

# ABITARE

VENEZIA E PROVINCIA

28 OTTOBRE 2024 / 21



**DEBITI IN CONDOMINIO:**  
si possono staccare le utenze?

**IMMOBILE DATO IN AFFITTO:**  
diritti del proprietario

**VOGLIA DI CASA**  
a cura di Tania Radici

**CASE DA SOGNO**  
dall'attico alla villa

**SPECIALE VENEZIA**  
Immobili nella città dell'arte



**BAT  
SER**

SERRAMENTI — TENDE

T  
R



LA VERA FORZA DI UN GRUPPO



# 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

Arcneos S.r.l. - iscrizione al ROC N° 35414  
Corso Vittorio Emanuele II, 9  
31015 Conegliano Veneto - Treviso  
Tel. 0422 6977  
mail [info@arckeos.com](mailto:info@arckeos.com)

### Redazione e Amministrazione

Via Fossaggera, 24  
31100 Treviso  
Tel 0422 6977  
mail [veneziam@abitaremagazine.it](mailto:veneziam@abitaremagazine.it)  
mail [amministrazione@arckeos.com](mailto:amministrazione@arckeos.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](mailto:info@abitaremagazine.it)

### Stampa

L'Artegrafica Casale sul Sile (TV)  
[www.lartigrafica.com](http://www.lartigrafica.com)

*Arcneos 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: [veneziam@abitaremagazine.it](mailto:veneziam@abitaremagazine.it)



## SOMMARIO

- 06** Idea Casa & Prandstraller
- 08** Deltanord Mestre
- 10** Domus Nova
- 11** RT Immobiliare
- 12** Agenzia Immobiliare Veneta
- 14** ComproCasa
- 16** Studio Tre



## OTTOBRE 2024 N. 21

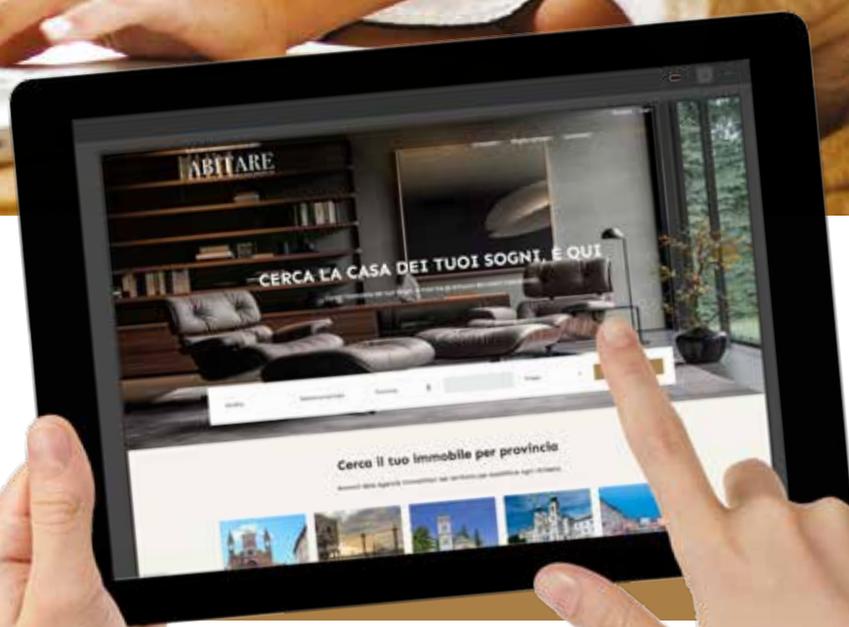
- 18** Antoniana Case due
- 22** Olmo Immobiliare
- 25** Speciale Venezia
- 26** Deltanord Venezia
- 28** Mestre Casa
- 30** Voglia di Casa
- 39** Case da Sogno

# Trova la tua casa



# ABITARE

MAGAZINE DI ANNUNCI E INFORMAZIONE IMMOBILIARE



[www.abitaremagazine.it](http://www.abitaremagazine.it)



# Editoriale

**Casa, 8 su 10 pronti a ristrutturare con gli incentivi.**

**Secondo un'indagine circa il 70% dei proprietari di casa in Italia ha pianificato di ristrutturare entro il 2034, ma la presenza di un sistema di bonus è decisiva nella scelta di procedere.**

---

**I**n Italia ristrutturare casa si conferma un trend in crescita, mentre risulta limitata la conoscenza delle norme sulla sicurezza antincendio e della classe energetica della propria abitazione. Il 70% dei proprietari di casa in Italia ha pianificato di ristrutturare entro il 2034 mentre una parte ha dichiarato di averlo già fatto negli ultimi 10 anni. In particolare, sono i proprietari che risiedono in unità immobiliari singole e plurifamiliari ad avere una maggiore propensione alla ristrutturazione rispetto a chi vive in condominio, indipendentemente dalla dimensione della casa. I proprietari di immobili meno recenti si dimostrano maggiormente interessati alla ristrutturazione e molto sensibili al tema dell'efficientamento energetico, a favore di una maggiore attenzione alla riduzione dei consumi. Ancora molto scarsa l'attenzione verso la sicurezza antincendio, su cui è emersa anche una conoscenza molto limitata rispetto alle normative, indice di un tema su cui è necessario creare maggiore consapevolezza e cultura. La polizza assicurativa è risultata, invece, essere la strategia di protezione antincendio preferita.

Se per un proprietario su due gli investimenti necessari per la realizzazione degli interventi sono il principale ostacolo per la ristrutturazione dell'abitazione, la disponibilità di pacchetti di incentivi favorisce la spinta a ristrutturare. Una buona fetta dei proprietari di abitazione, infatti, ha dichiarato di aver usufruito di incentivi per realizzare interventi di ristrutturazione, con una maggiore frequenza dell'utilizzo del Bonus Casa, seguito da Superbonus 110% ed Ecobonus. La presenza di un sistema di agevolazioni rafforzerebbe significativamente la scelta di ristrutturare per chi è già intenzionato a farlo nei prossimi 10 anni (8 proprietari su 10) e anche una parte di coloro che sono restii a farlo potrebbe decidere di affrontare la ristrutturazione con un adeguato incentivo.

Risulta evidente una crescente consapevolezza dell'importanza dell'efficienza energetica e della sostenibilità ambientale, vissuti dai proprietari di casa italiani anche come un'opportunità economica per ridurre i costi energetici nel lungo termine. Tuttavia, molto resta ancora da fare sul fronte della sicurezza antincendio, tanto che appena il 20% dei proprietari si ritiene sufficientemente informato sull'argomento. La scelta di intervenire sulla propria

abitazione è infine anche condizionata dalla presenza di incentivi, tanto che si dichiara interessato la maggior parte di coloro che ristruttureranno nei prossimi 10 anni.

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. Il diritto del proprietario di accedere all'immobile dato in affitto. Si può staccare luce e gas a un condominio per debiti altrui?

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 parla della sfida che devono affrontare architetti ed interior designer mettendo a fuoco soluzioni salvaspazio orientate soprattutto per piccole abitazioni.

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](http://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.

Alessandro Mattiazzi  
Direttore Editoriale

## Mestre

€ 163.000



Mestre centro 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



m<sup>2</sup> 85 m<sup>2</sup>  2  1  In def.

## Mestre

€ 168.000



Via Querini in stabile con ascensore disponiamo di un appartamento in ottime condizioni posto al terzo piano e composto da ingresso soggiorno con cucina a vista e terrazza abitabile due camere bagno ripostiglio magazzino e posto auto a rotazione.

Rif. 1385



m<sup>2</sup> 85 m<sup>2</sup>  2  1  In def.

## Mestre

€ 165.000



Laterale inizi Cso del popolo in piacevole stabile disponiamo di un appartamento posto al primo piano completamente restaurato con impianto di riscaldamento a pavimento composto da ingresso ampia cucina arredata soggiorno due camere bagno e garage.

Rif. 1386



m<sup>2</sup> 85 m<sup>2</sup>  2  1  In def.

## Mestre

€ 168.000



Laterale via torre belfredo disponiamo di un appartamento su bifamiliare posto al primo piano in ottime condizioni composto da soggiorno con caminetto cucina due camere bagno e magazzino giardino esclusivo.

Rif. 1390



m<sup>2</sup> 85 m<sup>2</sup>  2  1  In def.

## Mestre

€ 210.000



Inizi via Cappuccina in signorile stabile con ascensore appartamento completamente restaurato con terrazza abitabile piano alto luminosissimo composto da ingresso soggiorno cucina arredata due camere matrimoniali doppi servizi ripostiglio.

Rif. 1391



m<sup>2</sup> 95 m<sup>2</sup>  2  2  In def.

## Mestre

€ 189.000



Quartiere San Paolo in stabile appena riqualificato con ecobonus 110 per l'efficientamento energetico, appartamento al terzo ed ultimo piano con ascensore in ottime condizioni composto da ingresso soggiorno cucina due camere bagno ripostiglio e posto auto coperto.

Rif. 1388



m<sup>2</sup> 85 m<sup>2</sup>  2  1  1  In def.

**Cerchiamo appartamenti 1 - 2 - 3 camere • Stime gratuite**

## Spinea €138.000



Loc. Orgnano in via Martiri della Libertà, appartamento in ottime condizioni al quarto ed ultimo piano in stabile con ascensore. Ingresso ampio soggiorno cucina abitabile due camere bagno servizio/lavanderia ampia loggia verandata magazzino garage e posto auto.

Rif. 1387



m<sup>2</sup> 95 m<sup>2</sup> 2 2 1 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



m<sup>2</sup> 120 m<sup>2</sup> 3 2 1 In def.

## Mestre € 128.000



Carpeneo 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



m<sup>2</sup> 95 m<sup>2</sup> 3 1 1 In def.

## 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



m<sup>2</sup> 130 m<sup>2</sup> 3 3 1 In def.

## 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



m<sup>2</sup> 160 m<sup>2</sup> 3 2 1 In def.

## Mestre € 245.000



Viale Garibaldi in una delle zone più ambite, appartamento al terzo piano in stabile con ascensore e ampio giardino condominiale. Ingresso ampio soggiorno con terrazzino cucina abitabile tre ampie camere e doppi servizi ripostigli comodo garage a posto auto di pertinenza.

Rif. 1376



m<sup>2</sup> 130 m<sup>2</sup> 3 2 1 In def.

## Mestre € 298.000



Centralissima via Torre Belfredo in recente e signorile stabile con ascensore disponiamo di un ampio appartamento posto al terzo piano e composto da ingresso salone cucina abitabile arredata tre camere doppi servizi stanza guardaroba doppio posto auto coperto.

Rif. 1384



m<sup>2</sup> 130 m<sup>2</sup> 3 2 2 In def.

## Mestre € 185.000



Piazza Carpenedo disponiamo di un appartamento di ampia metratura in ottime condizioni posto al primo piano in una palazzina di poche unità composto da ingresso salone cucina abitabile studio due camere doppi servizi ripostiglio soffitta.

Rif. 1382



m<sup>2</sup> 110 m<sup>2</sup> 3 2 E



m<sup>2</sup> 190 m<sup>2</sup> 🚗 3 🏠 3 🏠 1 🏡 D

**MESTRE Miranese € 390.000**

Bellissima villetta a schiera - ex scuderia, inserita su splendido contesto di parco di 40.000 mq un luogo idilliaco per chi ama la tranquillità; ristrutturata mantenendo il fascino del rustico, l'abitazione è distribuita su due livelli, composta al piano terra da giardino con casetta per gli attrezzi, ampio ingresso ideale per accogliere gli ospiti con meravigliosa stube in ceramica, salone con caminetto e zona pranzo dal quale si accede all'altro giardino, cucina con zona conversazione/pranzo separata da porta-vetrata divisoria e bagno; al piano superiore disimpegno, due/tre camere un bagno con doccia e vasca idromassaggio e un'ulteriore bagno con doccia. La dimora è dotata di comodissimi armadi a muro, velux che offrono grande luminosità agli ambienti, aria condizionata, due posti auto e comoda soffitta.  
Cl. En. D ape 105 kWh/mq anno. Rif. 40



**MESTRE CENTRALISSIMO € 280.000**

Zona pedonale - Proponiamo appartamento luminoso ideale per famiglie numerose o per chi necessita di spazi comodi e funzionali, sito al secondo piano di signorile palazzina servita da ascensore. L'immobile si compone da spazioso ingresso, grande soggiorno con zona pranzo perfetto per accogliere ospiti, cucina abitabile con utile veranda, quattro camere, due bagni finestrati, ripostiglio, terrazza, magazzino al piano terra e soffitta.  
(Esclusiva possibilità di acquisto con garage introvabile in centro Mestre doppio in larghezza!).  
Cl. En G. Rif. 49/A

m<sup>2</sup> 600 m<sup>2</sup> 🚗 4 🏠 4 🏠 3 🏡 F



**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!**



m<sup>2</sup> 198 m<sup>2</sup> 🚗 4 🚿 2 🏠 doppio 🏡 G

### MESTRE-FAVORITA € 610.000

Su zona signorile e molto ricercata VILLA INDIPENDENTE di ca 600 mq sita all'interno di splendido parco privato di 10.000 mq. grazie all'ampia metratura l'immobile si presta ad essere diviso in due unità, quindi interessante anche per due famiglie che prediligano la privacy e la tranquillità di uno splendido contesto immerso nel verde; l'edificio si compone da piano terra con servizi, ripostiglio, zona ufficio e magazzini con soffitti alti 3 metri che può essere adibita a studio, laboratorio, palestra o altre attività; al piano primo ingresso, cucina, ampio soggiorno, quattro camere, stanza guardaroba, corridoio, quattro bagni e terrazza. Cl. En. F. Rif. 59/A



### MESTRE CENTRALE € 550.000



In zona comoda e ben servita a pochi passi dalle principali fermate di bus e tram che raggiungono Venezia centro storico, attico al quinto e ultimo piano di prestigioso edificio di recente costruzione. Composto da ampi spazi luminosi, una cucina abitabile, un salone doppio con affaccio su due terrazze, tre ampie camere, due bagni e ulteriori due terrazze. L'abitazione si presta ad essere divisa dando la possibilità di creare due spaziosi appartamenti oppure una zona di lavoro adiacente alla residenza. Cl. En. B. Garage a parte. Rif. 55

### MESTRE-CHIRIGNAGO € 355.000



Interessante soluzione abitativa a soli 7 minuti a piedi dalle fermate dei bus. L'immobile di ampia metratura è circondato da 1.300 mq di parco con ulteriore possibilità edificabile. Si compone da portico, ingresso, ampia taverna e due camere al piano terra; cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, bagno, due terrazzini al primo piano. Comodissimo garage con tre posti auto all'interno del giardino privato. Aria condizionata e riscaldamento a radiatori. Il tetto del fabbricato è stato completamente ristrutturato nel 2017. Cl. En. G. Rif. 39/A.

### MESTRE - P.ZZA FERRETTO € 190.000



Proponiamo in vendita ufficio sito all'interno di palazzina signorile servita da ascensore. L'immobile è in perfette condizioni e si compone da ingresso/sala d'attesa, ampia zona open space divisibile con più postazioni, un locale ufficio e bagno con antibagno; la disposizione degli ambienti lo rende versatile per qualsiasi attività, è dotato di climatizzazione caldo/freddo, termostato su ogni stanza, portoncino blindato e viene venduto comprensivo del mobilio. Cl. En. G. (VIENE CONSIDERATA ANCHE LA LOCAZIONE). Rif. 539

### SPINEA € 290.000



Su ottima zona residenziale comoda a tutti i servizi, casa singola dalle generose metrature e in ottime condizioni di conservazione, così composta: al piano terra 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 poggiatesta 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

### 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 duplex al grezzo avanzato, luminoso e composto da ampio soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e terrazza al primo piano, stanza con terrazza e secondo servizio al piano secondo. Garage e posto auto. Possibilità scelta delle finiture. Cl. En. Prevista A4. Rif. 36

### FAVARO CENTRO € 380.000



CASA SINGOLA COMPLETAMENTE RISTRUTTURATA - Comodissima ai servizi, a due passi dalle fermate principali di bus e tram, soluzione abitativa di ampia metratura con giardino, l'ideale per famiglie numerose; al piano terra ampio soggiorno con zona pranzo, cucina abitabile, bagno, comoda lavanderia; al primo piano quattro stanze, due bagni, ripostiglio e ampia terrazza. Comunicante con l'abitazione ampio garage doppio. Riscaldamento autonomo a pavimento, climatizzazione ad aria calda e fredda, pannelli per produzione acqua calda sanitari, impianto. Cl. en. E. Rif. 49v

Per tante altre proposte vista il nostro sito: [www.deltanord-venezia.it](http://www.deltanord-venezia.it)



# Agenzia Immobiliare **DOMUS-NOVA**

Martellago (VE) - Via Castellana, 2 - ☎ 041 5402940 ||| [www.domus-nova.net](http://www.domus-nova.net)



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



**OTTIME FINITURE**

**MARTELLAGO**  
**€ 269.000**

m<sup>2</sup> 160 m<sup>2</sup> 🚗 3 🏠 2 📈 D



Rif. MX994 – 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.

**SCORZÈ**  
**€ 229.000**

**DA NON PERDERE!!!**

m<sup>2</sup> 180 m<sup>2</sup> 🚗 4 🏠 2 📈 E



Rif. MS421 – Vendesi graziosa casa singola dalle ampie metrature interne e dagli ampi spazi esterni, ideale anche per due nuclei familiari! Composta al piano terra da ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucinino, camera matrimoniale, bagno e ripostiglio; al piano primo ingresso, con accesso sia esterno che interno, soggiorno, cucina abitabile, 3 comode camere, bagno e poggiatesta. Completa il tutto scoperto esclusivo di circa 400 mq con zona barbecue, garage, posto auto coperto, ripostiglio, magazzino e dotata di tende da sole elettriche e impianto fotovoltaico da 3 kW/h. Parzialmente ristrutturata.



**MARTELLAGO**  
**€ 265.000**

**LIBERA SUBITO**

m<sup>2</sup> 180 m<sup>2</sup> 🚗 4 🏠 1 📈 G



Rif. MS420 – 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. Classe energetica G - IPE 585,13

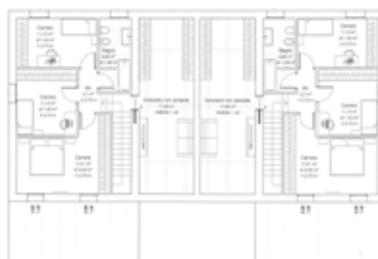
**MARTELLAGO**  
**€ 430.000**

**NUOVA COSTRUZIONE**

m<sup>2</sup> 130 m<sup>2</sup> 🚗 4 🏠 2 📈 A4



Rif. MX996 – Proponiamo in vendita ampia porzione di bivilla di nuova costruzione, divisa dai garage, composta da ampia zona giorno di circa 50 mq con affaccio su portico e giardino, disimpegno, bagno, lavanderia, garage e giardino di circa 400 mq. al piano terra; disimpegno, tre camere, (quarta camera nel sottotetto sullo stesso piano) e bagno. Consegna finita chiavi in mano in classe A4 a basso consumo energetico. Possibilità scelta finiture. Info in ufficio.





IMMOBILIARE S.a.s.



Favaro Veneto - Piazza Pastrello, 10-11

041.5010673

www.rtimmobiliare.com info@rtimmobiliare.com



FAVARO VENETO - NOSTRA ESCLUSIVA

€ 250.000

Laterale via Altinia, ATTICO DI MQ. 136 al quarto piano con ascensore, ristrutturato con il 110, infissi con doppio vetro in pvc, cappotto esterno, isolamento tetto, in un condominio recintato, composto da: ingresso, cucina abitabile, sala da pranzo e soggiorno con poggiosi a livello, tre camere, due bagni finestrati e garage doppio al piano terra. Impianto di riscaldamento autonomo. Libero da subito. A.P.E. D, I.P.E. 130,74 kWh/mq anno.

Rif v000877



FAVARO

€ 193.000

NOSTRA ESCLUSIVA - Appartamento al primo piano, ascensorato, del 2016, completamente arredato, con ottime finiture, mq. 67, esposto a nord-est, in un contesto condominiale signorile tutto recintato, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno e ampio garage. A.P.E. A3, I.P.E. 28,25 kWh/mq anno.

Rif v000879



CAMPALTO

€ 124.000

NOSTRA ESCLUSIVA - Zona centrale, appartamento al primo piano, comodo ai mezzi pubblici e negozi di prima necessità, con ascensore, esposizione est-ovest, composto da: ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere, bagno e garage al piano seminterrato. impianto di riscaldamento con contacalorie.

Libero da subito. A.P.E. F, I.P.E. 213,82 kWh/mq anno

Rif v000882



TESSERA

€ 115.000

NOSTRA ESCLUSIVA - Zona centrale miniappartamento al primo piano del 2000 in un contesto residenziale molto curato, arredato, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno, al secondo piano sottotetto - magazzino. Impianto di riscaldamento autonomo. Posto auto di pertinenza.

Libero da subito. A.P.E. D, I.P.E. 90,99 kWh/mq anno

Rif v000884



5.000 m²

TESSERA VIA LITOMARINO € 30.000

NOSTRA ESCLUSIVA - Vicinanze casino' 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

# VENETA



[www.immobiliareveneta.it](http://www.immobiliareveneta.it) [info@immobiliareveneta.it](mailto:info@immobiliareveneta.it)

## APPARTAMENTO A CARPENEDO € 184.000



**Via Lavaredo** dalla parte del Viale Don Sturzo, posizione comoda a mezzi e servizi. Appartamento esposto al sole posto al secondo piano in palazzina **con ascensore** piastrellata e ben tenuta. L'immobile si compone di ingresso, soggiorno, cucina abitabile, **tre camere**, **due bagni**, ripostiglio, due terrazze. Al piano terra **garage comodo** e posti auto nello scoperto condominiale. Facilità di parcheggio anche all'esterno.

Buone condizioni gas centralizzato già libero.

Classe "F" ipe 141,63 kwh/mqa. Rif. CA184A



## APPARTAMENTO A VENEZIA SANTA MARTA € 215.000



A due passi dall'imbarcadere, vendiamo appartamento al **piano rialzato** con **ingresso totalmente indipendente**. L'immobile è composto di ampio ingresso, cucina abitabile, bagno finestrato e **camera matrimoniale**.

**Riscaldamento autonomo** con caldaia recente.

Infissi v.c, pavimenti monocottura.

Pochi costi condominiali.

Tutto ben tenuto. Ape in corso.

Rif. VE055A



 1  1  In def.





CONSULENZE E SERVIZI A 360°

# COMPROCASA

## Agenzia Immobiliare

 [www.comprocasavenezia.it](http://www.comprocasavenezia.it)

 [comprocasave@gmail.com](mailto:comprocasave@gmail.com)



 250 m²  2  2   1  C

### APPARTAMENTO A MESTRE

€ 560.000

RIF. RA547T – Esclusivo appartamento di 250 mq circa nel cuore di Mestre. 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 da letto, 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.



◀ SCOPRI DI PIU'





📍 Via Castellana, 202/a  
Trivignano (VE)

☎ 041 8021935

📞 WHATSAPP 348 3884014



WWW.COMPROCASAVEVEZZA.IT

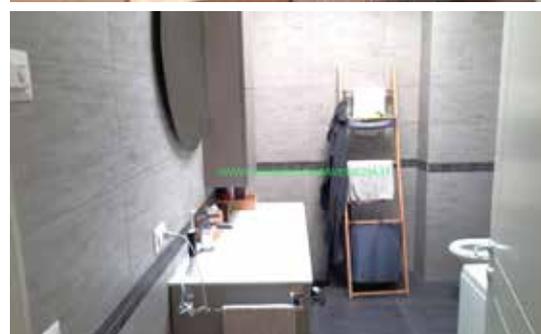
m<sup>2</sup> 110 m<sup>2</sup> 🛏 3 🚿 2 🏠 1 🏗 B

## APPARTAMENTO A SILEA

€ 210.000

RIF. RC502U – Proponiamo in vendita un ottimo appartamento quadrilocale del 2015 di circa 110 mq situato nel comune di Silea, nella zona omonima. L'immobile è ascensorato e si trova al primo e ultimo piano, garantendo privacy e tranquillità. Lo spazioso appartamento è composto da una grande zona living, tre camere da letto, due bagni e ben quattro terrazzi che offrono viste panoramiche sul verde circostante. Un valore aggiunto è la completa fornitura dell'appartamento con arredi di gusto moderno ed elegante. Completano questa proposta il garage di 20mq per agevolare le esigenze di parcheggio dei proprietari. La posizione strategica garantisce la vicinanza a tutti i servizi essenziali come scuole, negozi e mezzi pubblici. Gli ampi spazi interni uniti alla presenza dei terrazzi rendono questo immobile ideale per chi cerca comfort abitativo senza rinunciare agli esterni godibili durante l'arco della giornata. Invitiamo cordialmente i potenziali acquirenti interessati a visitare personalmente questa soluzione abitativa contattando l'agenzia referente.

Classe B.



◀ SCOPRI DI PIU'



**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



**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



**SILEA € 140.000**

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



**CAMPALTO € 155.000  
Ottimo appartamento abita-  
bile 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 € 170.000  
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



**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 m<sup>2</sup>, garage e cantina. Veramente un bell'immobile con grandi potenzialità! Cl.en.G. Rif. v577



🚗 4 🏠 2 🏠 1 🏠 G

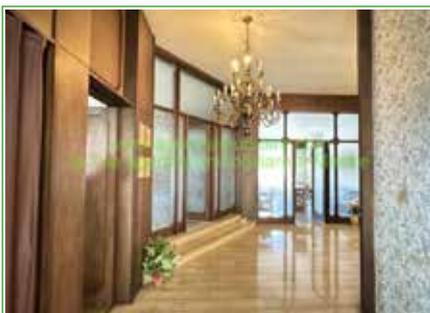


**MESTRE VIA TASSO € 320.000**

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.



**SCORZE € 330.000 TRATTABILI**

Splendida casa singola di ampie dimensioni, con scoperto privato sui quattro lati. Al primo piano soggiorno, salotto, studio, cucina, cucinotto, tre camere, due bagni. Al piano terra grande magazzino, garage doppio, lavanderia, studiolo, taverna, bagno e una serie di aree accessorie. Rif. v585



🚗 4 🏠 3 🏠 doppio 🏠 G



**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



**SILEA € 465.000**

In zona centrale e comoda, porzione di bifamiliare del 2022 con le più moderne caratteristiche costruttive. Zona giorno da oltre 40 mq, 3 bagni, 3 camere, una grande terrazza abitabile, ampio garage, due posti auto coperti, giardino di circa 100 mq. Classe efficientamento energetico massima A4. Rif. v586



🚗 3 🏠 3 🏠 1 🏠 A4



# 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](http://www.antonianacase2.it)

[info@antonianacase2.it](mailto:info@antonianacase2.it)



Ci trovate anche qui:



**MESTRE € 105.000**

**4 CANTONI, ULTIMO PIANO, OTTIME CONDIZIONI, AL RIPARO DAL TRAFFICO**, ingresso, soggiorno con angolo cottura, 2 camere, bagno, ripostiglio/lavanderia, terrazza a sud, riscaldamento autonomo. Cl. En. "F" - IPE 184,40 kWh/mq anno. Rif. 132



**MESTRE € 110.000**

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



**MESTRE € 129.000**

**LATERALE VIA BISSUOLA, ABITABILE SUBITO**, ingresso, cucina con cucinotto, 2 camere, bagno, terrazzo, garage. Cl. En. "F" - IPE 188,10 kWh/mq anno. Rif. 98



**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 € 200.000**

**ZONA CENTRALE, ASCENSORATO**, ingresso, soggiorno molto grande, cucina, 2 camere, bagno, ampia terrazza, soffitta, garage. Cl. En. "F" - IPE 124,44 kWh/mq anno. Rif. 10



**MESTRE € 208.000**

**LATERALE CORSO DEL POPOLO, LIBERO SUBITO, COMODO STAZIONE E VENEZIA, OTTIME CONDIZIONI**, ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, ripostiglio, 2 terrazzi, garage. Cl. En. "F" - IPE 198,95 kWh/mq anno. Rif. 14



**FAVARO € 279.000**

**INIZI VIA GOBBI, RECENTE, FINITURE DI PREGIO**, soggiorno con angolo cottura a vista, 2 camere, 2 bagni, terrazza, ampia terrazza abitabile a sud, garage grande, posto auto privato. Cl. En. "A" - IPE 24,59 kWh/mq anno. Rif. 101



**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 € 330.000**

**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 CENTRO € 350.000**

**IN PICCOLO CONTESTO RESIDENZIALE D'EPOCA, LIBERO ED ABITABILE SUBITO**, ingresso, soggiorno e cucina open space, 2 camere, 2 ampi bagni, ripostiglio, ampio magazzino, scoperto privato con 2 posti auto. Cl. En. "G" - IPE 152,22 kWh/mq anno. Rif. 10/R

## NOSTRI CLIENTI CERCANO

### MESTRE - STAZIONE DEFINIZIONE

IMMEDIATA, cerchiamo per conto dei nostri clienti: appartamenti nelle Case dei Ferrovieri.

### 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!

### MESTRE/MARGHERA

VICINO STAZIONE - STABILI INTERI DA 4 O PIU' APPARTAMENTI PER VELOCE DEFINIZIONE!

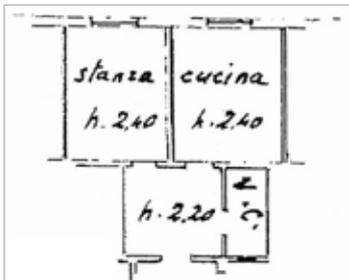
### VENEZIA - CASTELLO-CANNAREGIO-GIUDECCA,

cerchiamo per i Ns. clienti appartamenti o case.



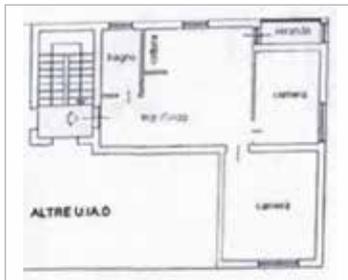
**MESTRE FAVORITA € 820.000**

**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



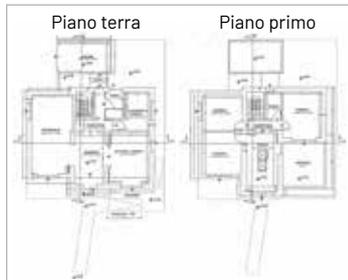
**MESTRE € 96.000**

**VIALE SAN MARCO, PIANO TERRA RESTAURATO AL RIPARO DAL TRAFFICO CON** ingresso, cucina, camera, bagno, posto auto. Cl. En. "F" - IPE 172,20 kwh/mq anno. Rif. 86



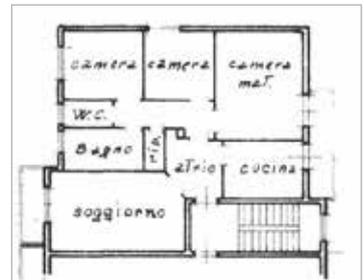
**MARGHERA € 123.000**

**LATERALE VIA BECCARIA, ULTIMO PIANO RESTAURATO,** ingresso, soggiorno con angolo cottura, 2 camere, bagno, veranda, magazzino, garage, posto auto, riscaldamento autonomo. Cl. En. "F" - IPE 191,17 kwh/mq anno. Rif. 183.



**CAMPAGNA LUPIA € 138.000**

**CASA SINGOLA AL GREZZO SU LOTTO DI CIRCA 500MQ, SU DUE PIANI:** ingresso, soggiorno, cottura/pranzo, disimpegno, bagno, stieria/lavanderia, garage e scoperto di proprietà; al piano primo 3 camere, studio, bagno, disimpegno, terrazza, **BELLA OPPORTUNITA'**. IPE in definizione. Rif. 224



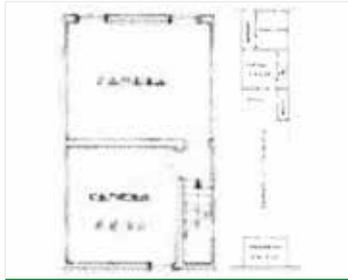
**MESTRE € 170.000**

**VIA VERDI, IN LATERALE TRANQUILLA E AL RIPARO DAL TRAFFICO, AMPIA METRATURA, LIBERO SUBITO,** ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, ripostiglio, disimpegno, 2 terrazzi, garage, posto auto. Cl. En. "E" - IPE 152,90 kwh/mq anno. Rif. 10/P



**MESTRE € 180.000**

**VICINANZE PARCO BISSUOLA, LIBERO SUBITO,** ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, ripostiglio, poggolo, soffitta, garage, posto auto condominiale, riscaldamento autonomo. Cl. En. "E" - IPE 108,99 kWh/mq anno. Rif. 97



**MESTRE CENTRO € 250.000**

**PIAZZA BARCHE, PORZIONE DI CASA A SCHIERA SU DUE PIANI, LIBERA SUBITO,** ingresso, soggiorno, cucina, due camere, possibilità terza camera, bagno, scoperto privato con magazzino. Cl. En. "G" - IPE 286,71 kwh/mq anno. Rif. 10/T



**PESEGGIA DI SCORZÈ € 260.000**

**CENTRALISSIMA, CASA SINGOLA SU DUE PIANI CON AMPIO SCOPERTO PRIVATO DI CIRCA 600 MQ. CON POSSIBILITA' DI RICAVARE 2 APPARTAMENTI, LIBERA SUBITO,** ingresso, taverna, cucina, camera, bagno, servizio, garage doppio e uno a più posti auto; ingresso, soggiorno, cucina abitabile, 3 camere, bagno, terrazzo al piano primo. Cl. En. "F" - IPE 189,10 kWh/mq anno. Rif. 227



**MESTRE € 265.000**

**PRIMISSIMO VIALE GARIBALDI, OTTIME CONDIZIONI, PICCOLA PALAZZINA, AL RIPARO DAL TRAFFICO,** ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere ampie, 3 bagni, cabina armadio, terrazzo, magazzino, posto auto, riscaldamento autonomo. Cl. En. "G" - IPE 513,10 kwh/mq anno. Rif. 57.



**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 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 CENTRO, PIAZZALE LEONARDO DA VINCI, RECENTI GARAGE DI AMPIA METRATURA 5,50 MT X 3,00 MT, CON OTTIMA AREA DI MANOVRA, CANCELLI E BASCULANTE AUTOMATIZZATI, OCCASIONE UNICA!**

**€ 35.000. Rif. 1/C**

**NEGOZIO**

**MESTRE, LATERALE VIA CARDUCCI, LIBERO SUBITO, NEGOZIO DI CIRCA 25 MQ CON DISIMPEGNO E MAGAZZINO E PICCOLO RETRO, € 29.000**

**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 € 280.000 CANNAREGIO - ORMESINI.** Appartamento luminoso al secondo piano su stabile di poche unità. L'immobile si compone di ingresso, soggiorno, cucina, camera matrimoniale, bagno finestrato. Completa l'unità immobiliare un magazzino finestrato al piano terra. L'appartamento si trova a pochi passi da Fondamenta degli Ormesini ed è in posizione molto silenziosa. Da restaurare. Cl. En. "F" - IPE 175,67 kWh/mq anno. Rif. 302V



**VENEZIA € 990.000**

**CAMPO SS. GIOVANNI E PAOLO, LIBERO SUBITO, ATTICO CON UNA TERRAZZA DI CIRCA 80MQ. CON 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

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

# GROSSI ARREDAMENTI LA TUA SCELTA DI STILE



## **show rooms:**

📍 Viale Garibaldi, 44/c - Mestre  
041 534 1115  
[info@grossiarredamenti.it](mailto:info@grossiarredamenti.it)

📍 Via Ceccherini, 16 - Mestre  
041 950 738  
[beatrice@grossiarredamenti.it](mailto:beatrice@grossiarredamenti.it)

[grossiarredamenti.it](http://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



### MARTELLAGO

Appartamento su bifamiliare al piano terra con ingresso indipendente, composto in ingresso, soggiorno con cucina separata, disimpegno, due camere ed un bagno. garage comunicante dall'interno. piccolo scoperto di proprietà. Classe energetica G. epgl,nren 200,34 kwh/m<sup>2</sup> anno.

€ 152.000  
Rif. 4860



### MARTELLAGO

In zona centrale, porzione di villetta a schiera con ingresso indipendente e composta al piano terra in ingresso, magazzino/lavanderia con accesso al portico e garage; al piano primo, accessibile da scala interna, disimpegno, soggiorno con terrazza abitabile, cucina separata servita da poggiatesta, bagno e ripostiglio finestrato; al piano secondo, reparto notte suddiviso in camera matrimoniale, camera doppia di 13 mq c.ca con poggiatesta, bagno e ripostiglio. Giardino privato con magazzino/ripostiglio per attrezzi. Impianto di aria condizionata, sistema di allarme volumetrico e perimetrale, tende da sole esterne, zanzariere. Classe energetica F epgl,nren 240,79 kwh/m<sup>2</sup> anno. € 215.000 Rif. 4867



### SCORZE'

Località Gardigiano - Appartamento al piano terra su bifamiliare con scoperto privato, composto in ingresso, cucina abitabile con accesso alla terrazza, soggiorno, un bagno, camera matrimoniale, cameretta e ripostiglio. staccato dall'abitazione, magazzino di 30 mq, wc, garage e posto auto. Classe energetica G. epgl,nren 265,28 kwh/m<sup>2</sup> anno.

€ 105.000 Rif. 4869



**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.**



### MESTRE

Nella prima parte di via Terraglio: in zona tranquilla ma comoda ai mezzi pubblici, appartamento al quarto ed ultimo piano, completamente ristrutturato e composto in ampio soggiorno cottura di 40 mq, servito da poggiolo e veranda, disimpegno notte, due camere matrimoniali, con accesso alla terrazza ed un bagno; oltre ad una soffitta, accessibile dall'interno. Garage al piano terra di 20 mq. Classe energetica E. epgl,nren 129,12 kwh/m<sup>2</sup> anno.

**€ 180.000**

**Rif. 4873**



### SALZANO

In posizione tranquilla, defilata dal traffico, porzione di quadrivilla disposta su più livelli e precisamente da piano terra composto da soggiorno-cucina, disimpegno ed un bagno; al piano primo, camera matrimoniale, camera e stanza in sottotetto ideale per ricavare un'ulteriore camera; al piano superiore, ampia stanza in sottotetto dove poter ricavare una zona studio. Al piano interrato ampia taverna. Garage di 15 mq c.ca al piano terra e pompeiano per posto auto. Classe energetica E epgl, nren 118,10 kwh/m<sup>2</sup> anno.

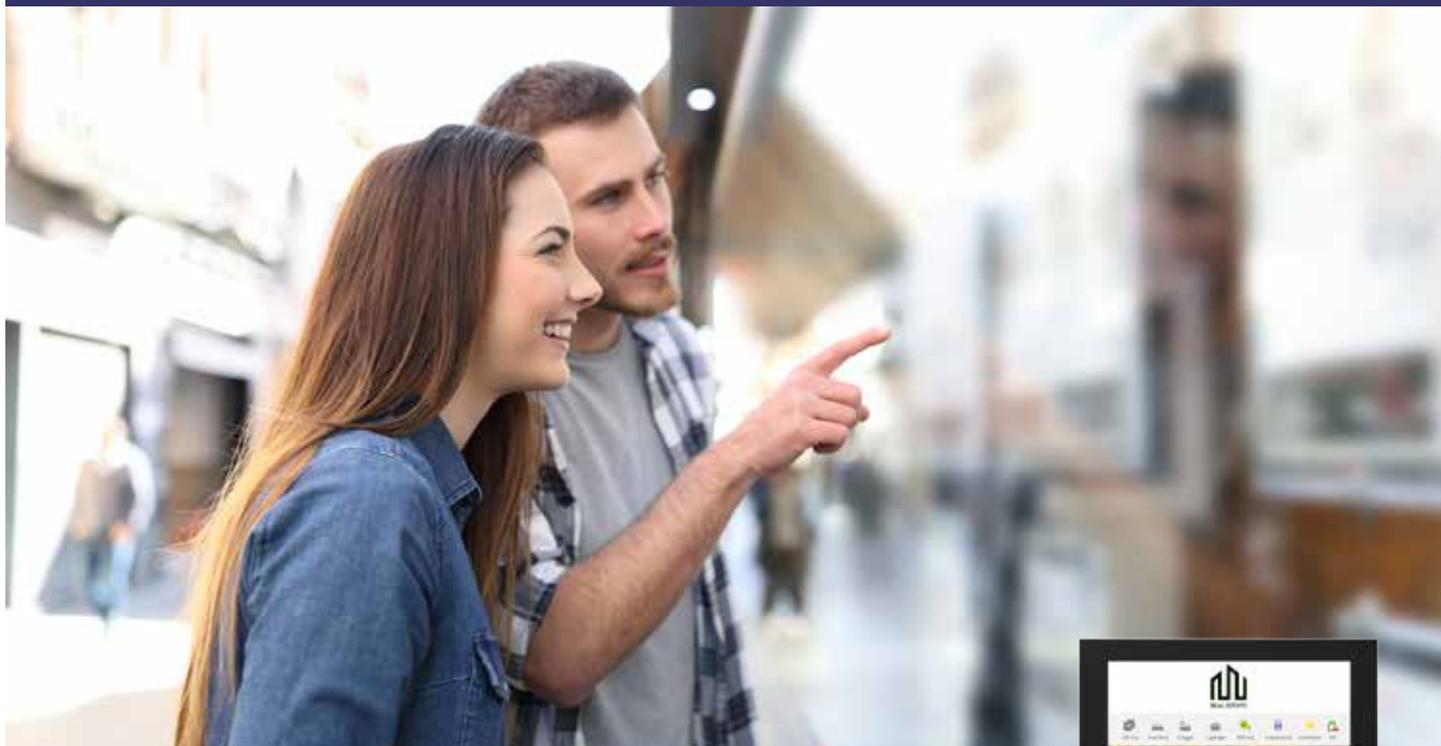
**€ 255.000**

**Rif. 4872**

# 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

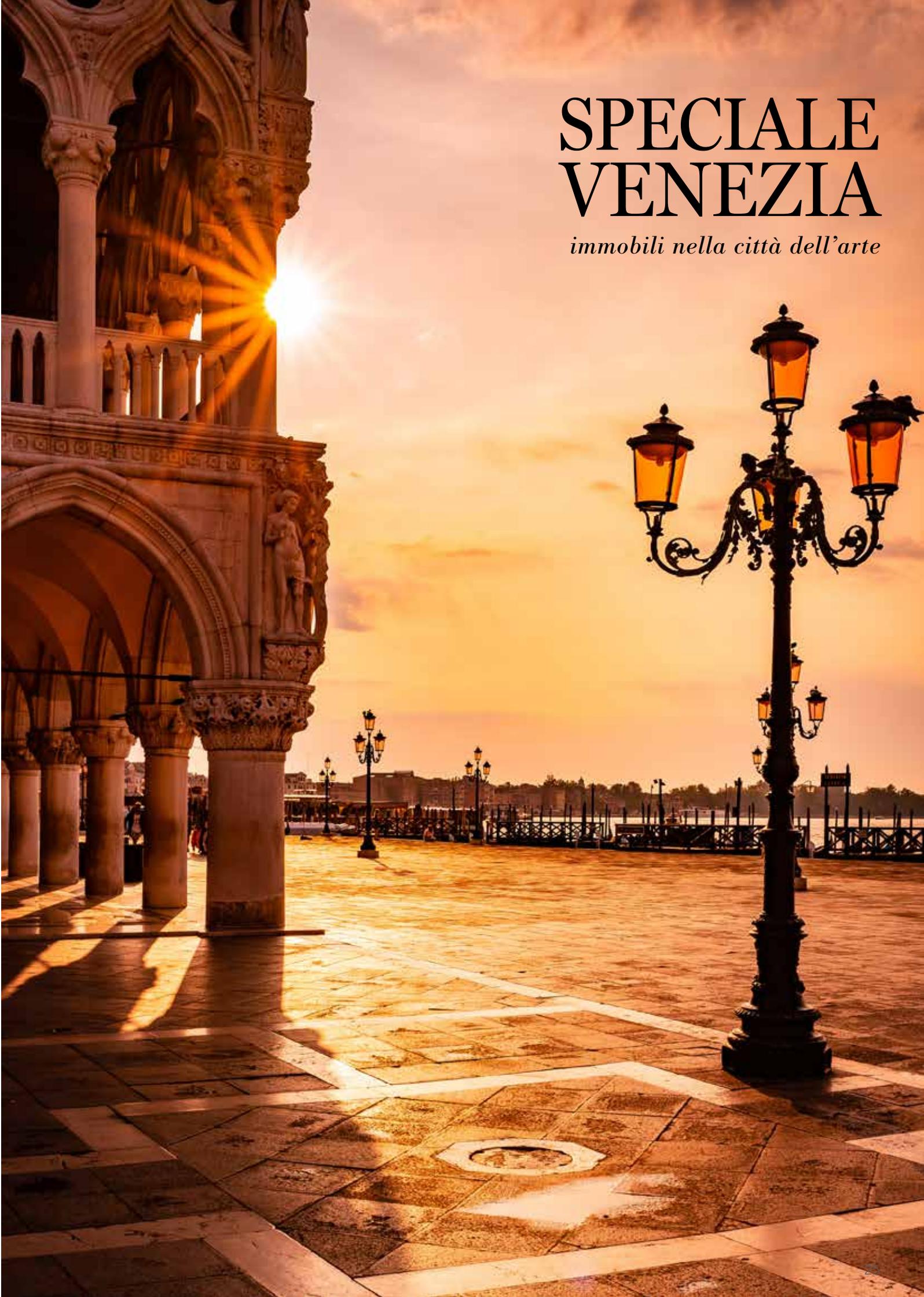


Totem multimediale 75"

Per informazioni contattaci: 0422 6977 mail: [info@arckeos.com](mailto:info@arckeos.com)

# SPECIALE VENEZIA

*immobili nella città dell'arte*



### Venezia, Cannaregio



San Girolamo, appartamento al piano rialzato in buonissime condizioni, molto luminoso, composto di ingresso, cucina abitabile, camera matrimoniale, guardaroba, bagno finestrato.  
Classe energetica G ape 217,35.  
**€ 265.000 Rif. 276**



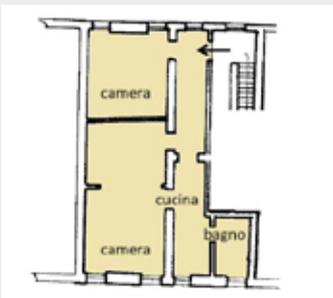
### Venezia, San Marco



Campo Santo Stefano, a pochi passi da Piazza San Marco e dall'Accademia, proponiamo in vendita appartamento al primo piano da restaurare.  
Situato in posizione centrale e silenziosa, l'immobile si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due stanze e bagno finestrato.  
Classe energetica G 315 kwh/m<sup>2</sup> anno.  
**€ 250.000 Rif. 432**



### VENEZIA, Cannaregio



Ormesini. Appartamento luminoso al secondo piano su stabile di poche unità. L'immobile si compone di ingresso, camera matrimoniale, soggiorno, cucina, bagno finestrato. Completa l'unità immobiliare un magazzino finestrato al piano terra. L'appartamento di trova a pochi passi da fondamenta degli Ormesini ed è in posizione molto silenziosa.  
Da restaurare.  
Classe energetica F ape 175,67.  
**€ 280.000 Rif. 302V**



### 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/mq.  
**€ 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, poggiatesta. 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/mq.  
**€ 295.000 Rif. 310**



### 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 zona 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.  
**€ 220.000 Rif. 209**



### Venezia, San Polo



Rialto Mercato, nel cuore della città, in posizione strategica a pochi passi dall'imbarcadere, 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 energetica G 205 kwh/m<sup>2</sup> anno.  
**€ 520.000 Rif 434**



### 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 Cannaregio, 1916  
tel. 041-716350

Venezia Dorsoduro, 2964  
tel. 041-0980220

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

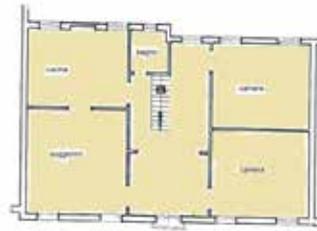
#### Lido, Alberoni



Nuova costruzione, appartamento al secondo e ultimo piano servito da ascensore, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, due camere singole, due bagni, terrazza a livello di circa 40 mq e terrazzino di 8 mq. Garage al piano interrato. Finiture di pregio e materiali di ultima generazione per risparmio energetico e isolamento acustico. Impianto fotovoltaico e riscaldamento a pavimento. Classe energetica in definizione. € 390.000 Rif. 424



#### Venezia, Cannaregio



Ormesini, appartamento con ingresso indipendente con corte privata e magazzino al piano terra. L'immobile si trova al secondo e ultimo piano con sottotetto di pertinenza. Si compone di due camere matrimoniali, bagno, cucina, soggiorno. L'appartamento è da restaurare. Pavimenti alla veneziana ben tenuti, tetti in buone condizioni. Classe energetica G ape 515 kwh/mqa. € 450.000 Rif. 416



#### 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, Cannaregio



A due passi dal campo del Ghetto e da fondamenta degli Ormesini, appartamento con ingresso indipendente in posizione 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. Da riattare. Classe energetica G ape 515 kwh/mqa. € 730.000 Rif. 585



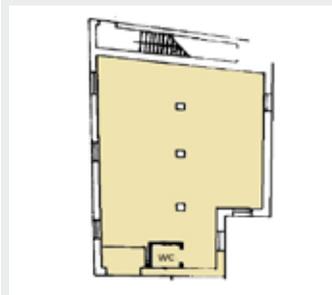
#### Venezia



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, 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/mqa. € 450.000 Rif. 140V



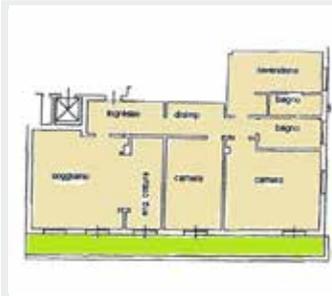
#### Venezia (Santa Croce)



Campo della Lana, in zona tranquilla e fuori dal flusso turistico, 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/mqa. € 236.000 Rif. 274v



#### Venezia, Santa Croce



Fondamenta Rizzi, appartamento di ampie dimensioni al terzo piano con ascensore. In posizione strategica ma fuori dal flusso turistico. Ingresso su ampio soggiorno e angolo cottura, terrazza di ampie dimensioni, tre stanze di cui una con bagno privato, e secondo bagno finestrato con vasca. Soffitta privata raggiungibile con l'ascensore. Molto luminoso. Riscaldamento centralizzato con termovalvole. Classe energetica F 122,20 kwh/m<sup>2</sup> anno. € 570.000. Rif 429





### 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.



m<sup>2</sup> 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.



m<sup>2</sup> 90 🛏 2 🚿 2



📍 Campo San Lio, Castello, 5632 Venezia

☎ 041 982600 - 393 9134425

🌐 [www.mestrecasa.it](http://www.mestrecasa.it) ✉ [info@mestrecasa.it](mailto: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.

m<sup>2</sup> 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.

m<sup>2</sup> 174 🚗 2 🛁 1

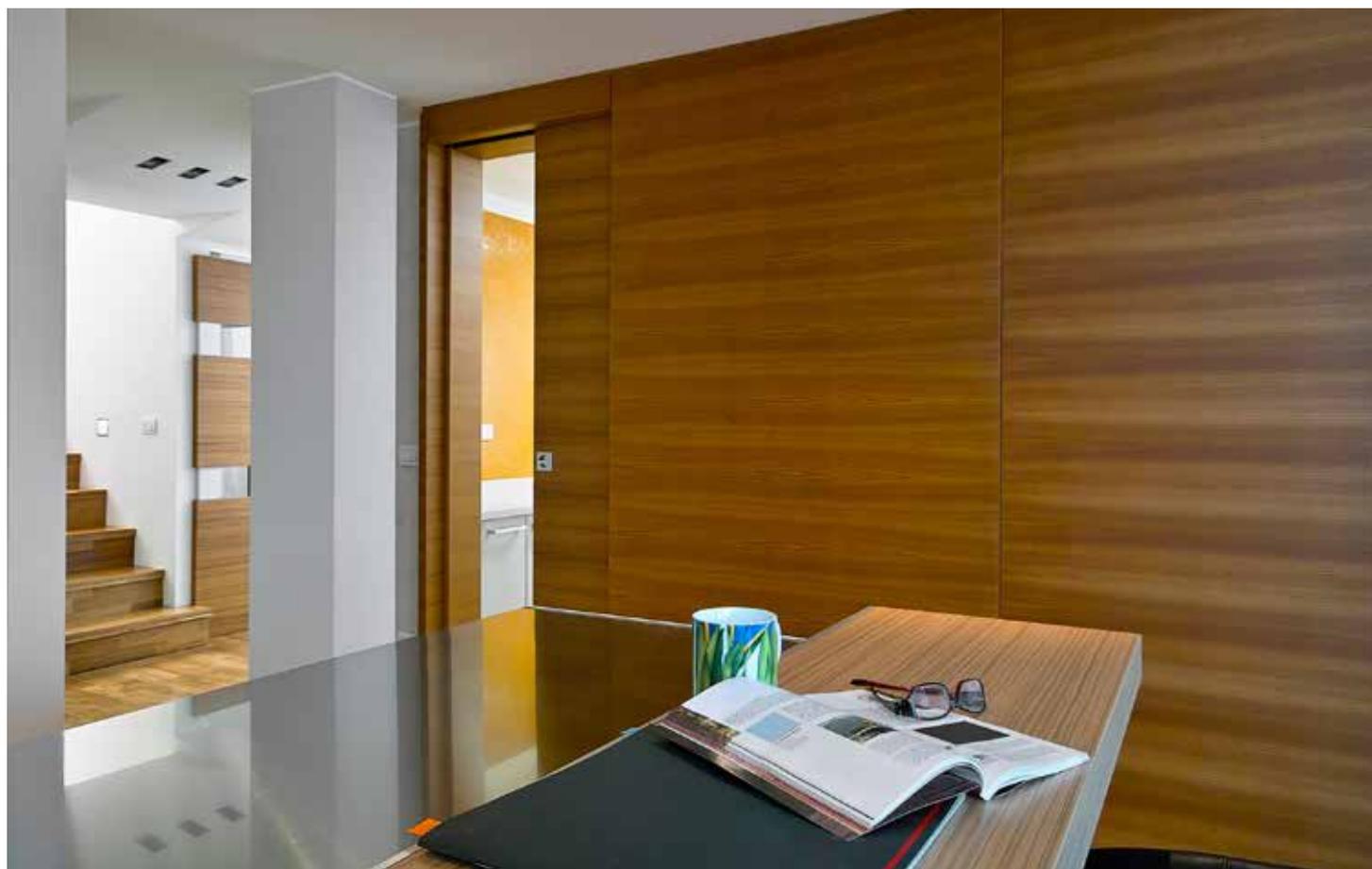


# ARREDAMENTO: soluzioni salvaspazio per appartamenti piccoli

a cura di Tania Radici | Interior Designer



Negli ultimi tempi, le abitazioni di dimensioni contenute sono diventate particolarmente ambite nel mercato immobiliare, portando a significativi cambiamenti anche nel settore dell'arredamento interno.







Oggi, architetti e interior designer devono spesso affrontare la sfida di garantire il massimo comfort anche in spazi ridotti, sviluppando progetti con soluzioni salvaspazio creative che si integrano perfettamente in qualsiasi ambiente, migliorandone sia la funzionalità che lo stile.

È fondamentale orientarsi verso prodotti di alta qualità, realizzati con materiali pregiati e certificati, per ottenere soluzioni salvaspazio non solo pratiche e attraenti, ma anche durevoli.

Per arredare efficacemente uno spazio ridotto, è importante prestare attenzione anche alla scelta delle porte interne, in modo da massimizzare la superficie calpestabile disponibile per l'arredamento.

Si consiglia di optare per porte scorrevoli, che sono soluzioni salvaspazio ideali per ogni ambiente della casa, dalla zona giorno alla cucina, fino al bagno. Le porte scorrevoli possono essere esterne a muro, con binario o guida nascosta, scorrendo lungo la parete.

Per creare ambienti pratici, vivibili e funzionali anche in spazi limitati, è essenziale valutare attentamente i mobili e i complementi d'arredo da inserire nella zona living e nella camera da letto.

Tra le soluzioni salvaspazio più apprezzate ci sono i mobili modulari, che permettono di definire diverse configurazioni in base ai momenti della giornata e alle esigenze. Ad esempio, i mobili con tavolo da pranzo pieghevole sono perfetti per una zona giorno aperta o una cucina piccola, consentendo di riporre il piano quando non è necessario, evitando ingombri.



Anche i mobili integrati stanno acquisendo un ruolo sempre più rilevante nei progetti di interior design, in particolare per l'allestimento della zona notte. Questo consente di soddisfare le nuove esigenze dell'home office anche in camere di dimensioni ridotte, come i letti a scomparsa integrati negli armadi, creando spazi ibridi dedicati sia al riposo che al lavoro da remoto.

Un altro elemento cruciale per ottimizzare gli spazi nella zona notte è il guardaroba, che non è solo un contenitore di vestiti ma anche un elemento significativo nell'architettura degli interni, sia dal punto di vista strutturale che estetico. Le ultime tendenze lo vedono come un protagonista, non solo in camera da letto, ma anche in corridoi o come



cabina armadio, adattandosi a qualsiasi contesto grazie alle infinite possibilità compositive e alle numerose finiture. Progettato per moduli accostabili, l'armadio può essere collocato ovunque, dalla camera da letto di piccole dimensioni a corridoi stretti, fino a mansarde o spazi sotto scala. Se disponete di una casa piccola o con una pianta irregolare, è consigliabile contattare un interior designer esperto in diverse tipologie di arredamento e sistemi modulari. Con le sue competenze, può sfruttare ogni centimetro della vostra abitazione e, se necessario, realizzare elementi di design su misura. Un interior designer lavora su tutto il progetto della vostra casa, creando un equilibrio armonioso con il vostro stile.

*Tania Radici*



# Il diritto del proprietario di accedere all'immobile dato in affitto

*Locazione: il locatore può entrare in casa? Quando l'inquilino deve consentire la visita?*

Il proprietario ha il diritto di accedere all'immobile concesso in locazione sia per verificarne lo stato, sia per mostrarlo a potenziali nuovi conduttori o acquirenti. Tuttavia, tali visite devono essere concordate in anticipo con il conduttore, definendo giorni e orari.

Di norma, i giorni dedicati alle visite sono già stabiliti e regolati da una clausola contrattuale nel contratto di locazione. In caso di rifiuto ingiustificato da parte del conduttore, il locatore può intraprendere un'azione legale.

Questo non toglie però che il locatore non possa mai entrare nella propria casa senza autorizzazione dell'affittuario, seppure abbia conservato un duplicato delle chiavi. Difatti l'immobile è ormai la dimora e domicilio del conduttore e ogni ingresso abusivo integrerebbe il reato di violazione di domicilio.

In questo articolo approfondiremo tutti questi argomenti. Vedremo quando il proprietario dell'immobile può entrare in casa propria e a che condizioni. Ma procediamo con ordine.

## **Diritto di accesso del locatore: cosa prevede la legge?**

Sebbene il locatore rimanga proprietario dell'immobile, con la stipula del contratto di locazione egli cede al conduttore il possesso e il godimento esclusivo del bene. Di conseguenza, il proprietario non può entrare nell'immobile senza preavviso e senza il consenso dell'inquilino, e potrà accedervi solo in presenza di quest'ultimo.

Da una parte, infatti, il conduttore ha diritto al rispetto della propria privacy e al pieno godimento dell'immobile (art. 1575, n. 3, cod. civ.), ma dall'altra non può essere negato al locatore, in quanto proprietario, il diritto di visita.

Sebbene non esista una norma specifica che sancisca il diritto del locatore a visitare l'immobile locato, tale diritto si deduce implicitamente dall'art. 1587 del Codice civile a norma del quale il conduttore deve osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsi dell'appartamento. In queste situazioni, il conduttore potrebbe essere tenuto a risarcire il danno subito dal locatore, ai sensi dell'art. 1218 del Codice civile, se si dimostra che il suo comportamento illegittimo ha impedito al proprietario di trovare un nuovo conduttore

in tempi ragionevoli. Il danno consiste nella mancata percezione dei canoni di locazione, configurabile come perdita di guadagno. Spetta al locatore l'onere di dimostrare il danno, seguendo le normali regole di risarcimento per inadempimento contrattuale, poiché non esiste un automatismo nella quantificazione del danno.

Un rifiuto ripetuto e ingiustificato da parte del conduttore di consentire le visite a possibili acquirenti, in caso di vendita dell'immobile, costituisce un grave inadempimento del contratto e può giustificare la sua risoluzione.

È comunque sempre consigliabile inserire nel contratto di affitto una clausola specifica che autorizzi il locatore, o una persona da lui designata, a visitare l'immobile per esigenze specifiche e secondo modalità prestabilite.

## **Come deve fare il locatore che voglia entrare in casa propria?**

Il diritto di accesso in casa propria del locatore, se non già regolato dal contratto, deve comunque rispettare specifiche condizioni:

- la presenza e il consenso del conduttore sono sempre necessari, salvo circostanze eccezionali e urgenti (ad esempio, situazioni di pericolo imminente per cose o persone) che autorizzino il locatore a entrare senza preavviso o consenso;
- le visite devono essere concordate con un congruo preavviso, preferibilmente in forma scritta; il locatore non può presentarsi senza avvisare;
- il locatore non può mai accedere all'immobile usando le proprie chiavi, poiché non ne detiene più il possesso; anzi, le chiavi dovrebbero essere consegnate interamente al conduttore;
- le visite di terzi interessati all'affitto o all'acquisto, così come le visite di tecnici per eseguire lavori, devono avvenire solo con il consenso del conduttore e in sua presenza, concordando le modalità con un adeguato preavviso.

Del resto il locatore ha l'obbligo di garantire al conduttore il pacifico godimento dell'immobile locato, non solo rispetto a comportamenti direttamente connessi con il bene stesso,

ma anche rispetto ad altri beni del locatore, purché questi ultimi abbiano un impatto materiale sull'immobile locato.

### **Obblighi dell'inquilino**

Durante la locazione, l'inquilino non può comunque impedire al locatore di accedere all'immobile per verificare lo stato di manutenzione o per proporlo a nuovi inquilini al termine del contratto. Sebbene il possesso e il godimento dell'immobile passino al conduttore al momento della consegna, ciò non esclude totalmente il diritto del locatore di controllare che l'uso del bene da parte dell'inquilino sia conforme a quanto previsto nel contratto. Tuttavia, tali controlli devono essere eseguiti nel rispetto del principio di buona fede che deve governare l'esecuzione del contratto. Ciò significa che le visite del locatore devono essere non solo giustificate, ma anche preventivamente concordate con il conduttore.

Anche in assenza di una disposizione legislativa specifica, il locatore ha il diritto di effettuare visite periodiche all'immobile, purché queste non si trasformino in molestie che impediscano il pacifico godimento del bene da parte del conduttore. Garantire il pacifico godimento significa, infatti, assicurare al conduttore un utilizzo sereno dell'immobile, anche rispetto a eventuali comportamenti invadenti del locatore, che non può pretendere di entrare nell'immobile senza un valido motivo.

### **Che fare se l'inquilino si rifiuta di far entrare il locatore?**

Il rifiuto reiterato e ingiustificato del conduttore di consentire al locatore la visita dell'immobile costituisce un grave inadempimento, che può legittimare la richiesta di risoluzione del contratto, non già con la procedura accelerata dello sfratto (limitata solo ai casi morosità e di scadenza della locazione), ma con una normale causa civile.

Il locatore, tuttavia, dispone di rimedi per superare l'ostinato diniego del conduttore di permettere l'accesso all'immobile. In particolare, la necessità del locatore di far visitare l'immobile può essere rapidamente tutelata attraverso un ricorso d'urgenza all'autorità giudiziaria, ai sensi dell'art. 700 del Codice di Procedura Civile. Questo ricorso è possibile se il locatore riesce a dimostrare non solo la fondatezza del proprio diritto, ma anche il rischio di subire un danno irreparabile qualora la visita dell'immobile non avvenga entro i tempi ritenuti necessari.

Il diritto di visita, dunque, può essere tutelato anche con provvedimenti d'urgenza, in considerazione del pregiudizio imminente e irreparabile che il locatore potrebbe subire se costretto ad attendere l'esito di un lungo giudizio ordinario. Tale tutela è particolarmente rilevante quando il proprietario intenda mostrare l'immobile a potenziali nuovi inquilini o acquirenti.

Per ottenere l'emissione di un provvedimento cautelare, la parte interessata deve presentare un ricorso presso la cancelleria del giudice competente. La tutela d'urgenza prevista dall'art. 700 del Codice di Procedura Civile è caratterizzata dalla sua natura atipica e richiede la contemporanea presenza di due condizioni: il *fumus boni iuris* e il *periculum in mora*.

Il *fumus boni iuris* consiste in una valutazione probabilistica della fondatezza della pretesa avanzata, mentre il *periculum in mora* rappresenta il rischio di un pregiudizio irreparabile ai beni o interessi primari in attesa dei tempi del giudizio ordinario.

L'irreparabilità del danno sussiste quando il pregiudizio potenziale non può essere riparato tramite una reintegrazione in forma specifica, né compensato con un risarcimento economico. Pertanto, il diritto per cui si richiede tutela deve essere definito in maniera preventiva, e la sua violazione, durante l'attesa del giudizio ordinario, deve essere tale da non consentire di attendere la sentenza di merito senza subire un grave pregiudizio. Questo requisito è oggettivo e si basa sulle argomentazioni presentate dalle parti, sottoposte a una valutazione sommaria da parte del giudice, a cui non è richiesta una cognizione piena ed esaustiva come nel giudizio ordinario.

Riguardo al contenuto dei provvedimenti che il giudice può emettere, questi, dopo aver ascoltato le parti ed omesso ogni formalità non essenziale al contraddittorio, procede a compiere gli atti istruttori indispensabili in relazione ai presupposti e agli obiettivi del provvedimento richiesto.

Infine, il giudice decide con un'ordinanza, accogliendo o respingendo la domanda. Se il giudice decide senza ascoltare l'altra parte (*\*inaudita altera parte\**), il provvedimento assume la forma di un decreto motivato.

In alternativa al procedimento cautelare, il locatore potrebbe avvalersi del procedimento semplificato di cognizione, previsto dall'art. 281-decies del Codice di Procedura Civile (introdotto con la Riforma Cartabia), nei casi in cui i fatti della causa non siano controversi, o la domanda sia basata su prova documentale, sia di facile risoluzione o richieda un'istruttoria non complessa. Il ricorso, insieme al decreto di fissazione dell'udienza, deve essere notificato al convenuto a cura dell'attore. Tra la data di notifica e quella dell'udienza devono intercorrere almeno quaranta giorni, se la notifica avviene in Italia, o sessanta giorni, se avviene all'estero.

Il convenuto deve costituirsi depositando la comparsa di risposta, in cui è tenuto a esporre le proprie difese in modo chiaro e specifico sui fatti indicati dall'attore, a fornire i mezzi di prova di cui intende avvalersi e i documenti rilevanti, oltre a formulare le sue conclusioni.

A pena di decadenza, deve inoltre proporre eventuali domande riconvenzionali e sollevare eccezioni processuali e di merito non rilevabili d'ufficio. Se intende chiamare un terzo, il convenuto deve dichiararlo nella comparsa di costituzione e richiedere il rinvio dell'udienza. Il giudice, tramite decreto comunicato dal cancelliere, fisserà una nuova udienza e assegnerà un termine perentorio per la citazione del terzo.

# Si può staccare luce e gas a un condominio per debiti altrui?

*Interruzione delle utenze intestate al condominio: quali tutele per i condomini in regola coi pagamenti.*

**P**uò succedere che, in un condominio, la società fornitrice della corrente elettrica interrompa l'erogazione dell'energia a causa del mancato pagamento delle bollette. Ciò accade quando l'amministratore non riesce a riscuotere le quote ordinarie da alcuni proprietari degli appartamenti e non c'è sufficiente liquidità sul conto. Il problema non riguarda solo la luce, ma anche le altre utenze gestite a livello condominiale, come l'acqua o il gas. Si tratta peraltro di un fenomeno abbastanza frequente: i tempi dei pagamenti delle bollette infatti non sono minimamente paragonabili con quelli che la giustizia richiede per avviare le azioni legali contro i morosi. Immane, in tali ipotesi, ci si chiede se si può staccare luce e gas a un condominio per debiti altrui, specie se si tratta di uno anziano che, magari, non può fare le scale a piedi.

Cosa si può fare in queste ipotesi?

Purtroppo, per legge, quando il contratto viene concluso dal condominio (così come succede per la corrente nelle scale o per il riscaldamento centralizzato), il creditore può sospendere l'erogazione del servizio anche se il mancato pagamento della fattura dipende dalla morosità di uno o più specifici condomini. Quali sono le tutele che può adottare chi invece è sempre stato puntuale nei pagamenti? Le vedremo qui di seguito.

## **Azione legale contro i morosi**

L'amministratore deve avviare le azioni legali contro i debi-



tori che non hanno pagato le quote, entro massimo 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio di bilancio. A tal fine deve nominare un avvocato di sua fiducia, senza dover passare prima dal voto dell'assemblea, affinché richieda in tribunale un decreto ingiuntivo. Con la notifica di tale decreto il debitore è obbligato a pagare immediatamente, se non vuol vedersi pignorare i suoi beni. Il pignoramento può riguardare anche la prima casa, contrariamente a quanto si crede, anche se questa è inserita in un fondo patrimoniale. Si può poi pignorare ogni tipo di reddito del condomino moroso: dallo stipendio alla pensione, per finire al conto corrente.

## **Indicazione ai creditori del nome dei morosi**

Semmai il creditore del condominio dovesse agire e chiedere, a sua volta, un decreto ingiuntivo per ottenere il pagamento delle fatture emesse, l'amministratore deve conse-



gnargli l'elenco dei condomini non in regola coi pagamenti. Il creditore infatti (dopo aver verosimilmente tentato il pignoramento del conto corrente) dovrà avviare le azioni esecutive prima contro i morosi e poi contro tutti gli altri condomini.

#### **L'istituzione di un fondo morosità**

L'assemblea di condominio può deliberare l'istituzione di un fondo apposito con cui coprire i buchi di bilancio lasciati dai morosi. Se, di norma, per una tale decisione è richiesta l'unanimità, quando invece c'è il rischio di danni gravi (come appunto la sospensione di un'utenza), è sufficiente la maggioranza dei presenti che abbiano almeno 500 millesimi. Naturalmente non si tratta di una erogazione "a fondo perduto", ma solo di una anticipazione, che verrà poi conguagliata con le somme che, in futuro, il condominio riuscirà a riscuotere dai morosi.

**IL CREDITORE  
PUÒ SOSPENDERE  
L'EROGAZIONE DEL  
SERVIZIO ANCHE  
SE IL MANCATO  
PAGAMENTO DELLA  
FATTURA DIPENDE  
DALLA MOROSITÀ DI  
UNO O PIÙ SPECIFICI  
CONDOMINI.**

# 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

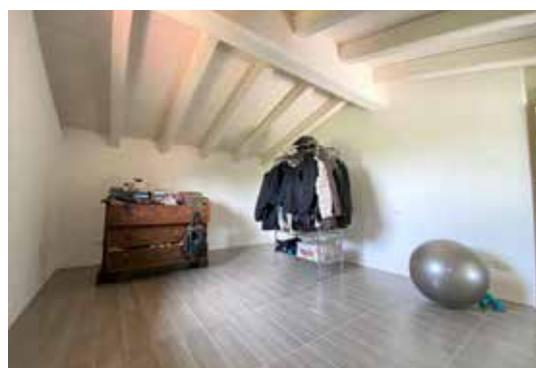
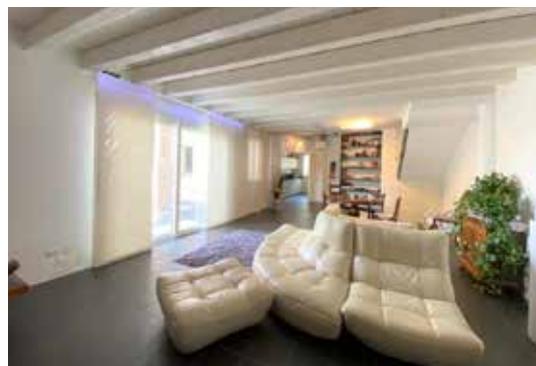
info@aikonitalia.com [www.aikonserramenti.it](http://www.aikonserramenti.it)

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



3



2



30mq



A1

## 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/m<sup>2</sup> anno

**Rif. 4835**

Per informazioni:



Via Olmo, 220

Olmo di Martellago VE

☎ 041 5461422

🌐 [www.olmoimmobiliare.it](http://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/m<sup>2</sup> anno.

Rif. 4760

Per informazioni:



Via Olmo, 220

Olmo di Martellago VE

☎ 041 5461422

🌐 [www.olmoimmobiliare.it](http://www.olmoimmobiliare.it)



# MESTRE

**Attico | € 1.180.000**

LAT. VIALE G. GARIBALDI – Posizione Eccellente! Appartamenti di NUOVA COSTRUZIONE – Su piccola palazzina composta da poche unità abitative, prestigiosissimo attico in duplex con due terrazze a livello + rooftop esclusivo. L'abitazione, servita da ascensore, sarà composta da primo livello con ampio soggiorno-cottura di 50mq circondato da terrazza, bagno e ripostiglio; il secondo livello circondato da ulteriore terrazza, composto da tre camere, due bagni e disimpegno e ultimo livello con esclusivo rooftop panoramico di 50 mq raggiungibile ascensore. Garage al piano terra e posto auto all'interno dello scoperto condominiale. Altissimi standard di efficienza energetica e di isolamento acustico. Impianto fotovoltaico, aria condizionata, riscaldamento a pavimento, impianto di ventilazione meccanica controllata, impianto di allarme volumetrico e perimetrale. Cl. En. A4. Disponibili appartamenti con due camere.

RIF. 58/C



Per informazioni:

**DELTA****NORD**  
operazioni immobiliari dal 1980

Via Cappuccina 19/C

MESTRE - VENEZIA

☎ 041 958666

🌐 [www.deltanord-venezia.it](http://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.agenziastudiotre.com](http://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/m<sup>2</sup> anno. Rif 434

Per informazioni:

 **DELTANORD**  
operazioni immobiliari dal 1980

VENEZIA - Cannaregio, 1916

 041 716350

VENEZIA - Dorsoduro, 2964

 041 0980220

 [www.deltanord-venezia.it](http://www.deltanord-venezia.it)



**DELTANORD**  
operazioni immobiliari dal 1980

*La tua agenzia di fiducia  
a Venezia e Mestre*

DA OLTRE QUARANT'ANNI  
OFFRIAMO UN SERVIZIO  
A 360 GRADI  
PER CHI VENDE, COMPRA,  
AFFITTA, PERMUTA  
O RESTAURA CASA.  
ASSISTENZA FINANZIARIA,  
NOTARILE E LEGALE.



PERIZIE  
IMMOBILIARI



CONSULENZE  
RESTAURI



STIME  
IMMOBILI



DOCUMENTAZIONI  
TECNICHE



DELTANORD VENEZIA  
Venezia - Cannaregio, 1916  
Tel. +39 041 716350

[cannaregio@deltanord-venezia.it](mailto:cannaregio@deltanord-venezia.it)

DELTANORD VENEZIA  
Venezia - Dorsoduro, 2964  
Tel. +39 041 0980220

[dorsoduro@deltanord-venezia.it](mailto:dorsoduro@deltanord-venezia.it)

DELTANORD MESTRE  
Via Cappuccina, 19C  
Tel. +39 041 958666

[info@deltanord-venezia.it](mailto:info@deltanord-venezia.it)