 40 mq, ideale per posteggiare un camper! L'immobile è dotato di impianto fotovoltaico da 3,6 kw, impianto di allarme, aria condizionata e aspirazione centralizzata.

Classe energetica C. epgl,nren 104,75 kwh/m² anno.

€ 328.000 Rif. 4819



IMMOBILIARE OLMO

*L'Agenzia Immobiliare
che risponde alle tue esigenze*

Trova la tua casa



ABITARE

MAGAZINE DI ANNUNCI E INFORMAZIONE IMMOBILIARE



www.abitaremagazine.it

SPECIALE VENEZIA

immobili nella città dell'arte



Venezia, Castello


Mini appartamento a due passi dalla Biennale. Immobile composto da zona giorno/notte con angolo cottura, anti-bagno e bagno. Buonissime condizioni. L'appartamento si trova in posizione tranquilla, la zona è residenziale, a due passi da Sant'Elena e dai Giardini della Biennale. Classe energetica E ape 165,91 Kwh/mqa.

€ 200.000 Rif. 204


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


Venezia


Sestiere di Castello, Vicinanze campo San Giovanni e Paolo, appartamento al piano terra, ottimo come pied-a-terre. Due stanze, di cui una finestrata, e bagno. Possibilità acquisto appartamento confinante.

Classe Energetica G ape 280,85.

€ 85.000 Rrif. 150


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, poggolo. 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, 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, Dorsoduro


Santa Marta, in zona universitaria, appartamento al primo piano in buone condizioni. La posizione è ideale per raggiungere in poco tempo la stazione dei treni e P.le Roma, comodo anche all'imbarcadero di Santa Marta. Zona tranquilla e silenziosa. Ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno finestrato e ripostiglio. Attualmente locato con contratto transitorio per studenti. Classe energetica G 343,50 kwh/m² anno. € 375.000 Rif. 431


Venezia, San Polo


Rialto Mercato, nel cuore della città, in posizione strategica a pochi passi dall'imbarcadero, luminoso appartamento 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 en. G 205 kwh/m² anno. € 520.000 Rif 434


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/mqa. € 250.000 Rif. 209



Venezia Cannaregio, 1916
tel. 041-716350

Venezia Dorsoduro, 2964
tel. 041-0980220

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

Venezia, Santa Croce



Fondamenta Rizzi, appartamento di ampie dimensioni al terzo piano con ascensore. La posizione è strategica per raggiungere P. le Roma e la ferrovia, ma anche le Zattere e il centro città. Ingresso su ampio soggiorno e angolo cottura, 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 en. F 122,20 kwh/m² anno. **€ 570.000 Rif. 429**



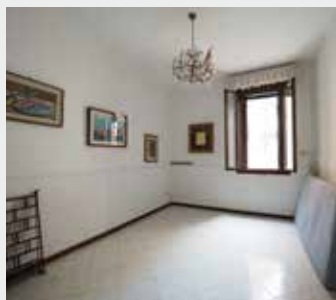
Venezia, Dorsoduro



San Barnaba. Abitazione indipendente immersa nella quiete di giardini verdeggianti. Nuda proprietà di una villetta indipendente a pochi passi da Campo San Barnaba. Dall'interno dell'abitazione si accede alla riva d'acqua privata con posto barca. Molto luminosa e silenziosa, si compone di un corpo principale ed una dependance che comunicano tra loro attraverso la gradevole veranda che affaccia su uno dei giardini. Classe energetica F 204,71. **€ 1.500.000 Rif. 430**



Venezia, Santa Croce



Campo della Lana, in zona tranquilla e fuori dal flusso turistico, proponiamo in vendita appartamento al piano rialzato all'interno di un condominio. Si compone di ingresso, cucina, soggiorno, camera matrimoniale e studio. Esente acqua alta, da ristrutturare, luminoso. Scuri e finestre con vetrocamera nuovi. Vicinissimo a Piazzale Roma e Stazione, ideale per gli spostamenti fuori Venezia e come pied a terre classe energetica G ape 525 kwh/mq. **€ 236.000 Rif. 274v**



Venezia, Castello



A due passi da Campo de la guerra, appartamento al secondo piano su stabile di poche unità immobiliari. Si compone di ingresso, due ampie camere matrimoniali, cameretta, doppi servizi, cucina, soggiorno. Ottime condizioni, è presente l'impianto di aria condizionata e il riscaldamento è autonomo. Classe energetica F ape 177,43 kwh/mq. **€ 540.000 Rif. 520**



Venezia, Castello



Appartamento fronte laguna a due passi dall'imbarcadere della Celestia, con splendida vista su laguna nord e mura dell'arsenale. Appartamento al primo piano in ottime condizioni composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno, ripostiglio. Aria condizionata, riscaldamento autonomo. Classe energetica G ape 205,07. **€ 290.000 Rif. 223**



Venezia, Cannaregio



Magazzino di ampia metratura con bagno. L'immobile si trova a due passi da campo Santi Apostoli e da comoda riva acqua. I soffitti sono alti 4 metri. classe energetica G ape 515 kwh/mq. **€ 450.000 Rif. 140V**



Venezia, Cannaregio



Ottima posizione, affaccio su fondamenta. Negozio al grezzo con vetrina. Classe energetica G Ape 515 kwh/mq. **€ 164.000 Rif. 130**



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/mq **€ 440.000 Rif. 389**





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



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



COM'È CAMBIATA LA CASA NEGLI ULTIMI DECENNI

a cura di Tania Radici | Interior Designer



Dal secondo dopo guerra ad oggi la casa ha vissuto una vera e propria rivoluzione, la costante crescita sociale ed economica, ha contribuito ad un cambiamento graduale degli spazi e tipologie degli immobili con la costruzione di zone residenziali, condomini e ville.





Partiamo dagli anni '50, quando con il boom economico ed il grande slancio edilizio le case e gli appartamenti vengono progettati con ampi spazi e con planimetrie che vedono una netta distinzione tra zona giorno, zona notte e locali di servizio.

Caratteristica principale dell'epoca è senza dubbio l'ingresso che introduce alla casa, accoglie gli ospiti e diventa il luogo di saluto ed il biglietto da visita della casa e del proprietario. Variano le sue dimensioni, ma resta il fatto che rappresenti un ambiente a sé, una sorta di terra di confine che divide idealmente l'interno dall'esterno.

In genere, superato l'ingresso, trova spazio il living che, composto da sala da pranzo e salotto, rappresenta il cuore dell'abitazione, seguono camere ampie e spaziose e le stanze funzionali e di servizio come cucina e bagni. Tutti gli ambienti sono collegati da corridoi e disimpegni, spesso anche da anticamere e antibagni. La distribuzione dei locali rispecchia lo spirito del tempo: l'idea di avere uno spazio di rappresentanza nella zona giorno, di mantenere la privacy nella zona notte e di nascondere tutto ciò che ruota attorno alle mansioni domestiche, dal cucinare alle

pulizie. La planimetria tipica degli anni Cinquanta resta in Italia inalterata per diversi decenni, indicativamente fino alla fine degli anni Settanta, quando dagli States arrivano le tendenze di loft newyorkesi e di case atelier.



Queste soluzioni iniziano a prendere piede nelle grandi città e via via negli anni diventano stili e tendenze sempre più utilizzate anche nelle nuove costruzioni e ristrutturazioni dei piccoli centri, non solo per le abitazioni, ma anche nel design di edifici commerciali e spazi lavorativi. Ex zone industriali diventano, anche in Italia, quartieri residenziali con fabbricati e magazzini che si convertono



in soluzioni abitative nuove, meno formali e più casual. Piacciono e cambiano la visione della casa, dove il concetto di open space è la soluzione più utilizzata con planimetrie più fluide e ambienti multitasking. Divisioni nette, pareti, ingressi e corridoi via via scompaiono. Nascono gli angoli cottura e le cucine a vista, che entrano nel living insieme alla sala da pranzo. Si forma un unico grande locale attorno a cui ruota la vita domestica. Ambienti più ampi e aperti, ma per quanto riguarda le dimensioni, diventano più contenute e meglio sfruttate. Si cerca di sfruttare ogni metro quadrato, giocando su sapienti tocchi architettonici. Ecco che pareti attrezzate, librerie su misura, ripostigli, sottotetti, sottoscale, incavi e rientranze vengono allestiti a regola d'arte e diventano funzionali, dove i bagni ciechi, prima nemmeno contemplati, ora sono normali.

Un ulteriore cambiamento durante questo millennio è dovuto al periodo pandemico che tutti conosciamo e di cui ho parlato anche negli articoli precedenti. Infatti molti studi hanno confermato come alcune tendenze siano nate durante la pandemia contribuendo così a modificare gli spazi abitativi e che probabilmente resteranno durature nel tempo.

La rivoluzione maggiore riguarda l'open space; dopo anni di successo di piante aperte e spazi fluidi, si cercano ambienti indipendenti, separati, dove la privacy venga maggiormente tutelata e si possa identificare uno spazio con una sola funzione.

Gli altri trend vedono la richiesta di uno spazio filtro all'ingresso, di ampie soluzioni per il contenimento e l'ordine in casa, e di trasversalità non nell'uso degli spazi, ma degli arredi.

Nella prima fase della pandemia la casa è tornata alla sua funzione primitiva di riparo e rifugio e, una volta costretti nell'isolamento, abbiamo capito che gli spazi che consideravamo dei semplici alloggi sono in realtà un'estensione della nostra personalità e delle nostre passioni.

Se pensiamo, poi, a quanta visibilità diamo alla nostra vita sui social, la casa è diventata la scenografia delle nostre azioni quotidiane. Vivere la casa con maggiore intensità e frequenza, dunque, ha portato alla coscienza di nuove





esigenze. Nella maggior parte dei casi hanno a che fare con la ricerca di soluzioni capaci di garantire privacy e benessere, attraverso strumenti legati alla composizione degli spazi e alla progettazione degli arredi, che dovranno sia seguire i gusti personali che rispondere a necessità sempre più multifunzionali.

Le tendenze e richieste attuali sono in forte cambiamento con minori richieste di spazi open space e maggiore richiesta di spazi separati che garantiscano la privacy.

Vivere tutta la vita in una stanza priva di privacy ora sembra molto meno interessante degli anni passati. Oggi si richiedono spazi riservati per lo smart working, lo studio o per il fitness.

Se l'home office può avere a disposizione una stanza propria, chiuderne la porta alle spalle ci aiuterà a staccare la spina.

Oggi c'è molta attenzione anche alla zona ingresso; viene sempre più spesso richiesto di prevedere uno spazio a disposizione dove lasciare borse, scarpe e cappotti per

entrare in casa con una maggiore attenzione verso l'igiene, separando la vera e propria zona giorno rispetto alla porta di ingresso.

La volontà è combattere lo stress del disordine di spazi aperti o arredi non pratici con soluzioni di arredo salva spazio, contenitive e di design.

Negli ultimi anni abbiamo capito come stare bene in un ambiente pratico, funzionale e sostenibile sia la chiave per una qualità di vita migliore.

Pensiamo anche alla Smart Home e di come la tecnologia domotica sia sempre più richiesta nelle case di nuova costruzione, ma anche nelle più recenti ristrutturazioni.

Una tecnologia che consente di automatizzare e gestire a distanza la propria casa, rendendola più sicura, confortevole ed efficiente dal punto di vista energetico.



Grazie alla domotica è possibile controllare l'illuminazione, la temperatura, l'impianto di irrigazione, gli elettrodomestici e molto altro ancora, direttamente dal proprio smartphone o tablet. In questo modo è possibile ottimizzare i consumi, ridurre i costi energetici e migliorare la qualità della vita in casa.

Della Smart Home parleremo nel prossimo articolo.

Tania Radici

Quando l'inquilino non è obbligato a pagare il condominio?

Affitto: se il proprietario di casa (ossia il locatore) non offre il rendiconto, l'inquilino può evitare di pagare le spese condominiali?

Un nostro lettore ci chiede cosa può fare una persona in affitto che non riceve dal locatore la rendicontazione delle spese condominiali. Può, in casi di questo tipo, rifiutarsi di versare i cosiddetti oneri accessori (ossia le spese condominiali)? Per stabilire **quando l'inquilino non è obbligato a pagare il condominio** dobbiamo partire dalla normativa di settore che stabilisce i diritti del conduttore.

La legge n. 392 del 1978, nota come **legge sull'equo canone**, specifica **quali sono le spese condominiali a carico del conduttore**. Quest'ultimo deve farsi carico degli oneri di ordinaria manutenzione ossia quelli relativi alla pulizia, elettricità, gas, riscaldamento del condominio e ascensore, oltre alle piccole riparazioni all'interno degli spazi comuni. In caso sia presente la portineria, all'affittuario spetta il 90% della quota da pagare.

Tale disposizione si applica solo se il contratto di locazione non prevede una diversa regolamentazione delle spese condominiali. Esso potrebbe infatti stabilire che il conduttore si faccia carico di una somma à forfait, ossia predeterminata e sempre uguale, a prescindere da sopravvenute necessità dell'amministrazione condominiale.

Addirittura, secondo la Cassazione, il locatore può maggiorare il canone di affitto dell'**Imu** che questi deve versare al Comune (il rapporto però con l'amministrazione e la relativa responsabilità fiscale resta pur sempre in capo al proprietario).

Il locatore ha poi l'obbligo di fornire al conduttore una **rendicontazione** dettagliata delle spese condominiali, comprensiva dei criteri di ripartizione e dei documenti giustificativi delle spese sostenute. Questo obbligo deriva dall'articolo 9 della legge n. 392/1978, che stabilisce che il conduttore ha diritto di chiedere e ottenere **l'indicazione specifica delle spese e di prendere visione dei documenti giustificativi** prima di effettuare il pagamento.

Se il locatore non adempie a questo obbligo, il conduttore può legittimamente esonerarsi dal pagamento delle spese condominiali.

Tuttavia, la giurisprudenza non consente al conduttore di rifiutarsi completamente di pagare gli oneri accessori senza aver prima richiesto formalmente la rendicontazione. Solo in caso di mancata risposta o documentazione insufficiente, può sospendere il pagamento fino a quando non riceve le informazioni richieste. E difatti la Cassazione (sent. n. 29193/2021) ha precisato che «il conduttore, **decorso i due mesi dalla richiesta di pagamento degli oneri condominiali**, deve ritenersi automaticamente in mora e non può quindi sospendere, ridurre, ritardare o contestare il pagamento degli oneri accessori, adducendo che la richiesta del locatore non era accompagnata dall'indicazione delle spese e dei criteri di ripartizione. Tale rendicontazione infatti va fornita solo se c'è stata un'esplicita richiesta (cfr. Trib. Milano, sez. 13, sentenza n. 2218 del 10 marzo 2022, Trib. Roma, sez. 6, sentenza n. 17423 del 12 dicembre 2021).

Come appena accennato, il conduttore ha un termine di



due mesi dalla richiesta di pagamento per pagare gli oneri accessori (cioè le spese condominiali) o, in alternativa, sollevare contestazioni e richiedere la documentazione necessaria.

Se il conduttore non agisce entro questo termine, può essere considerato in mora. Con la mora c'è anche il pericolo di **sfratto**. E difatti la legge consente al locatore di chiedere la risoluzione del contratto di affitto quando la morosità nelle spese condominiali supera 60 giorni e l'importo non versato è superiore a due canoni di locazione.

In caso di controversia, spetta al locatore dimostrare l'esistenza e l'ammontare delle spese condominiali richieste, producendo i rendiconti approvati dall'assemblea condominiale. Se il locatore non riesce a fornire tale prova,

il conduttore può opporsi al pagamento delle spese richieste.

In sintesi, l'inquilino può rifiutarsi di pagare gli oneri accessori solo dopo aver richiesto formalmente la rendicontazione e aver sollevato specifiche contestazioni in caso di mancata o inadeguata risposta da parte del locatore. Tuttavia, è fondamentale che il conduttore agisca tempestivamente e documenti le sue richieste per evitare di essere considerato inadempiente.

Ultima precisazione: il locatore **può chiedere le spese condominiali ordinarie entro massimo 5 anni**. Dopodiché il debito dell'inquilino cade in **prescrizione** e non è più dovuto.

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 DUE TERRENI

Cosa fare se il vicino lascia il terreno incolto e abbandonato?

Come comportarsi se il confinante non pulisce il terreno, se crea problemi di igiene, se gli alberi, le radici e i rami invadono l'altrui proprietà?

Il proprietario di un terreno confinante con un altro abbandonato e fatiscente, che presenta alberi, radici e rami invasivi, ha a disposizione diversi strumenti giuridici per tutelare i propri diritti e il proprio fondo. Questi strumenti possono essere utilizzati per affrontare sia situazioni di pericolo urgente, come la caduta di alberi, sia problemi di igiene e invasione di frasche, rovi, radici. Di seguito vedremo cioè cosa **fare se il vicino lascia incolto e abbandonato il proprio terreno**, analizzeremo i principali mezzi processuali di tutela disponibili previsti dal nostro codice.

Cosa fare se il terreno del vicino è abbandonato e sporco?

Se il terreno incolto del vicino provoca problemi di igiene, agevolando il passaggio di animali pericolosi come topi o cinghiali, è possibile chiedere l'intervento del sindaco con un esposto. Il primo cittadino potrà emettere un'ordinanza con cui obbliga il relativo proprietario a rendere sicuro il proprio fondo, svolgendo tutti i lavori che si rendano necessari.

Come gestire alberi del vicino che invadono il mio terreno?

L'articolo 896 del Codice civile prevede che il proprietario di un terreno **può costringere il vicino a tagliare i rami degli alberi** che si protendono sul proprio fondo. "Costringerlo" però non significa provvedervi da sé qualora l'obbligato non lo faccia. Vuol dire che se quest'ultimo non fa la potatura spontaneamente, il confinante può solo rivolgersi al giudice affinché lo condanni a eseguire le opere. E se il vicino è irreperibile, è possibile intraprendere una procedura chiamata **"esecuzione forzata"** che, dopo la sentenza del giudice, consente di farsi autorizzare a procedere alla recisione dei rami tramite ufficiale giudiziario (che a sua volta si varrà di operai specializzati), imputando le spese al titolare del terreno. Discorso diverso vale invece per le **radici**: in tal caso il vicino può, senza dover ricorrere al giudice, tagliare la parte di esse che si addentrano nel suo fondo.

Distanze legali per alberi

L'articolo 892 del Codice Civile stabilisce le distanze che de-

vono essere rispettate per piantare alberi vicino al confine di un terreno. Se gli alberi sono piantati a una distanza inferiore a quella legale, il proprietario del fondo confinante può richiedere l'estirpazione degli alberi o delle siepi che violano tali distanze. Qui però la distanza si calcola dalla base della pianta e non dal ramo che eventualmente è, nel frattempo, cresciuto superando i limiti legali. Il diritto è imprescrittibile: si può agire cioè anche a distanza di molto tempo, ma non oltre 20 anni, dopo i quali scatta l'usucapione. Le distanze legali da rispettare nel piantare alberi e piante vicino al confine di proprietà sono regolamentate dall'articolo 892 del codice civile italiano. Questo articolo ha lo scopo di evitare che le piante possano arrecare danni ai vicini, come ombra eccessiva, caduta di frutti o radici che invadono le proprietà altrui.

Cosa succede se non si rispettano le distanze legali? Il vicino può chiedere al giudice di ordinare la rimozione della pianta o di farla spostare a una distanza conforme alla legge. Inoltre, potrebbe chiedere il risarcimento dei danni causati dalla pianta, come ad esempio l'ombra che impedisce la crescita di altre piante o la caduta di frutti che danneggiano la proprietà.

Distanze minime

- **Alberi di alto fusto:** devono essere piantati ad almeno 3 metri di distanza dal confine. Si considerano di alto fusto gli alberi il cui tronco, con o senza rami, supera i 3 metri di altezza;
- **alberi di non alto fusto:** devono essere piantati ad almeno 1,5 metri di distanza dal confine. Sono considerati di non alto fusto gli alberi il cui tronco e i rami principali non superano i 3 metri di altezza;
- **viti, arbusti, siepi vive, piante da frutto di altezza non maggiore di 2,5 metri:** devono essere piantate ad almeno mezzo metro di distanza dal confine;
- **siepi di ontano, castagno o altre piante simili** che si recidono periodicamente vicino al ceppo: devono essere piantate ad almeno **un metro** di distanza dal confine;



- **siepi di robinie:** devono essere piantate ad almeno due metri di distanza dal confine.

Casi particolari

- **Muro di confine:** se tra le due proprietà è presente un muro di confine, la distanza minima per gli alberi di alto fusto può essere ridotta, in quanto il muro stesso funge da barriera;
- **piante in vaso:** le piante in vaso non sono soggette alle stesse regole, in quanto possono essere spostate. Tuttavia, è sempre consigliabile mantenere una certa distanza dal confine per evitare disagi ai vicini;
- **regolamenti comunali:** alcuni Comuni possono prevedere regolamenti edilizi più restrittivi, che impongono distanze maggiori rispetto a quelle previste dal codice civile. Non possono però porre distanze inferiori.

Responsabilità per danni causati da alberi

L'articolo 2051 del Codice Civile disciplina la responsabilità del custode per i danni causati dalle cose in sua custodia. Questo articolo si applica anche ai danni causati da alberi. Il custode (proprietario del terreno abbandonato) è responsabile dei danni causati dagli alberi, salvo che provi il «caso fortuito», ossia un evento imprevisto, imprevedibile e come tale inevitabile (si pensi al fulmine che colpisce un albero in perfetto stato, che non presentava alcun rischio). Pertanto, se un albero cade e causa danni, il proprietario del terreno confinante può richiedere il risarcimento dei danni subiti.

Interventi urgenti per pericoli imminenti

In caso di pericoli urgenti, come la caduta im-

minente di un albero, il proprietario del terreno confinante può richiedere un intervento immediato per la messa in sicurezza. Questo può includere la segnalazione del pericolo alle autorità competenti, come il **Comune** o la **Protezione Civile**, che hanno l'obbligo di intervenire per garantire la sicurezza pubblica. Per le questioni igieniche si può interessare l'**Asl**.

Se il proprietario del terreno abbandonato non interviene nonostante le richieste o se le autorità tardano a emettere le prescrizioni nei confronti del responsabile, il danneggiato può avviare specifiche azioni legali con carattere di urgenza e quindi caratterizzate da maggiore celerità.

Si pensi all'azione che va sotto il nome di **denuncia di danno temuto**. Si tratta di un ricorso d'urgenza con cui ci si rivolge al tribunale quando da un albero, una costruzione o qualsiasi altra cosa o opera del vicino stia per derivare un danno grave e prossimo alla propria proprietà.

Si può poi proporre un ricorso d'urgenza al giudice affinché ingiunga al proprietario del terreno abbandonato di **mettere in sicurezza il terreno**, bonificarlo, pulirlo, tagliare l'erba, i rovi e tutto ciò che può essere potenzialmente dannoso per il vicino (Cass. sent. n. 30188/2021). In casi estremi, il proprietario del terreno confinante può chiedere al giudice l'autorizzazione a intervenire direttamente per risolvere il problema, con successiva richiesta di rimborso delle spese sostenute.

IL CODICE

CIVILE PREVEDE CHE IL PROPRIETARIO DI UN TERRENO PUÒ COSTRINGERE IL VICINO A TAGLIARE I RAMI DEGLI ALBERI CHE SI PROTENDONO SUL PROPRIO FONDO.

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

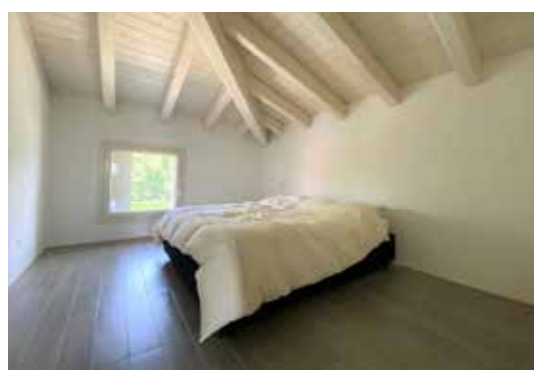
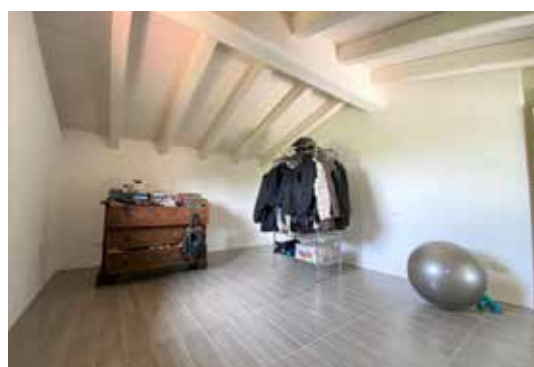
»» UDINE – Via Deganutti 2 – 0432 507338
info@aikonitalia.com www.aikonserramenti.it

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



MOGLIANO VENETO

Villa a schiera | € 460.000



Su bellissima zona residenziale proponiamo nuova villa a schiera di generose dimensioni composta da ingresso, ampio salone con cucina open space, disimpegno, bagno e garage comunicante con l'abitazione. Al piano primo tra comode camere, doppi servizi e ampia terrazza di circa 30 mq. Completa la proposta il giardino privato di circa mq. 300 e pergolato ideale per le cene estive.

L'immobile è provvisto di ventilazione meccanica in tutti i locali compresi i bagni, impianto di raffrescamento in tutte le camere e soggiorno, impianto di allarme volumetrico e perimetrale, impianto fotovoltaico da 6 Kw e cancello carrabile elettrico.

Cl. En A4 Epgl, nren 16,08 kWh \mq anno. Rif. 50



Per informazioni:



Via Cappuccina 19/C

MESTRE - VENEZIA

☎ 041 958666

🌐 www.deltanord-venezia.it



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.agenziastudiore.com



VENEZIA – SAN POLO

Appartamento restaurato | € 520.000

Rialto Mercato, nel cuore della città, in posizione strategica a pochi passi dall'imbarcadero, 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:



VENEZIA - Cannaregio, 1916

☎ 041 716350

VENEZIA - Dorsoduro, 2964

☎ 041 0980220

🌐 www.deltanord-venezia.it



La nostra missione? La vostra felicità

COMPROCASA

Agenzia Immobiliare

CONSULENZE E SERVIZI A 360°

Forti di una vasta esperienza commerciale, mettiamo a disposizione dei nostri Clienti, un servizio globale che dal primo contatto in poi porta a dipanare le tante complessità legate all'acquisto o alla locazione di un immobile.

Non abbiamo mai voluto limitarci alla sola compravendita o locazione di un immobile.

Siamo in grado di offrire consulenza, anche tramite professionisti esterni nostri collaboratori, su qualsiasi aspetto connesso.

**METTETEVI TRANQUILLI:
SIETE IN BUONE MANI.**



Via Castellana, 202/a

Trivignano (VE)

tel. 041 8021935

WhatsApp 348 3884014

comprocasave@gmail.com

www.comprocasavenezia.it

