Rustico con Agriturismo (560.000 EUR)

Luogo **Veneto, Mira**
https://www.annuncici.it/x-210582-z

La proprietà si estende per la sua interezza su circa 11.200 mq, ed è immersa in un contesto campestre armonioso, attiguo alla laguna di Venezia, facente parte di una vasta area di interesse faunistico.
Il vincolo paesaggistico attualmente presente sugli immobili (art. 136 DLgs 42/2004), è finalizzato a preservarne l'autenticità, ma permette ugualmente di eseguire qualsivoglia lavoro di restauro e miglioria in conformità alle normative vigenti in materia di risparmio energetico e riqualificazione.
Non avendo riscontrato situazioni di abuso edilizio, sarà possibile inoltre usufruire di tutte le agevolazioni fiscali relative ai vari "Bonus" e "Superbonus" per la sua ristrutturazione.
I terreni, coltivati per anni senza alcun trattamento chimico, sono ideali per agricoltura naturale.
Dalla vista aerea, ed in presenza, ho notato un buon equilibrio tra la parte alberata, quella coltivabile e quella immobiliare.
Al di là del fatto che l'immobile non sia più abitato con regolarità dal 2016, i campi non siano coltivati dal 2012 ed il verde venga regolarmente manutenuto solo nelle stagioni vegetative, la mia valutazione deve necessariamente tener conto delle potenzialità in prospettiva futura.
La ristrutturazione di quanto esistente predispone l'intero lotto alla realizzazione di una struttura ricettiva caratteristica di medio-alto livello. Come si evince dalle planimetrie, la stessa, ad oggi, potrebbe includere:
- Camere per ospiti (min. 10)
- Ristorante/agriturismo (min. 60 posti a sedere)
- Bilocali esclusivi in dépendance (min. 2)

con la possibilità di riservare parte dei locali, per l'alloggio degli stessi gestori che vorranno insediarsi.
Ad accrescerne ulteriormente le potenzialità vi è inoltre l'ampliamento di ulteriori 1.200 mc (circa 400 mq) [illegible] di Mira [illegible] di quanto sopra, [illegible] intuibili [illegible] interessi [illegible] valutazione.
[illegible] della [illegible] strategica [illegible] facilmente [illegible] via [illegible] 5309 "[illegible] [illegible] in linea [illegible] meno [illegible] laguna di Venezia, da cui [illegible] raggiungere con pochi minuti di navigazione Venezia città (12 km), Lido di Venezia (13 km) ed il Naviglio del Brenta (8 km), notoriamente mete ambite dai turisti, sia di provenienza nazionale, che internazionale.

Tel: 3496697926

Rustico con Agriturismo https://www.annuncici.it/x-210582-z