

ABITARE

VENEZIA E PROVINCIA

11 NOVEMBRE 2024 / 22

PROPOSTA DI ACQUISTO CASA
legata alla concessione del mutuo

RESPONSABILITÀ AMMINISTRATORE
quando non riscuote le quote

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



SERRAMENTI E OMBREGGIAMENTI
FORTI E DI CARATTERE



SERRAMENTI — TENDE

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

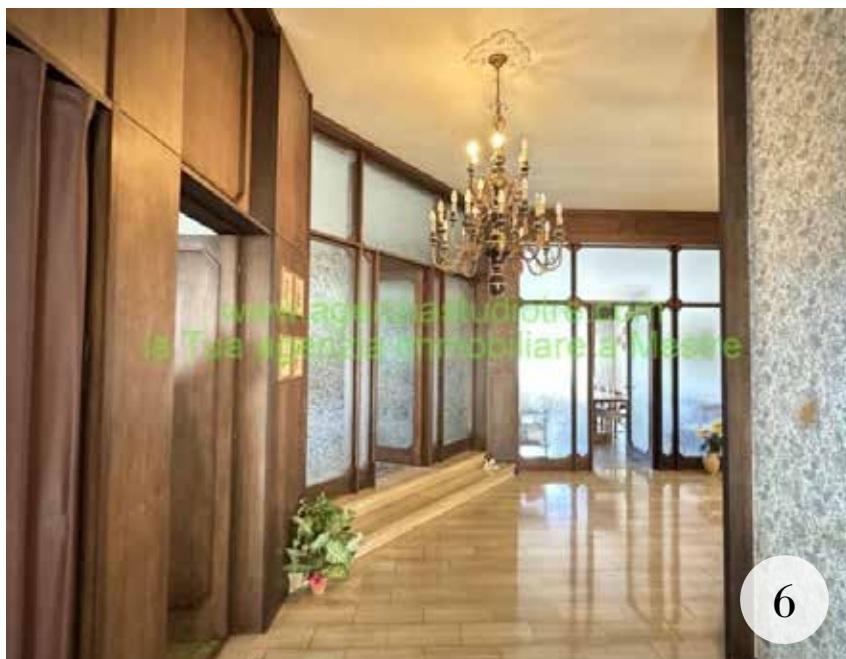
L'Artegrafica Casale sul Sile (TV)
www.lartefratica.com

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



6



SOMMARIO

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



10



12



14



18



39

NOVEMBRE 2024 N. 22

- 18** ComproCasa
- 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



Editoriale

CASE, NEL 2024 acquisti in calo ma prezzi in crescita.

I valori del nuovo sono cresciuti del +30% in 5 anni.

Crescono le intenzioni di acquisto ma circa il 20% dei venditori non intende mettere sul mercato il bene immobiliare finché i prezzi non saranno cresciuti ancora.

Il mercato immobiliare italiano si sta muovendo in una direzione contrastante: mentre gli acquisti di abitazioni continuano a calare, i prezzi per metro quadro mantengono una tendenza al rialzo. Secondo gli ultimi dati dell'Osservatorio immobiliare, il valore degli immobili di nuova costruzione è aumentato del 9% rispetto all'anno precedente e addirittura del 30% in un arco di cinque anni. Un elemento centrale in questo contesto è rappresentato dalla psicologia dei venditori: circa il 20% di essi preferisce aspettare ulteriori aumenti di prezzo prima di mettere sul mercato il proprio immobile, rivelando aspettative elevate riguardo alla crescita del valore, in particolare per gli immobili nuovi o ristrutturati.

Parallelamente, cresce anche l'interesse dei potenziali acquirenti, spinti da due fattori principali: il timore di futuri rincari e le condizioni ancora favorevoli per accedere a mutui e finanziamenti. Tuttavia, l'aumento dei prezzi sta ponendo serie difficoltà all'accessibilità abitativa, soprattutto per le giovani famiglie e per coloro che desiderano acquistare per la prima volta.

Questa complessa dinamica del mercato immobiliare solleva interrogativi su come evolverà nei prossimi mesi. Da un lato, il continuo aumento dei prezzi potrebbe sbloccare alcune vendite, incentivando i proprietari a mettere in commercio gli immobili. Dall'altro lato, il calo degli acquisti potrebbe richiedere nuove strategie per stimolare un mercato alla ricerca di equilibrio.

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 compromesso per l'acquisto di una casa può essere vincolato all'ottenimento di un mutuo. È possibile chiedere il risarcimento dei danni all'amministratore di condominio che non recupera i crediti dai morosi?

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 dell'importanza che riveste lo studio e la progettazione dell'illuminazione essendo oramai un elemento fondamentale in ogni ambiente.

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.

Alessandro Mattiazzi
Direttore Editoriale



MESTRE VIA FOGAZZARO
€ 125.000

Appartamento completamente ristrutturato, in ottime condizioni abitabile subito!

Posto al primo piano di piccolo stabile composto da ingresso, ampio soggiorno con cucina a vista, salotto, due camere, bagno e doppia terrazza. Possibilità di acquistare anche l'arredo! Cl. en. G. Rif. v588



MESTRE CARPENEDO
€ 135.0000

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



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



CAMPALTO **€ 155.000**
Ottimo appartamento
abitabile subito!

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



MESTRE VIA FOGAZZARO
€ 160.000

Splendido appartamento completamente ristrutturato posto al quarto e ultimo piano di piccolo stabile, SENZA ASCENSORE. Composto da grande soggiorno, salotto, cucina a vista, due camere, due bagni, disimpegno. Possibilità di acquistare anche l'arredo! Terrazza panoramica di 70 metri! cl. en. G. Rif. v589



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 **€ 190.0000**
Ottima posizione!

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



La tua agenzia a Mestre da oltre trent'anni!



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



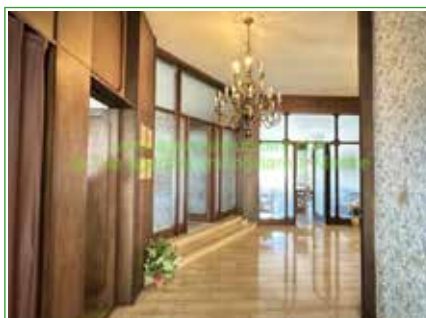
MESTRE FAVARO € 190.000

In posizione strategica a due passi dal centro e da tutti i servizi, proponiamo una introvabile porzione di bifamiliare al piano rialzato composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e bagno, CON 200 m² di GIARDINO anche EDIFICABILE, con garage e magazzino. Classe en. G.



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



SCORZE € 285.000

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



MIRANO CENTRO € 310.000

Introvable 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



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



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



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





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 € 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, poggolo, 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, poggolo, 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, COMO-DO 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



MESTRE € 259.000

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



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

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

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

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

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

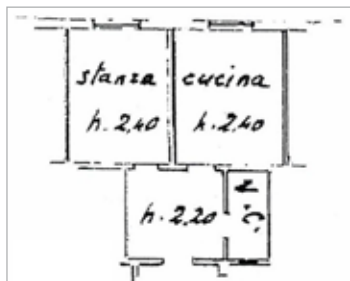
VENEZIA - CASTELLO-CANNAREGIO-GIUDECCA, cerchiamo per i Ns. clienti appartamenti o case.



MESTRE FAVORITA € 820.000

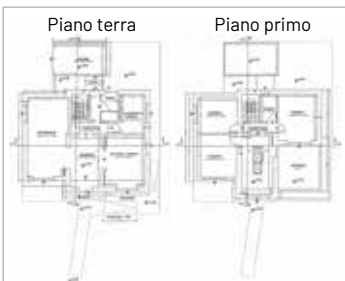
BIVILLA LIBERA CON DUE UNITA' DI 280MQ E 100MQ. SU UN LOTTO DI CIRCA 2500MQ. LA PRIMA CON ingresso, salone, cucina, studio, camera e bagno, garage doppio; al piano primo 3 camere, 2 bagni e terrazza; LA SECONDA CON ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni, garage.

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



CAMPAGNA LUPIA € 138.000

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



MESTRE € 145.000

FINE CORSO DEL POPOLO, VIA GENOVA, CON ASCENSORE, AMPI SPAZI, LIBERO SUBITO, ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, ripostiglio, 2 poggioli, veranda, soffitta. Cl. En. "F" - IPE 163,12 kwh/mq anno. Rif. 13



MARTELLAGO CENTRO € 149.000

ZONA MUNICIPIO, COMODO A TUTTI I SERVIZI, RESTAURATO, IN OTTIME CONDIZIONI, ULTIMO PIANO CON ASCENSORE, ATTICO PANORAMICO CON AMPIA TERRAZZA DI CIRCA 100MQ, LIBERO, soggiorno, piccola cucina separata, 2 camere, bagno, poggiolo, garage. Cl. En. "F" - IPE 157,49 kWh/mq anno. Rif. 228



MARGHERA € 169.000

VIA BECCARIA, CHIESA PIO X, RARA OPPORTUNITA', CASA SINGOLA SU UN PIANO, DA RESTAURARE, LIBERA SUBITO, IN TRANQUILLO QUARTIERE RESIDENZIALE, ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno, ripostiglio, garage, scoperto privato su 4 lati. Cl. En. "G" - IPE 266,37 kwh/mq anno. Rif. 185



MESTRE € 170.000

VIA RIELTA, IMMERSO NEL VERDE, LIBERO SUBITO, ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, ripostiglio, poggiolo, soffitta, garage, posto auto condominiale, riscaldamento autonomo. Cl. En. "E" - IPE 108,99 kWh/mq anno. Rif. 97



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 € 175.000

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



MESTRE € 180.000

CORSO DEL POPOLO, ULTIMO PIANO ASCENSORATO CON VISTA PANORAMICA, OTTIMO ANCHE PER INVESTIMENTO, ingresso, ampia zona soggiorno con cucina a vista, 3 camere, bagno, terrazza a sud. Cl. En. "F" - IPE 89,49 kwh/mq anno. Rif. 20/B



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

€ 69.000. Rif. 36

NEGOZIO

MESTRE CENTRO NEGOZIO CON VETRINA DI CIRCA 30MQ. CON SERVIZIO E PICCOLO RIPOSTIGLIO, FRONTE STRADA DI GRANDE PASSAGGIO. Cl. En. "D" - IPE 518,8190 kwh/mq anno. € 80.000 Rif. 10/C

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

VENEZIA E ISOLE ☎ 041 716350



VENEZIA € 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

VILLA A FAVARO VENETO € 630.000



Prima Favaro, vendiamo **Villa Singola** di generose metrature c.a **200 mq su lotto di 700 mq.**

Posizione interna e tranquilla ma allo stesso tempo vicina al tram e ai servizi. Disposta su due piani si compone al piano terra di taverna con caminetto, magazzini, ripostiglio, locale uso lavanderia e garage. Al piano superiore appartamento di 120 mq con terrazze.

Restauro completo del '96, ottime finiture.

Classe "E" ipe 190,87 kwh/mqa.

Info in agenzia.

Rif. FA21C



ATTICO A CARPENEDO € 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



ATTICO A CARPENEDO € 280.000



Attico in piccola palazzina perfettamente tenuta 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



NEGOZIO 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 mensili**

APPARTAMENTO CARPENEDO € 184.000



Via Lavaredo appartamento esposto al sole posto al secondo piano **con ascensore** in condominio ben curato composto di ingresso soggiorno cucina abitabile **tre camere due bagni** ripostiglio due terrazze **garage comodo** posti auto nello scoperto condominiale buone condizioni gas centralizzato già libero. Ape in corso. Rif. CA184A

 108 m²  3  2  In def.

APPARTAMENTO A VENEZIA SANTA MARTA € 215.000



VENEZIA A due passi dall'imbarcadero, vendiamo appartamento al **piano rialzato** con **ingresso totalmente indipendente** 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. Classe "G" ipe 249,53 kwh/mqa. Rif. VE055A

 55 m²  1  1  G

GARAGE A CARPENEDO € 14.000

Posizione ottima in **Zona Viale Don Sturzo**, **GARAGE** di buone dimensioni accessibile per auto H.2,20 - Lunghezza interna 5 mt - Larghezza 2,25 mt. Apertura porta 2 mt. Rif. CA9GA

NEGOZIO A CARPENEDO

Vendiamo **NEGOZIO fronte via San Donà** con 2 vetrine fronte Via San Donà e una laterale. Visibilità massima. Locale unico di **51 mq calpestabili**, ben tenuto. Attualmente locato ma venduto LIBERO.

Mestre centro

€ 163.000



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

€ 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**

m² 85 m² 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**

m² 85 m² 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**

m² 85 m² 2 1 In def.



Mestre

€ 189.000



Quartiere San Paolo in stabile appena riqualificato con l'ecobonus 110 per l'efficientamento energetico, appartamento posto al terzo ed ultimo piano con ascensore in ottime condizioni. Ingresso soggiorno cucina due camere bagno ripostiglio e posto auto coperto. **Rif. 1388**

m² 85 m² 2 1 1 In def.



Spinea

€ 138.000



Loc. Orgnano in via Martiri della Libertà, appartamento in ottime condizioni al quarto ed ultimo piano con ascensore composto da ingresso ampio soggiorno cucina abitabile due camere bagno servizio/lavanderia ampia loggia verandata magazzino garage e posto auto. **Rif. 1387**

m² 95 m² 2 2 1 In def.



Cerchiamo appartamenti 1 - 2 - 3 camere • Stime gratuite

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 automobili. **Rif. 1358**



m² 120 m² 3 2 1 In def.

Mestre

€ 450.000



Mestre centro recentissima costruzione in classe A1 in laterale tra corso del popolo e via cappuccina, luminosissimo ed elegante appartamento tipo attico su due livelli: salone di 40 mq cucina abitabile tre camere tripli servizi terrazze perimetrali, garage di 30 mq. **Rif. 1373**



m² 160 m² 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**



m² 160 m² 3 2 1 In def.

Mestre

€ 245.000



Viale Garibaldi in una delle zone più ambite disponiamo di un appartamento al terzo piano con ascensore e ampio giardino condominiale. Ingresso ampio soggiorno con terrazzino cucina abitabile tre ampie camere e doppi servizi ripostigli, garage e posto auto. **Rif. 1376**



m² 130 m² 3 2 1 In def.

Mestre

€ 298.000



Centralissima via Torre Belfredo in recente e signorile stabile con ascensore, 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**



m² 130 m² 3 2 doppio 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**



m² 110 m² 3 2 E

Favaro

€ 255.000



Ottimo in recente signorile palazzina con ascensore disponiamo di un appartamento posto al primo piano composto da soggiorno cucina tre camere doppi servizi garage e posto auto di proprietà. **Rif. 1392**



m² 110 m² 3 2 1 In def.

Mestre

€ 210.000



Adiacente alla piazza Ferretto bellissima signorile palazzina di poche unità oggetto di super bonus 110, introvabile mansarda tutta travata con una splendida terrazza attrezzata di 25 mq. Soggiorno angolo cottura camera matrimoniale bagno possibilità di garage. **Rif. 1393**



m² 70 m² 1 1 In def.



MESTRE - GAZZERA € 365.000

Proponiamo prestigiosi appartamenti in costruzione siti su tranquilla zona residenziale comoda ai servizi. In descrizione il secondo e ultimo piano dell'edificio che si compone da ampio soggiorno con angolo cottura (circa 45mq) con affaccio su spaziosa terrazza di circa 25 mq, tre camere, due bagni, disimpegno e ripostiglio. Dotati di garage con predisposizione per auto elettriche e posto auto, impianto di allarme, videocitofono e porte blindate. La realizzazione dell'edificio garantirà le migliori prestazioni energetiche ed acustiche grazie all'approccio con le più evolute strumentazioni tecnologiche. Sarà possibile ricevere più informazioni o visionare il lotto di costruzione chiamando i nostri uffici. Rif_39/B P2

(Disponibili piano 1°, piano terra con giardino e porzioni di bifamiliare)



MESTRE LAT. VIALE GARIBALDI - Posizione Eccellente! € 365.000

Appartamenti di NUOVA COSTRUZIONE. DELTANORD propone in costruzione, appartamenti siti su piccola palazzina di poche unità abitative. L'abitazione, servita da ascensore, sarà composta da soggiorno-cottura, due camere, disimpegno, due bagni e bellissima terrazza abitabile che cironderà l'intera abitazione dando la possibilità di accedervi da ogni stanza. Posto auto all'interno dello scoperto condominiale e magazzino al piano terra. La realizzazione dell'edificio garantirà altissimi standard di efficienza energetica e di isolamento acustico grazie all'approccio con le più evolute strumentazioni tecnologiche. Ogni unità sarà dotata di impianto fotovoltaico, aria condizionata, riscaldamento a pavimento, impianto di ventilazione meccanica controllata, impianto di allarme volumetrico e perimetrale. Sarà possibile ricevere più informazioni o visionare il lotto di costruzione chiamando i nostri uffici. Cl. En. A4. RIF. 58



**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!**



MESTRE - GAZZERA € 480.000

Bifamiliare in costruzione su tranquilla zona residenziale comoda ai servizi. Si compone da ampio soggiorno con angolo cottura che affaccia su giardino privato di 200 mq, tre camere, tre bagni, due ripostigli, loggia e due terrazze coperte. Garage con predisposizione per auto elettriche e posto auto, predisposizione impianto di allarme, videocitofono e porte blindate. La realizzazione dell'edificio garantirà le migliori prestazioni energetiche ed acustiche. Sarà possibile ricevere più informazioni o visionare il lotto di costruzione chiamando i nostri uffici. Rif. 53/A (Disponibili anche appartamenti con terrazza o giardino)

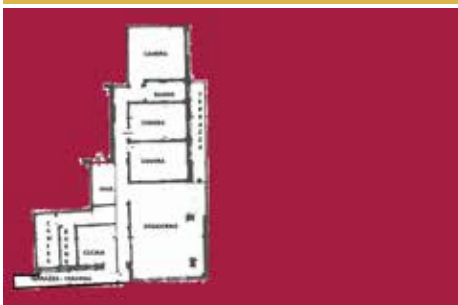


FAVARO VENETO € 255.000



Sito su palazzina di recente costruzione posizione comodissima al centro di Favaro ed a tutti i principali servizi, proponiamo appartamento in ottime condizioni ubicato al primo piano di piccola edificio di sole quattro unità con ascensore. L'immobile si compone da soggiorno con poggolo, cucina abitabile con ulteriore poggolo, disimpegno, tre camere di cui una matrimoniale, una doppia e una singola, due bagni finestrati, garage al piano interrato e posto auto al piano terra. Riscaldamento autonomo e aria condizionata. Cl. en. C. Rif. 37

MESTRE CENTRALISSIMO € 280.000



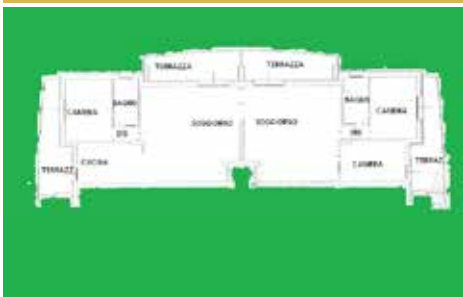
ZONA PEDONALE, appartamento luminosissimo ideale per famiglie numerose o per chi necessita di spazi comodi e funzionali, sito al secondo piano di signorile palazzina servita da ascensore. L'immobile si compone da spazioso ingresso, grande soggiorno con zona pranzo perfetto per accogliere ospiti, cucina 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

VIA CAVIN DI SALA € 135.000



Ottima opportunità di acquisto in zona tranquilla ed immersa nel verde ad appena 1 km dal centro di Mirano e comodissima a tutti i principali servizi: porzione di Villetta a schiera già frazionata in due unità di circa 110 mq ciascuna rispettivamente così composte: 1) Piano terra composto da soggiorno, sala da pranzo, cucina, lavanderia, bagno; piano primo con due camere e bagno. 2) Piano terra composto da soggiorno, cucina, bagno, lavanderia; piano primo con due camere. Giardino di circa 200mq con passo carraio. Cl. En In definizione. Rif. 305

MESTRE CENTRALE € 550.000



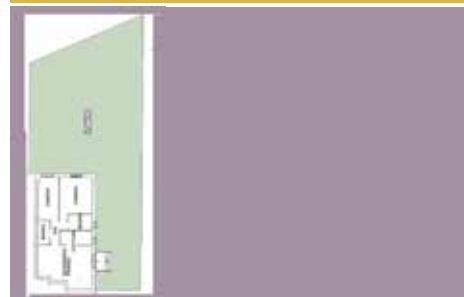
In zona comoda e ben servita a pochi passi dalle principali fermate di bus e tram, attico sito al quinto e ultimo piano di prestigioso edificio di recente costruzione. L'immobile è composto da ampi spazi luminosi, una cucina abitabile, un salone doppio con affaccio su due terrazze, tre ampie camere, due bagni e ulteriori due terrazze. La disposizione degli ambienti è molto funzionale, l'abitazione infatti si presta ad essere divisa dando la possibilità di creare due spaziosi appartamenti oppure una zona di lavoro adiacente alla residenza. Cl. En. B. Possibilità di acquisto garage. Rif. 55

MESTRE € 225.000



Lat. Via Capuccina - appartamento sito in zona comodissima ai servizi a pochi passi dalle fermate di bus e tram per Marghera, Favaro e Venezia centro storico, l'abitazione di dimensioni generose sita al secondo piano è composta da ampio ingresso, comoda cucina abitabile, salone con zona pranzo, due camere matrimoniali, una camera singola, due bagni finestrati, due terrazzini, ripostiglio. Dotata di aria condizionata e garage al piano terra. Cl. En. G. Rif. 25

MESTRE Carpenedo € 280.000



Zona comodissima ai servizi e a pochi passi dalle fermate di bus e tram, proponiamo in vendita appartamento ubicato al piano terra di recente palazzina. L'immobile in perfette condizioni e completamente arredato con mobili semi nuovo e ampio giardino si compone da soggiorno con cucinotto finestrato, disimpegno, due camere, due bagni, e posto auto di proprietà. L'abitazione è dotata di riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione, cappotto esterno da 10 cm, e predisposizione aria condizionata. Possibilità di acquisto con garage. Cl. en. A. Rif. 24

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



📍 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 poggiali 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 contocalorie.

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



m² 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



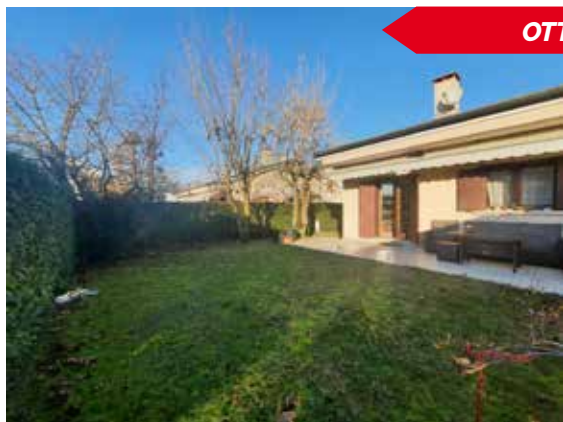


Agenzia Immobiliare DOMUS-NOVA

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



OTTIME FINITURE

MARTELLAGO
€ 269.000

m² 160 m² 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!!!

m² 180 m² 4 2 1 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

m² 180 m² 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

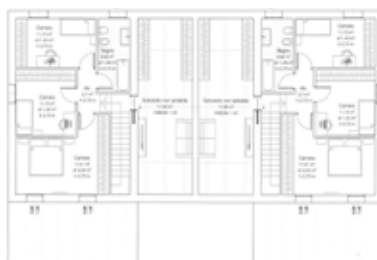
MARTELLAGO
€ 430.000

NUOVA COSTRUZIONE

m² 130 m² 4 2 1 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.





CONSULENZE E SERVIZI A 360°

COMPROCASA

Agenzia Immobiliare

 www.comprocasavenezia.it

 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



m² 110 m² 🛏 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'

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



MAERNE DI MARTELLAGO

In posizione tranquilla ma comoda ai principali servizi, appartamento posto al piano terra rialzato, composto in ingresso, soggiorno pranzo da cui si accede al terrazzo abitabile, cucina abitabile, due camere, di cui una matrimoniale, bagno e wc. garage al piano terra di 14 mq. libero da subito! Classe energetica G. epgl,nren 165,02 kwh/m² anno

€ 156.000 Rif. 4877



MESTRE

Nella prima parte di via Terzaglio, 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 poggolo 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/m² 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 in soggiorno-cucina, disimpegno ed un bagno; al piano primo, camera matrimoniale, camera e stanza in sottotetto ideale per ricavare un'ulteriore camera ed un bagno; 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 pompeiana per posto auto.

Classe energetica E epgl, nren 118,10 kwh/m² anno

€ 255.000 Rif. 4872



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.

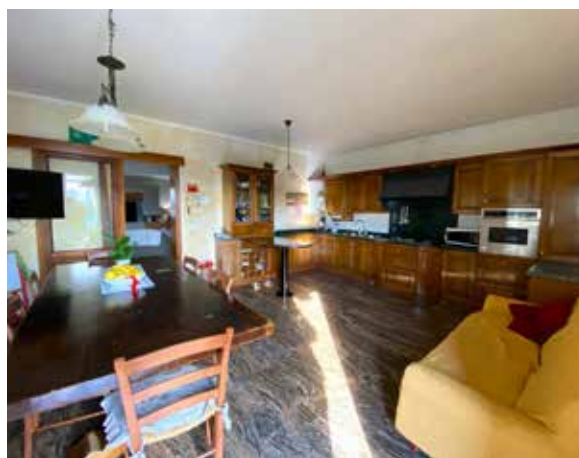


ZELARINO CENTRO

Appartamento su bifamiliare posto al piano primo e composto da ingresso, soggiorno-pranzo di 25 mq da cui si accede alla terrazza, due camere, rispettivamente di 17 e 11 mq, ed un bagno. Scoperto comune per posto auto, no garage.

Classe energetica E epgl, nren 101,194 kwh/m² anno

€ ????? Rif. 4874



ROBEGANO

Ideale per chi ha un'attività e necessita di ampi spazi esterni per posizionare mezzi di lavoro. Porzione di bivilla dalle generose metrature, composta al piano terra da porticato con accesso al soggiorno di oltre 40 mq con di caminetto, cucina separata di 30 mq, bagno e garage; al piano primo, reparto notte con camera matrimoniale, camera doppia, cameretta ed un bagno; al piano interrato, taverna di 60 mq, cantina ed un bagno. Scoperto privato di 1700 mq, suddiviso in 1000 mq a piazzale e 700 mq a giardino piantumato.

Classe energetica A1. epgl, nren 72,60 kwh/m² anno

€ 270.000 Rif. 4876



IMMOBILIARE OLMO

*L'Agenzia Immobiliare
che risponde alle tue esigenze*



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



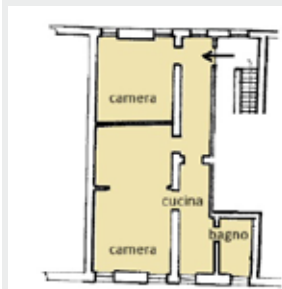
Totem multimediale 75"

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

SPECIALE VENEZIA

immobili nella città dell'arte



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 si 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, 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/m² anno.
€ 250.000 Rif. 432

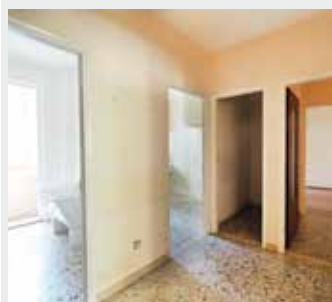

Venezia, Castello


Mini appartamento a due passi dalla Biennale. Immobile composto da zona giorno/notte con angolo cottura, antibagno 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/mq.

€ 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/mq.

€ 360.000 Rif. 340


Venezia, Cannaregio


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

€ 165.000 Rif. 160


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/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 giorno e la zona notte, bagno finestrato, cucinotto, terrazza a livello e ampio spazio ripostiglio nel sottotetto. Alтана condominiale Classe energetica G ape 215 kwh/mq.

€ 220.000 Rif. 209


Venezia, San Polo


Rialto Mercato, nel cuore della città, 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. Ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere matrimoniali e una camera singola, bagno finestrato. Magazzino al piano terra. Travi a vista e pavimento alla veneziana. Scale condominiali con montacarichi. Classe energetica G 205 kwh/m² anno.

€ 520.000 Rif. 434



Venezia Cannaregio, 1916
tel. 041-716350

Venezia Dorsoduro, 2964
tel. 041-0980220

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

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/mqa.

€ 540.000 Rif. 520



Venezia (Dorsoduro)



A due passi da Campo S. Sebastiano, vicino all'imbarcadero di San Basilio e Zattere, in vendita blocchetto indipendente, si compone in: ingresso con porta sola con magazzino e taverna al piano terra; al primo piano ampio soggiorno, cucina, camera, bagno e seconda ampia camera al piano superiore. Soffitta all'ultimo piano.

FOSSE SETTICHE

Cl. En G APE 175,3 kWh/m²anno.

€ 400.000 Rif. 467



Venezia, Cannaregio



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 (Cannaregio)



San Marcuola, a due passi dall'imbarcadero, terzo piano con terrazzino, splendida vista sui tetti. Immobile composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, cameretta, bagno, soppalco e ripostiglio.

Possibilità scelta finiture.

Classe energetica G ape 515 kwh/mqa.

Rif. 427



Venezia

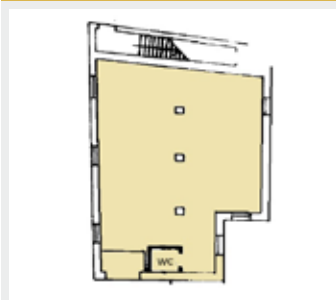


Appartamento al secondo piano con splendido affaccio su fondamenta e canale. Si compone di ingresso, cucina, soggiorno, bagno finestrato, due camere, soffitta nel sottotetto di pertinenza. L'appartamento è molto luminoso. Stabile con solo due unità immobiliari. Classe energetica G ape 304,20 kwh/mqa.

€ 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, 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/mqa. **€ 236.000 Rif. 274v**



Venezia, Santa Croce



Fondamenta Rizzi, appartamento di ampie dimensioni al terzo piano con ascensore. 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 all'ultimo piano. Appartamento molto luminoso con piacevole vista aperta su giardini. Riscaldamento centralizzato con termovalvole. Classe energetica F 122,20 kwh/m² 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.

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



IL RUOLO DELL'ILLUMINAZIONE nell'interior design

a cura di Tania Radici | Interior Designer



L'illuminazione riveste un'importanza cruciale nella fase di progettazione di un ambiente, essendo un elemento fondamentale in ogni progetto di interior design. L'obiettivo del design d'interni è creare spazi confortevoli e funzionali, con un forte focus su stile e design.





Gli ambienti devono riflettere in modo chiaro i gusti e la personalità del committente.

La progettazione degli interni richiede un'analisi approfondita del contesto e delle esigenze del cliente, la creazione di un concept design, e la scelta di materiali, colori e arredi. Tutto deve essere coerente e in armonia con l'atmosfera del luogo.

In questo contesto, l'illuminazione gioca un ruolo chiave nel definire l'atmosfera e nel comunicare immediatamente un senso di stile.

L'importanza dell'illuminazione diventa evidente non appena si entra in una stanza; infatti, è la luce ciò che colpisce immediatamente l'occhio, in modo positivo o negativo.

La luce è l'indicatore principale dell'umore di uno spazio e del suo grado di accoglienza.

Inoltre, le luci influenzano le emozioni e gli stati d'animo, modificando la nostra percezione degli spazi e dell'atmosfera. Per questo motivo, oggi molti privati, hotel e retailer investono in progetti di lighting design.

Quando realizzo un progetto di interni, i principali elementi

che considero sono:

- L'analisi del contesto: un esame delle caratteristiche dell'ambiente in progetto.
- I desideri e le esigenze del cliente: comprendere il lifestyle del committente, le sue preferenze in termini di design e colori, le necessità funzionali e il budget disponibile.
- Il concept: identificare il filo conduttore che darà coerenza e definirà l'atmosfera complessiva.
- La scelta di materiali e colori, un altro aspetto fondamentale del progetto di interior design.

In ciascuna di queste fasi, il progetto di illuminazione deve procedere di pari passo con quello generale, data l'importanza dell'illuminazione nella progettazione e la sua capacità di creare l'atmosfera giusta attraverso una luce adeguata.

L'obiettivo del progetto di illuminazione dovrebbe essere trovare il giusto equilibrio tra illuminazione decorativa e tecnica.



Nella progettazione, l'illuminazione serve a unire estetica e funzionalità, trovando soluzioni che arredano e conferiscono uno stile unico, garantendo al contempo il comfort visivo e la luce necessaria per le attività previste.

Per raggiungere questo obiettivo, è fondamentale adottare alcune best practice essenziali per ottenere un risultato ottimale.

Un passaggio cruciale è calcolare quanti lumen servono per illuminare una stanza, in modo che l'illuminazione sia adeguata al tipo di ambiente. Questa non deve risultare né troppo fioca (insufficiente per le attività necessarie o poco accogliente), né troppo intensa (da risultare fastidiosa per la vista).

In generale è necessaria una visibilità ottimale per la cucina, mentre un'atmosfera più intima per il soggiorno, e meno intensità per la zona notte e i corridoi, tranne per il bagno, che richiede una buona luce generale e più intensa per la zona specchio.

Per illuminare adeguatamente un ambiente, garantendo visibilità e creando al contempo effetti scenografici affascinanti, è essenziale realizzare un progetto di illuminazione stratificata.

Durante la progettazione, è necessario prevedere i tre principali livelli di illuminazione: illuminazione generale, illuminazione specifica e illuminazione d'accento.

La combinazione di questi tre livelli non solo soddisfa le esigenze funzionali dell'ambiente, ma crea anche un'esperienza visiva coinvolgente ed esteticamente gradevole.

L'illuminazione generale ha l'obiettivo di fornire a tutto l'ambiente una luce chiara e ben distribuita.

Il compito dell'illuminazione ambientale è irradiare un livello di luminosità confortevole, senza abbagliamento, e consentire una movimentazione libera e sicura.

Le lampade più indicate per questa funzione sono tipicamente lampade a sospensione, plafoniere e lampadari

centrali. Devono essere scelte in modo da armonizzarsi, per forme e materiali, con lo stile generale.

Questo livello di luce crea la base per gli altri due livelli, contribuendo a garantire una buona visibilità in tutta la stanza.

L'illuminazione specifica è progettata per fornire il giusto livello di luce a un ambiente specifico.

Questa illuminazione è finalizzata a garantire la luce necessaria per attività particolari, come quella di illuminare il piano cottura in cucina.

L'illuminazione delle attività dovrebbe essere priva di riflessi e ombre, abbastanza luminosa da garantire la giusta visibilità e prevenire l'affaticamento degli occhi, ma non così intensa da infastidire.

Questo livello di illuminazione può essere ottenuto con lampade a sospensione sopra la postazione specifica, oppure con lampade da parete, da tavolo o da terra, a seconda del ruolo dell'illuminazione e dell'ambiente in questione.

L'illuminazione d'accento aggiunge profondità e drammaticità, creando immediato interesse visivo.

Questa illuminazione è dedicata a mettere in risalto elementi specifici nell'ambiente, come opere d'arte, oggetti decorativi o caratteristiche architettoniche.

Per introdurre questo livello, si possono utilizzare applique, faretti direzionabili, lampade da tavolo o da parete, a seconda di cosa si desidera enfatizzare.

Queste luci sono spesso orientate specificamente verso l'elemento da evidenziare, creando un contrasto tra l'area illuminata e lo sfondo. Questo contrasto visivo rende gli oggetti o le caratteristiche dell'ambiente più interessanti e suggestivi.

Possiamo concludere affermando che l'illuminazione ha un ruolo fondamentale nella progettazione di una casa; per un risultato finale ottimale, è essenziale rivolgersi ad un interior designer o ad un illuminotecnico che sappia integrarsi nel progetto.

Tania Radici



RE-HOUSE
BY TANIA RADICI INTERIOR DESIGNER

RE-HOUSE di Tania Radici
www.re-house.it mail: info@re-house.it



Responsabilità amministratore che non riscuote le quote

È possibile chiedere il risarcimento dei danni all'amministratore di condominio che non recupera i crediti dai morosi?

Tra i compiti istituzionali dell'amministratore di condominio, per i quali viene pagato, vi è la riscossione delle quote ordinarie e straordinarie. Se un condomino non dovesse rispettare i termini di pagamento, il capo condomino non può chiudere un occhio solo per quieto vivere o "buon vicinato": al contrario, ha l'obbligo giuridico di agire per le vie legali contro di lui. Diversamente, egli può essere tenuto a risarcire i danni procurati al condominio per via della propria inerzia. In questo articolo affronteremo il tema della responsabilità dell'amministratore che non riscuote le quote dai condomini morosi.

La questione è stata affrontata dalla Cassazione con alcune recenti sentenze che hanno fissato un principio importante: dinanzi a un amministratore assente e inattivo, l'assemblea può revocarlo immediatamente per giusta causa e, altresì, agire contro di lui per il risarcimento dei danni.

Vediamo meglio come si atteggia la responsabilità dell'amministratore per omessa riscossione dei crediti del condominio.

I doveri dell'amministratore di riscossione delle quote dai morosi

La riscossione delle quote condominiali è una delle principali responsabilità dell'amministratore di condominio, per come specificato dall'art. 1130 del codice civile. Per garantire la corretta gestione finanziaria del condominio, l'erogazione dei servizi e delle utenze da parte dei fornitori, nonché la tempestiva esecuzione dei lavori di manutenzione, il capo



condomino deve attivarsi con diligenza per recuperare i crediti dai condomini morosi. Vediamo nel dettaglio quali sono i suoi doveri e poteri in questa delicata fase. L'amministratore deve agire con solerzia per la riscossione forzata delle somme dovute: deve farlo entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito è esigibile, salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea.

Egli ha inoltre il dovere di conferire mandato a un avvocato senza necessità di autorizzazione o ratifica da parte dell'assemblea. Il legale dovrà richiedere al giudice un decreto ingiuntivo nei confronti del debitore contenente la condanna al pagamento degli oneri condominiali arretrati.

Inoltre, ai sensi dell'articolo 63 delle Disposizioni per l'attuazione del Codice civile, detto decreto di ingiunzione è immediatamente esecutivo: il che significa che il debitore deve pagare non appena riceve l'atto di precetto (ossia l'ultima intimazione prima del pignoramento).

Se il condomino moroso non adempie al pagamento nonostante il decreto ingiuntivo, l'amministratore deve richiedere all'avvocato l'avvio del pignoramento dei beni del condomino moroso.

A tal fine il capo condomino può iscrivere ipoteca sull'immobile del condomino moroso, a garanzia del credito del condominio per poi metterlo all'asta giudiziaria.

Altri poteri dell'amministratore nei confronti dei condomini morosi

Oltre all'avvio della procedura legale di recupero dei crediti, l'amministratore ha altri poteri per riscuotere le somme dovute dai morosi. Uno di questi è dettagliato dall'articolo 63 delle Disposizioni per l'attuazione del Codice civile. Tale norma prevede che, in caso di mora nel pagamento dei contributi protratta per un semestre, il capo condomino può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato. Di cosa si tratta? Di tutte quelle "utilità" condominiali che, se interdette a uno dei condomini, possono comunque essere utilizzate dagli altri senza pregiudizi. Ad esempio l'amministratore potrebbe interrompere l'erogazione dell'acqua o del riscaldamento a chi non paga; potrebbe dotare l'ascensore di tessere magnetiche per il funzionamento, da distribuire solo a chi è in regola con i pagamenti; potrebbe negare la chiave del cancello del cortile, per il parcheggio dell'auto, ai ritardatari nei pagamenti.

Un ulteriore potere/dovere dell'amministratore è quello di consegnare ai creditori del condominio i nomi dei morosi. Difatti, semmai il condomino – proprio a causa dei buchi di bilancio procurati dai condomini inadempienti – dovesse ricevere un decreto ingiuntivo da un fornitore, quest'ultimo sarebbe tenuto a pignorare prima i beni da coloro che non sono in regola con i pagamenti e poi da tutti gli altri condomini (quelli cioè "virtuosi").

Responsabilità dell'amministratore che non recupera le quote condominiali

Se l'amministratore non agisce entro i termini indicati (sei mesi dalla chiusura dell'esercizio):

- l'assemblea può revocarlo per giusta causa, con effetto immediato. La delibera tuttavia deve essere assunta a maggioranza dei presenti che rappresentino almeno metà dei millesimi;
- qualora l'assemblea non raggiunga tale quorum, ogni singolo condomino può rivolgersi al giudice per chiedere la cosiddetta revoca giudiziale dell'amministratore. Il tribunale revocherà il professionista dall'incarico, rinviando all'assemblea il compito di nominare un suo sostituto. Non può però essere riconfermato l'amministratore decaduto. Se l'assemblea non trova un accordo sul nome del nuovo professionista, si può presentare un nuovo ricorso al tribunale affinché sia il giudice a identificarlo;
- il condominio (nella persona del nuovo amministratore subentrato) può chiedere il risarcimento nei confronti dell'amministratore inadempiente ai suoi doveri di ri-

scossione. Tale azione è tuttavia subordinata alla prova di un danno effettivo, attuale e concreto. Tale danno può consistere, ad esempio, nella prescrizione dei crediti condominiali, nel fallimento del condomino moroso oppure nella distrazione, da parte sua, dei beni pignorabili.

L'amministratore deve informare periodicamente l'assemblea sulla situazione dei pagamenti e sull'eventuale presenza di morosità. Inoltre, a chi ne faccia richiesta, deve fornire copia della documentazione contabile e l'elenco dei condomini non in regola con i pagamenti, indicandone nome e cognome.

Il caso

Il tribunale di Salerno, con la sentenza 5066/2024, ha deciso un tipico caso di responsabilità dell'amministratore per omessa riscossione delle quote.

Nella vicenda in questione, un condominio aveva citato in giudizio il suo ex amministratore, accusandolo di diverse inadempienze nella gestione contabile e nel recupero dei crediti. In particolare, il professionista, pur essendo stato autorizzato dall'assemblea, non aveva intrapreso alcuna azione legale nei confronti dei condomini morosi, causando la prescrizione di numerosi crediti e impedendo al condominio di recuperarli.

Il Tribunale di Salerno ha accolto la domanda del condominio, condannando l'ex amministratore a risarcire le somme corrispondenti ai crediti prescritti a causa della sua inerzia.

La sentenza ha ribadito che l'amministratore ha il dovere di agire con diligenza per tutelare gli interessi del condominio, e che il mancato recupero dei crediti costituisce una grave violazione dei suoi obblighi.

Prescrizione dei debiti condominiali

La prescrizione dei crediti condominiali è di:

- 5 anni per le quote ordinarie;
- 10 anni per le quote straordinarie.

Il termine di prescrizione però può essere interrotto con:

- una normale diffida inviata al moroso con raccomandata a/r, PEC, telegramma, fax o lettera a mani;
- oppure con l'iscrizione "a nuovo" del credito nell'ultimo bilancio condominiale e l'approvazione dello stesso da parte dell'assemblea. Se la delibera non viene impugnata nei successivi 30 giorni, la prescrizione si interrompe e torna a decorrere nuovamente da capo.

Proposta di acquisto casa legata alla concessione del mutuo

Il compromesso per l'acquisto di una casa può essere vincolato all'ottenimento di un mutuo. In caso di rifiuto del finanziamento, l'acquirente può recedere dal contratto senza perdere la caparra.

Il venditore può richiedere la prova del rifiuto.





L'acquisto di una casa è spesso legato alla necessità di ottenere un prestito dalla banca. Per tutelare l'acquirente in caso di mancata concessione del finanziamento, è possibile inserire nella proposta di acquisto o nel contratto preliminare (il cosiddetto "compromesso") una condizione sospensiva che vincola la validità dell'accordo all'ottenimento del mutuo. Questo articolo analizzerà nel dettaglio come funziona la proposta di acquisto di una casa legata alla concessione del mutuo, le conseguenze del rifiuto del prestito e i diritti del venditore di visionare il documento di rigetto della pratica emesso dalla banca.

Impegno ad acquistare sotto condizione del mutuo

L'impegno ad acquistare un immobile subordinato alla concessione di un mutuo è una pratica comune nel mercato immobiliare. Si tratta di un contratto preliminare di compravendita la cui validità è condizionata all'ottenimento del finanziamento da parte dell'acquirente. Questa clausola è nota come condizione sospensiva: in altri termini, si subordina l'efficacia del contratto al realizzarsi di un presupposto ancora incerto, ossia la concessione del prestito da parte dell'istituto di credito.

Funzionamento del compromesso con condizione sospensiva

Ai sensi dell'art. 1353 cod. civ., le parti possono subordinare l'efficacia del contratto a un evento futuro e incerto. Nel caso in esame, l'evento è la concessione del mutuo da parte del-

la banca. Fino al verificarsi della condizione, l'atto rimane in uno stato di pendenza e non produce effetti vincolanti tra le parti. La giurisprudenza qualifica questa condizione come "mista", poiché il suo avveramento dipende sia dalla volontà del promissario acquirente (che deve attivarsi per ottenere il mutuo) sia dalla decisione dell'istituto di credito.

Obblighi delle parti

Durante la pendenza della condizione, le parti sono tenute a comportarsi secondo buona fede, ai sensi dell'art. 1358 cod. civ. Ciò significa che l'acquirente deve attivarsi diligentemente per ottenere il mutuo, mentre il venditore deve astenersi da comportamenti che potrebbero ostacolare l'avveramento della condizione.

Conseguenze in caso di rifiuto del mutuo

Se la banca rifiuta di concedere il mutuo, la condizione sospensiva non si avvera e il contratto preliminare non produce effetti. Le parti sono liberate dalle rispettive obbligazioni senza ulteriori conseguenze. Tuttavia, è necessario che il diniego del prestito non dipenda da comportamenti colpevoli del mutuatario come, ad esempio, il fatto di non aver presentato i documenti richiesti dalla banca o l'aver celato circostanze essenziali per la conclusione del contratto.

Restituzione delle somme versate

In caso di mancato avveramento della condizione sospensiva (la concessione del mutuo) l'acquirente ha diritto alla



restituzione di eventuali somme versate a titolo di caparra o acconto. Infatti, essendo il contratto inefficace, le prestazioni eseguite devono essere restituite. E il venditore non può chiedere né penalità, né risarcimenti.

Come funziona la proposta di acquisto con condizione sospensiva legata al mutuo?

La condizione sospensiva può essere inserita sia nel compromesso (il contratto preliminare), sia nella precedente proposta di acquisto depositata presso l'agenzia immobiliare.

In particolare, nella scrittura privata deve essere inclusa una clausola specifica che subordina l'acquisto all'ottenimento di un mutuo alle condizioni richieste dall'acquirente.

La clausola deve indicare:

- l'importo del mutuo richiesto;
- la durata del mutuo;
- il tasso di interesse massimo che l'acquirente è intenzionato ad accettare;
- il termine entro cui la banca deve deliberare sulla richiesta di mutuo.

Se la banca rifiuta di concedere il mutuo o lo approva con

condizioni diverse da quelle indicate nella proposta di acquisto, la condizione sospensiva non si verifica e il contratto non produce più effetti.

I diritti del venditore

Anche se la legge non lo prevede espressamente, il venditore ha diritto a chiedere copia della documentazione con cui l'istituto di credito ha deliberato il rigetto del mutuo. In virtù del principio di buona fede, l'acquirente è tenuto a fornire al venditore le informazioni necessarie per dimostrare il mancato ottenimento del prestito. Questo obbligo rientra nel dovere di lealtà e correttezza che caratterizza la fase delle trattative precontrattuali.

Il venditore, del resto, ha diritto di tutelarsi da un eventuale comportamento fraudolento dell'acquirente (che potrebbe utilizzare la scusa della mancata concessione del mutuo solo per sottrarsi all'adempimento del compromesso). Egli, del resto, non potrebbe ottenere tale documentazione direttamente dalla banca (la quale, per ragioni di privacy, non può comunicare a terzi fatti attinenti ai propri clienti).

Anche la giurisprudenza è d'accordo con tale interpretazione. Si prenda, ad esempio, la sentenza n. 513/2022 della Corte di Appello di Genova secondo cui il venditore può legittimamente richiedere all'acquirente la prova documentale del rifiuto del mutuo da parte della banca. Ciò è funzionale a verificare l'effettivo mancato avveramento della condizione sospensiva e a evitare comportamenti opportunistici da parte dell'acquirente.

Conseguenze del rifiuto di fornire la prova

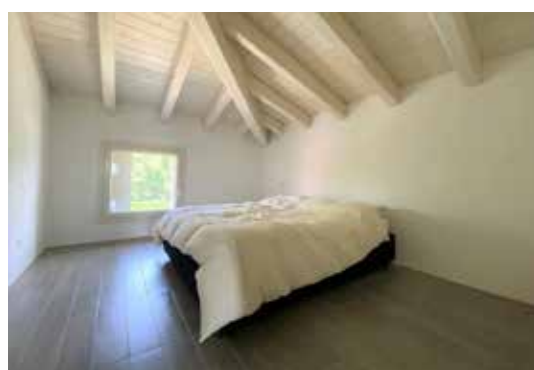
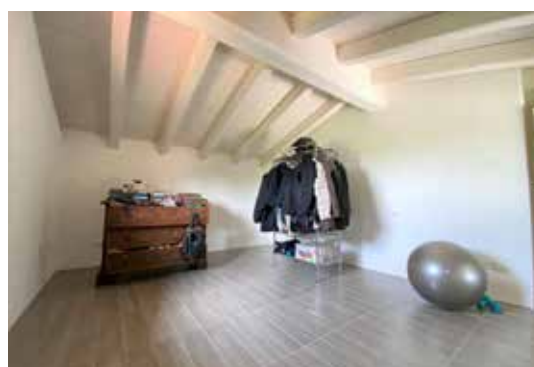
Se l'acquirente si rifiuta ingiustificatamente di fornire la documentazione richiesta, potrebbe essere considerato inadempiente agli obblighi di buona fede, con possibili conseguenze sul piano contrattuale. Il venditore potrebbe anche intentargli una causa per ottenere l'esecuzione forzata dell'obbligo di contrarre, onerandolo così della prova in giudizio.

Esclusione di responsabilità

La mancata concessione del mutuo non comporta responsabilità per l'acquirente, a meno che – come detto sopra – non vi sia stato un comportamento contrario a buona fede o un inadempimento degli obblighi assunti.



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



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 con 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. RIF.58/C (Disponibili appartamenti con due camere)



Per informazioni:

DELTANORD
operazioni immobiliari dal 1980

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 CANNAREGIO

Appartamento | € 1.100.000

Fondamenta de la Misericordia, appartamento al secondo e ultimo piano in ottime condizioni, molto luminoso con spendido affaccio su fondamenta e canale.

Si compone di ingresso, ampia zona giorno con cucina a vista, camera matrimoniale con bagno privato, ampia stanza da letto nel sottotetto con travi in legno e mattoni in cotto, un secondo bagno, lavanderia, soppalco.



L'immobile è stato di recente oggetto di restauro in cui i dettagli storici sono stati sapientemente restaurati e integrati nell'appartamento. I pavimenti sono in terrazzo alla veneziana, impreziositi da inserti in alabastro. Classe eneregetica F 175 kwh/mqa. Rif. 650.

Per informazioni:



VENEZIA - Cannaregio, 1916

☎ 041 716350

VENEZIA - Dorsoduro, 2964

☎ 041 0980220

🌐 www.deltanord-venezia.it



DA OLTRE 40 ANNI

il vostro punto di riferimento nel settore immobiliare

**PER CHI VUOLE
ACQUISTARE**

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

**PER CHI VUOLE
VENDERE**

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

CONTATTACI:



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

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