



Ex Edificio Scolastico (Mestre, VE)

 **Mestre Central Opportunity: Sviluppo Residenziale & Student Housing**

SLP > 3.000 MQ

ZERO VINCOLI MiC

PIANO CASA / AMPLIAMENTO



SINTESI DELL'IMMOBILE

Rilevante opportunità di sviluppo situata nel tessuto urbano consolidato di Mestre. L'immobile, un ex plesso scolastico dismesso, offre oltre 3.000 mq di SLP e una cubatura di 12.642 mc, posizionandosi come il target perfetto per operazioni di rigenerazione residenziale, studentato o residenze collettive.

Prezzo Base d'Asta: € 1.585.000,00

(Valutazione suscettibile di adeguamento con Agenzia delle Entrate)

I Plus dell'Investimento (Key Drivers)

- **Massima Flessibilità Progettuale:** Possibilità di intervento sia tramite restyling conservativo, sia attraverso demolizione e ricostruzione per un nuovo complesso ad alta efficienza energetica.
- **Incentivi alla Volumetria:** Possibilità di ampliamento volumetrico ai sensi della normativa regionale / Piano Casa (DL 66/2026).
- **Asset Class ad Alta Domanda:** Risposta concreta al forte deficit di alloggi universitari (Student Housing) e di nuove residenze nella terraferma veneziana.
- **Zero Vincoli Culturali:** L'immobile non è soggetto a vincolo MiC (ex Art. 12 DLgs 42/2004), garantendo iter autorizzativi snelli.

Scheda Tecnica Sintetica

Localizzazione	Via Fradeletto 32, Mestre (VE)
Superficie Lorda di Pavimento (SLP)	Oltre 3.000 mq SLP
Volume Edificato	12.642 mc
Piani	5 piani fuori terra (Progetto ipotizzato: fino a 6 piani)
Inquadramento Urbanistico	ZTO Residenziale di Completamento (Abitativa / Studentato)
Vincolo Tutela (DLgs 42/2004)	NO (Libero da vincoli)
Classe Energetica	F
Target di Riferimento	Fondi Student Housing, Developer Residenziali, Imprese di Costruzione



Rendering / Ipotesi di progetto Nuovo Edificio