

ABITARE

VICENZA E PROVINCIA

14 OTTOBRE 2024 / 03



MANUTENZIONE SCALE:
come si suddividono le spese?

SOSTITUIRE UN LOCATORE
come fare?

EX CONIUGE NON ASSEGNATARIO
paga l'IMU della casa?

FIAIP
NO all'agente abusivo

VOGLIA DI CASA
a cura di Tania Radici

CASE DA SOGNO
dall'attico alla villa

MAGAZINE DI ANNUNCI E INFORMAZIONE IMMOBILIARE



**BAT
SER**

SERRAMENTI — TENDE

**T
R**



LA VERA FORZA DI UN GRUPPO





MASSIMO PASTORE
CREDIT COACH



Massimo Pastore agente Credipass S.r.l. iscrizione OAM n. M12

**Perché pagare un affitto quando
comprare casa costa meno?**

La tua casa su misura senza anticipo di denaro!

MUTUI 100%
www.creditoprofessionale.it

Tel. 0444 1442098 | Piazza Matteotti, 17 - Vicenza



Editoriale

Nel 2025 Italia leader nel fatturato immobiliare in Ue.

Nel biennio 2024-2025, l'Italia sarà leader dell'area Ue con un fatturato immobiliare che crescerà del 3,4% entro la fine di quest'anno e del 5,7% il prossimo.

Le previsioni per il mercato immobiliare italiano nel biennio 2024-2025 indicano una fase di ripresa significativa, con una crescita complessiva prevista di circa il 3,4% entro la fine del 2024 e un ulteriore aumento del 5,7% nel 2025. Milano si conferma in testa per l'incremento dei prezzi immobiliari, seguita da Venezia e Roma. Il periodo più difficile per il mercato immobiliare italiano dovrebbe essere vicino alla conclusione, le prospettive sono positive, a cominciare dal settore residenziale dove la domanda è forte e l'atteso calo dei tassi d'interesse dovrebbe incentivare le compravendite, che potrebbero raggiungere le 720.000 transazioni nel 2024 e arrivare a circa 760.000 nel 2025, un aumento del 36% rispetto ai volumi del 2020.

Interessante notare come oltre il 90% delle transazioni riguardi immobili datati, il che spinge verso l'alto le quotazioni delle nuove costruzioni o di quelle ristrutturate, particolarmente ambite per non richiedere interventi di riqualificazione. A livello nazionale, i prezzi delle case dovrebbero crescere del 3,1%, con variazioni più accentuate nelle grandi città: Milano guida la classifica con un incremento del 6,9%, seguita da Venezia (+6,5%) e Roma (+6%).

Sul fronte dei diversi settori, continua la serie positiva delle seconde case ad uso turistico, spinta sia dalla domanda di investimenti per la locazione breve, che dalle richieste di chi trasforma la casa vacanza in una residenza primaria. In salita anche il mercato alberghiero con una presenza sempre più significativa delle catene internazionali. Buona anche la ripresa del settore terziario, che dovrebbe vedere un incremento del fatturato del 3,7% entro il 2025, con un'attenzione crescente verso spazi sostenibili e di qualità. Milano rimane il fulcro degli investimenti, ma anche Roma sta attirando maggiore interesse.

Nonostante questi segnali positivi, il settore commerciale continua a soffrire, soprattutto nel retail suburbano, mentre la grande distribuzione organizzata (GDO) sembra rimanere stabile. In compenso, la logistica, specialmente nel centro-sud Italia, continua a crescere, confermandosi un settore strategico.

In sintesi, il mercato immobiliare italiano sembra avviarsi verso una fase di consolidamento, con una domanda robusta per il settore residenziale e terziario, mentre il comparto commerciale si trova ancora in una fase di debolezza. Tuttavia, come sottolineato, in un contesto in cui anche il settore immobiliare ha grande

attenzione per quello che succede sul fronte macroeconomico e geopolitico, in un clima in cui ci si è abituati all'incertezza, si guarda al mercato italiano, ma anche a quello internazionale perché quello che oggi vince non è tanto la tipologia ma la location, in relazione alla funzione che offre.

In questo numero di **ABITARE Vicenza & Provincia** nell'articolo riservato all'informazione di **FIAIP** grazie al prezioso contributo di **Renato Guglielmi**, *Presidente del Collegio Provinciale FIAIP di Vicenza*, affronta lo spinoso argomento degli agenti immobiliari abusivi.

In questo numero di **ABITARE Vicenza & Provincia** gli approfondimenti sul diritto e fisco immobiliare sono sempre attuali e di grande importanza per proprietari, inquilini e condomini. Quali sono i passi da fare per sostituire un locatore con un altro? Come si suddividono le spese di manutenzione delle scale? L'ex coniuge non assegnatario della casa paga l'Imu?

Tania Radici la nostra Interior Designer nella sua rubrica **"Voglia di Casa"** descrive come organizzare gli spazi interni della casa e di quanto questo sia importante contribuendo così a vivere un'ambiente armonioso e stimolante.

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

ABITARE

MAGAZINE DI ANNUNCI E INFORMAZIONE IMMOBILIARE

COPIA OMAGGIO

Quindicinale di informazione immobiliare

Periodico di annunci ed informazione del settore immobiliare, iscritto al N° 321/2023 del Registro Stampa della Cancelleria del Tribunale di Treviso

Editore

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

Redazione e Amministrazione

Via Fossaggera, 24
31100 Treviso
Tel 0422 6977
mail vicenza@abitaremagazine.it
mail amministrazione@arcneos.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.lartefgrafica.com

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

MODALITÀ PER L'INVIO DEL MATERIALE PUBBLICITARIO

I testi, le foto e le eventuali istruzioni relativi agli spazi pubblicitari, dovranno pervenire in redazione:

entro e non oltre le ore 12:00 del giovedì precedente l'uscita (consultare il calendario 2024 di Abitare Magazine), via mail all'indirizzo: vicenza@abitaremagazine.it



10



11



14



18



24



22



37

SOMMARIO

- 09** Gruppo Stabilia
- 14** Bellieni Immobiliare
- 18** Grandi Agenzie
- 20** Von Poll Real Estate
- 22** Arcastudio
- 24** Agenzia Vicenza
- 26** SìCasa Soluzioni Immobiliari
- 28** Rubrica Voglia di Casa
- 37** Case da Sogno

Attento a... non prendere un pacco



Agente immobiliare abusivo NO GRAZIE!

L'acquisto di una casa o la ricerca di un'abitazione in affitto così come la scelta di locali dove poter esercitare la propria attività professionale o commerciale rappresentano momenti importanti della vita di ciascuna persona.

Oltre all'investimento economico che ne consegue, l'individuazione dell'immobile che risponda alle proprie aspettative è l'elemento che sarà decisivo nel poter qualificare quell'affare come un "buon affare" o un "cattivo affare".

Essenzialmente le soluzioni per la ricerca dell'immobile sono due: il "fai da te" oppure l'affidarsi ad un agente immobiliare. Inutile dire che la normativa sia sempre più complessa e che i tanti rischi legati ad una compravendita richiedono competenze tecniche multidisciplinari sempre più

specifiche, pena la possibilità di vedersi travolgere da azioni legali per il risarcimento dei danni sino ad arrivare all'annullamento dello stesso contratto di compravendita o di locazione.

Da qui la scelta più diffusa di affidarsi invece a professionisti per essere assistiti in questo importante passo. Attenzione però perché l'attività di mediazione immobiliare richiede l'abilitazione professionale e la copertura assicurativa che può essere concessa solo nel rispetto dei requisiti previsti dalla legge 39/89 e suc-

cessive modifiche. Chiunque esercita l'attività di mediazione senza essere iscritto nel ruolo è punito con una sanzione amministrativa compresa fra € 7.500,00 ed € 15.000,00 ex art. 8 della l. 39/89. Inoltre ricorre anche la fattispecie di cui all'art. 348 del codice penale per l'esercizio abusivo della professione che prevede la reclusione da sei mesi a tre anni e una sanzione che può variare da € 10.000,00 a € 50.000,00. Inoltre l'agente abusivo è tenuto alla restituzione alle parti contraenti delle eventuali provvigioni percepite.

Ma come si riconosce un agente immobiliare abusivo?

Per il consumatore questa verifica purtroppo non è sempre facile in quanto non esiste un registro pubblico in Italia agevolmente consultabile; contrariamente invece a Vicenza è molto facile è sufficiente accedere al portale **“Ricerca online mediatori attivi nella provincia di Vicenza”** della Camera di Commercio e digitare nome, cognome e p.iva o codice fiscale del soggetto di cui si vogliono verificare i requisiti di legge. I casi di abusivismo sono sostanzialmente tre: l’abusivismo totale posto in essere da chi esercita la professione senza i necessari requisiti e competenze, l’abusivismo posto in essere da chi esercita altra professione ma si adopera anche nel vendere immobili pur sussistendo il divieto in base alla l. 39/89, l’abusivismo posto in essere da parte di dipendenti di agenzie immobiliari e con la complicità di queste. Nel primo caso, cioè **“abusivismo totale”**, ci troviamo davanti ad un soggetto che opera solitamente oltre che senza avere le competenze e l’abilitazione, anche senza avere una partita iva. Nel secondo caso invece ricorre l’ipotesi di professionisti, quali geometri, commercialisti, architetti, avvocati e via dicendo, che si adoperano anche per mediare la vendita di immobili richiedendo la provvigione alle parti. Il terzo caso, anch’esso ricorrente e molto subdolo, si ha quando il dipendente di un’agenzia immobiliare svolge le mansioni tipiche dell’agente immobiliare qualificandosi alle parti con termini ambigui quali collaboratore, assistente, o addirittura consu-

lente immobiliare senza avere l’abilitazione per l’esercizio dell’attività di agente immobiliare.

In tutti questi casi oltre a trovarsi le parti in balia di un soggetto privo delle competenze e dei requisiti necessari per la gestione un’operazione immobiliare, non sorge nemmeno il diritto alla provvigione e nel caso in cui questa dovesse essere stata pagata l’agente abusivo sarà tenuto alla restituzione.

In conclusione la raccomandazione è di rivolgersi ad agenti immobiliari del territorio diffidando da ammalianti proposte rinvenute su internet richiedendo al professionista stesso l’abilitazione all’esercizio della professione e dunque il numero di iscrizione REA e l’iscrizione in camera di commercio con codice 68.31.

Il fenomeno dell’abusivismo nel settore immobiliare è senza dubbio un tema di grande importanza, e l’impegno di FIAIP Vicenza nel sensibilizzare il Consumatore è sempre prioritario. L’abusivismo mette a rischio non solo il mercato immobiliare, ma soprattutto le persone che si affidano a intermediari non qualificati, esponendosi a potenziali truffe, perdita di denaro e situazioni legali difficili.

L’attività di costante vigilanza e sanzionamento svolte con regolarità da Camera di Commercio di Vicenza, Guardia di Finanza e Ispettorato del lavoro rappresentano un segnale forte verso il contrasto a queste pratiche. La figura dell’agente immobiliare abilitato è centrale per garantire la sicurezza delle transazioni immobiliari: la sua professionalità, costruita



Renato Guglielmi
Presidente Provinciale FIAIP Vicenza



attraverso aggiornamenti continui, la capacità di rispettare normative stringenti sulla privacy e l’antiriciclaggio, e la copertura assicurativa che protegge il cliente da eventuali negligenze sono elementi chiave per un mercato trasparente e sicuro.

Il **“bene casa”** rappresenta una delle scelte economiche più significative per ogni famiglia, e solo un agente immobiliare riconosciuto è in grado di garantire non solo una corretta gestione della transazione, ma anche una protezione totale degli interessi del consumatore da un punto di vista legale, economico e pratico.

Questo messaggio rinforza l’importanza di scegliere con consapevolezza e di diffidare da operatori non certificati, per il bene delle famiglie e del mercato immobiliare nel suo complesso.

Trova la tua casa



ABITARE

MAGAZINE DI ANNUNCI E INFORMAZIONE IMMOBILIARE



www.abitaremagazine.it



...ed è subito casa!

A Vicenza, da oltre 20 anni nel settore immobiliare

**STABILIA
IMMOBILIARE MOTTA**

S.S. Pasubio, 12/E
Costabissara - Vicenza
T. +39 0444 557692

**STABILIA
NORDIMMOBILIARE**

Via del Mercato Nuovo, 13
Vicenza
T. +39 0444 961166

**STABILIA
IMMOBILIARE OLMO**

Viale Italia, 217
Creazzo - Vicenza
T. +39 0444 341010

**STABILIA
ZOSO IMMOBILIARE**

Viale Trento, 326
Vicenza
T. +39 0444 570366



VERONA CENTRO STORICO € 980.000

Splendido appartamento in un palazzo storico vincolato, si sviluppa interamente su un unico piano, garantendo comfort e praticità. Ingresso, ampio salone di 40 mq, cucina abitabile, ripostiglio, studio. Zona notte: camera padronale con cabina armadio e bagno, camera doppia, bagno finestrato, cantina al piano interrato e garage doppio.

Rif. 31082



COSTABISSARA € 430.000

Zona Fornaci, in nuovo complesso condominiale attico al secondo piano con ascensore. Open-space di 50 mq illuminato da una grande finestra lunga 6 metri con una terrazza panoramica coperta; zona lavanderia e bagno. Tre camere, singola, doppia e camera padronale con cabina armadio e bagno. Garage doppio. Classe energetica A4. Consegna dicembre 2025. Rif. 31013



COSTABISSARA € 473.000

Nuova residenza nel cuore di Costabissara. Potrai scegliere il tuo tricamere fra le sei diverse tipologie. Appartamento al piano terra, zona giorno open space con grande vetrata e portico in loggia, camera matrimoniale con bagno finestrato, due camere doppie con un altro bagno finestrato, ripostiglio, garage e posto auto. Ampio scoperto di 230 mq.

Unità A-2. Consegna 2025. Rif. 30827



COSTABISSARA € 582.000

Nuova splendida residenza nel cuore di Costabissara. Appartamento al piano primo su due livelli con ascensore. Secondo piano zona giorno open space e terrazza di 55mq in parte coperta, bagno e lavanderia. Zona notte al piano inferiore, due camere doppie, bagno finestrato, una ampia camera matrimoniale con bagno finestrato. Garage doppio e posto auto. Unità A-5. Rif. 30830



COSTABISSARA € 375.000

Nuovo progetto immobiliare, la 'residenza Alice' tre unità abitative di alta qualità, in una zona centrale di Costabissara. Unità A03: attico tricamere con accesso indipendente e terrazzo ampio. Generoso openspace di quasi 50mq con grande vetrata d'angolo che si apre su un ampio terrazzo, ripostiglio. Zona notte 3 camere, un bagno finestrato e uno cieco. Classe en. A2. Rif. 31022



DUEVILLE € 348.000

Porzione di quadrifamiliare terra cielo con ingresso indipendente. L'ambiente living open space,, una stanza con bagno, ora adibita a camera. Primo piano bagno, uno studio e due camere. Giardino piantumato con sistema di irrigazione. Piano interrato garage doppio in larghezza con due basculanti separati, lavanderia e cantina. Classe en. A1, fotovoltaico 3 kw. Rif. 31031



COSTABISSARA € 450.000

Costabissara, in una tranquilla zona residenziale chiusa al traffico e a pochi passi dal centro, villa a schiera di testa su tre livelli con ampi spazi. Ampio salotto luminoso, spaziosa cucina, piccolo bagno finestrato, lavanderia e l'accesso diretto al garage. Al primo piano tre camere e due bagni. Ampia mansarda con terrazza e un ulteriore bagno. Giardino. Classe energetica B. Rif. 31070



COSTABISSARA € 435.000

Porzione di villino a schiera di testa. Piano terra ingresso, ampio soggiorno, cucina, bagno finestrato e giardino esclusivo con pompeiana. Piano primo camera matrimoniale, due camere e un altro bagno finestrato. Mansarda: bagno, stanza multiuso e un terrazzo con vista sui colli. Piano interrato: bagno, taverna e un garage doppio. Classe en. A4. Rif. 31090



COSTABISSARA € 440.000

Nuovo progetto immobiliare, la 'residenza Alice', in zona centrale. Unità A01: bifamiliare su due livelli. Al piano terra ampio openspace di 50mq con bagno finestrato e lavanderia separata. Al primo piano 3 camere. Camera padronale con bagno, zona armadi e terrazzo privato, le due camere singole condividono un bagno finestrato. Giardino, garage e posto auto. Classe en. A2. Rif. 31020





CREAZZO

€ 185.000

Zona piazza del Comune, Stabilia propone un appartamento parzialmente ristrutturato sito all'ultimo piano, composto da ingresso, soggiorno, zona cottura, poggiolo, camera matrimoniale con bagno finestrato, cameretta e altro bagno finestrato.

Garage singolo al piano interrato.

Ape classe energetica F.

Rif. 30945

m² 125 m² 🛏 2 🚿 2 🏠 1 📈 F



CREAZZO

€ 285.000

Creazzo centro, bellissima riquilificazione della famosa 'trattoria San Marco'. Appartamento al pian terreno con ingresso indipendente, soggiorno-cucina, tre ampie camere, studiolo e doppi servizi. Posto auto coperto.

Classe energetica A.

Rif. 31108

m² 179 m² 🛏 3 🚿 2 🏠 - 📈 A



CREAZZO

€ 435.000

In posizione centralissima ed in contesto signorile proponiamo un vero attico sviluppato su due livelli con terrazze meravigliose. Dal piano terra si arriva direttamente con l'ascensore in appartamento al piano secondo. Ampia sala divisa in due ambienti oltre a cucina, terrazza di oltre 30 mq con vista sui colli di Creazzo; al piano secondo due camere, doppi servizi ed altra terrazza. Al piano mansardato camera matrimoniale con terrazza riservata, cabina armadio e bagno. Ampio garage con cantine al piano interrato. Ape classe energetica C. Rif. 31067

m² 227 m² 🛏 3 🚿 3 🏠 doppio 📈 C



CREAZZO

€ 285.000

Nelle vicinanze del Golf Club, villetta a schiera composta da ingresso, soggiorno, cucina e bagno al piano terra; due camere, studio, bagno e due poggioli al piano primo; mansarda al piano secondo. Taverna con garage e lavanderia al piano seminterrato. Giardino esclusivo.

Ape classe energetica E ep81,14 kwh/mc.

Rif. 31071

m² 305 m² 🛏 3 🚿 4 🏠 1 📈 E 🌱





TORRI DI ARCUGNANO – APPARTAMENTO € 218.000

Nella bellissima piazza di Torri di Arcugnano, con vista sul verde del Monte Crocetta, proponiamo al piano primo un appartamento con soggiorno e ampia cucina, due camere, doppi servizi e grande terrazzo. Termoautonomo. Dotato di impianto di aria condizionata. Ampio garage al piano interrato. Con ascensore.

Possibilità di acquistare un secondo garage.

Rif. 31091

m² 136 m² 🛏 2 🚿 2 🏠 1 📈 In def.



VICENZA – CASA SINGOLA € 240.000

Casa singola indipendente con giardino così composta: piano terra taverna, cantina, garage doppio e giardino su tutti i lati.

Al piano primo cucina, soggiorno, disimpegno, camera matrimoniale, camera doppia, 2 camere singole, 2 bagni finestrati e ampio poggiatesta.

Rif. 31126

m² 215 m² 🛏 4 🚿 2 🏠 doppio 📈 F 🌳



VICENZA – FABBRICATO CIELO TERRA € 310.000

Lungo via Quadri vendesi fabbricato cielo terra su tre piani. Immobile a destinazione ufficio e studio privato (A/10) attualmente utilizzato come clinica veterinaria. Al piano terra quattro locali e un bagno, al piano primo da 5 locali e da un'ampia terrazza e, nel sottotetto, altre 4 stanze parzialmente praticabili e un secondo bagno. L'immobile è dotato di un'area scoperta ad uso parcheggio in proprietà esclusiva di 240 mq. facilmente accessibile da via Quadri. Interessante contesto per uno studio medico, clinica veterinaria o studio professionale. Rif. 31093

m² 246 m² 🚿 2 📈 In def. 🌳



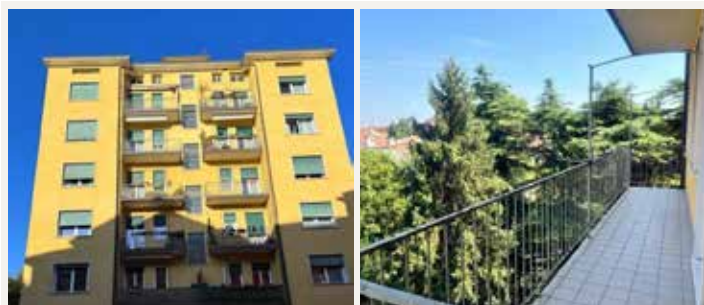
VICENZA – VILLA € 590.000

In posizione interna a Saviabona, questa villa di testa vanta ampi spazi interni e spazi esterni esclusivi. Piano terra luminoso soggiorno con camino, aria condizionata e una splendida vista sul sopralcoperto del primo piano. Cucina, bagno con finestra, ripostiglio, lavanderia. Taverna con camino.

Primo piano sopralcoperto affacciato sul soggiorno, tre camere, di cui una master suite con spogliatoio e bagno con finestra e vasca idromassaggio. Uno studio e secondo bagno finestrato. Giardino ben curato. Garage doppio. Rif. 31016

m² 310 m² 🛏 4 🚿 3 🏠 doppio 🌳





VICENZA

€ 227.000

In pieno centro storico di vicenza, un angolo interno tranquillo, con vista sul verde dei giardini dei palazzi, vi proponiamo questa soluzione abitativa composta da ampio ingresso, cucinotto-pranzo, salone, due camere e due bagni finestrati e due terrazzini.

Comodo posto auto di proprietà in cortile e una soffitta.

Rif. 31095



m² 129 m²  3  2  1  G



VICENZA CENTRO

€ 170.000

Contrà porta S. Lucia in posizione interna, all'interno di un piccolo palazzo di 6 unità, grazioso appartamento al piano 2° composto da ingresso, soggiorno, ampia stanza sottotetto/cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera doppia e camera singola, bagno finestrato, terrazzino. Posto auto scoperto € 15.000.

Serramenti sostituiti recentemente. Rif. 30964



m² 109 m²  3  1  1  In def.



ARZIGNANO

€ 180.000

Centralissimo in Arzignano, attico da ristrutturare con terrazza di 200 mq che avvolge tutto il perimetro dell'abitazione, una vista e un panorama straordinario. Un immobile veramente 'unico', un attico nell'autentico significato del termine, una soluzione che con un'attenta ristrutturazione può dare risultati straordinari per posizione e panorama. Rif. 31066



m² 225 m²  4  2  In def.



VICENZA

€ 235.000

San Bortolo un piccolo e introvabile angolo di paradiso nel cuore della città, graziosissima villetta affiancata, indipendente e ristrutturata. Ingresso, zona giorno 'open' con caminetto, cucina ad angolo e zona pranzo, accesso al giardino con pompeiana che funge anche da posto auto. Al piano primo bagno finestrato, camera matrimoniale e cameretta. Rif. 30890



m² 92 m²  2  1  F 



VICENZA

€ 82.000

Interno San Lazzaro, ottimo per investimento con rendita annua lorda del 5%. In posizione tranquilla e riparata dal traffico, grazioso miniappartamento al piano rialzato con ascensore. Ingresso, luminoso soggiorno con angolo cottura, ampio terrazzo abitabile, camera matrimoniale e bagno finestrato con doccia.

Al piano interrato, ampio garage. Rif. 31015



m² 72 m²  1  1  1  E



VICENZA

€ 190.000

Corso SS Felice e Fortunato, l'asse viario più importante di ingresso alla città, prospiciente alla nuova rotatoria con ampio parcheggio lidl, proponiamo questo singolare e luminoso ufficio, composto da ingresso, doppi servizi finestrati, una prima zona open con terrazza privata, un ufficio direzionale e una ulteriore ampia zona open. Rif. 31030



m² 185 m²  2  In def.



ATTICO IN CORSO PADOVA - RIF. A118

€ 680.000

Luminoso attico con terrazza abitabile: ingresso, zona giorno con camino, cucina abitabile di 20 mq, 4 camere, 3 servizi, lavanderia, 2 cabine armadio, un ripostiglio. Cantina, posto auto scoperto e garage doppio. Termoautonomo a pavimento.

m² 230 m² 4 3 B



APPARTAMENTO IN CENTRO STORICO - RIF. T003

€ 670.000

Interno Corso Fogazzaro - Splendido appartamento in ristrutturazione in palazzetto dell'800. Ingresso, ampio salone, una cucina di 30 mq, 3 camere, 3 servizi, un terrazzino. Cantina e un ampio garage. Termoautonomo a pavimento.

m² 195 m² 3 3 1 A



APPARTAMENTO CENTRO STORICO - RIF. T500 trattativa riservata

In palazzo di sole 2 unità immobiliari, completamente ristrutturato in ogni sua parte, delizioso piano nobile secondo: ingresso, ampio salone, cucina abitabile, 3 camere matrimoniali, 3 servizi, lavanderia, studio, cantina, posto auto scoperto, garage.

m² 250 m² 3 3 1 A1



APPARTAMENTO IN ZONA ISTITUTO ROSSI - RIF. B450 € 288.000

In palazzina di recente costruzione, appartamento composto da: ingresso, zona giorno con terrazza abitabile, soggiorno con cucina separata, 2 camere e 2 bagni. Termoautonomo a pavimento. Venduto arredato di cucina. Garage singolo.

m² 100 m² 2 2 1 C



APPARTAMENTO INTERNO VIA QUADRI - RIF. T900 € 360.000

In una palazzina di poche unità, appartamento in villa ristrutturato: ampio ingresso, salone con cucina separata, 3 camere, 2 servizi, un ripostiglio/lavanderia. Bellissima vista sul giardino condominiale. Garage e 2 posti auto scoperti.

m² 150 m² 3 2 1 D



APPARTAMENTO IN ZONA FERROVIERI - RIF. B756 € 165.000

In contesto di recente costruzione appartamento bicamere, al terzo piano con ascensore: ingresso, soggiorno con angolo cottura, terrazza abitabile, 2 camere, 1 servizio con finestra e terrazza. Posto auto coperto. Ottima soluzione per investimento.

m² 90 m² 2 1 1 F





ATTICO IN CENTRO STORICO - RIF. A206 € 395.000

Splendido attico panoramico con terrazza di 80 mq con altana. Ampio ingresso con salone, zona pranzo, cucina abitabile, zona notte con tre camere, due servizi, uno studio, lavanderia e un ampio ripostiglio. Garage doppio a € 55.000.



m² 220 m² 3 2 a parte G



LOFT IN ZONA TEATRO NUOVO - RIF. L004 trattativa riservata

Splendido loft stile industriale su due livelli, con terrazza abitabile. Al piano terra ampio ingresso, salone, cucina E zona pranzo di 60 mq, bagno, ripostiglio, lavanderia. Zona notte due camere con bagno, una zona padronale con suite, bagno, palestra.



m² 300 m² 4 4 doppio In def.



APPARTAMENTO IN CENTRO STORICO - RIF. GH-1 € 550.000

Spazioso appartamento in ristrutturazione: ingresso, ampia e luminosa zona giorno con salotto, cucina a vista e zona pranzo. Zona notte suite matrimoniale con cabina armadio e servizio, due ulteriori camere ed un altro servizio, un ripostiglio.



m² 145 m² 3 2 a parte A



PALAZZINA IN SANTA CHIARA - RIF. CSC-3 € 395.000

Palazzina terra cielo integralmente ristrutturata con giardino privato. Piano terra ampia zona giorno con bagno/lavanderia; piano primo soggiorno più un locale studio/camera; al piano secondo due ampie camere e servizio. Due posti auto.



m² 150 m² 2 2 2 A2



ATTICO IN CENTRO STORICO - RIF. A400 € 700.000

Lussuoso attico nel centro storico di Vicenza. Ingresso, salone di oltre 60 mq, cucina separata, terrazza abitabile. Zona notte 3 camere, 3 bagni e 2 cabine armadio. Possibilità di acquistare un garage a parte.



m² 200 m² 3 3 a parte In def.

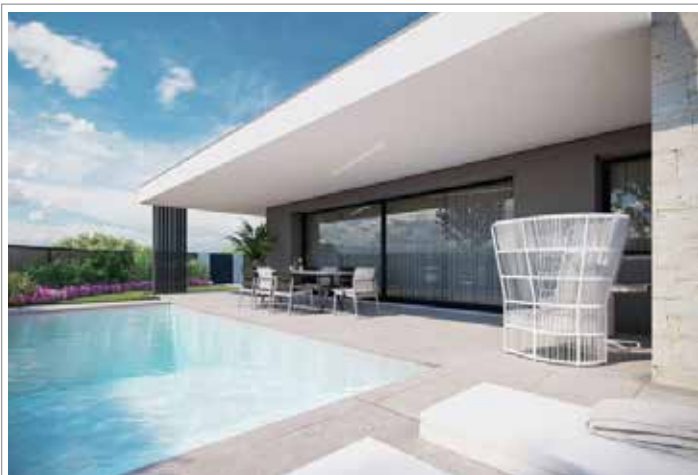


APPARTAMENTO IN CENTRO STORICO - RIF. TI19 € 395.000

In elegante palazzina con ascensore, appartamento tricamere al piano terzo: ampio ingresso, salone di 40 mq con terrazza, cucina abitabile, lavanderia adiacente, tre camere e due servizi finestrati. Posto auto coperto a parte.



m² 175 m² 3 2 a parte In def.



VILLA IN VICENZA NORD - RIF. V7 Trattativa riservata

Vendesi villa singola con giardino in fase di costruzione, in classe A4. La villa si sviluppa su un unico piano, ed è composta da un ampio salone open-space con cucina, 3 camere, 3 servizi, una lavanderia, ampio portico coperto e garage doppio. Possibilità di realizzare una piscina.

m² 240 m² 3 3 doppio A4



VILLA CON GIARDINO ZONA ANCONETTA - RIF. V790 € 490.000

Anconetta - Proponiamo villetta in trifamiliare, dal moderno design, in classe A4. L'immobile si sviluppa in un unico livello, e si compone di ampio ingresso, salone con cucina di 48mq open-space, con accesso alla pompeiana esterna, 3 camere da letto, 3 servizi ed una lavanderia. Completano la soluzione un garage doppio e 2 posti auto scoperti. Tutte le stanze danno sul giardino esclusivo attraverso ampie vetrate.

m² 200 m² 3 3 doppio A4



VILLINO CON GIARDINO A BERTESINA - RIF. V84 € 500.000

Bertesina - In zona tranquilla, proponiamo un villino con giardino esclusivo. Al piano terra ingresso, ampio salone, cucina abitabile, ripostiglio e servizio; al piano primo camera matrimoniale soppalcata, bagno padronale, cabina armadio, altra suite con cabina armadio e bagno con doccia. Al piano interrato lavanderia con centrale termica, cucinino, bagno, ampia taverna con camino. Completano la soluzione un garage doppio e due posti auto scoperti.

m² 300 m² 2 4 doppio In def.



VILLA SINGOLA IN VIALE TRENTO - RIF. V19 € 540.000

Interno Viale Trento - In zona riparata dal traffico proponiamo elegante villa singola con giardino privato e grande terrazza. Al piano terra è composta da una taverna di circa 50 mq con camino, cucina completa e zona salotto, uno studio, una palestra, un bagno, un locale stireria e la centrale termica. Al piano primo la zona giorno composta da cucina separata con camino, salotto e zona pranzo, il tutto servito dalla terrazza abitabile. Nella zona notte troviamo 4 camere e 2 bagni. Garage doppio.

m² 360 m² 4 3 doppio D





VIALE TRENTO - Rif. BPA07 €700/mese

In bellissimo contesto residenziale bicamere arredato solamente di cucina al terzo piano con ascensore, affacciato sulla meravigliosa corte interna. Camera singola, camera matrimoniale, due terrazze, bagno finestrato con vasca/doccia. Garage singolo al piano interrato.



RIVIERA BERICA - Rif. TA25 €800/mese

Con vista sulla Villa Capra "La Rotonda", spazioso trilocale mansardato al secondo ed ultimo piano con ascensore. Soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale con bagno interno e finestrato, due camere singole, studio, una grande dispensa a parete e un secondo servizio.



VIALE MARGHERITA - Rif. MO166 €550/mese

In contesto residenziale luminoso monolocale con ingresso, soggiorno con camino e angolo cottura, zona notte con letto matrimoniale contenitore, servizio finestrato. Riscaldamento autonomo, lavastoviglie, lavatrice, forno a microonde, aria condizionata.



IST. ROSSI/SANT'ANDREA - Rif. TA110 Tratt. Ris.

In contesto residenziale, trilocale arredato al quarto piano con ascensore. Ingresso, soggiorno con terrazza abitabile, cucina separata, tre camere doppie, due servizi finestrati e due cabine armadio. Due posti auto scoperti, possibilità di avere anche un garage doppio.



SANT'ANDREA - Rif. USA-A184 Tratt. Riservata

Attico di mq 140 al quarto ed ultimo piano con ascensore in contesto immerso nel verde, ingresso su grande salone con terrazza, cucina abitabile e locale lavanderia. Zona notte tre camere e doppi servizi, entrambi finestrati con doccia. Garage con cantina e posto auto.



ZONA TORMENO - RIF. USA-V223 Tratt. Ris.

A soli 10 minuti dal centro storico, spaziosa casa singola composta da soggiorno, cucina, due camere matrimoniali e servizio con doccia finestrato. Ingresso indipendente con giardino esclusivo, garage, lavanderia e taverna. Riscaldamento autonomo e aria condizionata.



CENTRO STORICO - RIF. USA-MA507 € 1.250/mese

Splendido appartamento in centro storico con terrazza composto da ingresso con soggiorno e cucina separata, grande camera matrimoniale e servizio finestrato con doccia. Compresa nella locazione un comodo garage.



CENTRO STORICO - Rif. BPA117 € 1.150/mese

Nel cuore di Vicenza, appartamento bicamere al piano terra composto da ingresso su soggiorno con cucina separata, zona notte con una camera matrimoniale, una camera singola e un bagno con finestra. Riscaldamento autonomo e aria condizionata. Posto auto scoperto a parte.



CENTRO STORICO - Rif. USA-T114 Tratt. Ris.

Ampio e luminoso trilocale in una delle zone più belle del centro, affacciata in una corte interna. Ingresso su soggiorno con angolo cottura e locale dispensa, camera matrimoniale con servizio privato, una camera doppia, uno studio ed un secondo servizio finestrato. Aria condizionata, riscaldamento autonomo, ampio garage.



RUSTICO – LOCALITÀ LAGHETTO – VICENZA € 450.000



m² 574 m² 4 3 1 In def.

RIF. NPV344 – Bellissimo casale signorile immerso nel verde del tranquillo quartiere di Laghetto. Costruito nella seconda metà del 1800, questo antico casale offre un'opportunità unica per una famiglia che desideri godersi gli spazi all'aperto, passando del tempo unita e continuando la storia di questa dimora, lunga 150 anni. Dispone di un ampio giardino di oltre mille metri quadri, la proprietà è completamente da ristrutturare, ma offre enormi potenzialità per creare la casa dei vostri sogni. Si sviluppa su due livelli, offrendo ampi spazi.

VICENZA – PORZIONE DI BIFAMILIARE CON TERRAZZO E GIARDINO € 435.000



m² 247 m² 3 2 2 A4

RIF. DZV1005 – Due porzioni di bifamiliare, completamente rinnovate e in posizione strategica vicino al Piazzale Tiro a Segno. Ogni aspetto di queste abitazioni è stato pensato con attenzione: dalla struttura completamente demolita e ricostruita per soddisfare i più elevati standard antisismici e di efficienza energetica, fino all'adozione delle più moderne tecnologie per garantirvi un'abitazione sicura e sostenibile. Ogni unità offre spazi ben organizzati, giardini privati, terrazzi vivibili e rimesse. Incentivo sisma bonus di 81.600 € per unità.



CENTRO STORICO - AMPIO BICAMERE RISTRUTTURATO IN CLASSE A1 € 297.000



m² 98 m²  2  2  A1

RIF. FFV092 – Nel cuore del centro storico, a pochi metri da piazza dei Signori, appartamento appena ristrutturato al primo piano di una palazzina signorile e ben abitata. L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno e cucina open space, terrazzo con scorcio sulle "due colonne" di piazza dei Signori, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, ampio bagno finestrato con doccia, secondo bagno cieco. Possibilità di cantina o soffitta. Finiture di pregio, classe energetica A1. Non dispone né di garage né di posto auto.



TERRATETTO UNIFAMILIARE A GOGNA - VICENZA € 259.000



m² 290 m²  3  2  doppio  E

RIF. DZV1018 – Scopri la pace e la tranquillità lungo la Strada di Gogna, dove la natura si mostra in tutto il suo splendore. Questa casa singola, perfetta per la tua famiglia, offre un ampio giardino e un garage doppio per le tue esigenze di spazio e praticità. Al piano terra troverai una spaziosa area living, perfetta per il relax e l'intrattenimento. Le camere al primo piano offrono comfort e privacy, ideali per il riposo di tutta la famiglia. Due ampie cantine al piano seminterrato. Attualmente l'immobile necessita di una ristrutturazione.





m²

275 m²

4

2

1

In def.

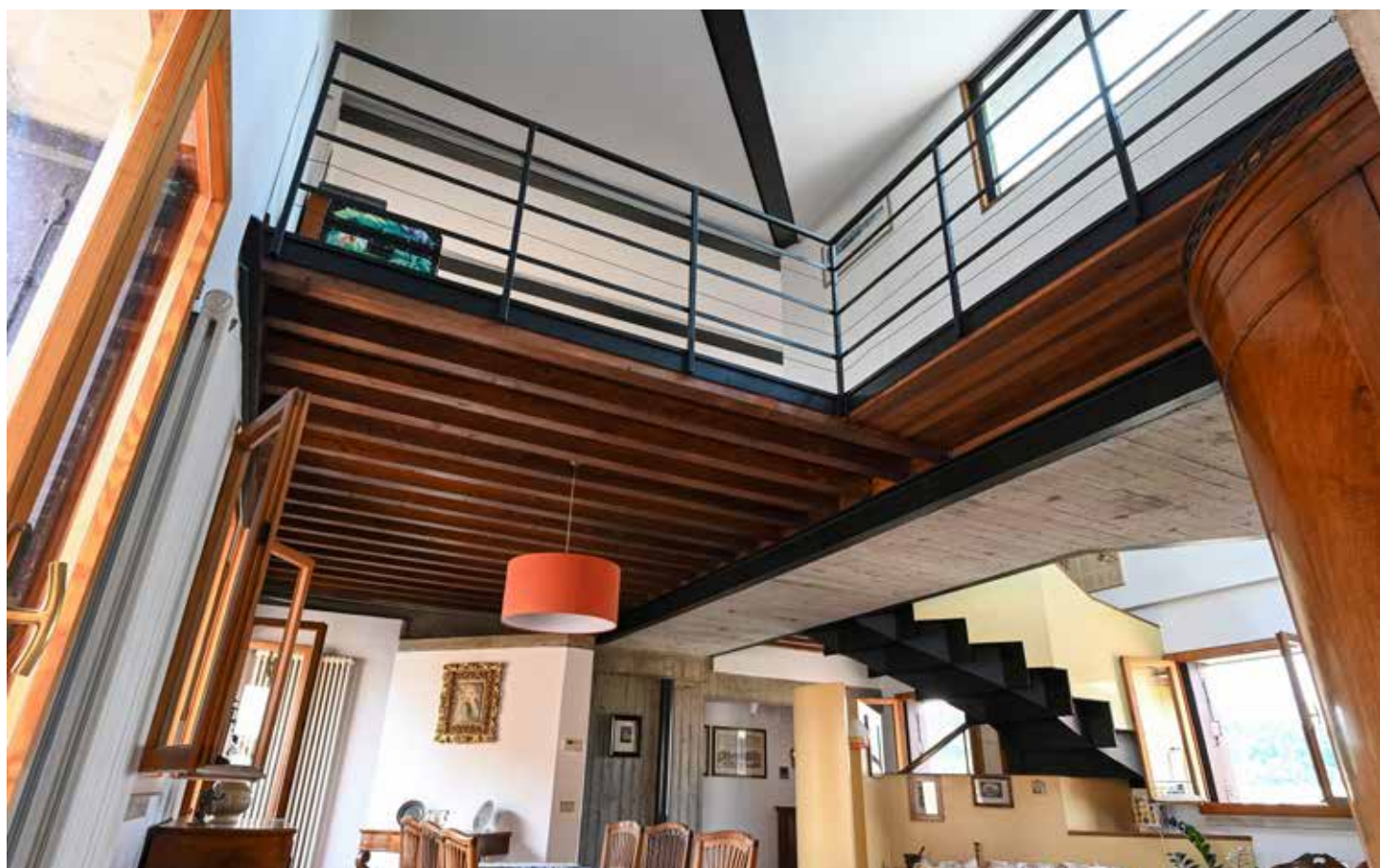
Attico a Vicenza

€ 595.000

RIF. IT 24 355 1395 – Situato nel cuore pulsante del centro storico, questo esclusivo attico su due livelli, adiacente a Piazza Castello, rappresenta un'opportunità unica per chi desidera vivere immerso nella bellezza e nella storia della città. Con le sue dimensioni generose, la proprietà offre ampi spazi abitativi che si affacciano su scorci mozzafiato di Monte Berico, regalando un panorama incantevole che muta con le stagioni. Gli interni, caratterizzati da ampie vetrate e soffitti con travi a vista, necessitano di un riammodernamento che consenta di valorizzare ulteriormente il potenziale estetico e funzionale dell'immobile. La zona giorno, spaziosa e luminosa, è perfetta per ospitare momenti conviviali, mentre la zona notte, riservata e accogliente, garantisce privacy e tranquillità. Un giardino terrazzato esclusivo, accessibile dall'interrato



vicenza@von-poll.com | www.vicenzaresidenze.it



del palazzo, rappresenta un'oasi di verde nel cuore della città, ideale per rilassarsi e godere del clima mite. La proprietà include anche una cantina/deposito di generose dimensioni e un posto auto in autorimessa comune, un vero e proprio lusso per il centro storico.



Scopri di più



QUINTO VICENTINO - BIFAMILIARE CON GRANDE PARCO



€ 393.000



465 m²



Se il tuo sogno è una casa caratterizzata da ampi e luminosi spazi abitativi, circondata da un giardino di oltre 2200 m, questa ben tenuta porzione di bifamiliare su due livelli, realizzerà i tuoi desideri!

L'ingresso è totalmente indipendente e l'abitazione di oltre 300 mq, permetterà alla tua famiglia di vivere con la massima privacy ogni ambiente.

L'abitazione è stata oggetto di vari ammodernamenti, si presenta in buon stato conservativo, ed è già fruibile per chi desidera vivere in un contesto spazioso e tranquillo. Il grande parco si presenta curato e ben piantumato e adatto anche alla realizzazione di una bella piscina.

Rif. AR4624

CORTE CORRADIN – QUINTO VICENTINO



Nel cuore del paese, vicinissimo al polo scolastico ed agli impianti sportivi, procedono spediti i lavori di esecuzione del nuovo complesso residenziale CORTE CORRADIN 3.0 composto di sei case a schiera sviluppate ai piani terra e primo.

Tutte le soluzioni sono caratterizzate da ampie zone giorno, tre bagni, tre camere, lavanderia, due terrazze, ingressi pedonale e carroia indipendenti, garage, posto auto coperto da pompeiana e giardino.

Le abitazioni saranno rifinite con materiali di prima scelta, certificate secondo le ultime normative edilizie ed edificate secondo i requisiti per ottenere la Certificazione Energetica A4.

Rif. COR3



da € 370.000



243 m²



1



Via Legione Antonini, 146 - Vicenza

0444 96 39 00

**AGENZIA
VICENZA**

— AGENZIA IMMOBILIARE DAL 1971 —

✉ marchetti@agenziavicenza.it

🌐 www.agenziavicenza.it

VICENZA**€ 185.000**

Scopri di più

Rif. M7994 – Ampio **Bicamere** al piano terzo di signorile contesto condominiale con servizio di portineria in zona Piazzale Bologna. Ingresso, grandissima e luminosa zona living ben divisibile in pranzo - soggiorno, con cucina separata adiacente. Zona notte: una camera matrimoniale ed una singola, due bagni, entrambi finestrati, uno con doccia ed uno con vasca oltre ad una grande armadiatura fissa in corridoio ad uso guardaroba. Possibilità di garage doppio o singolo e ampi parcheggi nelle vicinanze.

156 m² 2 2 a parte F

**ARCUGNANO****€ 190.000**

Scopri di più

Rif. M8089 – **Lotto di terreno** di 29.000 mq, di cui 800 mq edificabili per villa singola in stupenda posizione collinare a pochi minuti da Monte Berico. Esiste un'ipotesi di progetto che prevede un'abitazione sviluppata su due livelli più seminterrato, con superficie abitativa di circa 240 mq più porticato e accessori. Si tratta di un progetto totalmente personalizzabile, secondo le vostre esigenze.

29.000 m² Esente

**VICENZA CENTRO****€ 160.000**

Scopri di più

Rif. M8145 – Avviata **Attività di Cocktail Bar** in posizione centralissima a Vicenza. L'ambiente, moderno e accattivante, si presenta in ottimo stato così come il mobilio, le attrezzature e le finiture, recentemente rinnovate; tutto è molto funzionale e ben organizzato. Il locale di circa 110 mq, accoglie 40 posti a sedere interni e ulteriori 40 nel bellissimo plateatico. Il prezzo è molto interessante perchè comprensivo di ottime attrezzature e arredi, che hanno un valore di circa Euro 80.000.

111 m² 2 Esente

seguici sui social  



AGENZIA
VICENZA

VICENZA

€ 680.000



Scopri di più

Rif. M8150 – Ai piedi di Monte Berico, splendida **Villa Affiancata** con 500 mq di giardino. Sorta nel 2003, presenta spazi davvero generosi e confortevoli, finiture oltre lo standard e comfort particolarissimi per la sicurezza di chi ci abita. Ariosa ed elegante zona giorno, due camere molto spaziose, che secondo esigenze possono essere anche 3 o 4; stupenda sala con cucina a livello giardino per i vostri momenti di convivialità, più garage doppio e spazi di servizio.

m² 400 m² 3 4 doppio D

ISOLA VICENTINA

€ 615.000



Scopri di più

Rif. M7891 – Affascinante **Rustico** predisposto per attività di ricezione - agriturismo - maneggio, in località Torreselle. Ristrutturato negli anni 2001/2002 con finiture di buon livello. Presenta al piano terra una grande sala centrale con camino e soffitto a tutta altezza con travi a vista, cucina, bagni di servizio, due camere e vari locali accessori. Primo piano con 4 camere ciascuna completa di bagno. Esternamente bel plateatico e stalla di circa 215 mq con box cavalli.

m² 470 m² 6 9 D



VICENZA CENTRO

€ 2.100.000



Scopri di più

Rif. M8054 – **Storico palazzetto terra-cielo** per 3-4 abitazioni con ascensore e 10 posti auto. Se amate il **centro storico** e desiderate abitare in una residenza dove il fascino storico incontra il comfort di una ristrutturazione intelligente e sapiente, vi consigliamo questa rara e stupenda opportunità! Validissimo anche per stupendi Uffici di Rappresentanza! Fissate un appuntamento in agenzia per conoscere i dettagli di questa rara soluzione.

m² 800 m² In def.

Visita www.agenziavicenza.it per altre interessanti proposte!



■ MINI A DUEVILLE

€ 150.000

Nel cuore del centro storico di Dueville, in Piazza Monza, si avvicina alla conclusione un nuovo progetto edilizio destinato a valorizzare ulteriormente il fascino architettonico del paese. Si tratta della ristrutturazione di una palazzina. Tra le soluzioni abitative proposte, spicca un appartamento Mini con un design scenografico e unico che ne esalta il carattere distintivo. L'intero progetto è stato concepito con un forte impegno verso la sostenibilità ambientale e l'efficienza energetica, impiegando materiali e tecnologie all'avanguardia per ridurre l'impatto sull'ambiente e garantire il massimo comfort abitativo.

 59 m²  1  1  1  A+



■ BICAMERE A DUEVILLE

€ 270.000

Nel cuore del centro storico di Dueville, in Piazza Monza, stanno per concludersi i lavori di un nuovo progetto che arricchirà il fascino architettonico del paese. Si tratta della ristrutturazione di una palazzina che, perfettamente integrata con l'atmosfera storica circostante, ospiterà un ampio appartamento su due livelli. Il BICAMERE, spazioso e moderno, si distingue per un design unico, pensato per offrire il massimo comfort e una vivibilità contemporanea. Ogni dettaglio è stato curato per coniugare eleganza e funzionalità.

 110 m²  2  2  1  A+



■ ATTICO A DUEVILLE IN PIAZZA MONZA

€ 360.000

Nel cuore del centro storico costruzione della nuova palazzina. L'intervento principale si concentra sull'ultimo piano, dove sta per prendere vita un prestigioso attico. Perfetta fusione tra comfort moderno e architettura tradizionale.

SIAMO QUASI ALLA FINE DI QUESTO STRAORDINARIO VIAGGIO: MANCA SOLO IL TOCCO FINALE. L'ATTESA SARÀ BREVE, E A DICEMBRE 2024 POTRETE FINALMENTE GODERE DI QUESTO SPENDIDO ATTICO, PRONTO PER DIVENTARE LA VOSTRA NUOVA CASA.

 150 m²  3  2  1  A+



■ CASA BIFAMILIARE - QUINTO V.NO € 359.000

Il tuo sogno di una casa spaziosa e accogliente diventa realtà! Immagina di varcare la soglia di questa splendida casa bifamiliare e di essere avvolto da un'atmosfera di calore e comfort. Situata in lottizzazione comoda a Quinto Vicentino, questa dimora è stata progettata pensando alle esigenze delle famiglie moderne che desiderano spazi generosi e dettagli di alta qualità.

 260 m²  3  2  1  A1 



■ VILLETTA - ANCONETTA VICENZA € 455.000

In una posizione privilegiata e tranquilla, questa splendida villetta a schiera di testa del 2015, rappresenta un'eccezionale opportunità per chi cerca una residenza moderna, efficiente ed elegante. Realizzata interamente in legno, distribuita su tre livelli offre un'ampia gamma di comfort e servizi pensati per garantire il massimo del benessere abitativo. Tre camere, ognuna con accesso a un terrazzo abitabile, tre bagni moderni con tutti i comfort. Cucina e soggiorno open space luminoso e accogliente, questa villetta è ideale per chi cerca spazi ben organizzati e funzionali. Garage doppio, taverna e bagno di servizio al piano interrato.

 265 m²  3  3  doppio  A 



■ CASA A DUEVILLE € 195.000

In Via Marconi affascinante casa singola rappresenta un'opportunità unica per chi cerca una proprietà da personalizzare. Con una superficie commerciale di 410 m², la casa si sviluppa su tre piani e offre ampi spazi interni ed esterni. La proprietà è circondata da un ampio giardino privato. Al piano terra ampio soggiorno, sala da pranzo, cucina e servizio finestrato. Al piano primo tre ampie matrimoniali e servizio finestrato, al secondo piano mansarda ora al grezzo ma con altezze utili per ricavare ulteriori spazi abitabili. Incluso spazioso laboratorio con ampie vetrate, garage e vari locali accessori.

 410 m²  3  2  doppio  G 



■ VILLA MONTECCHIO PRECALCINO € 359.000

Bella VILLA SINGOLA in zona residenziale esclusiva a Levà. Raffinata, lontana dalle vie trafficate, questa Villa su livelli sfalsati, si compone di ampio soggiorno, cucina abitabile (cucina presente e ben tenuta), tre camere e 2 servizi. Al piano primo ampia mansarda con terrazzo. Nell'interrato ampio garage, grande taverna, lavanderia e centrale termica. In condizioni ottime, con impianto di riscaldamento a pavimento, pozzo artesiano, condizionatori, allarme. Giardino a verde ben piantumato con impianto di irrigazione e robot tagliaerba automatico. Ideale per famiglie.

 280 m²  3  2  1  D 

L'IMPORTANZA DI ORGANIZZARE gli spazi interni di una casa

a cura di Tania Radici | Interior Designer



Organizzare la casa infonde sempre una piacevole sensazione di calma. Vivere in un ambiente ordinato non solo facilita la ricerca degli oggetti, ma contribuisce a creare un'atmosfera sana e stimolante, benefica per il tuo umore e per la tua motivazione.





Con i bruschi cambi di temperatura di questo strano ottobre, molti di noi stanno pensando che sia giunto il momento di riorganizzare stanze, armadi, cassetti e ripostigli.

Ma come possiamo gestire al meglio il cambio di stagione e strutturare in modo funzionale i nostri spazi domestici?

Ecco alcuni suggerimenti:

Il primo passo verso l'organizzazione è liberarsi del superfluo. Non importa se vivi in una grande villa o in un semplice monolocale: eliminare gli oggetti che non utilizzi più ti aiuterà a gestire meglio gli spazi e a capire cosa ti serve davvero.

Vestiti vecchi, souvenir dimenticati in fondo a un armadio, regali mai aperti; fai ordine tra le tue cose per capire di cosa puoi fare a meno e porta tutto ciò che non ti serve a un mercatino dell'usato o donalo a chi ne ha bisogno. Riordinare ti aiuta a ritrovare il tuo equilibrio e a capire quanto spazio hai realmente bisogno.

Evita di riempire la casa con troppi arredi. Una stanza piena di mobili, una parete coperta di quadri o una giungla di piante d'appartamento creano immediatamente un senso di caos.

Cerca di organizzare gli spazi in modo armonioso, senza sovraccargarli. Scegli mobili multifunzionali che si adattino alle tue esigenze.

Per ottimizzare lo spazio, considera l'acquisto di mobili modulari, complementi d'arredo dalle molteplici funzioni, capaci di ridurre l'ingombro quando non sono in uso.

Un divano letto è ideale per socializzare con gli amici durante il giorno e accogliere gli ospiti per la notte, così come un tavolo allungabile per aggiungere posti a tavola, o un letto con contenitore per riporre il cambio stagione.

Per sistemare al meglio i tuoi oggetti, una regola d'oro è organizzare anche gli spazi nascosti della casa. Cassetti e armadi possono rapidamente trasformarsi in un caos di confusione, con oggetti messi dentro senza criterio. Per evitare il disordine, utilizza divisori e scatole.

Scatole o sacchi sottovuoto sono utili per vestiti e biancheria domestica, specialmente per i capi usati meno frequentemente e da riporre durante il cambio di stagione.

Rimanendo in tema di cassetti e ripiani, una buona idea è posizionare in basso gli oggetti pesanti per prevenire cadute e incidenti. In cucina, ad esempio, riserva i vani più bassi a pentole, padelle e pile di piatti in ceramica, e opta per

cestoni nella nuova cucina per mantenere tutto in ordine. Scaffali, librerie e armadi fino al soffitto sono eccellenti soluzioni per organizzare gli spazi in una casa piccola, ma utili anche in altri contesti.

Puoi utilizzare i ripiani più alti per riporre oggetti poco usati in scatole facili da spostare, o semplicemente per decorare la stanza con piante o soprammobili.

Quando possibile, evita di posizionare mobili a terra e scegli arredi sospesi come:

- ✓ pensili per bagno e cucina;
- ✓ mensole al posto di librerie e scaffali;
- ✓ armadi a ponte per le camere da letto.

Troppi mobili a contatto col pavimento creano intralcio e conferiscono un senso di disordine. Per arredare un bagno piccolo, valuta l'installazione di sanitari sospesi: moderni, eleganti e pratici.

Quando si organizzano gli spazi domestici, è fondamentale creare un'atmosfera generale omogenea e coerente.

Stabilisci uno stile equilibrato selezionando con cura ogni dettaglio dell'arredo, dai pavimenti ai colori delle pareti. Anche se possono sembrare elementi slegati dall'organizzazione, quando sono curati trasmettono un gradevole senso di ordine e pulizia.

Fai attenzione all'armonia di forme e colori tra le stanze, soprattutto in ambienti condivisi come cucina e soggiorno. Scegli mobili nelle stesse tonalità, gioca con contrasti e affinità per creare un ambiente piacevole da vivere e bello da vedere.

Ogni casa è piena di piccoli ambienti di passaggio che spesso non vengono sfruttati appieno. Corridoi, disimpegni e ingressi offrono angoli perfetti per sistemare mobili di servizio come guardaroba, scarpiera, armadi per scope e altri prodotti per le pulizie. Trova la soluzione ideale per ottimizzarli e lasciare libere le stanze in cui trascorri più tempo.

Più che un semplice consiglio su come organizzare la casa, è un piccolo trucco, quasi un effetto speciale. Arredare un appartamento con specchi aumenta la luminosità di ogni stanza e crea un effetto di espansione per gli ambienti piccoli. L'ordine si amplifica!

L'ultimo, prezioso consiglio su come organizzare gli spazi in casa è una regola generale che vale in molte situazioni.





Cerca di mantenere in ordine ogni ambiente del tuo appartamento e dedica regolarmente del tempo alle pulizie domestiche.

Capita a tutti di lasciarsi prendere dalla pigrizia e non sistemare subito le cose dopo averle usate. Così il libro letto rimane sul comodino anziché tornare in libreria, le scarpe restano a terra accanto alla porta di ingresso e non nel loro posto nella scarpiera, e i piatti sporchi si accumulano nel lavello. La somma di queste piccole distrazioni crea confusione, richiedendo tempo ed energie per essere sistemata. L'alternativa è dedicare ogni giorno pochi minuti a fare ordine e pulire un po'.

È sempre un buon momento per organizzare la casa e renderla accogliente. Quando ti trasferisci in una nuova abitazione, è fondamentale prendersi il tempo necessario per pensare a come sistemare ogni stanza in modo ordinato ed efficace.

Tania Radici



Come si suddividono le spese di manutenzione delle scale?

L'amministratore ha intenzione di suddividere la spese di manutenzione delle scale considerando le cantine il livello zero del condominio. Posso oppormi?

La ripartizione delle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale è regolata dall'articolo 1124 del Codice civile che stabilisce innanzitutto che la spesa va divisa tra i condomini a cui le scale servono e tra essi vanno inclusi anche i condomini con proprietà ai piani terra in quanto anche loro fruiscono delle scale ai fini della conservazione e manutenzione della copertura dell'edificio (come insegna la Corte di Cassazione con sentenze n. 23.222 del 27.9.2018 e n. 22.157 del 12.9.2018).

I condomini aventi proprietà ai piani terra possono essere esclusi dalla partecipazione alla spesa per la manutenzione ordinaria o straordinaria (riparazione, sostituzione) delle scale solo se esiste una regola in tal senso nel regolamento condominiale di origine contrattuale oppure in una delibera approvata con il voto favorevole di tutti i condomini cioè di 1.000 millesimi su 1.000.

Detto questo, sempre l'articolo 1124 del Codice civile stabilisce che la spesa necessaria alla manutenzione ordinaria delle scale o alla loro riparazione o sostituzione va ripartita tra i condomini suddetti (compresi cioè i condomini ai piani terra, salvo clausola che li esonera) secondo il seguente criterio:

- per metà in base al valore millesimale delle rispettive proprietà;
- per l'altra metà proporzionalmente all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Questo significa che il criterio stabilito dalla legge per ripartire la spesa relativa alla manutenzione ordinaria o straordinaria delle scale esclude i proprietari di immobili ai piani

terra o negli scantinati dalla partecipazione alla metà della spesa da calcolare in base all'altezza di ciascun piano dal suolo.

La giurisprudenza ha confermato questa interpretazione della norma di legge (cioè dell'articolo 1124 del Codice civile) sia per quanto riguarda i piani terra (Corte di Cassazione, sentenza n. 8.823 del 2015), escludendo i condomini proprietari delle unità ai piani terra dalla ripartizione della metà della spesa da calcolare in base all'altezza del piano dal suolo, sia per quanto concerne le cantine, stabilendo che i proprietari di esse sono esonerati dalla metà della spesa da calcolarsi in base all'altezza dal suolo (in questo senso la Corte di Appello di Napoli, sentenza n. 2.404 del 1.6.2017).

Pertanto i proprietari di immobili ubicati o ai piani terra o di cantine partecipano solo, in base al criterio di legge, alla metà della spesa calcolata in base ai millesimi, mentre non partecipano all'altra metà della spesa calcolata in base all'altezza del piano dal suolo.

E' possibile che in un condominio si decida di applicare un criterio di ripartizione diverso rispetto a quello fissato dalla legge, cioè dall'articolo 1124 del Codice civile che abbiamo finora illustrato.

E' quindi possibile decidere di ripartire una metà della spesa sulla base dell'altezza dei piani partendo non dal suolo, ma dal sottosuolo (come pare intenda fare l'amministratore del vostro condominio).

Ma per applicare un criterio diverso da quello stabilito dalla legge è necessario che esso sia stabilito o in un regolamento condominiale di origine contrattuale (cioè il regolamento



redatto dall'originario costruttore – venditore e poi richiamato nei singoli atti di acquisto) oppure in una delibera dell'assemblea approvata con voto favorevole di 1.000 millesimi su 1.000 (cioè da tutti quanti i condomini, nessuno escluso).

Se invece l'assemblea approva a semplice maggioranza (non con 1.000 millesimi su 1.000) una ripartizione della spesa di manutenzione ordinaria o straordinaria (cioè riparazione o sostituzione) delle scale sulla base di un criterio diverso da quello fissato dalla legge, allora la delibera è annullabile e andrà impugnata entro trenta giorni da quando essa è stata adottata (dai condomini presenti che votarono contro) oppure entro trenta giorni da quando essa viene comunicata (per i condomini assenti).

Tenga conto che l'approvazione della ripartizione della spesa può avvenire anche con

l'approvazione del bilancio annuale presentato dall'amministratore; se dovesse essere così anche nel suo caso, allora occorrerà impugnare (nei termini prima indicati) la delibera di approvazione del rendiconto annuale contenente la ripartizione della spesa per le scale secondo un criterio difforme da quello legale (se il criterio difforme non è stabilito né da una clausola di un regolamento contrattuale né da una delibera di assemblea adottata con voto favorevole di 1.000 millesimi su 1.000).

Se invece la ripartizione della spesa delle scale dovesse avvenire (con criterio diverso da quello legale non stabilito come indicato sopra) non con l'approvazione del rendiconto annuale, ma in un'altra delibera, allora occorrerà impugnare quella delibera (sempre nei termini di trenta giorni sopra specificati).

**LA SPESA VA DIVISA
TRA I CONDOMINI A
CUI LE SCALE
SERVONO E TRA ESSI
VANNO INCLUSI
ANCHE I CONDOMINI
CON PROPRIETÀ AI
PIANI TERRA**

Come fare per sostituire un locatore con un altro?

Per motivi fiscali ho bisogno che sia io, e non più mia moglie, il locatore di un immobile.

Come fare?

Per poter conseguire il risultato che lei desidera, il percorso è quello della cessione del contratto (articoli 1406 e 1594 del Codice civile).

Si tratta di stipulare un contratto (tra lei e sua moglie) con cui sua moglie (attuale locatore dell'immobile) sostituisce lei al suo posto in modo tale che, a partire dalla sottoscrizione e registrazione della cessione, risulterà essere lei il locatore e lei, quindi, il soggetto che, agli occhi del fisco, percepisce i canoni di locazione soggetti poi a dichiarazione fiscale. D'altra parte è la stessa Agenzia delle Entrate che mette a disposizione dei cittadini il modello RLI (disponibile in rete unitamente alle istruzioni per la relativa compilazione) per la richiesta di registrazione e adempimenti successivi dei contratti di locazione e affitto di immobili.

E questo modello deve essere utilizzato anche per procedere alla registrazione di proroghe, cessioni (il suo caso), risoluzioni o subentri nel contratto.

Pertanto, dopo aver stipulato con sua moglie la cessione del contratto di locazione in suo favore, dovrà procedere alla registrazione della cessione utilizzando l'apposito modello RLI citato (e versando gli importi dovuti al fisco per la registrazione).

Completato l'iter dovrà comunicare al conduttore l'avvenuta cessione del contratto informandolo che da quel momento in poi (fermo restando tutto il restante contenuto del contratto) sarà tenuto a considerare locatore lei e non più sua moglie e che, quindi, dovrà provvedere al versamento dei canoni in favore suo e non più di sua moglie (comunicando quindi le nuove modalità di versamento dell'importo pattuito).

A completamento è opportuno precisare che (come ha stabilito la Corte di Cassazione con sentenza n. 18.536 del 2018) che per la cessione dal lato attivo del contratto di locazione



(cioè la sostituzione di un locatore con un altro) non è necessario il consenso del conduttore che, quindi, non vi si può opporre a meno che nel contratto non sia stato pattuito il contrario (perciò servirà il consenso del conduttore per perfezionare e rendere efficace la cessione del contratto da sua moglie a lei solo se nel contratto di locazione è stato stabilito che occorre a tal fine il consenso del conduttore; se invece nel contratto di locazione non è detto nulla in merito, allora la cessione del contratto potrà avvenire e sarà efficace senza necessità dell'assenso del conduttore).

Perciò, salva diversa clausola contrattuale, le basterà solo comunicare al conduttore l'avvenuta cessione del contratto e, da quel momento, tutti gli obblighi del conduttore fissati in contratto (compreso quindi il pagamento del canone) dovranno essere adempiuti nei confronti del nuovo locatore.

L'ex coniuge non assegnatario della casa paga l'Imu?

Il comune mi chiede di pagare l'Imu dell'abitazione assegnata in sede di separazione e divorzio alla mia ex moglie e nella quale lei vive con i nostri figli. Posso oppormi al pagamento?



La legge n. 160 del 2019 (in particolare l'articolo 1, comma 741, lettera c), n. 4 ed il comma 743 della legge predetta) stabilisce che:

- è assimilata all'abitazione principale la casa familiare assegnata con provvedimento giudiziario (o con omologa del tribunale all'accordo fra gli ex coniugi) al genitore affidatario;
- soggetto passivo dell'Imu (cioè il soggetto tenuto al pagamento dell'imposta) è solo il coniuge (o ex tale) a cui la casa viene assegnata e non il non assegnatario.

Questo vuol dire che a partire dal momento in cui il tribunale assegnò alla sua ex consorte, quale coniuge affidatario, la casa familiare, lei non è soggetto passivo Imu cioè non è tenuto al pagamento dell'imposta anche se fosse lei il proprietario esclusivo o anche solo il comproprietario dell'immobile. Potrà perciò proporre al comune istanza in autotutela corredata degli opportuni documenti che attestino

l'avvenuta assegnazione dell'immobile alla sua ex moglie ed anche la permanenza della convivenza in quell'immobile della sua ex moglie con i figli a lei affidati (anche se maggiorenni e finché siano non economicamente autosufficienti).

Il comune, esaminata la documentazione, dovrebbe concederle lo sgravio per le annualità per le quali le condizioni della sua non soggettività Imu risultano dimostrate.

In ogni caso, entro il termine di giorni sessanta dalla ricezione degli avvisi di accertamento (termine che non viene sospeso in attesa della risposta del comune alla istanza in autotutela), lei può presentare ricorso alla Corte di giustizia tributaria di primo grado competente per territorio chiedendo, per i medesimi motivi, l'annullamento degli avvisi emessi a suo carico.

Trova la tua casa



ABITARE

MAGAZINE DI ANNUNCI E INFORMAZIONE IMMOBILIARE



www.abitaremagazine.it

CASE da SO GNO







DESIGN & COMFORT

Vicenza centro storico | Residenza esclusiva

Nel cuore del centro storico di Vicenza, questa residenza esclusiva rappresenta un autentico gioiello di architettura e comfort. Ogni dettaglio è stato studiato per offrire un'esperienza abitativa senza pari, dove la luce naturale inonda gli spazi grazie alle ampie vetrate che aprono lo sguardo su volumi generosi e scenari affascinanti.



Il porticato privato, spazioso e riservato, consente di parcheggiare comodamente due autovetture, un lusso raro in una posizione così centrale. Il giardino interno, vera e propria oasi di pace, invita a momenti di relax e convivialità con una vasca idromassaggio perfettamente incastonata nel verde. All'interno, l'abitazione si articola su più livelli, con spazi finemente arredati e curati nei minimi particolari. Al piano terra gli ambienti si compongono di un'area di ingresso con sala da pranzo, una meravigliosa cucina con vetrata apribile sul patio e giardino, ed un'area living separata che diventa un punto di continuità con l'a-





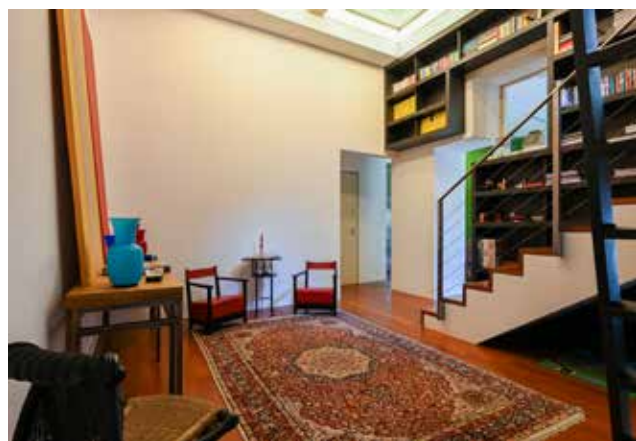
VICENZA

Villa | Prezzo su richiesta in agenzia



scopri i dettagli

rea verde esterna grazie alle vetrate scorrevoli ed alle pareti in vetro. Al piano superiore, tre camere da letto offrono intimità e comfort, accompagnate da due bagni elegantemente rifiniti. Lo spazio lavanderia e le cabine armadio aggiungono praticità e lusso, rispondendo a ogni esigenza di chi abita questa residenza. Un ulteriore tocco di esclusività è dato dal monolocale separato dall'abitazione principale. Questo spazio versatile può essere destinato agli ospiti, al personale di servizio o trasformato in uno studio privato, offrendo massima flessibilità d'uso. Questa dimora non è semplicemente una casa, ma un'opera d'arte abitabile, un luogo dove vivere circondati da bellezza, comfort e riservatezza, nel cuore di una delle città più affascinanti d'Italia.



Per informazioni:



Vicenza | Contra' Porta Padova, 132

+39 0444 317652

www.vicenzaresidenze.it

vicenza@von-poll.com



MONTEBERICO – A due passi dal centro storico di Vicenza, è in fase di ristrutturazione un complesso residenziale di poche unità dal sapore antico, con progetto innovativo in classe A. La posizione strategica consente facili spostamenti grazie alla vicinanza dei mezzi pubblici e ai principali servizi commerciali nelle immediate vicinanze. Questa dimora rappresenta l'opportunità ideale per chi desidera vivere in un contesto tranquillo senza rinunciare alla comodità della vita cittadina.

L'attico offre spazi ben distribuiti e confortevoli, e si compone di: ingresso, soggiorno/sala da pranzo accogliente con cucina in open space con accesso all'ampia terraz-



RESIDENZA PORTA MONTE

Attico | Trattativa riservata

za, una camera singola con servizio privato, due camere matrimoniali, servizio e lavanderia.

Al piano superiore troviamo la mansarda con un bagno con possibilità di una seconda terrazza a tasca, ideale per creare una zona hobby o una camera per gli ospiti.

Completano l'appartamento un posto auto coperto ed una cantina a parte.

Rif. A340

Per informazioni:

BELLIENI
IMMOBILIARE

VICENZA | Piazza Giacomo Matteotti, 20

☎ 0444 525262

🌐 www.bellieni.com

✉ info@bellieni.com





RESIDENZA CONTRA' DELLE GRAZIE

Trattativa riservata



CENTRO STORICO - In pieno centro storico, in posizione privilegiata, proponiamo in vendita panoramico appartamento tricamere al piano secondo, in fase di ristrutturazione.

La palazzina offre una combinazione perfetta tra storia e modernità e si compone di 4 appartamenti serviti da ascensore.

L'immobile al terzo piano è composto da ingresso, cucina abitabile di 30mq, sala da pranzo separata dall'ampio soggiorno, bagno. Nella zona notte troviamo 3 camere da letto, uno studio, 3 servizi, ed una terrazza. Possibilità di acquistare a parte un garage o un posto auto. Rif. CDG-03

Per informazioni:

BELLIENI[®]
IMMOBILIARE

VICENZA | Piazza Giacomo Matteotti, 20

☎ 0444 525262

🌐 www.bellieni.com

✉ info@bellieni.com



Prova la differenza



V I C E N Z A

Piazza G. Matteotti 20

T. 0444 525262

www.bellieni.com

