ABITARE

VENEZIA E PROVINCIA

23 DICEMBRE 2024 / 25

CASA DISABITATA
quali tasse si pagano?

ADEGUAMENTO ISTAT AFFITTO
quando non va versato

VOGLIA DI CASA
a cura di Tania Radici

CASE DA SOGNO
dall'attico alla villa

MAGAZINE DI ANNUNCI E INFORMAZIONE IMMOBILIARE

SERRAMENTI E OMBREGGIAMENTI
FORTI E DI CARATTERE

BAT
SER
SERRAMENTI — TENDE

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

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

Redazione e Amministrazione
Via Fossaggera, 24
31100 Treviso
Tel 0422 6977
mail venezia@abitaremagazine.it
mail 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

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

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

MODALITÀ PER L'INVIO
DEL MATERIALE PUBBLICITARIO

I testi, le foto e le eventuali istruzioni relativi agli spazi pubblicitari, dovranno pervenire in redazione:
entro e non oltre le ore 12:00 del giovedì precedente l'uscita (consultare il calendario 2024 di Abitare Magazine), via mail all'indirizzo: **venezia@abitaremagazine.it**

SOMMARIO

06 Studio Tre

08 Deltanord Mestre

10 Idea Casa & Prandstraller

12 Antoniana Case due

14 ComproCasa

16 RT Immobiliare

17 Domus Nova

DICEMBRE 2024 N. 25

18 Agenzia Immobiliare Veneta

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

UN ALTRO ANNO INSIEME:
i nostri migliori auguri per un 2025 di successo ed innovazione.

Cari lettori,

l'anno che sta per finire è stato un anno di grandi sfide e straordinarie opportunità, un periodo in cui il settore immobiliare, il design e l'intero mondo dell'abitare hanno continuato ad evolversi. Insieme a voi, abbiamo esplorato nuove tendenze, approfondito temi cruciali e dato voce ai protagonisti del settore.

Il nostro viaggio editoriale, arricchito dalla collaborazione con professionisti, esperti e partner ha avuto un unico obiettivo: offrire contenuti di qualità, utili e ispiranti.

Siamo orgogliosi di vedere come Abitare Magazine sia diventato un punto di riferimento per chi vive e lavora nel mondo della casa.

Con il nuovo anno alle porte, guardiamo al futuro con entusiasmo e determinazione. Il 2025 sarà un anno di nuove idee, di progetti innovativi e, soprattutto, di maggiore vicinanza ed attenzione ai nostri lettori.

Vi ringraziamo per la vostra fiducia ed il vostro continuo supporto senza di voi, nulla di tutto questo sarebbe possibile.

A nome di tutta la redazione di Abitare Magazine, vi auguriamo un felice e sereno Natale e un nuovo anno ricco di soddisfazioni personali e professionali.

Buone feste

La Direzione Editoriale
ABITARE MAGAZINE

Via Torre Belfredo, 148 - Venezia Mestre
041 972142

STUDIO TRE IMMOBILIARE

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

2 1 G

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

2 1 - E

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

1 1 1 F

CAMPALTO **€ 145.000**
Ottimo appartamento abitabile subito!
Luminoso appartamento al quarto piano con ascensore composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere bagno e lavanderia, grande garage e soffitta.
ARREDATO !
Cl. en F.
Rif. v581

2 2 1 F

MESTRE VIA MESTRINA
€ 158.000
Zona pedonale. Appartamento in stabile con ascensore, suddiviso in ingresso, cucina con terrazza, ampio salone con seconda terrazza, due belle camere, bagno e ripostiglio. Ottime condizioni. Condominio recentemente ristrutturato con superbonus.
Posizione eccezionale!
Cl.en. E.
Rif. V555

2 1 - E

MESTRE, ZONA AUCHAN
€ 165.000
Comodissimo ai trasporti e servizi, ampio trilocale di 80 mq con spese condominiali irrisorie. RECENTE PARI A NUOVO: ingresso, soggiorno con cottura, due camere, bagno, due belle terrazze. BELLO, LUMINOSO E in ottime condizioni, posto auto esclusivo. Attualmente uso ufficio ma trasformabile in appartamento. Cl. en B. Rif. v569

2 1 - B

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

2 2 G

GAZZERA **€ 160.000**
Ottima posizione!
Luminoso appartamento con bella terrazza abitabile! Sito al quarto piano e suddiviso in ampio ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere, due bagni e garage.
Con diritto di superficie.
Cl en F.
Rif. V550

2 2 1 F

La tua agenzia a Mestre da oltre trent'anni!

MESTRE ZONA STAZIONE
€ 180.000 trattabili
Splendido, abitabile subito! Appartamento al secondo piano, completamente arredato con classe ed eleganza. Si suddivide in ingresso, cucina abitabile, grande soggiorno, salotto, due stanze, bagno. Posto auto assegnato. Perfetto, elegante e ricercato, ha serramenti nuovi, bagno e cucina ristrutturati, parquet, aria condizionata, autonomo, antifurto. Cl. en. F - Rif. V593

2 1 1 F

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.
RIF. V590

2 1 1 G

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

2 2 1 F

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

4 3 doppio G

INTROVABILE IN CENTRO!
€ 298.000
Mestre via Aleardi, casa singola su due piani con scoperto esclusivo. Garage doppio, ufficio/studio/cucina bagno e ripostiglio al piano terra, grande signorile appartamento al primo piano con ampi spazi a soggiorno, salone, cucina tre camere doppi servizi.
Rif. V592 cl. en. G

3 2 1 G

MIRANO CENTRO **€ 310.000**
Introvabile casa singola con giardino edificata negli anni '70 ma sempre ben tenuta e in ottime condizioni. Ampi spazi e ben suddivisi: al piano terra, ingresso, soggiorno, salotto cucina abitabile, bagno e lavanderia. Al primo piano quattro camere, bagno. Bel giardino piantumato di circa 300 m², garage e cantina. Veramente un bell'immobile con grandi potenzialità!
Cl.en.G. Rif. v577

4 2 1 G

OLMO DI MAERNE
€ 345.000
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. V591

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

DELTANORD
operazioni immobiliari dal 1980

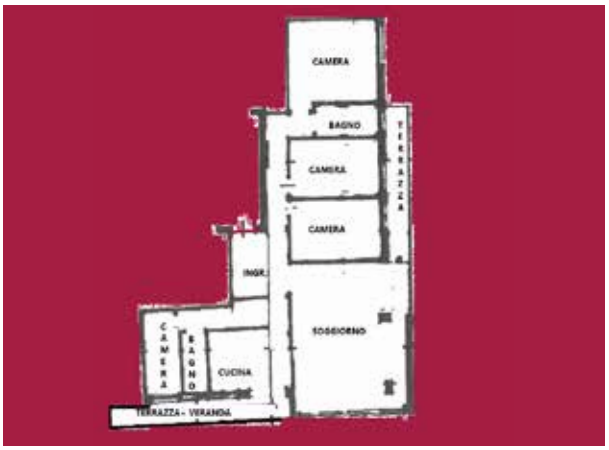
FIAIF
FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

Tel. 041-958666
MESTRE - VENEZIA
Via Cappuccina 19/C
www.deltanord-venezia-it

90 m² 2 2 1

MESTRE LAT. VIALE G. GARIBALDI € 365.000

Appartamenti di **NUOVA COSTRUZIONE** - DELTANORD propone in costruzione, appartamenti siti su piccola palazzina composta da poche unità abitative. L'abitazione, servita da ascensore, sarà composta da soggiorno-cottura, due camere, disimpegno, due bagni e bellissima terrazza abitabile che circonderà 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

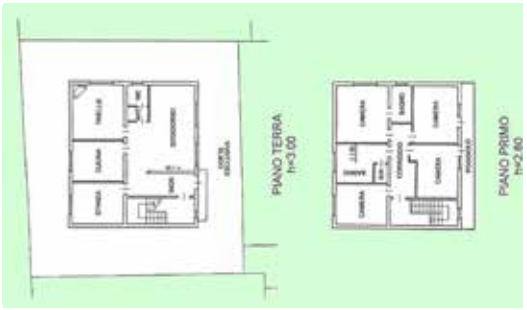


198 m² 4 2 1 G

MESTRE CENTRALISSIMO – ZONA PEDONALE € 280.000

Proponiamo 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

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



3 2 A4

CAMPALTO € 395.000

Ottima zona residenziale proponiamo ultime porzioni di bifamiliare di nuova costruzione finite esternamente complete di recinzione, disposte su due livelli e composte da ingresso, ampio soggiorno, cucina separata abitabile, bagno al piano terra, tre camere, bagno stanza guardaroba, tre terrazze di cui una abitabile al piano primo. Ampio sottotetto praticabile con TERRAZZA SOLARIUM. Giardino esclusivo e ampio portico per posto auto coperto. Riscaldamento autonomo. Cl. A4. Prezzo finite chiavi in mano. Rif. 26/B

MESTRE CARPENEDO € 290.000

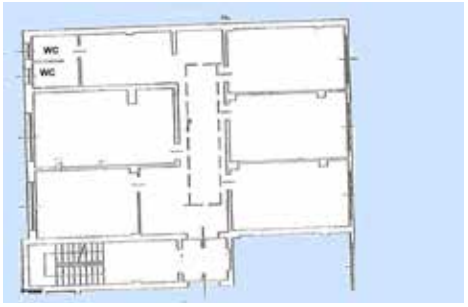
PIANO TERRA PIANO PRIMO

In vendita casa singola con scoperto circostante di circa 250mq, sita in contesto residenziale tranquillo e comodo ai principali servizi. Si sviluppa su 2 livelli, al piano terra ingresso, soggiorno, cucina abitabile, tinello, bagno finestrato con antibagno e stanza; al piano primo quattro camere, due bagni, ripostiglio e terrazzino. Posto auto all'interno dello scoperto di proprietà. Le ampie dimensioni e la favorevole distribuzione rendono la proprietà facilmente frazionabile in due unità distinte. Si presenta in buone condizioni generali ed è disponibile per essere visionato. Cl. En. In definizione. Rif_26/A - Per ricevere più informazioni o visionare l'immobile chiamando i nostri uffici.

TRIVIGNANO € 320.000

Palazzina di sole 4 unità - appartamento al piano terra, composto da ampio soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni finestrati. Garage comunicante con l'abitazione, posto auto e bellissimo giardino privato che lo circonda. Dotata di tutti i comfort di ultima generazione: riscaldamento autonomo a pavimento in pompa di calore e fotovoltaico da 3 Kw, aria condizionata, predisposizione impianto di allarme perimetrico e volumetrico, impianto satellitare, videocitofono, isolamento acustico. Cl. En A4 Ep, glm 4,39 kWh\mq anno. Rif. 35. Sarà possibile ricevere più informazioni o visionare gli immobili di nuova costruzione chiamando i nostri uffici di Mestre Via Cappuccina 19/C DELTANORD SRL

MESTRE € 195.000



VIA CARDUCCI - Vendesi ufficio sito al primo piano di palazzina di tre piani tutta locata a studi professionali. Ampia metratura e in ottime condizioni manutentive. Riscaldamento autonomo e aria condizionata.
Cl. En F. Da vedere!
Rif. 523
Per ulteriori informazioni o per visionare senza impegno l'immobile potete contattarci presso i nostri uffici di Mestre, Via Cappuccina 19/C

MESTRE € 190.000

PIAZZA FERRETTO - 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. Rif. 539

MIRANO € 135.000

PIANO PRIMO PIANO TERRA

VIA CAVIN DI SALA – Villetta a schiera in zona tranquilla ed immersa nel verde ad appena un km dal centro di Mirano e comodissima a tutti i principali servizi: già frazionata in due unità di circa 110 mq ciascuna completamente da ristrutturare e 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. Disponibile per essere visionata previo appuntamento tra le ore 9 e le ore 10.

MESTRE € 420.000

ZONA BISSUOLA – ULTIMA UNITA' IN VENDITA! Luminosissimo appartamento di nuova costruzione in contesto abitativo di sole 4 unità, con eccellente esposizione: ingresso, soggiorno con angolo cottura, tre comode camere di cui la matrimoniale con terrazzino, due bagni, bellissima terrazza di circa 55 mq, garage al piano terra e due posti auto. Riscaldamento autonomo a pavimento in pompa di calore classe A4 e fotovoltaico 10KW già installato. Impianto di climatizzazione con predisposizione di 2 attacchi unità esterne canalizzate per il raffrescamento e riscaldamento e ventilazione meccanica. Rif. 48. Informazioni chiamando i nostri uffici.

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

IDEA CASA & PRANDSTRALLER IMMOBILIARE
Via Torre Belfredo, 108
Mestre - Venezia
tel. 041.5055776
e-mail: ideacasa.mestre@gmail.com web: www.ideacasamestre.it

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

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

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

85 m² 2 1 In def.

Spinea € 135.000

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

95 m² 2 2 1

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

160 m² 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 composto da ingresso ampio soggiorno con terrazzino cucina abitabile tre ampie camere e doppi servizi ripostigli comodo garage a posto auto di pertinenza.
Rif. 1376

130 m² 3 2 1

Cerchiamo appartamenti 1 - 2 - 3 camere • Stime gratuite

Mestre — € 180.000

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

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

110 m² | 3 | 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

120 m² | 3 | 2 | 1

Mestre — € 750.000

Nella zona più richiesta del viale Garibaldi, in villa storica del 900, appartamento su due livelli con ascensore completamente restaurato. Doppio salone con caminetto cucina due camere doppi servizi stanza lavanderia e ampio appartamento mansardato.
Rif. 1398

3 | 3 | a parte | 4 | In def.

Mestre — € 365.000

Centralissimo parco Ponci in importante stabile, riqualificato con superbonus 110%, appartamento al terzo piano con ingresso salone con terrazzetta abitabile, cucina, tre camere doppi servizi finestrati. Garage per qualsiasi tipo di auto. **Rif. 1402**

140 m² | 3 | 2 | 1 | In def.

Mestre centro — € 450.000

In recentissimo signorile stabile costruito con tutti gli accorgimenti tecnologici, luminosissimo ed elegante appartamento su due livelli tipo attico con terrazze perimetrali . Salone di 40 mq cucina abitabile servizio, al piano superiore tre camere, doppi servizi. Ampio garage di 30 mq.
Rif. 1373

95 m² | 3 | 1 | 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 composta da ampio soggiorno angolo cottura camera matrimoniale bagno.
Rif. 1393

70 m² | 1 | 1 | In def.

Marcon — € 390.000

San Liberale, per chi ama il verde, villa singola su due livelli con 5000 mq di terreno composta da portico esterno soggiorno cucina tre camere doppi servizi ampia taverna con angolo cottura servizio e cantina ampio magazzino con possibilità di cambio di destinazione d'uso.
Rif. 1341

200 m² | 3 | 2 | In def.

antoniana case due s.r.l.

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

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

www.antonianacase2.it

info@antonianacase2.it

Ci trovate anche qui:

MARGHERA CATENE € 149.000

ULTIMO PIANO RESTAURATO, LIBERO SUBITO CON ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, 2 poggioli, magazzino, riscaldamento autonomo.
Cl. En. "G" - IPE 294,45 kwh/mq anno.
Rif. 186

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

MESTRE € 220.000

VICINANZE PARCO BISSUOLA, CASA SINGOLA AL PIANO TERRA LIBERA SUBITO E LONTANA DAL TRAFFICO CON ingresso, zona giorno con cucinotto, 3 ampie camere, bagno, magazzino, scoperto privato con posti auto.
Cl. En. "G" - IPE 243,51 kWh/mq anno. Rif. 100

MESTRE - PIAZZA FERRETTO € 258.000

COMODISSIMO A TUTTI I SERVIZI, LUMINOSO, ULTIMO PIANO CON ASCENSORE, ESPOSTO AL SOLE, INTROVABILE ATTICO IN CONTESTO SIGNORILE, ingresso, soggiorno, cucina, cucinotto, 2 camere, 2 servizi, ripostiglio, 2 spaziosi poggioli, comodo garage. Cl. En. "G" - IPE 212,82 kwh/mq anno. Rif. 9.

MESTRE € 300.000

ZONA CENTRALE, RESTAURATO ED ASCENSORATO, ingresso, soggiorno grande, cucina, 3 camere, 2 bagni, ripostiglio, 2 terrazze, soffitta, garage e posto auto.
Cl. En. "D" - IPE 66,37 kwh/mq anno.
Rif. 10/N.

MARCON € 300.000

VICINO PASTICCERIA, IN TRANQUILLO QUARTIERE RESIDENZIALE, AL RIPARO DAL TRAFFICO, PORZIONE DI BIVILLA SU PIU' PIANI CON AMPIO GIARDINO, LIBERA SUBITO, POSSIBILITA' DI RICAVARE 2 APPARTAMENTI, 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

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

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

MESTRE FAVORITA € 820.000

BIVILLA LIBERA CON DUE UNITÀ 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

NOSTRI CLIENTI CERCANO

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

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

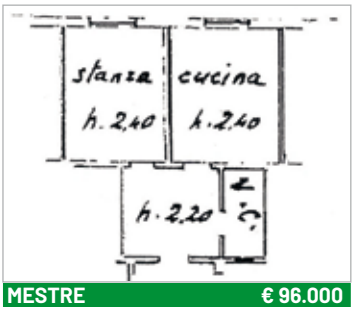
MESTRE ZONA SEMIPERIFERICA Per nostro cliente selezionato, cercasi 4/5 locali, recente o buone condizioni. Pronto pagamento.

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.

PADOVA € 250.000

ZONA SACRA FAMIGLIA, IN BEL QUARTIERE RESIDENZIALE, PROPONIAMO APPARTAMENTO IN BELLA PALAZZINA CON ASCENSORE E CURATO SCOPERTO CONDOMINIALE, COMPOSTO DA ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, servizio, ripostiglio, 4 poggioli, soffitta, ampio garage. Cl. En."D" - IPE 92,51 kWh/mq anno. Rif. 223.

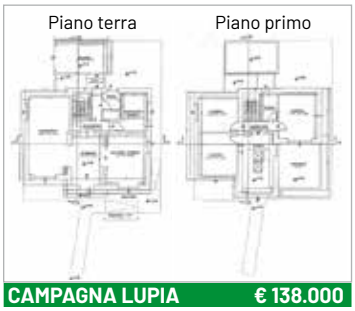


MESTRE **€ 96.000**

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

MESTRE **€ 134.000**

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



CAMPAGNA LUPIA **€ 138.000**

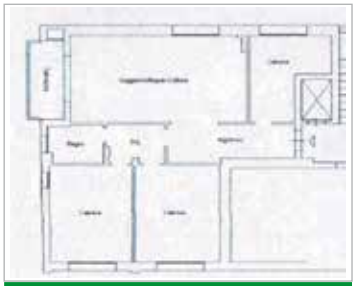
CASA SINGOLA AL GREZZO SU LOTTO DI CIRCA 500MQ, SU DUE PIANI: ingresso, soggiorno, cottura/pranzo, disimpegno, bagno, stireria/lavanderia, garage e scoperto di proprietà; al piano primo 3 camere, studio, bagno, disimpegno, terrazza, **BELLA OPPORTUNITA'**. IPE in definizione. Rif. 224

MESTRE-BISSUOLA **€ 153.000**

VIA GRASSI, LIBERO, COMODO A TUTTI I SERVIZI, LUMINOSISSIMO, AMPI SPAZI INTERNI, BUONA ESPOSIZIONE, ingresso, soggiorno, cucina abitabile, 2 camere matrimoniali, 2 poggioli, magazzino, garage, posto auto. RARA OPPORTUNITA'.
Cl. En. "F" - IPE 171,36 kwh/mq anno. Rif. 91.

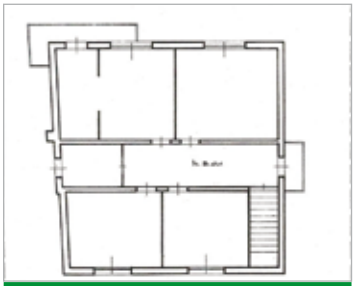
MESTRE **€ 155.000**

PIAZZA BARCHE, SETTIMO PIANO, VISTA PANORAMICA, CON ASCENSORE, AMPIA METRATURA, LIBERO SUBITO, ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, poggiolo, soffitta.
Cl. En. "F" - IPE 172,05 kwh/mq anno.
Rif. 12



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

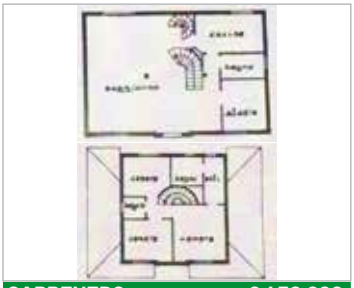


MESTRE CARPENEDO **€ 270.000**

VIALE DON STURZO, CASA SINGOLA CON PICCOLO SCOPERTO, ingresso, soggiorno-cottura, 3 stanze matrimoniali, servizi, garage doppio, grande magazzino.
OCCASIONE UNICA.
Cl. En. "G" - IPE 319,22 kwh/mq anno.
Rif. 80

MESTRE ZONA CADORO **€ 330.000**

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



CARPENEDO **€ 450.000**

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

MESTRE CENTRALE **€ 490.000**

VIA FELISATI, BELLISSIMO RECENTE APPARTAMENTO SU DUE PIANI, ingresso, salone con terrazza, cucina, studio, servizio, lavanderia; piano superiore 4 camere, 2 bagni, garage, autonomo, FINITURE DI PREGIO, OCCASIONE. Cl. En. "C" - IPE 87,63 kwh/mq anno. Rif. 8.

MESTRE **€ 520.000**

CENTRALISSIMO, SIGNORILE CON GRANDE TERRAZZA ATTREZZATA, ingresso, salone, zona pranzo, cucina, 4 camere, 3 servizi, bagno turco, ripostigli, lavanderia. Finemente restaurato con materiali di pregio. UNICO! Cl. En. "F" - IPE 160,93 kwh/mq anno. Rif. 10/D.

GARAGE

MESTRE € 65.000
ZONA VIA SILVIO TRENTIN, GARAGE AL PIANO TERRA PER 3 POSTI AUTO, CON PORTONE ELETTRICO ED AMPIO ACCESSO, ALLACCIAMENTO ENEL AUTONOMO, ACQUA E SCARICHI. POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO ESTERNO, OCCASIONE.
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.
Rif. 10/C.
€ 80.000

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'unita' 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. IN CUI SI GODE UNA MAGNIFICA VISTA PANORAMICA, CON VISTA CANALE E TETTI DI VENEZIA. Al secondo piano: ingresso, soggiorno, cucina, 3 ampie camere, doppi servizi, ripostiglio; 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

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

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'

RT
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 poggioli 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

3 2 doppio D

1 1 1 A3

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

2 1 1 F

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**

m² 58 m² 1 1 D

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

3 2 1 G

TESSERA € 173.000

NOSTRA ESCLUSIVA Vicinanze chiesa - vendesi porzione di casa con ingresso indipendente, in una zona tranquilla, lontana dal traffico, disposta su due livelli, esposizione est-sud-ovest, composta da: p/t ingresso, soggiorno sala pranzo con angolo cottura, bagno e garage. p/p tre camere di cui due matrimoniali e una singola, bagno. giardino, orto di proprietà e posto auto coperto. Libera da subito.
A.P.E. G, i.p.e. 238,66 kwh/mq anno.
Rif. v000869

3 2 1 F

TESSERA € 298.000

NOSTRA ESCLUSIVA Porzione di bifamiliare di ampia metratura, situata lontano dal traffico e allo stesso tempo comoda ai mezzi, composta da: piano seminterrato - taverna e cantina; piano terra - magazzino, bagno, locale lavanderia e locale centrale termica; piano rialzato - ingresso/corridoio, cucinino, sala da pranzo e soggiorno; al primo piano: tre camere di cui due matrimoniali e bagno. Garage di mq. 68,00. Giardino di proprietà di mq. 600. A.P.E. F, i.p.e. 225,50 kwh/mq anno. **Rif. v000860**

LIBERO SUBITO

MESTRE
€ 219.000

80 m² | 3 | 2 | D

Rif. MA2281 – Proponiamo ottimo appartamento di recente costruzione collocato al piano terra di una piccola palazzina di 6 unità abitative e composto da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, 3 camere, doppi servizi, ripostiglio, 4 poggioli, e relativo magazzino comunicante e posto auto coperto. Completo di arredo.
Bella zona residenziale tranquilla e comoda ai servizi.
Libero subito.

MARTELLAGO
€ 390.000

NUOVA COSTRUZIONE

100 m² | 3 | 2 | 1 | A4

Rif. MA2282 – Su prestigiosa palazzina di nuova costruzione proponiamo in vendita favoloso appartamento al primo ed ultimo piano composto da ampia zona giorno con ampie vetrate e con affaccio su terrazzo abitabile di circa 40 mq., disimpegno, 3 camere, doppi servizi finestrati, ripostiglio, garage e posto auto. Bella zona residenziale tranquilla e comoda ai servizi. Capitolato di alto livello e possibilità scelta finiture.
Classe energetica A4.

MARTELLAGO
€ 215.000

CONSEGNA IMMEDIATA

150 m² | 3 | 2 | G

Rif. MX1001 – In posizione centralissima proponiamo in vendita porzione di casa disposta su due livelli e composta da ingresso, soggiorno, sala pranzo, cucina abitabile, 3 camere, doppi servizi, ripostiglio, poggiolo, spazioso garage con lavanderia, e circa 400 mq. di scoperto privato.

MARTELLAGO
€ 690.000

NUOVA COSTRUZIONE

150 m² | 4 | 3 | A4

Rif. MS385 – Prestigiosa Villa singola di nuova costruzione, disposta tutta al piano terra, in bellissima zona residenziale comoda ai servizi del paese, composta da spaziosa e luminosa zona giorno di circa 55 mq., con ampie vetrate e portico, disimpegno, 4 camere, 3 bagni, ripostiglio, lavanderia, garage e circa 800 mq. di giardino. Costruzione con nuove tecnologie a basso consumo energetico. Possibilità di personalizzazione.
Classe energetica A4.

Agenzia Immobiliare
VENETA s.n.c.

www.immobiliareveneta.it info@immobiliareveneta.it

NEGOZIO A MARGHERA € 94.000

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/mese

80 m² 2 B

GARAGE A CARPENEDO € 14.000

Posizione ottima
in Zona Viale Don Sturzo,
GARAGE di buone dimensione
accessibile per auto H. 2,20

Lunghezza interna 5 mt
Larghezza 2,25 mt
Apertura porta 2 mt.
Rif. CA9GA

NEGOZIO A CARPENEDO € 62.000

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.

59 m² E

AGENZIA IMMOBILIARE VENETA
Mestre Carpenedo | via S. Donà, 187/189
tel. **041 611777**

Seguici su:
Agenzia Immobiliare Veneta

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.
Ape in corso.
Rif. VE055A

55 m² 1 1 In def.

MESTRE APPARTAMENTO IN LOCAZIONE € 800/mese

L'appartamento si affitta per **uso transitorio** dimostrabile da contratto/trasferimento, **foresteria**, si affitta a **studenti**, si affitta a **ditte** per i loro dipendenti.
Gentilmente vi chiediamo di candidarvi via mail indicando le vostre referenze.
Per **massimo 3 persone** casa unifamiliare disposta su unico piano composta di ingresso, cucina, due camere, stanza guardaroba, due bagni e scoperto esclusivo.
€ 400 acconto consumi sempre salvo conguaglio.

2 2 In def.

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

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

SALZANO

In posizione centrale al paese, defilata dal traffica ma comoda ai principali servizi, casa singola allo stato grezzo sviluppata su due piani. Al piano terra possibilità di ricavare una zona giorno di 40 mq, un bagno e lavanderia; al piano primo, due camere matrimoniali, due camerette ed un bagno. Due garage al piano terra di 16 mq ciascuno. Giardino privato di 400 mq c.ca.

€ 183.000 RIF. 4884

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.
Possibilità di usufruire di detrazioni fiscali!
Classe energetica E. epgl,nren 101,194 kwh/m² anno

€ 235.000 RIF. 4874

SALZANO

In posizione tranquilla, porzione di quadrivilla su più livelli. Al piano terra 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 e pompeiana per posto auto. Classe en. E epgl, nren 118,10 kwh/m² anno.

€ 249.000 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.

OLMO DI MARTELLAGO

Appartamento piano primo con terrazza abitabile di 25 mq c.ca. in zona tranquilla, su palazzina di nuova costruzione, di sole 6 unità abitative, appartamento posto al piano primo, composto in ingresso su soggiorno cottura di 40 mq c.ca da cui si accede alla terrazza abitabile, disimpegno, una camera matrimoniale, due camere e due bagni finestrati. Garage al piano terra di 19 mq c.ca. dotato di: riscaldamento a pavimento, predisposizione aria condizionata e fotovoltaico da 3 kw. Possibilità di scegliere le finiture.
Consegna prevista per dicembre 2025.

€ 355.000 RIF. 4842

ZELARINO

Porzione di rustico dei primi '900, ristrutturato negli anni '90 e composto al piano terra in portico d'entrata, soggiorno di 40 mq con caminetto, cucina abitabile, un bagno ed una cantina; al piano primo, reparto notte composto da 4 camere, di cui 3 matrimoniali ed una cameretta, due bagni finestrati; al piano secondo, ampia mansarda di 70 mq. Scoperto privato piantumato di 1000 mq c.ca. Classe energetica G epgl,nren 414,08 kwh/m² anno.

€ 320.000 RIF. 4678

IMMOBILIARE OLMO

L'Agenzia Immobiliare
che risponde alle tue esigenze

EXLIDE®

Il Solo limite?
La Vostra Immaginazione

La tua nuova vetrina per gli annunci pubblicitari

Totem multimediale 75”

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

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

SPECIALE VENEZIA

immobili nella città dell'arte

DELTANORD
operazioni immobiliari dal 1980

FIAIP FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

www.deltanord-venezia.it

Venezia Santa Croce

Venezia, Santa Croce, San Giacomo, appartamento con splendido affaccio su campo e altana a livello. L'appartamento si trova al terzo e ultimo piano e si compone di ingresso, soggiorno fornte campo, camera matrimoniale, cameretta, cucinotto, disimpegno, bagno, altana a livello, soffitta nel sottotetto.
Classe energetica F ape 267,07.
€ 450.000 Rif. 410

2 1 F

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

1 1 F

Venezia, Cannaregio

Vic. Campo SS. Giovanni e Paolo, appartamento ristrutturato a nuovo e mai abitato al terzo e quarto piano con ascensore. All'interno di un condominio anche questo ristrutturato in ogni parte. Ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, da una scala in legno si accede ad un'ulteriore piano dove è presente un secondo bagno con angolo guardaroba. Aria condizionata, parquet e travi a vista. Classe energetica F 135,00 kwh/m² anno. **€ 490.000 Rif. 636**

1 2 F

Venezia, Cannaregio

Santi Apostoli, appartamento con ingresso indipendente e magazzino finestrato al piano terra. L'appartamento si compone di ingresso esclusivo, magazzino finestrato al piano terra.
Al primo piano ampio soggiorno, cucina, generosa camera matrimoniale, camera singola, bagno, ripostiglio.
Buone condizioni.
Classe energetica G ape 215 kwh/mqa.
€ 420.000 Rif. 381

2 1 G

Venezia, Santa Croce

Rio Terà die Pensieri, a pochi passi da P. le Roma e la ferrovia, fuori dal flusso turistico, proponiamo in vendita immobile al piano rialzato con ampio giardino.
Al momento accatastato come ufficio, ma con possibilità di cambio d'uso.
L'immobile accatastato come due unità distinte, con due ingressi separati ma al momento comunicati, si compone di 4 stanze e due bagni.
Cl en. G 275 kwh/m² anno.
€ 380.000 Rif 433

- 2 G

Venezia, Castello

Sant'Elena, appartamento al primo piano con ampia terrazza a livello e magazzino al piano terra. L'immobile si compone di ampio ingresso, salone con poggiolo, cucina abitabile, quattro camere, doppi servizi entrambi finestrati.
Dalla cucina si accede comodamente alla terrazza al piano dove c'è ampio spazio per tavolo da pranzo.
Classe energetica G ape 215 kwh/mqa.
€ 640.000 Rif. 551

4 2 G

Venezia (Dorsoduro)

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

2 1 G

Venezia, Cannaregio

Tre Archi, comodissimo alla fermata del vaporetto, raggiungibile senza percorrere ponti. Appartamento al piano rialzato esente acqua alta, in un bel contesto condominiale.
L'immobile si compone di ingresso, soggiorno, cucina, camera matrimoniale, seconda camera, bagno finestrato, ripostiglio, lavanderia, soffitta all'ultimo piano, giardino condominiale. Classe energetica G ape 337,20 kwh/mqa.
€ 360.000 Rif. 340

2 1 G

Venezia Cannaregio, 1916
tel. 041-716350

Venezia Dorsoduro, 2964
tel. 041-0980220

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

Venezia, Cannaregio

A due passi dalle f.te Nove, e da campo San Canciano proponiamo appartamento da ristrutturare al primo piano con ingresso indipendente al piano terra. L'immobile si compone di ingresso con cucina e wc al piano terra, al primo piano tre stanze comunicanti con affaccio su giardino privato.
Classe energetica G ape 515 kwh/mqa.
€ 165.000 Rif. 160

3 1 G

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/mqa.
€ 200.000 Rif. 204

1 1 E

Venezia, San Polo

Rialto Mercato, nel cuore della città, in posizione strategica a pochi passi dall'imbarcadero, luminoso appartamento restaurato al terzo piano. L'immobile recentemente restaurato, si compone di ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere matrimoniali e una camera singola, bagno finestrato. Magazzino al piano terra. Travi a vista e pavimento alla veneziana. Scale condominiali con montacarichi. Classe energetica G 205 kwh/m^2 anno. **€ 520.000 Rif 434**

3 1 G

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^2 anno.
€ 250.000 Rif. 432

2 1 G

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

2 1 G

Venezia, Cannaregio, Ghetto

In una delle zone più caratteristiche di Venezia. Appartamento in buonissime condizioni, con ampia corte privata e magazzino esterno. L'immobile si compone di ingresso, soggiorno con doppia esposizione, cucinotto, tre camere di cui una matrimoniale, bagno finestrato. Possibilità realizzazione fosse settiche. La fermata ACTV delle Guglie è raggiungibile senza percorrere ponti.
Classe energetica G ape 215 kwh/mqa.
€ 360.000 Rif. 339

3 1 G

Murano

A pochi passi dalla fermata del Faro, immobile con meraviglioso affaccio sia su fondamenta e canale che su campo. Primo piano molto luminoso con terrazza a livello. Ampio ingresso, tre camere matrimoniali, soggiorno, cucinino, servizio, bagno, poggiolo. Ampio magazzino al piano terra finestrato. L'appartamento ha ingresso indipendente da fondamenta e ingresso condominiale dal campo. Discrete condizioni. Classe energetica G ape 195,11 kwh/mqa. **€ 295.000 Rif. 310**

3 1 G

Venezia, Cannaregio

Ottima posizione, affaccio su fondamenta.
Negozio al grezzo con vetrina.
Classe energetica G Ape 515 kwh/mqa.
€ 165.000 Rif. 130

G

Agenzia Immobiliare
MESTRE CASA
dal 1992

Via D. Manin, 36 - P.zza Ferretto - Mestre (VE)
041 982600 - 393 9134425
www.mestrecasa.it info@mestrecasa.it

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 corte 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 e possibile ripristinare il pavimento con palladiana. Riscaldamento autonomo, aria condizionata, infissi in vetrocamera e portoncino blindato.
In fase di verifica possibilità di fosse settiche.

m² 90 2 2

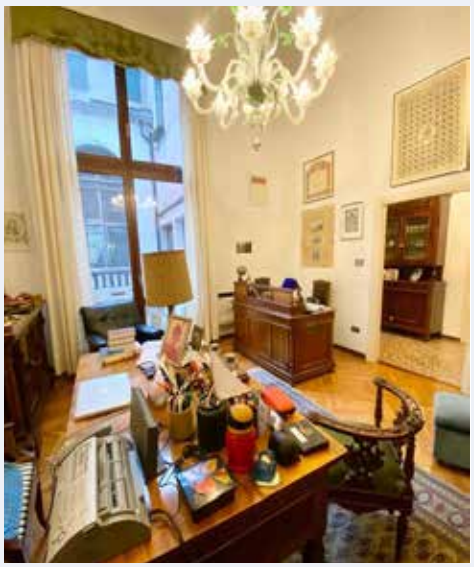
Campo San Lio, Castello, 5632 Venezia
041 982600 - 393 9134425
www.mestrecasa.it info@mestrecasa.it

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

PRESTIGIOSO APPARTAMENTO ADIACENTE SAN MARCO € 1.800.000

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

m² 70 2 1



PRESTIGIOSO APPARTAMENTO SU PALAZZO SEICENTESCO, SAN POLO € 720.000

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

m² 174 2 1

ARREDARE UNA CASA MODERNA PER NATALE

a cura di Tania Radici | Interior Designer

Il Natale è la festa più attesa dell'anno: il calore del camino nelle serate spensierate, il profumo di cannella, i dolci freschi di forno, le luci che creano un'atmosfera magica, i giochi, le risate e la gioia di donare a chi ci è vicino, l'apertura dei regali per i più piccoli... tutto questo è il Natale.

Per molti, rappresenta un'opportunità di riunione familiare o un momento di riflessione lontano dalla routine quotidiana. Non c'è nulla di sbagliato nell'essere entusiasti di decorare la casa in attesa del Natale.

In questa rubrica, ho esplorato gli stili e come questi influenzino la percezione degli ambienti e delle persone che li abitano. Durante il periodo natalizio, anche lo stile della casa può influenzare le decorazioni e l'atmosfera generale.

Senza dubbio, lo stile abitativo è fondamentale nella scelta delle decorazioni natalizie. Le nostre memorie ed emozioni ci guidano verso un'estetica classica o vintage quando pensiamo al Natale: arredi tradizionali, caminetti accesi e tessuti caldi. Tuttavia, anche una casa moderna può essere trasformata in uno spazio capace di evocare profonde emozioni.

Spesso si commette l'errore di ritenere che solo lo stile classico e vintage, nelle sue molteplici varianti dallo shabby chic alle forme più rustiche fino a quelle per loft trendy, siano adatti per accogliere il Natale. Non è affatto così: anche un'abitazione moderna può essere splendidamente addobbata, seguendo alcuni semplici suggerimenti.

Lo stile di arredamento moderno si caratterizza per la pulizia delle forme e dei volumi; quindi, anche durante le festività, è importante mantenere l'essenza con coerenza. È fondamentale optare per forme semplici ed essenziali, evitando un eccesso di ornamenti e decorazioni che potrebbero generare un senso di caos piuttosto che di "atmosfera natalizia".

Bastano pochi oggetti e simboli natalizi, il superfluo non è necessario.

Potresti decidere di utilizzare piccoli alberi stilizzati in metallo o legno, gnomi, stelle o altri simboli simili, preferibilmente realizzati in materiali semplici e monocromatici.

Un soggiorno moderno può presentare tonalità vivaci che risaltano nella palette scelta. In un ambiente moderno, il mio consiglio è di optare per addobbi natalizi dai toni e colori neutri che riscalderanno davvero lo spazio, come il bianco e grigio, bianco e legno naturale o anche un total white.

In questo modo, le decorazioni monocromatiche fungeranno da collante nell'ambiente, rendendo tutto più armonioso e in linea con lo stile del tuo soggiorno moderno.

Un albero di Natale classico o stilizzato è sempre un simbolo del Natale. L'albero è il simbolo per eccellenza del Natale, onnipresente nelle nostre case; non può mancare e, inutile negarlo, rappresenta il pezzo forte dell'arredo natalizio. Proprio per questo, studiare il giusto stile di decorazioni può essere una carta vincente per un Natale da favola oppure... un pugno nell'occhio. Per evitare questa evenienza, ci vuole essenzialità.

Un albero di Natale moderno richiede i suoi addobbi, ma non è necessario sovraccaricarlo per creare "atmosfera natalizia": al contrario, si potrebbe optare per un albero minimalista (in metallo, con luci accennate o in legno), oppure adottare uno stile minimale per le sue decorazioni. Una bellissima idea potrebbe essere decorarlo con bigliettini o pochi oggetti e addobbi significativi: oltre a rispettare lo stile moderno della casa, sarà anche un albero che simboleggia lo spirito del Natale, ovvero meno apparenza e più sostanza.

Un altro elemento che incarna lo stile natalizio è senza dubbio il caminetto.

Il fuoco del camino rappresenta in qualche modo il Natale:

caldarroste, l'odore della legna, una tazza di cioccolata calda e le calze dell'Epifania. Anche un camino moderno dovrebbe essere curato con attenzione. Sicuramente, il colore del tuo camino, se progettato per una casa moderna, sarà bianco o in tonalità neutre. Utilizza decorazioni verdi come l'eucalipto, felci, rami di abete e decorazioni con mini Led, candele e accessori metallici in oro o acciaio, in base al metallo già presente nell'interno.

La preparazione della casa per il Natale spesso utilizza materiali e oggetti tipici del periodo invernale, il che significa che tali decorazioni possono essere considerate non solo come decorazioni natalizie, ma per l'intera stagione.

È il caso di rami di abete o vischio con cui adornare specchi, ad esempio: non limitare questi simboli solo al Natale ti permetterà di godere di un vero e proprio allestimento invernale.

Non dimenticare la porta di casa: soprattutto se si tratta di un ingresso moderno, non è opportuno esagerare con ghirlande eccessive; una semplice ghirlanda di pino o anche solo di carta sarà un'eccellente decorazione per la tua porta natalizia moderna.

L'illuminazione natalizia è parte integrante delle decorazioni festive e invernali: una semplice catena di luci bianche crea atmosfera anche in altre stagioni, ma avendo una casa moderna si possono utilizzare molti sistemi di illuminazione più avanzati che possono sostituire completamente le tradizionali catene luminose: dai proiettori alle lanterne, fino alle decorazioni con led integrati.

Le case moderne con stile, semplicità ed essenzialità possono evocare il vero spirito del Natale.

Siamo arrivati alla conclusione di quest'anno. È stato un piacere per me accompagnarvi con la mia rubrica, pensata per essere semplice ed essenziale, come è nel mio stile. Ho affrontato temi accessibili a tutti, privilegiando argomenti pratici piuttosto che teorici, ma comunque utili per voi lettori.

Spero che queste letture vi abbiano offerto momenti di relax e una pausa dalla routine quotidiana, aiutandovi a esplorare vari aspetti dell'interior design.

Desidero ringraziare Abitare Magazine per questa splendida opportunità di collaborazione e tutti voi per avermi seguito numero dopo numero.

Vi auguro un Natale sereno, all'insegna delle cose belle, semplici ed essenziali, per godere appieno di questo periodo magico e un felice inizio di Anno Nuovo a tutti.

Tania Radici

RE·HOUSE
BY TANIA RADICI INTERIOR DESIGNER
RE-HOUSE di Tania Radici
www.re-house.it mail: info@re-house.it

Adeguamento Istat affitto: quando non va versato

I casi in cui il proprietario di una casa affittata può pretendere l'aggiornamento del canone di locazione per l'aumento del costo della vita.

Un proprietario ha problemi con il locatore della sua casa, che improvvisamente gli ha fatto richiesta di somme dipendenti dall'aggiornamento Istat degli anni precedenti. Si tratta di un pagamento dovuto? Quando non va versato l'adeguamento Istat dell'affitto? E in quali casi vanno pagati gli arretrati? Per dare una risposta a queste domande bisogna distinguere tra diverse situazioni: infatti la legge stabilisce differenti regole secondo il tipo di contratto.

Cos'è l'aggiornamento del canone secondo gli indici Istat?
Nei contratti di locazione il canone rappresenta il corrispettivo per l'uso dell'immobile. È evidente che l'importo concordato inizialmente tra locatore e inquilino perderà valore con il passare degli anni. In termini di potere d'acquisto, i 500 euro del 2024 non avranno lo stesso valore negli anni successivi. Questo vale, a maggior ragione, per i contratti di lunga durata. Per risolvere questo problema, è possibile prevedere l'adeguamento del canone di locazione in base all'andamento del costo della vita. Questo dato viene fornito dall'Istituto Centrale di Statistica (Istat), un ente pubblico di ricerca che, con metodi scientifici, calcola le variazioni periodiche dei prezzi, che vengono espresse in percentuale. In particolare, per le locazioni si utilizza la variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Come si calcola l'aggiornamento Istat del canone?
La misura dell'aggiornamento del canone di locazione secondo gli indici Istat varia secondo il tipo di contratto. Vediamo, di seguito, le varie ipotesi.
I contratti di **locazione abitativa a canone libero** sono quelli in cui il canone di locazione viene stabilito con un accordo tra proprietario e inquilino. Essi durano 4 anni e, in assenza di disdetta, si rinnovano automaticamente per un uguale periodo alla prima scadenza. Per questi contratti l'aumento del canone di locazione viene calcolato in base al 100% dell'incremento dell'indice Istat.
Invece, i **contratti abitativi a canone concordato** sono quelli in cui il canone è determinato da accordi, stipulati a livello territoriale, tra le associazioni di categoria dei proprietari e degli inquilini. Essi durano 3 anni, con possibilità di rinnovo automatico per altri 2 anni alla prima scadenza. La misura dell'aggiornamento del canone per questi contratti è del 75% dell'indice Istat.
Per i contratti di locazione ad uso commerciale, l'aumento può essere pari al 75% dell'indice Istat. La legge prevede la possibilità di concordare una percentuale più elevata per i contratti di durata superiore a 6 anni e per quelli il cui ca-

none annuo sia superiore a 250.000 euro. Facciamo ora un esempio pratico. Poniamo che in un contratto di locazione, iniziato nel luglio 2022, il canone annuo sia di 6.000 euro. L'aumento secondo la variazione dell'indice Istat può avvenire a partire dal secondo anno, quindi nel luglio 2023.
L'indice Istat, nel luglio 2023, ha registrato un aumento del 5,7% rispetto allo stesso mese del 2022.
Se il contratto è a canone libero, l'aumento va calcolato secondo il 100% del suddetto indice. Pertanto, applicando al canone annuo la percentuale del 5,7%, si otterrà un incremento di 432 euro, per un totale di 6.432 euro annui.
Se, invece, il contratto è a canone concordato, oppure se si tratta di una locazione a uso commerciale, l'aumento si baserà sul 75% dell'incremento dell'indice Istat, che, nel caso specifico, sarà pari a 4,27%. Quindi l'incremento sarà di 256,2 euro, per un totale annuo di 6.256,2 euro.

Quando non è previsto l'aggiornamento Istat del canone di locazione?

Un'eccezione a quanto detto finora è rappresentata dai contratti di locazione con opzione per il regime della cedolare secca.
La **cedolare secca** consiste nel pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito derivante dalla locazione. L'opzione per questo regime comporta anche l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo per registrazioni, risoluzioni e proroghe del contratto.
L'imposta sostitutiva è pari al 21% del canone annuo stabilito dalle parti, ridotta al 10% per i contratti a canone concordato. Chi sceglie questo regime rinuncia agli aggiornamenti del canone secondo gli indici Istat.

Quando è dovuto l'aggiornamento del canone?

Cominciamo col dire che, perché il locatore possa pretendere l'aggiornamento Istat del canone, questo deve essere previsto espressamente nel contratto di locazione. Se la locazione è ad uso abitativo, si possono presentare due situazioni diverse:

- il contratto prevede che l'aggiornamento Istat avvenga automaticamente, di anno in anno. In tal caso, non è necessario che il locatore si attivi per farne richiesta all'inquilino, ma sarà dovere di quest'ultimo informarsi per conoscere l'entità dell'aumento e provvedere al pagamento;
- le parti concordano l'aggiornamento Istat, ma non che questo debba avvenire automaticamente. In tal caso, dovrà essere il locatore a chiedere all'inquilino il pagamento del canone debitamente aumentato.
- Se, invece, la locazione è ad uso commerciale, il locatore deve sempre chiedere espressamente l'importo aggiornato, sempre che l'aumento Istat sia previsto nel contratto. Un'eventuale clausola che preveda l'aggiornamento automatico, senza preventiva richiesta, sarebbe nulla.

Quando sono dovuti gli arretrati?

Cosa succede se, pur essendo previsto nel contratto l'aggiornamento secondo gli indici Istat, il locatore non chiede l'aumento del canone all'inquilino? Può pretendere, a distanza di anni, il canone aggiornato con gli arretrati?
La risposta a questa domanda richiede, ancora una volta, di distinguere tra i vari casi.
Se il contratto prevede l'aggiornamento automatico del canone anno per anno, l'inquilino ha il dovere di corrispondere l'importo aumentato senza necessità di richiesta esplicita del locatore. Pertanto, quest'ultimo può chiedere le differenze relative agli anni arretrati, tenendo conto però del fatto che tale diritto si prescrive in 5 anni. Ad esempio, se l'inquilino per gli ultimi 7 anni ha pagato un canone non aggiornato, il proprietario potrà pretendere il pagamento delle differenze solo per le ultime 5 annualità.Se, viceversa, il contratto prevede l'aggiornamento del canone, ma per legge (come nelle locazioni commerciali) o per accordo delle parti è necessaria la preventiva richiesta del locatore, il diritto di quest'ultimo al pagamento della differenza sorge soltanto da tale momento. Di conseguenza, se ha omesso di chiedere l'aumento negli anni passati, non potrà più farlo.

In ogni caso, però, il locatore potrà aggiornare il canone in ragione di tutti gli incrementi dell'Indice Istat degli anni precedenti. Questo aggiornamento deve essere calcolato utilizzando il criterio della variazione assoluta, ovvero prendendo come riferimento sempre il canone iniziale e applicando la variazione dell'indice Istat che si è verificata durante l'intero periodo tra la determinazione del canone originale e la richiesta dell'aggiornamento. Non importa se l'aggiornamento non è stato chiesto in qualche anno intermedio; in questo caso, ciò impedisce solo di pretendere gli arretrati, ma non influisce sul calcolo del canone attuale.

Facciamo, anche in questo caso, un esempio. Un contratto di locazione commerciale comincia a decorrere dal mese di agosto 2020. A partire da agosto 2021, il locatore potrebbe chiedere l'aumento Istat, ma non lo fa e continua a comportarsi così anche negli anni successivi. Giunti al 2024, egli non ha diritto di chiedere il pagamento delle differenze arretrate; può, però, calcolare il canone attuale secondo le variazioni Istat verificatesi anno per anno.

fonte: laleggepertutti.it

Quali tasse si pagano quando una casa rimane disabitata?

Anche se una casa rimane vuota e inutilizzata, non si è automaticamente esonerati dal pagamento delle tasse; alcuni tributi restano dovuti, ma ci sono diverse esenzioni e agevolazioni.

Possedere una seconda casa, magari ereditata o acquistata come investimento, comporta sempre oneri fiscali (oltre a quelli relativi al condominio e all'eventuale manutenzione). Ciò vale anche quando l'immobile resta sfitto o completamente vuoto. È allora importante conoscere quali tasse si pagano quando una casa rimane disabitata. Tanto servirà a comprendere quando davvero conviene acquistare un secondo immobile e quali obblighi esso comporta.

IMU (Imposta Municipale Unica)

L'IMU (imposta municipale unica) è un'imposta comunale che si applica ai possessori di tutti gli immobili, indipendentemente dal fatto che siano abitati o meno. Pertanto, an-

che per una casa disabitata è necessario versare l'IMU al Comune ogni anno. Tuttavia, la legge prevede esenzioni e riduzioni nei seguenti casi:

Abitazione principale

Se l'immobile è, nello stesso tempo, sia luogo di residenza del proprietario sia sua dimora abituale (ossia ove vive per gran parte dell'anno), è possibile fruire dell'esenzione totale dell'IMU. L'imposta quindi non è dovuta.

Per godere dell'esenzione, non si può spostare la propria residenza nell'immobile in questione se poi materialmente non vi si vive.

Tuttavia, nel caso di una coppia di coniugi ove ciascuno dei due è proprietario di una casa, è possibile scegliere liberamente su quale delle due non pagare l'IMU; potrà quindi trattarsi anche di una scelta di convenienza economica.

Immobili inagibili o inabitabili

Se l'immobile non può essere abitato perché dichiarato «**inagibile**», è prevista una riduzione del 50% della base imponibile IMU. L'inagibilità o inabitabilità deve tuttavia essere dichiarata da apposita certificazione rilasciata dal Comune.

Un immobile si definisce inagibile quando il suo stato di degrado è tale da non poter essere risolto attraverso interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, ma richiede piuttosto interventi edilizi di natura strutturale.

Tale condizione di inagibilità, caratterizzata da una fatiscenza non superabile con la semplice manutenzione, viene regolamentata dai Comuni che stabiliscono le specifiche caratteristiche di tale stato.

Per quanto riguarda l'accertamento dell'inagibilità o inabitabilità di una casa, è possibile richiederne la verifica presso l'ufficio tecnico del Comune di appartenenza. Tale richiesta deve essere supportata da adeguata documentazione, inclusa una denuncia di variazione catastale nel caso l'inagibilità derivi da problemi strutturali. L'ufficio tecnico comunale procederà quindi con la realizzazione di una perizia, i cui costi saranno a carico del proprietario dell'immobile.

Immobili concessi in comodato d'uso gratuito a parenti

È prevista una riduzione del 50% sull'IMU per gli immobili concessi in comodato d'uso gratuito ai familiari entro il primo grado (genitori e figli), alle seguenti condizioni:

- il contratto di comodato deve essere registrato (non può quindi trattarsi di un prestito verbale);
- il comodatario deve utilizzare il bene come abitazione principale: pertanto deve viverci e risiedervi;
- il comodante deve possedere un'altra sola casa in Italia oltre a quella principale;
- l'immobile non deve essere di lusso, ossia appartenere alle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

TARI (Tassa sui Rifiuti)

La TARI è la tassa sui rifiuti, dovuta da chiunque possieda o detenga locali o aree scoperte che possono produrre rifiuti. È importante notare che, nel caso di un immobile affittato, il pagamento della Tari spetta al conduttore, a meno che non siano stati stipulati accordi differenti.

Anche per una casa disabitata è necessario pagare la TARI. Ad esempio, chi possiede una casa al mare inutilizzata durante l'inverno è comunque tenuto a versare la tassa sui rifiuti. Questo perché il presupposto d'imposta della Tari non si basa sulla produzione effettiva di rifiuti nell'immobile, bensì sull'astratta potenzialità dell'immobile di generarli se venisse occupato. Di conseguenza un'abitazione considerata abitabile, anche se non utilizzata, si considera potenzialmente idonea a produrre dei rifiuti e, per tale motivo, è soggetta al pagamento della tassa, purché sia in condizioni da permetterne l'uso. Tuttavia, come per l'IMU, sono previste esenzioni e agevolazioni.

Esenzione per immobili inagibili o inabitabili

Se la casa è inagibile o inabitabile e non produce rifiuti, è possibile ottenere l'esenzione dalla TARI. A tal fine però il proprietario deve fornire la prova. Non basta soltanto che la casa sia sgombra di arredi o suppellettili; è altresì necessario che non siano attivate le utenze essenziali come gas, luce e acqua. La mancanza di una o due utenze non è sufficiente: devono risultare tutte disattivate. La Cassazione (sent. n.1263/2021) ha stabilito che, per le abitazioni dichiarate inagibili o non utilizzate dai proprietari contribuenti, per accedere alle agevolazioni fiscali occorre solo presentare un'autocertificazione. Tale dichiarazione sostitutiva, prevista dal d.P.R. n. 445/2000, deve attestare l'impossibilità di utilizzare l'immobile per le suddette condizioni.

La sentenza ha inoltre chiarito che l'autocertificazione non è necessaria se lo stato di inagibilità dell'immobile è già noto al Comune, come nel caso in cui esso sia in condizioni di fatiscenza e abbia formato oggetto di una variazione catastale. Inoltre, la Suprema Corte ha precisato che, secondo l'art. 62, comma 2, del Decreto legislativo n. 507/1993, i locali e le aree scoperte che si trovano in condizioni oggettive di non utilizzabilità non sono soggetti alla tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani. Questo significa che l'esenzione dall'imposta riguarda gli immobili che sono inutilizzabili indipendentemente dalla volontà dei proprietari o dei possessori, e non quelli che, invece, non vengono usati concretamente per qualsiasi motivo dai titolari del diritto di godimento.

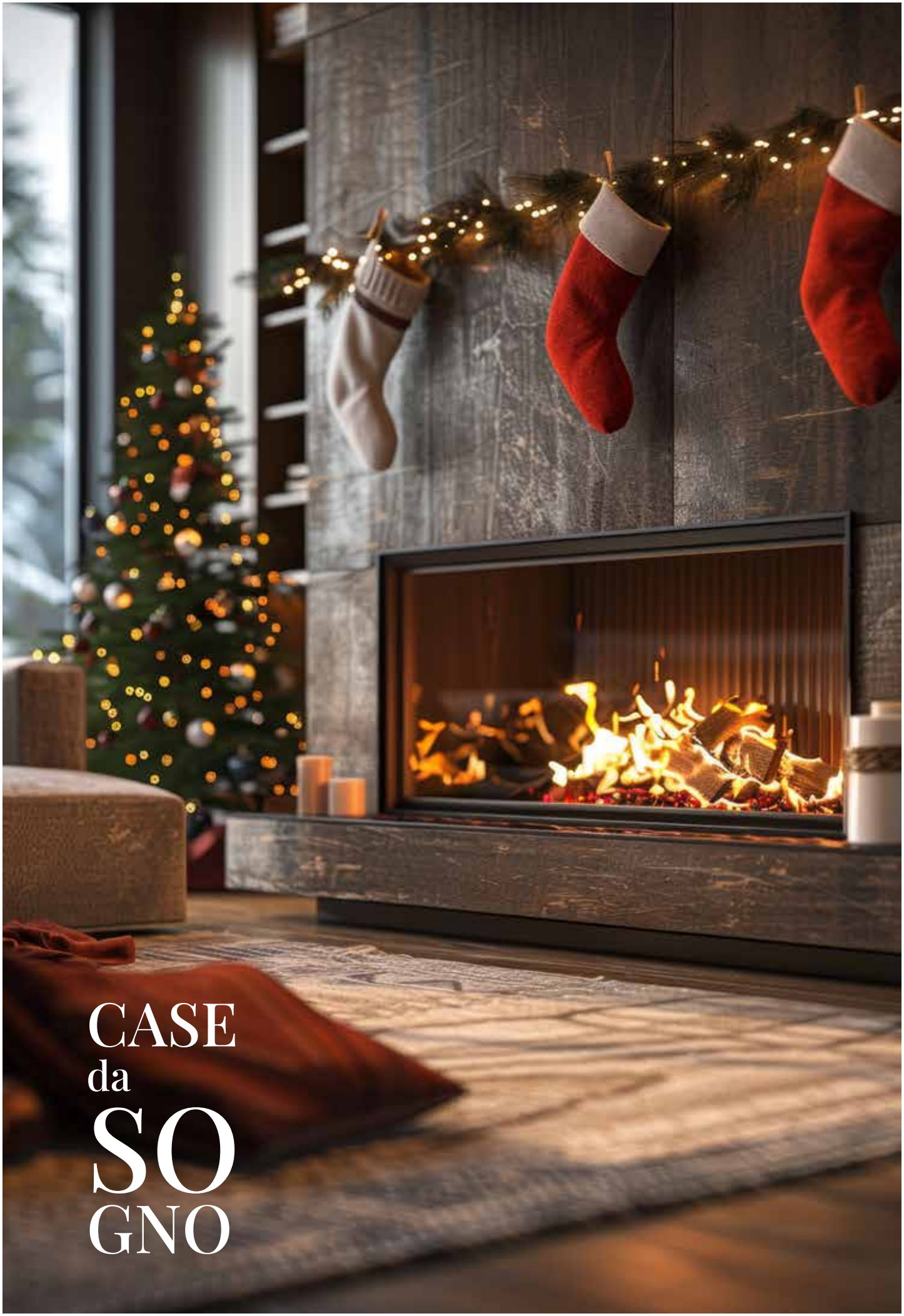
Canone Rai

Il canone Rai è dovuto da chiunque possieda un apparecchio televisivo. Se nella casa disabitata è presente un televisore, il canone è dovuto, a meno che il contribuente o il proprio coniuge convivente non lo versi già per un altro immobile. In tale ipotesi però è necessario inviare un'autocertificazione all'Agenzia delle Entrate dichiarando l'assenza di apparecchi televisivi. Quindi se il canone Rai è già pagato per la residenza principale e la seconda casa è disabitata, non bisogna versare una seconda volta l'imposta televisiva.

Irpef

Se la casa è affittata, i redditi da locazione sono soggetti a Irpef. Il locatore può anche optare per la "cedolare secca" con tassazione fissa anziché commisurata agli scaglioni progressivi dell'Irpef ordinaria, riducendo così l'onere fiscale. Si tenga peraltro conto che il contratto di affitto deve essere registrato a pena di nullità: pertanto è dovuta anche, una tantum, l'imposta di registro (che per i contratti di locazione a uso abitativo è pari al 2% del canone annuo, con un minimo di 67 euro) e di bollo (16 euro ogni 4 facciate o 100 righe di contratto).

fonte: laleggepertutti.it


CASE
da
SO
GNO

OLMO
DI MARTELLAGO

Appartamento | € 365.000

m²	2	2	270	B
-				

In posizione tranquilla e defilata dal traffico, appartamento su quadrifamiliare posto al piano terra e composto da ingresso su soggiorno con affaccio sul giardino, zona pranzo-cucina, per un totale di 85 mq c.ca, disimpegno, camera con guardaroba, camera matrimoniale di 30 mq c.ca con possibilità di dividerla, due ripostigli, lavanderia e due bagni.

Giardino privato di 270 mq c.ca.

L'immobile è dotato di riscaldamento a pavimento, aria condizionata canalizzata e impianto fotovoltaico da 3kw.

Classe energetica B epgl,nren 71,47 kwh/m² anno

Rif. 4883

Per informazioni:

IMMOBILIARE OLMO

Via Olmo, 220

Olmo di Martellago VE

041 5461422

www.olmoimmobiliare.it

MESTRE

Appartamento | € 325.000

2 | 2 | 1 | A4

Nella primissima parte di via miranese, appartamento di recentissima costruzione, su palazzina del 2020, posto al primo piano con ascensore e composto in ingresso su soggiorno cottura con affaccio su terrazza abitabile, disimpegno notte con camera matrimoniale, cameretta con poggiolo, due bagni finestrati e rispostiglio. Al piano terra garage di 22 mq e posto auto esclusivo all'interno dello scoperto della palazzina. L'appartamento è dotato di riscaldamento a pavimento, aria condizionata canalizzata, sistema di ventilazione meccanica controllata, impianto di allarme volumetrico e perimetrale, impianto fotovoltaico a servizio dell'appartamento.

Classe energetica A4 epgl, nren 10,87 kwh/m^2 anno.

Rif. 4882

Per informazioni:

IMMOBILIARE OLMO

Via Olmo, 220

Olmo di Martellago VE

041 5461422

www.olmoimmobiliare.it

FAVARO VENETO

Villa singola | € 390.000

3 | 3 | 2 | D | 200 m²

FAVARO VENETO (inizio via Gobbi)
INTROVABILE soluzione indipendente!
Proponiamo bellissima villa singola unica nel suo genere, inserita in ottimo contesto residenziale tranquillo ma comodo ai mezzi, di ampia metratura molto luminosa e in perfette condizionicomposta da ingresso, cucina abitabile, salone, tre camere, tre bagni, grande e accogliente taverna.
Ampia lavanderia e magazzino/palestra.
Completano la proposta due ampi garage e giardino circostante di circa 200 mq.
Cl. En D ape 168 kWh\mq anno.
Rif.54

Per informazioni:

DELTANORD
operazioni immobiliari dal 1980

Via Cappuccina 19/C
MESTRE - VENEZIA
041 958666
www.deltanord-venezia.it

SILEA – TREVISO

Nuova bifamiliare | € 465.000

scopri i dettagli

m²				
150	3	3	1	A4

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:

Studio Tre Immobiliare

Via Torre Belfredo, 148
Venezia Mestre
041 972142
www.agenziastudiotre.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.

150 | 2 | 2 | F

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:

DELTANORD
operazioni immobiliari dal 1980

VENEZIA - Cannaregio, 1916
041 716350
VENEZIA - Dorsoduro, 2964
041 0980220
www.deltanord-venezia.it

CERCHI VENDI CASA?
PASSA DA NOI

IDEA CASA & PRANDSTRALLER IMMOBILIARE

Via Torre Belfredo, 108 Mestre - Venezia tel. 041.5055776
ideacasa.mestre@gmail.com | www.ideacasamestre.it

I NOSTRI SERVIZI

- Stime e valutazioni.
- Incarichi di vendita.
- Assistenza tecnica specializzata con professionisti.
- Consulenze finanziarie gratuite con primari Istituti di Credito e Finanziarie.
- Promozione commerciale sui principali portali immobiliari a carattere nazionale e riviste cartacee locali.
- Assistenza dal preliminare sino al rogito notarile.