

ABITARE

VICENZA E PROVINCIA

11 NOVEMBRE 2024 / 05

PROPOSTA DI ACQUISTO CASA

legata alla concessione del mutuo

RESPONSABILITÀ AMMINISTRATORE

quando non riscuote le quote

FIAIP

Il taglio dei tassi rilancia gli acquisti

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



SERRAMENTI — TENDE



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

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

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

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

Il mercato immobiliare italiano si sta muovendo in una direzione contrastante: mentre gli acquisti di abitazioni continuano a calare, i prezzi per metro quadro mantengono una tendenza al rialzo. Secondo gli ultimi dati dell'Osservatorio immobiliare, il valore degli immobili di nuova costruzione è aumentato del 9% rispetto all'anno precedente e addirittura del 30% in un arco di cinque anni.

Un elemento centrale in questo contesto è rappresentato dalla psicologia dei venditori: circa il 20% di essi preferisce aspettare ulteriori aumenti di prezzo prima di mettere sul mercato il proprio immobile, rivelando aspettative elevate riguardo alla crescita del valore, in particolare per gli immobili nuovi o ristrutturati.

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

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

In questo numero di **ABITARE Vicenza & Provincia** nell'articolo riservato all'informazione di **FIAIP** grazie al prezioso contributo di **Renato Guglielmi**, *Presidente del Collegio Provinciale FIAIP*, evidenzia come il taglio dei tassi d'interesse stia rilanciando gli acquisti delle prime case.

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

Tania Radici la nostra Interior Designer nella sua rubrica **"Voglia di Casa"** ci parla dell'importanza che riveste lo studio e la progettazione dell'illuminazione essendo oramai un elemento fondamentale in ogni ambiente.

Come sempre troverete gli Annunci Immobiliari dei nostri inserzionisti, caratterizzati da una grafica moderna, un piano editoriale innovativo accompagnato dall'utilizzo sia dell'infografica che dei Qr-code per un approfondimento immediato delle informazioni relative ad ogni immobile. Offriamo poi un ventaglio delle abitazioni di pregio e maggior fascino del territorio di riferimento in **"Case da Sogno"** dove è dato particolare risalto alle proposte esclusive grazie ad una impaginazione più dettagliata da foto e testo.

A completare la nostra proposta **www.abitaremagazine.it** è il riferimento on-line del magazine dove ogni nostro lettore può trovare tutti gli annunci immobiliari dei nostri inserzionisti, maggiori approfondimenti ed informazioni del mondo immobiliare.

AugurandoVi una piacevole lettura colgo l'occasione per ringraziare i nostri Clienti, i nostri lettori e tutti quelli che insieme a me collaborano quotidianamente nella realizzazione di questo progetto editoriale.

Alessandro Mattiazzi
Direttore Editoriale

ABITARE

MAGAZINE DI ANNUNCI E INFORMAZIONE IMMOBILIARE

COPIA OMAGGIO

Quindicinale di informazione immobiliare

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

Editore

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

Redazione e Amministrazione

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

Direttore Responsabile

Silvano Piazza

Direttore Editoriale

Alessandro Mattiazzi

Progetto e Realizzazione Grafica

Adriana Cobianchi

Per la Tua Pubblicità

Tel. 0422 6977
Mail info@abitaremagazine.it

Stampa

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

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

MODALITÀ PER L'INVIO DEL MATERIALE PUBBLICITARIO

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

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



8



12



16



20



22



26



37

SOMMARIO

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



IL TAGLIO DEI TASSI rilancia gli acquisti di prime case



Renato Guglielmi

Presidente Provinciale FIAIP Vicenza



L'analisi di Fiaip evidenzia un quadro del mercato immobiliare in continua evoluzione, fortemente influenzato dal taglio dei tassi d'interesse della Bce Banca Centrale Europea, che ha spinto gli acquisti di prime case.

Nei primi sei mesi del 2024, le compravendite di abitazioni principali sono aumentate del 10% rispetto allo stesso periodo del 2023, ed il trend risulta confermato anche a Vicenza e provincia. Lo riporta Fiaip Monitora, il centro studi della Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali. I dati nazionali e locali

A livello nazionale le compravendite residenziali sono state 340mila subendo una flessione del 3% sul totale rispetto al primo semestre del 2023 ma gli acquisti della prima casa sono stati il 10% in più, con prezzi aumentati del 2.5%. A Vicenza la domanda ha superato l'offerta con una riduzione complessiva delle vendite di abitazioni (-8%) rispetto al 2023. Le cessioni sono state 4564 contro le 4961 del primo semestre 2023, di cui 727 compravendite a Vicenza città e 3873 in provincia (dati Omi sulle transazioni normalizzate). Però tra queste almeno un 70% corrisponde

a prime case - specifica il presidente provinciale Fiaip, Renato Guglielmi. Si tratta di una ripresa importante.

Certo, se fossero disponibili più bicamere o tricamere usati da 70 a 200 mila euro se ne venderebbero sicuramente di più visto che gli appartamenti nuovi hanno costi inaccessibili per molte famiglie. Si confermano comunque le tendenze di fine 2023: i prezzi si mantengono stabili e i tempi di vendita sono scesi tra i 3 e i 6 mesi. Si avverte un cauto ottimismo per il 2025 per la ritrovata fiducia generata dal ribasso dei tassi.

Ottimismo per il futuro

Secondo Fiaip, la tendenza positiva potrebbe proseguire nel 2025, con un'ulteriore crescita prevista del 5% per le compravendite e dell'1,5% per i prezzi. Tuttavia, persiste l'emergenza abitativa nel mercato degli affitti, con canoni in aumento dell'8% a

livello nazionale e una previsione di ulteriore crescita (+5%). Il mercato non residenziale, invece, risulta bloccato, con una flessione dei prezzi del 2%.

Politiche per il settore immobiliare

Fiaip sollecita interventi strutturali per sostenere il mercato, tra cui una revisione del fondo di garanzia Consap per la prima casa e l'estensione della cedolare secca a tutte le tipologie di locazione. Inoltre, in vista dell'adeguamento richiesto dalla direttiva europea sulle "case Green" entro il 2026, Fiaip auspica una revisione normativa, data la scarsa preparazione del patrimonio edilizio italiano e le limitate risorse disponibili per adeguarlo agli standard richiesti.

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.



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



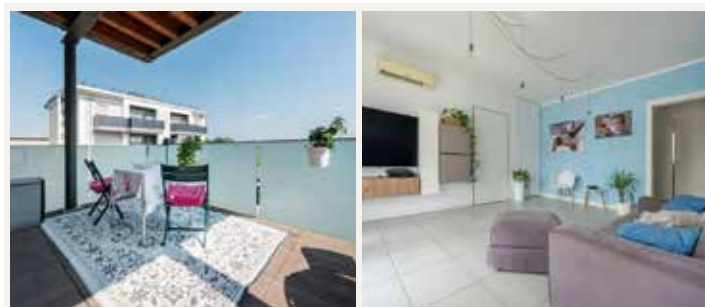
VERONA CENTRO STORICO

€ 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



m² 205 m² 🚗 2 🚿 2 🏠 doppio 📈 In def.



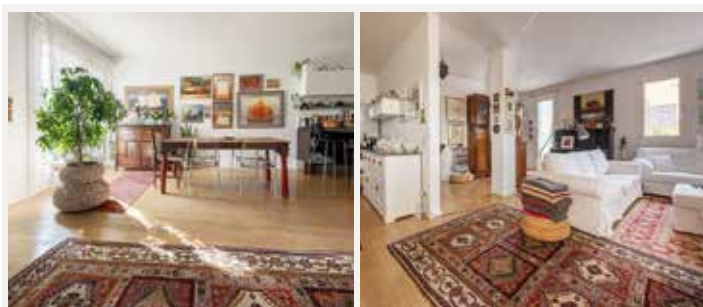
COSTABISSARA

€ 295.000

In zona centrale e ben servita, in un complesso moderno ed elegante, recente tricamere al piano primo con ascensore. Open space, cucina separata, doppi servizi finestrati, camera matrimoniale, camera doppia e singola. Due terrazzi abitabili. Posto auto esclusivo. Garage singolo interrato. Classe en. A IPE 43,10 kwh/mq anno. Rif. 31120



m² 146 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 1 📈 A



DUEVILLE

€ 335.000

Porzione di quadrifamiliare terra cielo. Piano terra zona living open space, una camera con bagno. Primo piano studio, bagno e due camere. Giardino piantumato, con sistema di irrigazione. Piano interrato garage doppio in larghezza, lavanderia e una cantina. Classe en. A1, fotovoltaico 3 kw. Rif. 31031



m² 189 m² 🚗 4 🚿 2 🏠 doppio 📈 A1



COSTABISSARA

€ 435.000

Porzione di villino a schiera di testa con giardino, in una strada riparata dal traffico. Ingresso, ampio soggiorno con cucina, bagno finestrato e giardino esclusivo con pompeiana. P. primo una camera matrimoniale, terrazzino, due camere e altro bagno finestrato. P. mansardato: bagno, stanza e terrazzo abitabile. P. interrato: bagno/lavanderia, taverna e garage doppio. Rif. 31090



m² 212 m² 🚗 4 🚿 4 🏠 doppio 📈 A4



COSTABISSARA

€ 450.000

In una tranquilla zona residenziale e a pochi passi dal centro, villa a schiera di testa su tre livelli con giardino. Ampio e luminoso salotto, spaziosa cucina. Al piano terra troviamo anche un piccolo bagno finestrato, una comoda lavanderia e l'accesso diretto al garage. Primo piano tre camere e due bagni. Ampia mansarda con terrazza e un ulteriore bagno. Rif. 31070



m² 266 m² 🚗 4 🚿 3 🏠 1 📈 B



COSTABISSARA

€ 340.000

Zona residenziale tranquilla, bifamiliare con giardino, garage e posto auto. Soggiorno con cucina separata da un arco. Piccola taverna con bagno/lavanderia, il tutto finestrati fuori terra. Al mezzo piano superiore 2 ampie camere con un grande terrazzo e bagno. Al mezzo piano superiore camera padronale con bagno e zona armadi. Garage, posto auto. Rif. 30852



m² 204 m² 🚗 3 🚿 3 🏠 1 🚗 1 📈 E



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 🌱





ARCUGNANO

€ 210.000

Nella bellissima piazza di Torri di Arcugnano, trilocale con vista sul verde del monte Crocetta. Al piano primo un appartamento composto da soggiorno e cucinotto separato, tre camere, doppi servizi e grande terrazzo. Termoautonomo. Dotato di impianto di aria condizionata. Garage doppio al piano interrato. Con ascensore. Possibilità di acquistare un secondo garage doppio. Rif. 31059

m² 132 m² 🛏 3 🚿 2 🏠 doppio 📈 In def.



COSTABISSARA

€ 290.000

Bellissimo appartamento in elegante contesto condominiale ottimamente rifinito con giardino così composto: ingresso, soggiorno, cucina. Da un disimpegno si accede alla zona notte dove troviamo ripostiglio/lavanderia, una camera armadi, una camera doppia, bagno finestrato ed una camera matrimoniale con un secondo bagno. Termoautonomo. Dotato di impianto di aria condizionata. Al piano interrato cantina e due grandissimi. Con ascensore. Classe En. B. Rif. 31103

m² 154 m² 🛏 2 🚿 2 🏠 B 🌳



VICENZA

€ 310.000

Lungo via Quadri vendesi fabbricato cielo terra sviluppato 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 ed, infine, nel sottotetto da 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

€ 570.000

In posizione interna a Saviabona, questa villa di testa vanta ampi spazi interni e spazi esterni esclusivi. Al piano terra luminoso soggiorno con camino a ventilazione forzata, aria condizionata e una splendida vista sul sopralco del primo piano. Cucina ben attrezzata, bagno con finestra, ripostiglio, lavanderia. Taverna con camino. Al primo piano sopralco affacciato sul soggiorno, tre camere, di cui una master suite con spogliatoio e bagno personale dotato di finestra e vasca idromassaggio. Uno studio e secondo bagno finestrato. Giardino ben curato con siepe di confine. Garage doppio. Rif. 31016

m² 310 m² 🛏 4 🚿 3 🏠 doppio 🌳





VICENZA - APPARTAMENTO

€ 255.000

Proponiamo in vendita un ampio appartamento situato nel cuore del centro di Vicenza, al terzo ed ultimo piano di un edificio senza ascensore. L'appartamento dispone di ampio ingresso, soggiorno, una spaziosa cucina, tre camere da letto due bagni finestrati, ripostiglio e due terrazze, ampi spazi luminosi ideali per una famiglia che desidera vivere nel centro storico della città senza dover rinunciare alle comodità di tutti i giorni.

Cod. 31134

m² 150 m²  3  2  In def. 



VICENZA - UFFICI

€ 550.000

Importante spazio direzionale/commerciale con un ottimo livello di finitura in posizione strategica nel cuore della città, nelle vicinanze della stazione ferroviaria e del nuovo tribunale, ideale per locali espositivi o uffici professionali di rappresentanza. L'immobile è dotato di tre ingressi completamente indipendenti, disposto su due livelli collegati internamente da un'ampia scala, la ripartizione degli spazi interni è facilmente rimodulabile grazie ai divisori che non sono pareti portanti. Cod. 31137

m² 800 m²  4  In def.



CREAZZO/OLMO - VILLE A SCHIERA

€ 385.000

La vostra casa del futuro è arrivata... nel centro di Creazzo-Olmo vi presentiamo questa soluzione abitativa costruita con le migliori tecnologie del mercato, struttura in legno XLAM, antisismica, fotovoltaico da 4,5 Kwp, Cappotto in lana di roccia, finestre/serramenti PVC con triplo vetro a bassissima trasmittanza termica, VMC Ventilazione Meccanica Controllata, avvolgibili motorizzati, Sezionale Motorizzato per garage, e finitura interne di altissimo livello.

Classe energetica A4, il massimo a livello normativo europeo.

Cod. 30823

m² 154 m²  3  3  1  A4 



VICENZA - PALAZZETTO

€ 890.000

Centro Storico - Contrà Porta Santa Lucia Interessantissima soluzione da investimento Proponiamo la vendita di un intero palazzetto composto da 6 appartamenti disposti due per piano, l'immobile è dotato di un cortile privato con 5 posti auto esclusivi di proprietà. Cod. 31006

m² 603 m²  -  -  5  In def.





MINI APPARTAMENTO IN SANTA BERTILLA - RIF. M569 € 105.000

In palazzina elegante e ben abitata, miniappartamento al piano secondo con ascensore: ingresso, zona giorno con angolo cottura e balconcino, camera matrimoniale, bagno con vasca e un comodo ripostiglio. Termoautonomo. Venduto arredato.

m² 65 m² 🚗 1 🏠 1 🏡 E



APPARTAMENTO IN CENTRO STORICO - RIF. T003 € 670.000

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

m² 195 m² 🚗 3 🏠 3 🏡 1 A



APPARTAMENTO IN CENTRO STORICO - RIF. T500 TRATT. RIS.

In palazzo di sole 2 unità, completamente ristrutturato, delizioso piano nobile secondo: ingresso, ampio salone, cucina abitabile, 3 camere matrimoniali, 3 servizi, lavanderia, studio, cantina, posto auto scoperto e garage. Termoautonomo a pavimento.

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. Con arredo cucina. Garage singolo.

m² 100 m² 🚗 2 🏠 2 🏡 1 C



APPARTAMENTO INTERNO VIA QUADRI - RIF. T900 € 360.000

In palazzina di poche unità, appartamento in villa ristrutturato, con ampio ingresso, salone, cucina separata, 3 camere, 2 servizi, ripostiglio/lavanderia. Garage al piano interrato e 2 posti auto scoperti. Termoautonomo a pavimento.

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. Termoautonomo.

m² 90 m² 🚗 2 🏠 1 🏡 1 F





ATTICO CON GARAGE IN ZONA FERROVIERI - RIF. A601 € 228.000

Attico al terzo piano con ascensore e terrazza di 50 mq. Ingresso, soggiorno con terrazza panoramica, cucina separata, camera matrimoniale con bagno, due camere, secondo bagno ed un ulteriore terrazzo. Garage triplo di 38mq.



m² 140 m² 3 2 triplo In def.



LOFT IN ZONA TEATRO NUOVO - RIF. L004 TRATT. RISERVATA

Splendido loft stile industriale, su 2 livelli con terrazza abitabile. Piano terra ingresso, salone, cucina con zona pranzo di 60 mq, bagno, ripostiglio, lavanderia. Piano primo due camere con bagno, zona padronale con suite, cabina armadio e 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 una suite matrimoniale con cabina armadio e servizio, due camere e altro servizio, ripostiglio.

m² 145 m² 3 2 a parte A



PALAZZINA IN SANTA CHIARA - CSC-3 € 395.000

Palazzina terra cielo ristrutturata con giardino privato. Soluzione composta da un'ampia zona giorno con bagno/lavanderia; al piano primo soggiorno più un locale studio; al piano secondo due ampie camere, servizio e terrazzino. Due posti auto.



m² 150 m² 2 2 2 A2



ATTICO IN CENTRO STORICO - RIF. A400 € 700.000

Corso Palladio - Lussuoso attico con ingresso, salone di oltre 60 mq, cucina separata, terrazza abitabile con vista sul centro storico. 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.

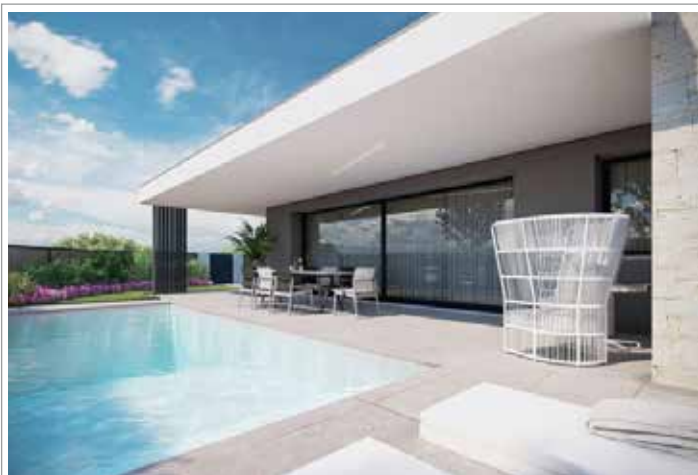


APPARTAMENTO IN CENTRO STORICO - RIF. T119 € 395.000

Piazza Castello - In elegante palazzina con ascensore, appartamento tricamere al piano terzo, così composto: ampio ingresso, salone di 40 mq con terrazza, cucina abitabile, lavanderia adiacente, tre camere da letto e due servizi finestrati.



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.

 240 m²  3  3  doppio  A4



VILLA CON GIARDINO IN 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.

 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.

 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.

 360 m²  4  3  doppio  D





VICENZA | Piazza Giacomo Matteotti, 20

e-mail: info@bellieni.com www.bellieni.com

UFFICIO LOCAZIONI:  **0444 322818** | affitti@bellieni.com



CENTRO STORICO – Rif. MA82 Tratt. riservata

Splendido e luminosissimo mini appartamento al secondo piano con ascensore, finemente arredato con posto auto coperto, aria condizionata e riscaldamento autonomo. Cucina elettrodomestici, ampio soggiorno, una camera, un bagno con doccia e un ripostiglio.



ZONA ERETEZIA – Rif. TPA85 Tratt. riservata

In contesto di pregio, disponiamo di un tricamere ristrutturato disponibile da dicembre. L'appartamento è sito al secondo piano ed è composto da ingresso, ampia zona giorno con cucina open space, due camere, uno studio e un servizio finestrato.



SANT'ANDREA – Rif. USA-BA32 Tratt. riservata

In Villa dell'800 appartamento bicamere parzialmente arredato con ingresso su ampio soggiorno, sala da pranzo, cucina arredata, camera matrimoniale con servizio (doccia Jacuzzi e sauna), seconda camera matrimoniale, servizio finestrato con vasca idromassaggio.



CENTRO STORICO – Rif. BA269 € 890/mese

Nel cuore della città attico con ampia terrazza servito da ascensore. Completamente arredato si compone da salone open space con soggiorno e cucina, due camere matrimoniali, doppi servizi con vasca e doccia entrambi finestrati ed una mansarda da adibire a studio.



MERCATO NUOVO – RIF. TA21 € 1.000/mese

Tricamere arredato sito al piano quinto servito da ascensore, ideale per affitti a tre studenti o per uso foresteria, composto da ingresso, soggiorno, cucina separata, due camere doppie, una singola, ripostiglio, due servizi, due terrazze abitabili.



IST. ROSSI/SANT'ANDREA – Rif. TA110 € 1.250/mese

In contesto residenziale, appartamento tricamere arredato sito al quarto piano servito da ascensore composto da: ingresso, soggiorno con terrazza abitabile, cucina separata, tre camere, due servizi e due cabine armadio. Ideale per studenti, famiglie o lavoratori (fino a 4 persone).



CORSO PADOVA – BF02 trattativa riservata

A due passi dal centro, proponiamo elegante porzione di bifamiliare con grande giardino privato. Ingresso indipendente, salone, zona pranzo con cucina separata, due camere matrimoniali, due servizi, cabina armadio, studio, taverna, servizio, ripostiglio, lavanderia e cantina.



CENTRO STORICO – Rif. MA09 € 900/mese

In contesto signorile, splendido appartamento al piano terra, composto da zona giorno con angolo cottura, camera e un servizio. Pavimento in veneziana e travatura a vista, finiture di lusso, completamente arredato. Spese condominiali e utenze comprese nella quota d'affitto.



OSPETALETTO – Rif. MA12 € 515/mese

In villa settecentesca immersa nel verde, spazioso mini appartamento arredato composto da soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale con ripostiglio, un servizio con doccia e lavatrice, soppalco con studio. Possibilità di avere un secondo posto auto all'interno della corte da conteggiare a parte.





200 m²
 3
 2
 1
 1
 In def.

Appartamento a Gallio

€ 250.000

Rif. IT 24 355 1463 – Pratico e confortevole appartamento situato nella prestigiosa zona del Gastagh, a Gallio, immerso nel verde e nella tranquillità. L'immobile fa parte di un elegante condominio composto da sole 9 unità, garantendo un'atmosfera riservata e serena. L'appartamento, disposto su due livelli (primo e secondo piano), si compone: Primo piano: ampio e luminoso soggiorno con cucina a vista, impreziosito da un grande caminetto ideale anche per cucinare, perfetto per creare





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



un'atmosfera accogliente nelle serate invernali. Dal soggiorno si accede a un terrazzo con vista panoramica mozzafiato sulle montagne circostanti. Completa il piano una zona notte con due camere e un bagno. Secondo piano mansardato: un ampio soppalco con travi a vista, suddiviso in due zone distinte, perfette per essere utilizzate come ulteriori camere da letto o spazi relax, oltre a un secondo bagno. La proprietà include inoltre un posto auto coperto in garage e uno esclusivo all'esterno. Questa soluzione rappresenta un'opportunità unica per chi desidera vivere in un contesto esclusivo, circondato dalla natura, senza rinunciare alle comodità. Soluzione in posizione panoramica e con spazi adeguati a vivere nel comfort la montagna in estate ed inverno.



Scopri di più





Ecco l'abitazione che state aspettando!!!

Nel cuore del paese, vicinissimo al nuovo polo scolastico ed agli impianti sportivi, è in fase di realizzazione il nuovo complesso residenziale CORTE CORRADIN 3.0 composto di sei case a schiera su due livelli.

Composte da ampie zone giorno con porticati esterni, tre bagni, lavanderia, cabina armadio, tre grandi camere e due terrazzi. Completano la proprietà il garage ed il secondo posto auto coperto da pompeiana.

I giardini privati sono di circa 300 mq su tre lati per le abitazioni di testa e di circa 75 mq per le porzioni centrali.

Tutte 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

m ²	243 m ²	3	3	A4		1
----------------	--------------------	---	---	----	--	---

- 📍 Bolzano Vicentino (VI) – Via Roma 49
- 📍 Quinto Vicentino (VI) – Via Martiri della Libertà 30

✉ info@arcastudioimmobiliare.it
 🌐 www.arcastudioimmobiliare.it

APPARTAMENTO IN TRIFAMILIARE – CAMISANO VICENTINO



Particolare soluzione di appartamento inserito in contesto rurale di sole tre unità, completamente ristrutturato nei primi anni 2000. L'unità immobiliare si sviluppa al secondo e ultimo piano ed è composta di ingresso sull'ampio soggiorno-cottura di circa 60 mq, disimpegno, una camera matrimoniale, una camera doppia, terza stanza-guardaroba usufruibile anche come grande camera, bagno, lavanderia e un comodo ripostiglio con ingresso di servizio. Al piano terra un'ampia corte comune e una tettoia-ricovero attrezzi con comodo posto auto coperto. Dotata di un impianto fotovoltaico e di una termo-stufa a pellets collegata all'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria per garantire un'alta efficienza e un risparmio energetico che consente di ottenere la Classe A4.



Rif. AR4642

€ 225.000



**VICENZA****€ 75.000**

← Scopri di più

Rif. M8166 - Interessante **MINI DA INVESTIMENTO** arredato e con posto auto scoperto in bella palazzina del 2001. Piano 3° con ascensore: ingresso su soggiorno con cucina a vista, bel terrazzino coperto e con vista aperta, disimpegno notte con nicchia ad uso lavanderia, bagno finestrato, camera matrimoniale.

Posto auto esclusivo in proprietà.

Caldia autonoma, portoncino blindato, finiture ben conservate.

Si vende per investimento a reddito già locato a inquilino storico, con resa superiore al 6%.

m² 45 m² 🛏 1 🚿 1 🚗 1 🏡 In def.

**VICENZA****€ 190.000**

← Scopri di più

Rif. M7994 – Elegante appartamento **BICAMERE BISERVIZI** in vendita a Vicenza - Piazzale Bologna. Ubicato al piano terzo di contesto signorile con servizio portineria e ascensore. Bellissima zona giorno, cucina separata abitabile, due servizi finestrati, camera matrimoniale e camera singola. Il prezzo include parziale arredo. Possibilità di acquistare a parte un garage singolo. Impianto di riscaldamento centralizzato, con conta-calorie. Climatizzazione. Subito disponibile!

m² 156 m² 🛏 2 🚿 2 🏠 a parte 🏡 F

**LONGARE****€ 410.000**

← Scopri di più

Rif. M8171 – **VILLETTA SINGOLA CON GIARDINO**, recentemente rimodernata, nella tranquilla località di Secula. Casa della metà anni '80 è stata oggetto di continue migliorie negli anni. Su tre livelli: al piano terra ingresso, zona giorno a doppia altezza, ben divisa tra zona salotto e zona pranzo, con importante stufa; cucina con bel caminetto e affaccio sul giardino, bagno ospiti di generose dimensioni ed una ulteriore stanza/studio. Al piano primo due camere singole, un bagno rinnovato di recente e camera matrimoniale con bagno privato. Lavanderia e garage.

m² 273 m² 🛏 4 🚿 3 🌳 🏠 1 🏡 D





PIAZZOLA SUL BRENTA

€ 550.000



Scopri di più

Rif. M8146 – SPLENDIDO CASALE parzialmente ristrutturato su lotto di circa 4.000 mq a pochi minuti dal centro di Piazzola Sul Brenta e comodo agli accessi autostradali. Il corpo principale sviluppato su tre piani prevede una parte residenziale, costituita da un appartamento interamente ristrutturato di circa 220 mq, ed una parte commerciale di circa 230 parzialmente ristrutturata perfetta per aprire un'attività di ristorazione/catering/B&B. Un annesso rustico con cubatura edificabile di circa 300 mc ed ampio scoperto privato per numerosi parcheggi.

m² 465 m² 3 2 In def.

VICENZA

€ 680.000



Scopri di più

Rif. M8150 – Ai piedi di Monte Berico, proponiamo 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 da letto 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 X2 D



AGENZIA
VICENZA

VICENZA

€ 96.000



Scopri di più

RIF. M8170 - Elegante **UFFICIO** di 165 mq comm.li in vendita in Viale Mazzini al prezzo affare di Euro 96.000! Rimodernato completamente, è subito pronto per essere utilizzato o anche locato ad Euro/mese 800, ottenendo così una resa superiore al 10%! Sviluppa 130 mq vetrinati al piano terra con reception, 4 ampi locali e ulteriori 70 mq a piano seminterrato con 3 vani operativi o archivio.

m² 165 m² 1 E



Visita www.agenziavicenza.it per altre interessanti proposte!



■ 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 



■ VILLA UNIFAMILIARE - LUGO DI VICENZA € 550.000

In vendita a Lugo di Vicenza, splendida villa indipendente immersa nel verde, costruita nel 2005, che coniuga eleganza, comfort e ampi spazi, ideale per chi cerca una dimora esclusiva. L'immobile, sviluppato su più livelli, è composto da oltre cinque locali luminosi e ben distribuiti, tra cui ampie camere da letto e quattro bagni raffinati, tutti rivestiti in pregiato marmo.

 454 m²  3  4  doppio  F  10.000 m²



■ BICAMERE MONTICELLO CONTE OTTO € 139.000

In vendita uno spazioso appartamento bicamere con studio, situato in una delle aree più ricercate di Monticello Conte Otto. L'immobile è perfetto per chi cerca un ambiente tranquillo e immerso nel verde senza rinunciare alla comodità della zona centrale e a tutti i servizi nelle vicinanze. L'appartamento è inserito in un contesto tranquillo e ben servito, con un parco giochi nelle immediate vicinanze, perfetto per famiglie con bambini o per chi ama stare all'aria aperta. Inoltre, la posizione centrale permette di avere a portata di mano tutti i principali servizi.

 133 m²  2  1  1  F 

NUOVE COSTRUZIONI

■ ATTICO A DUEVILLE IN PIAZZA MONZA € 360.000

Nel cuore del centro storico una nuova palazzina. L'intervento principale si concentra sull'ultimo piano, ATTICO, ampia zona giorno di 48mq con caminetto, ampia terrazza abitabile coperta da pompeiana per pranzi e cene all'aperto, servizio finestrato con antibagno in zona giorno, camera matrimoniale con servizio privato finestrato, e altre due camere spaziose.



m² 150 m²  3  2  1  A2



■ BICAMERE SU DUE LIVELLI PIAZZA MONZA € 270.000

Appartamento su due livelli Bicamere, caratterizzato da un design scenografico e unico per offrire un'esperienza abitativa davvero speciale, con dettagli architettonici che cattureranno l'attenzione e creeranno ambienti esclusivi. L'appartamento si compone al piano primo di ingresso, soggiorno con ampie vetrate con cucina open-space che dà su bel terrazzo e bagno con doccia, mentre al piano secondo due camere e bagno con zona lavanderia.

m² 133 m²  2  2  1  A2



■ MONOLOCALE - CORSO PADOVA € 130.000

Nuova Costruzione - In vendita eleganti MONOLOCALI in Corso Padova, situati in una posizione strategica a pochi passi dal centro storico. Gli appartamenti offrono ampi spazi e un design moderno, perfetti per chi cerca comfort e praticità. Ideali per studenti, lavoratori aziendali o per chi desidera fare un investimento sicuro.

m² 40 m²  1  1  A

IL RUOLO DELL'ILLUMINAZIONE nell'interior design

a cura di Tania Radici | Interior Designer



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





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

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

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

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

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

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

Quando realizzo un progetto di interni, i principali elementi

che considero sono:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tania Radici



RE-HOUSE
BY TANIA RADICI INTERIOR DESIGNER

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



Responsabilità amministratore che non riscuote le quote

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

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

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

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

I doveri dell'amministratore di riscossione delle quote dai morosi

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



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

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

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

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

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

Altri poteri dell'amministratore nei confronti dei condomini morosi

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

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

Responsabilità dell'amministratore che non recupera le quote condominiali

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

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

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

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

Il caso

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

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

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

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

Prescrizione dei debiti condominiali

La prescrizione dei crediti condominiali è di:

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

Il termine di prescrizione però può essere interrotto con:

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

Proposta di acquisto casa legata alla concessione del mutuo

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

Il venditore può richiedere la prova del rifiuto.

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

Impegno ad acquistare sotto condizione del mutuo

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

Funzionamento del compromesso con condizione sospensiva

Ai sensi dell'art. 1353 cod. civ., le parti possono subordinare l'efficacia del contratto a un evento futuro e incerto. Nel caso in esame, l'evento è la concessione del mutuo da parte della banca. Fino al verificarsi della condizione, l'atto rimane in uno stato di pendenza e non produce effetti vincolanti tra le parti. La giurisprudenza qualifica questa condizione come "mista", poiché il suo avveramento dipende sia dalla volon-

tà del promissario acquirente (che deve attivarsi per ottenere il mutuo) sia dalla decisione dell'istituto di credito.

Obblighi delle parti

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

Conseguenze in caso di rifiuto del mutuo

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

Restituzione delle somme versate

In caso di mancato avveramento della condizione sospensiva (la concessione del mutuo) l'acquirente ha diritto alla restituzione di eventuali somme versate a titolo di caparra o acconto. Infatti, essendo il contratto inefficace, le prestazioni eseguite devono essere restituite. E il venditore non può chiedere né penalità, né risarcimenti.

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

La condizione sospensiva può essere inserita sia nel com-



promesso (il contratto preliminare), sia nella precedente proposta di acquisto depositata presso l'agenzia immobiliare.

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

La clausola deve indicare:

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

Se la banca rifiuta di concedere il mutuo o lo approva con condizioni diverse da quelle indicate nella proposta di acquisto, la condizione sospensiva non si verifica e il contratto non produce più effetti.

I diritti del venditore

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

Il venditore, del resto, ha diritto di tutelarsi da un eventuale comportamento fraudolento dell'acquirente (che potrebbe utilizzare la scusa della mancata concessione del mutuo

solo per sottrarsi all'adempimento del compromesso). Egli, del resto, non potrebbe ottenere tale documentazione direttamente dalla banca (la quale, per ragioni di privacy, non può comunicare a terzi fatti attinenti ai propri clienti).

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

Conseguenze del rifiuto di fornire la prova

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

Esclusione di responsabilità

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



Il Solo limite? La Vostra Immaginazione

La tua nuova vetrina per gli annunci pubblicitari



SEMPLICE | RAPIDO | INTUITIVO

Comunica in modo chiaro ed efficace

Exlide® è l'innovativo sistema per visualizzare i tuoi annunci in modo semplice, costantemente aggiornato e tecnologicamente avanzato.

Grazie alle nuove tecnologie e all'utilizzo di monitor di ultima generazione dal design moderno ed elegante, garantiamo un grande impatto emozionale.

Passa anche tu alla presentazione dei tuoi annunci utilizzando una qualità d'immagine perfetta 24h al giorno 7 giorni su 7



Totem multimediale 75"

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



CASE
da
SO
GNO

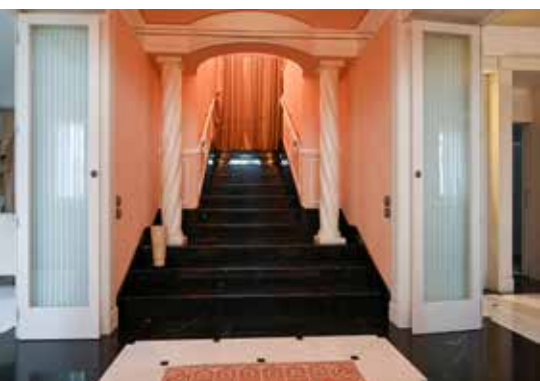


ELEGANZA E COMFORT

Arzignano VI | Bellissima Villa sui colli



Questa meravigliosa Villa singola realizzata agli inizi degli anni 2000 con vista sui colli è un'elegante dimora che fonde armoniosamente elementi moderni con dettagli di lusso. La residenza si erge su una posizione privilegiata, offrendo panorami mozzafiato delle colline circostanti. La struttura architettonica è caratterizzata da linee classiche e pulite, con ampie vetrate che permettono una vista panoramica da ogni angolo della casa.



ARZIGNANO – VI

Villa | € 1.100.000



scopri i dettagli

Rif. IT 23 355 1151 – L'ingresso principale accoglie gli ospiti in un atrio luminoso, arricchito da un pavimento in marmo pregiato che riflette la luce naturale proveniente dalle vetrature. Le pareti sono dipinte con tonalità neutre per creare un'atmosfera raffinata e accogliente. Dall'ingresso con scalinata centrale, si sviluppano rispettivamente, sulla sinistra un'ampia area living: il soggiorno è uno spazio ampio e aperto, arredato con mobili contemporanei di alta qualità. Un camino in marmo alla francese moderno e imponente diventa il punto focale del salotto, creando un'atmosfera calda e invitante. Alla destra dell'ingresso una prima sala da pranzo per cene formali, comunicante ma separata dalla cucina. Armadi su misura con finiture in legno pregiato si integrano perfettamente con elettrodomestici moderni e superfici in marmo. Un'isola centrale offre uno spazio



per la preparazione dei pasti e serve anche come area per la colazione. Si affaccia direttamente sul porticato di fronte alla piscina, luogo ideale per cene all'aperto durante la bella stagione. Elegante servizio zona giorno. Al piano superiore 4 camere e 2 bagni. La camera padronale di generose dimensioni, gode di un bagno privato e cabina armadio. I bagni sono dei veri santuari di relax, con eleganti rivestimenti in marmo. Nell'interrato ampio spazio per il ricovero delle automobili, di oltre 120 mq. accessibile con sistema di ascensore per le autovetture, oltre a locali accessori e tecnici. La villa dispone di ampi spazi esterni, tra cui una terrazza coperta e un giardino ben curato. Piscina a sfioro.

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



SPLENDIDI APPARTAMENTI NUOVI IN CLASSE A2 DA 180 A 400MQ, CANTINA E GARAGE

Nel pieno centro storico di Vicenza sono in corso i lavori di ristrutturazione dell'antico ed elegante **Palazzo Delle Poste**, situato in una delle più belle piazze della città. L'edificio è stato progettato nel 1935 con una facciata impreziosita da marmi pregiati nella parte inferiore e verrà interamente restaurato esternamente rispettando i dettami dell'epoca mentre tutte le parti interne avranno dettagli modernissimi sia di finitura sia di soluzioni tecnologiche. Previste unità residenziali uniche, persona-



VICENZA

Lussuosi appartamenti | Tratt. riservata



lizzabili con finiture di pregio, tecnologia all'avanguardia e sistemi di domotica. Alcuni appartamenti sono caratterizzati da ampie terrazze abitabili con la possibilità di creare meravigliosi giardini pensili. Consegnati in Classe energetica "A" con attenzione alla sostenibilità. Completano gli appartamenti garage singoli o doppi con colonnine di ricarica elettrica e comode cantine.
Rif. CP2B



scopri i dettagli

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

