

ABITARE

N. 9 | GENNAIO 2025 | VICENZA E PROVINCIA

magazine



DIFFERENZA TRA
diritto d'uso e d'abitazione

ABUSI EDILIZI E REVISIONE
delle tabelle millesimali

CASE DA SOGNO
dall'attico alla villa

FIAIP
nuda proprietà

MARMI DELLA MORA: da 70 anni

lavora il marmo per realizzare finiture e manufatti unici.

La bellezza del marmo è unica e preziosa, un materiale nobile e versatile capace di impreziosire qualsiasi ambiente con il suo fascino senza tempo. Le sue venature irripetibili, la varietà cromatica e la sua resistenza lo rendono una scelta ideale per chi desidera unire estetica e funzionalità. Tuttavia, per valorizzarlo al meglio, è fondamentale affidarsi ad aziende con esperienza, competenza e passione per la lavorazione di questo straordinario materiale.

Da oltre 70 anni, MARMI DELLA MORA si dedica con impegno alla trasformazione di lastre e blocchi di marmo, realizzando finiture residenziali e manufatti unici. Fondata nel 1954 nel cuore di Udine, l'azienda nasce come laboratorio artigianale, affondando le sue radici nella tradizione. Nel corso dei decenni, ha saputo innovarsi senza mai perdere di vista

i valori che l'hanno contraddistinta: la qualità delle lavorazioni e la cura per ogni dettaglio.

Specializzata nella realizzazione di soluzioni su misura, MARMI DELLA MORA crea pavimenti, rivestimenti, caminetti, scale, top cucina, bagni e complementi d'arredo personalizzati per rispondere a ogni esigenza di stile e funzionalità. L'ampia gamma di materiali offerti – tra cui marmo, granito, travertini, onici, quarziti e pietre naturali – consente di adattarsi perfettamente sia agli ambienti più classici e tradizionali che a quelli dal design moderno e contemporaneo.

Uno degli aspetti distintivi di MARMI DELLA MORA è l'attenzione al cliente. Ogni progetto inizia con un ascolto approfondito delle esigenze e dei desideri, per proporre le soluzioni più adatte in termini di estetica, durabilità e manutenzione. L'azienda se-





gue il cliente lungo tutto il percorso: dalla scelta dei materiali, alla lavorazione artigianale, fino alla posa finale. Grazie all'utilizzo di tecniche avanzate e strumenti di ultima generazione, ogni creazione è curata nei minimi dettagli, mantenendo il calore e l'autenticità di un lavoro artigianale.

MARMI DELLA MORA è il risultato di oltre 70 anni di passione, esperienza e ricerca dell'eccellenza. Con un mix perfetto di tradizione e innovazione, l'azienda continua a essere un punto di riferimento per chi desidera ambienti raffinati, eleganti e personalizzati, capaci di esprimere il carattere unico di ogni spazio.



per info:
www.marmidellamora.it
info.marmidellamora@gmail.com

MARMI DELLA MORA

70TH ANNIVERSARY



QUANTI VENDITORI O ACQUIRENTI **STAI PERDENDO?**

💡 **Il 20-30%** dei contatti avviene di sera o nei weekend. Sei sicuro di non perderli?

SalesStart è il primo software di marketing potenziato con Intelligenza Artificiale, progettato per aiutare le agenzie immobiliari ad attrarre, comunicare e **prenotare appuntamenti 24/7**.

Con SalesStart, trasforma i tuoi contatti in appuntamenti, anche fuori orario!

SENZA SALESSTART

- ❌ Lead persi fuori orario.
- ❌ Sprechi di tempo e attività manuali.
- ❌ Costi elevati con poche conversioni.
- ❌ Difficoltà a competere con le agenzie più grandi.

CON SalesStart

- ✅ **Campagne Facebook e Google** ottimizzate per il settore immobiliare.
- ✅ **Lead acquisiti 24/7** grazie all'IA.
- ✅ **Appuntamenti automatici** fissati anche di notte.
- ✅ **Risparmi fino al 70%** sui costi di marketing.

🕒 *Ogni contatto perso è un'opportunità che i tuoi concorrenti stanno conquistando!*

🌟 **Approfitta subito della prova gratuita valida fino al 31 gennaio 2025** e rivoluziona la tua agenzia.

☎ Chiamata ora: 379 2004509

💬 Aggiungici su WhatsApp per una demo o una consulenza gratuita!



SCOPRI DI PIU'

salesstart.it/agenzie-immobiliari

Oppure scansiona il QR code



ABITARE

magazine

GENNAIO 2025 / N. 26



BENVENUTI NELLA NUOVA EDIZIONE DI ABITARE MAGAZINE

Cari lettori,

l'interesse che ci avete dimostrato già dai primi numeri dello scorso anno ci ha incoraggiati a crescere e ad evolvere. Eccoci quindi ad accogliervi in questo nuovo 2025 con grandi novità!

Siamo orgogliosi di presentarvi la nuova edizione di ABITARE MAGAZINE! La rivista si rinnova presentandosi, nel primo numero di ogni mese, come magazine non solo al servizio della promozione e vendita di immobili, ma anche come contenitore per offrire informazioni e ispirazioni utili a riqualificare, abbellire e personalizzare le vostre case. Che siate in procinto di acquistare o vendere per uso personale o per investimento, troverete contenuti pensati per stimolarvi a valorizzare il vostro patrimonio e a rendere il vostro spazio residenziale sempre più prezioso.

In questa fase importante di crescita ed evoluzione, prima di lasciarvi alla lettura e alla scoperta del nostro lavoro, ci teniamo a ringraziare tutti i nostri sostenitori per la costante collaborazione, i clienti per la rinnovata fiducia e, naturalmente, tutti voi lettori, sempre più numerosi e fedeli.

A questo punto non ci resta che accogliervi nella nostra nuova edizione di ABITARE MAGAZINE!

Buona lettura!

La redazione di ABITARE MAGAZINE
Alessandro Mattiazzi

ABITARE

magazine

Anno II - N. 26
COPIA OMAGGIO

Quindicinale di informazione
immobiliare

In collaborazione con



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

Editore

Arca Editore
Corso Vittorio Emanuele II, 9
31015 Conegliano Veneto - Treviso
Tel. 0422 6977
mail info@arcaeditore.it
numero di iscrizione al ROC n° 42434



ARCA EDITORE

Amministrazione

Via Fossaggera, 24
31100 Treviso
Tel 0422 6977
mail amministrazione@arcaeditore.it

Direttore Responsabile

Silvano Piazza
silvano.piazza@abitaremagazine.it

Direttore Editoriale

Alessandro Mattiazi
alessandro.mattiazi@abitaremagazine.it

Redazione e Marketing

Lucia Tosolini
lucia.tosolini@abitaremagazine.it

Progettazione e realizzazione grafica

Adriana Cobianchi
vicenza@abitaremagazine.it

Per la Tua Pubblicità

Tel. 0422 6977
Mail info@abitaremagazine.it

Stampa

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

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



10



14



42



SOMMARIO

- 10** Bellieni Immobiliare
- 14** Agenzia Vicenza
- 19** Gruppo Stabilia
- 24** Grandi Agenzie
- 26** Von Poll Real Estate
- 28** Abitare Informa
- 33** Case da Sogno



MILANO HOME 2025: LA FIERA CHE RIDISEGNA LA CASA DEL FUTURO

Dal 23 al 26 gennaio 2025, Fieramilano Rho ospiterà la seconda edizione di Milano Home, evento nato per diventare un punto di riferimento per il settore della casa e del retail. Organizzato in collaborazione con Ge.fi., Milano Home si presenta come una piattaforma per esplorare nuove tendenze, connettere produttori, designer e rivenditori, e sostenere il rilancio di un "Rinascimento del prodotto" basato su qualità, bellezza e innovazione. Milano Home punta a ridefinire il negozio specializzato come centro di relazione tra produttori e consumato-



ri, promuovendo una filiera attenta a qualità e sostenibilità. Con oltre 38.000 punti vendita di arredamento e decorazione in Italia, il commercio al dettaglio rappresenta un settore chiave per il made in Italy, offrendo ai consumatori un contatto diretto con la produzione artigianale e industriale di qualità.

Tendenze, Formazione e Spazi Espositivi Innovativi

In quattro padiglioni tematici, Milano Home esplorerà le diverse espressioni dell'abitare: dall'home décor di Elements alle fragranze e tessuti di Vibes, fino agli arredi di design di Mood e agli accessori per la tavola di Taste. Numerose aree speciali, tra cui The Green Circle, presenteranno le ultime innovazioni sostenibili, mentre Piazza di Carta farà il suo debutto con un tributo al mondo della carta e dello stationery.

Un Programma Formativo Ricco e Internazionale

Milano Home offre inoltre un'Academy con oltre 80 ore di workshop, talk e incontri, mirati a fornire competenze pratiche e creative ai professionisti del settore. La presenza di buyer internazionali selezionati sarà una grande opportunità per i produttori italiani di farsi conoscere e di espandere la loro rete commerciale a livello globale.

MILANO HOME è una manifestazione addetta esclusivamente agli operatori del settore e non direttamente al pubblico ma noi di ABITARE MAGAZINE saremo presenti per andare a curiosare e raccontarvi, nel corso del 2025, tutte le tendenze che riguardano la casa. Non vi resta che continuare a sfogliarci per scoprire tutte le novità che potranno rendere le vostre case, presenti o future, ancora più belle.





KLIMAHOUSE 2025

La Fiera Klimahouse 2025 che si svolgerà presso la Fiera di Bolzano dal 29 gennaio al 1 febbraio, rappresenta uno dei principali eventi europei nel settore dell'edilizia sostenibile e dell'efficienza energetica. Questo appuntamento annuale è diventato un punto di riferimento per il mondo della costruzione ecologica, riunendo innovatori, professionisti, istituzioni e aziende leader. L'edizione 2025 si concentrerà su soluzioni innovative per ridurre l'impatto ambientale delle costruzioni, migliorare l'efficienza energetica e favori-





re un'economia più circolare e sostenibile. Una delle principali attrazioni sarà il Future Hub, un'iniziativa creata in collaborazione con PoliHub, l'incubatore del Politecnico di Milano. Questa area è pensata per le startup e gli innovatori del settore, che avranno l'opportunità di esporre le proprie idee e tecnologie emergenti per un'edilizia più sostenibile. I visitatori potranno scoprire nuovi materiali ecocompatibili, sistemi di isolamento energetico avanzati e soluzioni per migliorare la gestione delle risorse idriche negli edifici. Inoltre, le startup selezionate avranno la possibilità di partecipare al Klimahouse Start-up Contest, una competizione che mette in palio premi

per sostenere i progetti più promettenti nel campo dell'innovazione e della sostenibilità. L'evento sarà anche caratterizzato da un ricco programma di conferenze e seminari al Klimahouse Congress, dove esperti internazionali discuteranno delle più recenti innovazioni tecnologiche e dei nuovi regolamenti per migliorare la sostenibilità edilizia. Tra i temi previsti, vi sono l'utilizzo di energie rinnovabili, tecnologie come il fotovoltaico integrato e sistemi di riscaldamento geotermico, oltre a nuove soluzioni per la gestione e il riciclo dei materiali di costruzione.





RIF. CC07-D - ATTICO TRICAMERE CENTRO STORICO € 630.000

Attico al 3° e 4° piano: ingresso, salone open-space, cucina, servizio, camera matrimoniale con cabina armadio e servizio padronale, terrazzino. Al piano quarto zona studio di 18 mq, due ampie camere con servizio e una lavanderia. Cantina.

m² 190 m² 3 3 a parte A



RIF. M588 - SPLENDIDO MIDI IN CENTRO STORICO € 185.000

L'immobile si compone di: ingresso separato, ampio soggiorno con cucina a vista in open space, una camera matrimoniale, un servizio e un comodo ripostiglio adibito a lavanderia. Elegante ristrutturazione nel 2006.

m² 70 m² 1 1 E



RIF. A206 - ATTICO IN CENTRO STORICO € 395.000

Splendido attico panoramico composto da: ampio salone, zona pranzo, cucina abitabile. Zona notte con una suite matrimoniale e bagno, due camere, secondo bagno, studio o quarta camera, lavanderia e ampio ripostiglio. Altana con veranda attrezzata ed una terrazza di 80mq.

m² 220 m² 3 2 doppio G



RIF. T119 - TRICAMERE CON POSTO AUTO IN CENTRO € 375.000

Tricamere al piano terzo servito da ascensore e composto da: ampio ingresso, salone di 40 mq con terrazza, cucina abitabile, lavanderia adiacente, un ampio disimpegno porta alla zona notte con tre camere e due servizi finestrati.

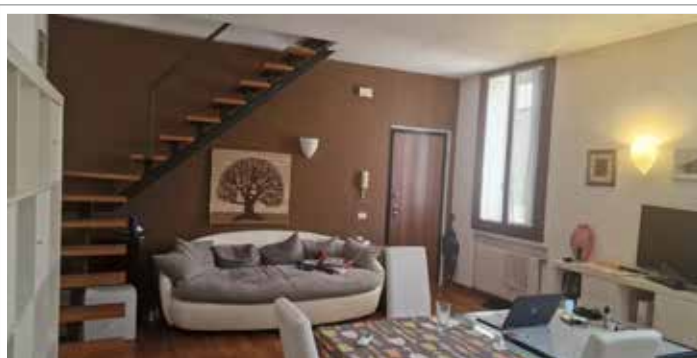
m² 175 m² 3 2 1 In def.



RIF. B78 - BICAMERE CON GARAGE E CANTINA € 160.000

P.LE BOLOGNA. A pochi passi da Piazza Castello, spazioso appartamento al 3° piano di un edificio signorile con ascensore: ingresso, cucina, zona pranzo con soggiorno e terrazza con vista panoramica. Zona notte: due camere, cabina armadio, due servizi e ripostiglio. Garage e cantina.

m² 160 m² 2 2 1 D



RIF. B602 - DUPLEX NEL CUORE DI VICENZA € 265.000

CENTRO STORICO: Proponiamo in vendita duplex con ascensore. Zona giorno open space e cucina, una camera accogliente e un servizio. Al piano superiore una camera e servizio. Ristrutturato nel 2010 per offrire standard contemporanei senza comprometterne il fascino storico.

m² 90 m² 2 2 1 F





RIF. T900 - TRICAMERE RISTRUTTURATO PIANO NOBILE € 360.000

INTERNO VIALE QUADRI: proponiamo appartamento tricamere al piano nobile: ingresso, zona giorno con cucina e sala da pranzo separati e ampio soggiorno. Camera matrimoniale con servizio, due camere, servizio, ripostiglio/lavanderia. Vista sul giardino condominiale. Garage a parte.

m² 150 m² 3 2 a parte D



RIF. B285 - BICAMERE IN CENTRO A VICENZA € 465.000

PONTE DEGLI ANGELI: bicamere al 2° piano di un palazzo storico del '700. Su tre piani si compone di: ingresso al piano secondo, soggiorno, pranzo, cucina e terrazzino, al terzo camera matrimoniale, servizio. Quarto mansardato: camera matrimoniale, salotto, bagno, lavanderia, terrazza a tasca. Cantina.

m² 150 m² 2 2 C



RIF. B401 - APPARTAMENTO A SAN BORTOLO € 180.000

L'immobile è sito al piano quarto e si compone da: ampio soggiorno con angolo cottura e un terrazzo abitabile. Zona notte con due camere e un servizio con finestra. Garage al piano interrato. Attualmente locato con un canone mensile di euro 750, un'ottima opportunità anche per l'investimento.

2 1 1 C



RIF. M187 - MONOLOCALI RISTRUTTURATI IN CENTRO € 130.000

C.so Padova. Appartamento moderno così composto: ingresso, ampia zona giorno divisibile, zona living/notte ed un servizio. Rifiuti con materiale di alta qualità dal design moderno e funzionale. Riscaldamento a pavimento, serramenti doppio vetro camera, aria condizionata.

m² 50 m² 2 2 A2



RIF. A857 - ATTICO CON TERRAZZA E GARAGE IN CENTRO € 630.000

S. CORONA: In palazzo storico ristrutturato nel 2008 appartamento all'ultimo piano con ascensore, terrazza abitabile e garage. Ingresso, salotto, cucina con zona pranzo e ampia vetrata, lavanderia e salottino studio. Camera matrimoniale con cabina armadio e servizio, due camere, servizio.

m² 160 m² 3 2 1 In def.



RIF. V86 - VENDESI VILLA SINGOLA CON GIARDINO € 280.000

ARCUGNANO: Villa circondata da un bellissimo giardino. Al piano terra ingresso, salone, zona pranzo separata, cucina e tinello, servizio, veranda e patio esterno. Al piano primo 4 camere, due servizi, terrazza abitabile con pompeiana e ampia mansarda suddivisa in due vani ed un servizio. Garage.

m² 260 m² 4 3 1 G





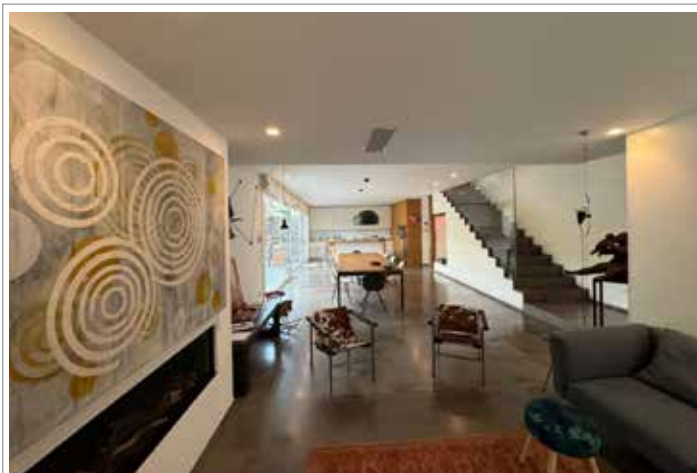
RIF. V20 - VILLA IN CLASSE A4

Trattativa riservata

MONTICELLO CONTE OTTO - Proponiamo in vendita prestigiosa porzione di villa bifamiliare su due piani fuori terra e così composta: piano terra con zona giorno e cucina open space, servizio e lavanderia; piano primo con tre camere da letto di cui una con bagno padronale e cabina armadio, ulteriore bagno e una splendida terrazza. Completano la proposta di vendita un garage doppio in larghezza e un giardino esclusivo con possibilità di realizzare una piscina a parte.



m² 250 m² 3 3 doppio A4



RIF. V70 - VILLA MODERNA CON GIARDINO Trattativa riservata

VIALE TRIESTE - Proponiamo in vendita raffinata villa moderna super tecnologica e così composta: al piano terra ingresso, salone con camino, cucina, zona pranzo separata con vetrate che si affacciano sul giardino privato con mini piscina, un servizio ospiti e una lavanderia. Al piano primo troviamo la zona notte composta da: quattro camere con tre servizi, una stanza hobby un servizio, una terrazza solarium di 60 mq. Garage doppio, due posti auto scoperti e una terrazza solarium.

Trattativa riservata.



5 5 doppio 2 A1



RIF. V792 - NUOVA VILLA IN CLASSE "A4"

€ 560.000

VICENZA NORD - Progetto che prevede tre ville indipendenti affiancate e sviluppate su un unico piano, con giardino esclusivo e garage doppio. La villa di testa si compone di un' ampia zona living con angolo cottura in open - space ampie vetrate con accesso alla pompeiana esterna, una camera matrimoniale con cabina armadio e servizio privato, due ampie camere, un bagno giorno/lavanderia, un ulteriore bagno, un ripostiglio. Completano l'immobile 2 posti auto scoperti.



m² 235 m² 3 3 1 2 A4



RIF. V57 - VILLA CON PISCINA E GIARDINO IN COLLINA € 520.000

COSTABISSARA: splendida villa singola in buono stato conservativo e sviluppata su due piani fuori terra. Al piano terra troviamo un ingresso, un salone con vista, terrazza e cucina. Un corridoio accede alla zona notte con uno studio e due suite padronali con due servizi ed un ripostiglio/cabina armadio. Al piano seminterrato, troviamo un locale adibito a taverna o salotto, una cucina separata, un locale accessorio da adibire a palestra o stanza hobby, un servizio. Completano la villa una cantina e un garage doppio al piano seminterrato.



m² 350 m² 3 3 X2 4 F



RIF. MA164 - MINI CENTRO STORICO € 600

SANTA LUCIA: In contesto di poche unità in zona centrale comodo a tutti i servizi, in locazione grazioso mini arredato in stile moderno e con travi a vista. L'appartamento è composto da: ingresso su soggiorno con angolo cottura, una camera, un servizio ed un ripostiglio.

m² 45 m² 🚗 1 🚿 1 🏠 G



RIF. MA82 - BILOCALE IN CENTRO € 1.100

Nel cuore di Vicenza, in prestigioso palazzo, splendido mini finemente arredato, al secondo piano con ascensore. Ingresso, cucina a vista, ampio soggiorno arredato, camera matrimoniale, bagno con doccia e un comodo ripostiglio. Comodissimo posto auto coperto.

m² 75 m² 🚗 1 🚿 1 🏠 E



RIF. USA-BF39 - BIFAMILIARE + GIARDINO € 1.800

QUINTO VICENTINO: Porzione di bifamiliare ristrutturata su tre livelli, a soli 15 minuti dalla caserma Ederle. Luminoso soggiorno con affaccio sul giardino e cucina a vista, bagno con lavanderia, ripostiglio. Al secondo piano, 3 camere e 2 bagni finestrati. Mansarda. Giardino, pompeiana.

🚗 4 🚿 3 🏠 1 🚗 2 🏠 A2



RIF. TPA-231 - ELEGANTE APPARTAMENTO € 1.700

SANT'ANDREA: Elegante appartamento parzialmente arredato al secondo piano con ascensore. Ingresso su soggiorno, cucina con terrazzino e sala da pranzo adiacente. Camera matrimoniale e una camera singola, 2 servizi ed un ripostiglio. Garage.

m² 130 m² 🚗 2 🚿 2 🏠 1 🏠 In def.



RIF. A223 - ATTICO ARREDATO + TERRAZZE € 1.000

VICENZA OVEST: In contesto tranquillo e ben abitato splendido attico finemente arredato. Al quinto ultimo piano con ascensore: ingresso, luminoso salone open space con cucina a vista e due grandi terrazze abitabili. Camera matrimoniale e terrazzo privato, due camere e servizio.

m² 140 m² 🚗 3 🚿 1 🚗 1 🏠 F



RIF. USA-V223 - CASA CON GIARDINO € 1.800

Zona TORMENO: A soli 10 minuti dal centro storico casa singola composta da: soggiorno, cucina, due camere matrimoniali e servizio. Ingresso indipendente con giardino esclusivo, garage, lavanderia e taverna. Possibilità di parcheggiare all'interno della proprietà fino a 4 auto.

m² 145 m² 🚗 2 🚿 1 🏠 X2 🚗 4



RIF. TPA-810 - CASA A SCHIERA + GIARDINO € 1.500

MONTEVIALE. A soli 10 minuti dalla città proponiamo una moderna villetta con giardino su due livelli. Composta al piano terra da soggiorno con cucina a vista, locale lavanderia e primo servizio. Al primo piano: una camera matrimoniale con terrazza, un servizio e altre due camere. Giardino privato e garage doppio.

m² 120 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 X2 🏠 E



RIF. BA149 - BICAMERE IN CENTRO € 800

CENTRO STORICO: In contesto silenzioso e riservato, proponiamo uno spazioso appartamento arredato sito al piano primo composto da: ingresso, salotto, cucina separata, camera da letto, studio/soggiorno, due servizi e ripostiglio. Posto auto a parte.

m² 115 m² 🚗 2 🚿 2 🚗 a parte 🏠 E



RIF. MA671 - MINI + TERRAZZA ARREDATO € 650

PIAZZA DELLE POSTE: Vicino ad una delle più belle Piazze del Centro Storico di Vicenza proponiamo un accogliente mini appartamento con terrazza sito al terzo piano, con affaccio su corte interna. Composto da soggiorno con angolo cottura, camera e un servizio finestrato.

m² 40 m² 🚗 1 🚿 1 🏠 G


VICENZA CENTRO
€ 380.000

Rif. M8203 – Viale Roma, Appartamento Quadricamere con cantina sito al piano secondo con ascensore in contesto signorile. Completamente ristrutturato negli anni '90. Sono ben 231 mq interni: ingresso su doppio salone molto luminoso esposto a sud e con grandi finestre con bellissima vista aperta su Monte Berico. Cucina abitabile, sala da pranzo con poggiolo, tre bagni tutti finestrati, tre camere da letto di cui una con secondo poggiolo e stanza lavanderia/stireria anch'essa finestrata. Al piano interrato cantina di circa 10 mq. Possibilità di acquisto garage nel cortile interno del condominio.



m² 251 m²  3-4  3  a parte  F


CAMISANO VICENTINO
€ 398.000

Rif. M8118 – Villa singola sorta negli anni '80 e quasi interamente ristrutturata nel 2020, disposta su due livelli fuori terra e circondata da giardino ben piantumato. Al piano terra bella veranda d'ingresso con grandi vetrate, salone a doppia altezza, ampia cucina con sala da pranzo, bel portico sul retro e adiacente accogliente taverna con caminetto, lavanderia e bagno. Spazioso garage singolo ed un posto auto coperto. Al piano primo camera matrimoniale con bagno padronale e antibagno, due camere doppie ed un ulteriore bagno con box doccia. Cantina al piano interrato.



m² 225  3  3  1  1  E

📍 Via Legione Antonini, 146 - Vicenza

☎ 0444 96 39 00

✉ marchetti@agenziavicenza.it 🌐 www.agenziavicenza.it



■ LONGARE

€ 420.000

Rif. M8165 – Appartamento in villa seicentesca con parco a **Costozza di Longare** – più dependance per i ritrovi con gli ospiti; area esterna di pertinenza e posti auto – eccezionale soluzione abitativa nel complesso di villa storica del seicento. L'appartamento, situato in un'ala della villa, si sviluppa completamente al piano terra ed è circondato dal bellissimo parco all'inglese. Ristrutturato nel 2003, gode di ingresso indipendente, elegante e luminoso salone con caminetto e ampie finestre aperte sul verde; sala da pranzo adiacente al cucinotto, separato e collegato al patio esterno. Zona notte due ampie camere, una delle quali attualmente divisa in due stanze più piccole, e due bagni. Comodo ripostiglio e, all'esterno, un'area di corte ad uso esclusivo. Dependance sottostante all'abitazione principale, di circa 70 mq con un piccolo ingresso, sala per ritrovi con gli amici e cucinotto, camera matrimoniale con cabina armadio e bagno finestrato. Ampia soffitta, e una porzione – esattamente 1/6 – della chiesetta quattrocentesca presente al confine sud del parco della villa. In proprietà anche un'ampia soffitta, e una porzione – esattamente 1/6 – della chiesetta quattrocentesca presente al confine sud del parco della villa.

m² 290 m² 🚗 3 🚿 2 🚗 1 🌳 1 🏡 G

Via Legione Antonini, 146 - Vicenza

0444 96 39 00

**AGENZIA
VICENZA**

— AGENZIA IMMOBILIARE DAL 1971 —

✉ marchetti@agenziavicenza.it

🌐 www.agenziavicenza.it

**■ VICENZA € 169.000**

Rif. M8197 – Tricamere in Zona Banche con garage, cantina e ascensore, al piano 1° in piacevole contesto con parco condominiale. L'abitazione è composta da:

ingresso, cucina, ampio soggiorno, tre camere, tre terrazze, due servizi e al piano interrato cantina e garage singolo. Lo stabile è adiacente le mura del centro storico di Vicenza a pochi passi dalla questura, da porta Santa Croce e comodo alla stazione; è interno e riparato rispetto Viale Mazzini ed è inserito in un contesto residenziale costruito a fine anni '60 con vari edifici collegati da bel parco/giardino pubblico.



Scopri di più

m² 135 m² 🚗 3 🏠 2 🚗 1 📈 6

**■ ISOLA VICENTINA € 615.000**

Rif. M7891 – A Torreselle di Isola Vicentina, ampio **Fabbricato Agricolo** ristrutturato negli anni 2001/2002 con finiture di buon livello, già predisposto per attività di agriturismo, ma perfetto anche per una famiglia numerosa. Al piano terra stupenda sala centrale con camino e soffitto a doppia altezza e travi a vista. Cucina attrezzata, bagni di servizio, due camere e vari locali accessori. Al piano primo altre 4 camere, ciascuna con bagno interno, tutte ben rifinite. Bel plateatico per mangiare all'aperto, stalla di circa 215 mq con box per i cavalli più 14 campi di terreno agricolo. Una realtà da scoprire!



Scopri di più

m² 470 m² 🚗 6 🏠 9 🚗 1 📈 D

**■ ARCUGNANO € 180.000**

Rif. M8089 – Arcugnano colle: vendesi lotto di terreno di 2.000 mq, di cui 800 mq edificabili per villa singola, sito in stupenda posizione collinare a pochi minuti da Monte Berico. Possibilità di acquistare ulteriore terreno agricolo confinante.

Esiste già un progetto per la costruzione di una stupenda villa singola sviluppata su due livelli, con una superficie abitativa di circa 240 mq più spazi accessori, totalmente personalizzabile, secondo le vostre esigenze.

Consigliamo di fissare un appuntamento in agenzia per approfondire questa splendida opportunità!!



Scopri di più

m² 2.000 m²

**■ VICENZA € 160.000**

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 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.

Questo bellissimo locale è subito disponibile per una nuova gestione!



Scopri di più

m² 111 m² 🏠 2 📈 In def.

**AGENZIA
VICENZA****AGENZIA VICENZA
CENTRO**

Corso A. Fogazzaro, 36 - Vicenza

0444 50 72 50 | 340 113 58 32

— AGENZIA IMMOBILIARE DAL 1971 —

info@agenziavicenzacentro.it

www.agenziavicenza.it

**VICENZA****€ 170.000**

Rif. 4488 – **Terreno edificabile** di circa mq. 750 **zona Maddalene a Vicenza**. In posizione interna e tranquilla vicinanza parco, poco distante dalla chiesa vi proponiamo un terreno edificabile avente indice 0,50 mq/mq che permette di costruire una superficie massima di circa mq. 375.

L'altezza massima è di 12 metri.

Ideale per costruire una palazzina con appartamenti, due villette bifamiliari oppure una grande villa singola.

Info e dettagli previo appuntamento in agenzia.



Scopri di più

m² 750 m²**VICENZA****€ 520.000**

Rif. 4269 – **Versante ovest di Vicenza - zona Maddalene**: affascinante **rustico** da ristrutturare con circa mq. 4.000 di area esterna esclusiva, in strada Lobia a pochi minuti dal centro della città ed immersa nel verde. E' costituita da un corpo storico principale dove è possibile un fedele recupero in cui ipotizziamo un appartamento di mq. 150 al piano terra con il proprio giardino esclusivo, un altro appartamento al primo piano che potrebbe avere anche un'altra parte di giardino esclusivo al piano terra. Mentre al piano secondo ed ultimo locali accessori per mq. 150 a servizio delle abitazioni.



Scopri di più

m² 1.000 m² 6 4 doppio In def.**CASTEGNERO****€ 570.000**

Rif. 4460 – **Splendida villa del 2006 a circa 20 minuti da Vicenza** con parco di mq. 1.200. La villa potrebbe eventualmente essere divisa anche in due unità in quanto ci sono già due accessi carrai e più portoncini di ingressi pertanto si ricaverebbe un'abitazione al piano terra ed una al piano primo totalmente indipendenti. Al piano terra grandissima zona giorno: zona relax, pranzo e cucina abitabile, un bagno, uno studio, lavanderia con camino e ben 4 portici uno su ogni lato. Zona notte tre camere matrimoniali, una con bagno ed altro bagno. Spazio nell'area esterna per parcheggiare 5-6 auto.



Scopri di più

m² 460 m² 4 3 5-6 B**VICENZA****€ 1.500.000 con arredo**

Rif. 4468 – **Palazzo in corso Fogazzaro con 3 appartamenti e 1 negozio**. In una delle strade più importanti del centro storico di vicenza abbiamo il piacere di proporvi, in esclusiva, un intero palazzo oggetto di ristrutturazione composto da un negozio al piano terra con magazzino al piano interrato, bicamere al piano primo, bicamere al piano secondo e bicamere al piano terzo ed ultimo con terrazze. Ascensore, riscaldamento autonomo, impianti certificati a norma e climatizzazione. Info e dettagli previo appuntamento in ufficio.



Scopri di più

m² 500 m² 6 6 C



Renato Guglielmi
Presidente Provinciale FIAIP Vicenza

Vendita di nuda proprietà: una tendenza in crescita

La cessione della nuda proprietà con la riserva dell'usufrutto vitalizio è una modalità di vendita dei beni immobili che sta suscitando un crescente interesse, soprattutto nelle grandi città e in riferimento ad abitazioni di valore medio-alto.



Questa tipologia di compravendita prevede che il proprietario ceda la nuda proprietà di un immobile, mantenendo però il diritto di usufrutto per tutta la durata della propria vita. Il fenomeno si sta consolidando anche nelle province più piccole, come dimostrato dai recenti dati dell'Osservatorio Fiaip Monitora, che segnala una crescente diffusione anche nella provincia di Vicenza.

Secondo il presidente provinciale di Fiaip Vicenza, Renato Guglielmi, "la cessione della nuda proprietà può rivelarsi una soluzione vantaggiosa soprattutto per quei proprietari che desiderano monetizzare un immobile, magari per far fronte a spese impreviste o per interventi manutentivi necessari. Questa modalità consente di ottenere liquidità immediata, pur continuando a usufruire dell'abitazione."

In genere, l'età dell'usufruttuario si colloca tra i 70 e gli 80 anni, con uno "sconto" medio sul valore dell'immobile che si aggira attorno al 30%. La formula della vendita della nuda proprietà si rivela interessante anche per l'acquirente, che, con un orizzonte temporale

di medio/lungo termine, può usufruire di un investimento più vantaggioso rispetto all'acquisto diretto di una proprietà. Inoltre, il mercato immobiliare, storicamente stabile, rende questo tipo di operazione un'opportunità sicura nel tempo.

Un aspetto fondamentale per il successo dell'operazione è la corretta valutazione dell'immobile e la definizione di un accordo economico chiaro tra le parti coinvolte. È importante, quindi, affidarsi a professionisti esperti per comprendere appieno le implicazioni legali, fiscali ed economiche di una compravendita di questo tipo.

L'interesse crescente verso la vendita della nuda proprietà testimonia anche una consapevolezza maggiore riguardo ai costi legati al possesso di immobili, soprattutto quelli di grandi dimensioni o di alto valore, che possono comportare oneri e manutenzioni impegnative. In questi casi, la cessione della nuda proprietà rappresenta una valida alternativa per garantirsi una "vecchiaia serena", senza rinunciare al comfort di una casa di valore.

Affidarsi a un professionista qualificato per una consulenza personalizzata è il primo passo per determinare se questa formula possa realmente rappresentare la soluzione ideale per un futuro più tranquillo, senza sacrificare gli standard di vita acquisiti.



...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



VICENZA

€ 92.000

Mini appartamento con garage in centro a vicenza un'opportunità rara e imperdibile! Al piano terra di un contesto condominiale in zona San Bortolo, questo mini di 35 mq è perfetto sia come acquisto sia per investimento sicuro. Si compone di una zona giorno funzionale con una porta finestra con accesso all'ampio terrazzo privato coperto, spazio lavanderia esterna. Camera matrimoniale con bagno cieco. Garage singolo al piano interrato. Perfetto per giovani professionisti, coppie o investitori, grazie alla posizione strategica e alla grande richiesta di immobili in questa zona.

m² 46 m² 🚗 1 🚿 1 🏠 1 📈 E



VERONA

€ 870.000

Splendido appartamento in palazzo storico vincolato nel cuore del centro storico, a soli 200 metri dal famoso balcone di Giulietta e Romeo. Piazza delle erbe e l'arena di Verona sono facilmente raggiungibili a piedi. L'appartamento si sviluppa su unico piano: ingresso su ampio salone di 40 mq, cucina abitabile, ripostiglio, studio con affaccio esterno. Zona notte camera padronale con cabina armadio e bagno privato, camera doppia, bagno finestrato, cantina al piano interrato. Introvabile garage doppio in lunghezza, accessibile tramite montacarichi. Rif. 31082

m² 205 m² 🚗 2 🚿 2 🏠 doppio 📈 In def.



COSTABISSARA

€ 419.000

Una nuova splendida residenza sta sorgendo nel cuore di Costabissara. Innovazione e tecnologia, sicurezza ed efficienza sono alla base di questo progetto. Potrai scegliere il tuo tricamere fra le sei diverse tipologie presenti in questo innovativo progetto. Appartamento al piano primo con ascensore, zona giorno open space con affaccio su grande terrazza abitabile e portico in loggia; nella zona notte camera matrimoniale con bagno finestrato, due camere doppie, un bagno finestrato e ripostiglio. Al piano terra garage e posto auto. Unità a-4 vantaggi fiscali. Consegna 2025. Rif. 31087

m² 164 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 1 📈 A4



COSTABISSARA

€ 285.000

In zona centrale e ben servita di Costabissara, 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. Zona giorno servita da due terrazzi abitabile. Posto auto esclusivo. Garage singolo interrato. riscaldamento centralizzato a pavimento, raffrescamento centralizzato, predisposizione impianto d'allarme. nelle spese condominiali sono compresi i consumi di acqua calda, riscaldamento e raffrescamento. Classe en. A i.p.e. 43,10 kwh/mq anno. Rif. 31120

m² 146 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 1 📈 A





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 riqualificazione 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, tricamere 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 🏠 doppio 🌿 B



VICENZA

€ 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 poggolo.

Rif. 31126

m² 178 m² 🛏 4 🚿 2 🏠 doppio 🌿



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 soppalco del primo piano. Cucina ben attrezzata, bagno con finestra, ripostiglio, lavanderia. Taverna con camino. Al primo piano soppalco 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 CENTRO

€ 145.000

Contrà Porta S. Lucia in posizione interna, all'interno di un piccolo palazzo di 6 unità, grazioso appartamento bicamere, posto al piano 3° ed ultimo e composto da ingresso, salottino, cucina, disimpegno, camera matrimoniale e camera singola, bagno finestrato, e terrazzino. Disponibilità di un posto auto scoperto nel cortile interno al prezzo di euro 15.000.

Serramenti sostituiti recentemente.

Rif. 30946

m² 84 m² 🛏 2 🚿 1 🚗 a parte 🏡 In def.



VICENZA

€ 255.000

Ampio appartamento nel cuore del centro di Vicenza, al terzo ed ultimo di un edificio senza ascensore. Ampio ingresso, soggiorno, una spaziosa cucina, tre camere, 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. Posto auto coperto compreso nel prezzo. Su richiesta è possibile acquistare anche un'ampia soffitta. Per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento per una visita, non esitate a contattarci. Rif. 31134

m² 150 m² 🛏 3 🚿 2 🏡 In def.



ARZIGNANO

€ 160.000

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.



CREAZZO

€ 385.000

La vostra casa del futuro è arrivata.. Nel centro abitato di Creazzo-Olmo vi presentiamo questa soluzione abitativa costruita con le migliori tecnologie del mercato e con finitura interne di altissimo livello. La soluzione centrale si compone di un'area di ingresso con posto auto privato, ampia zona giorno open-space con cucina a vista. Bagno finestrato. Area giorno con ampie vetrate e accesso diretto al giardino con area di patio lastricato. Al primo piano ampia camera padronale con due zone guardaroba e bagno finestrato con doccia, due ulteriori camere ed un bagno finestrato. Rif. 31157

m² 154 m² 🛏 3 🚿 3 🚗 1 🏡 A4



PIANEZZE COLLINA:
GRANDE CASA UNIFAMILIARE CLASSE A1 € 450.000



TGV144 – Questa abitazione è l'ideale per coloro che amano vivere in ampi spazi, che desiderano essere comodi alla città ma al tempo stesso lontani da traffico, rumori e che sono attenti al risparmio energetico. L'immobile, a poca distanza dalla chiesa, è stato oggetto di una integrale e meticolosa ristrutturazione nel 2015 che l'ha portato in classe energetica A1. Con pochi interventi mirati, finalizzati alla sola riorganizzazione degli spazi interni, si ricava un'abitazione con ingresso, studio, grande soggiorno, ampia cucina, bagno. Al piano primo quattro camere, tre bagni e terrazzo. Garage. Giardino sul retro.



m² 413 m² 4 4 1 1 A1

VIALE TRENTO: PORZIONE DI BIFAMILIARE CON TERRAZZO
GIARDINO € 435.000



DZV1005 – Sei alla ricerca di una soluzione abitativa che combini sicurezza, efficienza e un ottimo investimento? Scopri queste due porzioni di bifamiliare completamente rinnovate. Ogni unità offre spazi ben organizzati, giardini privati e terrazzi vivibili, perfetti per godere di momenti di relax in un contesto di tranquillità e comfort.

Con la consegna prevista per giugno 2025 e un incentivo sisma bonus per unità, queste case rappresentano un'opportunità imperdibile per chi cerca un abitare di qualità e un investimento futuro.



m² 247 m² 3 2 2 A4

CASALE:
CASA DI CORTE RISTRUTTURATA € 430.000



NPV390 – Immersa nel verde di Casale e a pochi passi dal centro di Vicenza, porzione di casa di corte affiancata solo da un lato completamente ristrutturata nel 2007 seguendo i principi della bioedilizia. Al piano terra luminosa zona living open space con cucina e piccolo scoperto di proprietà, servizio per gli ospiti. Al piano superiore una camera matrimoniale con bagno, due camere doppie, bagno, lavanderia con terrazzo. Al secondo e ultimo piano una grande stanza versatile. La terrazza abitabile offre una vista panoramica sul verde circostante. Garage singolo e due posti auto privati.



m² 253 m² 3 3 1 2 In def.

TORMENO: IN COSTRUZIONE NUOVA PORZIONE
DI BIFAMILIARE CON GIARDINO € 420.000



DZV1001- Comune di Vicenza – Centro Torri di Arcugnano. Prossima realizzazione di due porzioni di bifamiliare con giardino, in un meraviglioso casolare completamente ricostruito. L'intervento prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio, con l'utilizzo delle più moderne tecnologie antisismiche ed energetiche. Consegna prevista primavera 2026. Si sviluppa su due livelli. Piano terra: ampia zona living con vista sul giardino, ideale per momenti di relax e convivialità, e un comodo bagno/lavanderia. Primo piano: zona notte composta da tre camere e due bagni, progettata per garantire funzionalità e privacy.



m² 290 m² 3 3 2 In def.

SANT'ANDREA:
CASA INDIPENDENTE € 335.000



EBV155 - Splendida casa indipendente, affiancata solo da un lato nel cuore del quartiere più richiesto di Vicenza, disposta su tre livelli. Al piano terra ampia zona giorno con luminoso soggiorno, sala da pranzo e una cucina abitabile con camino. Completano il piano una pratica lavanderia e un'atmosfera calda e accogliente. Al primo piano tre camere, due delle quali con cabine armadio. Ripostiglio e due bagni - di cui uno padronale con vasca idromassaggio. Al terzo e ultimo piano sottotetto con ampia zona living, terrazza a tasca. Completamente ristrutturata nel 1994. Garage collegato alla casa offre ulteriore comodità.



 187 m²  3  3  1  In def.

VIALE TRIESTE:
PORZIONE DI CASA AFFIANCATA € 295.000



NPV388 - Porzione d'angolo di casa indipendente su più livelli, in Viale Trieste, a breve distanza dal centro storico, riparata dal traffico. Al piano terra ampio ingresso, taverna dotata di camino con accesso diretto a un'area scoperta. Un servizio e un ampio garage. Al primo piano una grande cucina e un soggiorno spazioso con camino centrale. Ulteriore servizio. Al secondo piano quattro confortevoli camere, di cui una con bagno, mentre le altre tre sono servite da altri due bagni. Una mansarda versatile, che si presta a essere trasformata in uno spazio aggiuntivo, ideale per ufficio, sala hobby o zona relax.



 225 m²  4  4  doppio  In def.

SANTA BERTILLA: BICAMERE CON INGRESSO
INDIPENDENTE E AMPIO GIARDINO € 170.000



EBV160 - Appartamento bicamere situato nella splendida zona di Santa Bertilla, ristrutturato nel 2017. Ingresso luminoso e finestrato, soggiorno, grazioso angolo cottura. La camera matrimoniale ti avvolgerà in un abbraccio di comfort, mentre la camera singola, ideale per un bambino o per gli ospiti, sarà perfetta per accogliere chi ami o per creare uno spazio giochi personalizzato. Bagno finestrato, elegante e funzionale, completerà il tuo spazio quotidiano. Ampio giardino di proprietà. Inoltre, c'è la possibilità di ricavare un posto auto, un vero plus in città!



 98 m²  2  1  In def.

ZONA STADIO: MINI APPARTAMENTO RISTRUTTURATO
CON CANTINA € 120.000



FFV079 - Luminoso miniappartamento al primo piano con ascensore in condominio signorile e ben tenuto. Consegnato completamente ristrutturato internamente. Completa la proprietà un'utilissima cantina di facile accesso al piano terra. E' situato in una posizione strategica data la vicinanza all'università, all'ospedale, al tribunale e al centro storico; comodo a tutti i servizi e a tutte le linee di autobus, corriere e alla stazione ferroviaria. Disponibili più unità con leggere differenze (monolocali e mini) anche con terrazzino. A fine lavori gli appartamenti saranno portati in Classe energetica B. Consegna: giugno 2025.



 51 m²  1  1  D



m² 354 m²
4
4
2
B
180 m²

Vicenza centro storico | Residenza esclusiva **Prezzo su richiesta in Agenzia**

Rif. IT 24 355 1377 – 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





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



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'area verde esterna grazie alle vetrate scorrevoli ed alle pareti in vetro. Al piano superiore, tre camere accompagnate da due bagni elegantemente rifiniti. Lo spazio lavanderia e le cabine armadio aggiungono praticità e lusso. 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. Questa dimora non è semplicemente una casa, ma un'opera d'arte abitabile nel cuore di una delle città più affascinanti d'Italia.



Scopri di più



Abusi edilizi e revisione delle tabelle millesimali

Gli abusi edilizi vanno considerati nella revisione delle tabelle millesimali? Ecco cosa dice la legge e come tutelare i tuoi diritti.



Le tabelle millesimali sono lo strumento che regola la ripartizione delle spese condominiali e i quorum in assemblea. Esse possono essere modificate in caso di errore nella loro originaria compilazione o di successivo mutamento, per più di un quinto, del valore proporzionale anche di una sola unità immobiliare. Ma cosa succede se nell'edificio ci sono abusi edilizi? Vanno considerati nel calcolo dei millesimi? E chi paga le spese per la

revisione delle tabelle? In questa guida, faremo chiarezza sul rapporto tra abusi edilizi e revisione delle tabelle millesimali, analizzando la normativa e la giurisprudenza in materia.

Quando le tabelle millesimali possono essere modificate?

L'art. 1136 del codice civile stabilisce che le tabelle millesimali possono essere modificate all'unanimità. A dire il vero, il consenso di tutti i condomini è necessario solo quando

dette tabelle derogano ai criteri di ripartizione delle spese condominiali basati sui millesimi di proprietà (come l'art. 1123 cod. civ. impone). Negli altri casi (ossia quando esse non fanno che rispecchiare i criteri ordinari di divisione delle quote, si ritiene sufficiente la maggioranza.

Le tabelle possono inoltre essere modificate a maggioranza dei presenti che rappresentino almeno metà dei millesimi dell'edificio, in due situazioni:

- se si scoprono errori di calcolo o valutazioni errate degli spazi comuni o delle proprietà private che sono stati utilizzati per calcolare le tabelle originarie;
- se sorgono modifiche (in aumento o diminuzione) di almeno un quinto al valore anche di un singolo appartamento (si pensi a un condomino che realizzi una mansarda).

Il semplice cambio di destinazione d'uso non implica un'automatica revisione delle tabelle se non risulta che esso possa determinare un maggiore consumo dei beni comuni (ascensore, scale, ecc.).

In caso di errori di calcolo o di modifiche nella struttura degli appartamenti, qualora non si raggiunga la maggioranza prescritta, ciascun condomino può rivolgersi al giudice affinché, dopo aver nominato un perito, effettui la correzione delle tabelle.

Abusi edilizi e tabelle millesimali: cosa dice la legge?

La legge non vieta espressamente di considerare gli abusi edilizi nel calcolo dei millesimi. Anzi, la giurisprudenza ha chiarito che il tecnico incaricato della revisione delle tabelle millesimali deve tener conto anche degli aumenti volumetrici abusivi, aggiornando i millesimi in base alla superficie reale dell'immobile, anche se questa non corrisponde a quella autorizzata. Ciò significa che, se un condomino ha realizzato un abuso edilizio che aumenta la superficie del suo appartamento di almeno un quinto rispetto a quella iniziale, dovrà pagare di più di spese condominiali.

Perché gli abusi edilizi vanno considerati per i millesimi?

Pur manifestando una situazione illecita, l'abuso garantisce comunque al titolare dell'immobile una maggiore disponibilità del proprio appartamento e un aumento del suo valo-

re in termini millesimali. Le tabelle millesimali devono riflettere la consistenza effettiva delle singole unità immobiliari, per garantire una ripartizione equa dei costi condominiali.

Escludere gli abusi edilizi dal calcolo dei millesimali significherebbe falsare la realtà e creare un'ingiustizia a danno degli altri condomini. Peraltro non è detto che l'abuso venga demolito: le piccole irregolarità possono essere sempre sanate con una sanzione pecuniaria, senza procedere all'abbattimento.

Cosa fare in caso di abusi edilizi?

Se si scopre la presenza di abusi edilizi nel condominio, è opportuno denunciare l'irregolarità alle autorità competenti. Tuttavia non è onere dell'amministratore procedere in tal senso, non almeno se non ha ricevuto delega dell'assemblea.

Chi paga le spese di revisione?

L'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del Codice civile stabilisce che le spese per la revisione delle tabelle millesimali sono a carico di chi vi dà causa. Quindi, se la revisione è necessaria per via di un abuso edilizio, detti costi graveranno sul condomino che ha realizzato l'abuso.

Cosa succede se l'abuso edilizio viene sanato?

Nell'ipotesi di abuso edilizio sanato, le tabelle millesimali dovranno essere – a maggior ragione – aggiornate per riflettere la nuova situazione. Anche qualora l'abuso non fosse né sanato né demolito, il condomino che lo ha realizzato dovrà comunque pagare le spese condominiali in base ai millesimi aggiornati, che tengono conto dell'aumento di superficie.

Posso rifiutarmi di pagare le spese condominiali se ritengo che i millesimi siano errati?

No, non è possibile rifiutare il pagamento delle spese condominiali. Se si ritiene che i millesimali siano errati, è necessario piuttosto impugnare la delibera assembleare che li ha approvati o chiedere la revisione delle tabelle e, in assenza di quorum deliberativo, rivolgersi al tribunale.

Qual è la differenza tra diritto di uso e di abitazione?

Come funzionano e cosa comportano il diritto di uso e di abitazione su un immobile.

Il diritto di uso e il diritto di abitazione sono diritti reali di godimento su cosa altrui, disciplinati dal Codice civile agli articoli 1021 e 1022. Si tratta di due posizioni giuridiche che cioè consentono, a un soggetto che non è il titolare del bene, di farne comunque uso con il consenso di quest'ultimo. Cerchiamo però di comprendere qual è la differenza tra diritto di uso e di abitazione, anche perché gli stessi vengono spesso citati insieme, quasi fossero inscindibili.

Cos'è il diritto d'uso

Secondo l'articolo 1021 cod. civ., il diritto di uso consente al titolare (usuuario) di servirsi di una cosa e, se fruttifera, di raccoglierne i frutti per quanto occorre ai bisogni suoi e della sua famiglia. I bisogni si valutano secondo la condizione sociale del titolare.

Può riguardare beni mobili o immobili, fruttiferi o meno.

Il diritto di uso non può essere ceduto.

Il bene stesso non può essere dato in locazione. Difatti, l'usuuario può diventare proprietario solo dei frutti naturali, ossia dei frutti che derivano direttamente dal bene e che sono destinati al consumo materiale e diretto.

Sono, quindi, esclusi, i frutti civili, ossia quelli che derivano dalla concessione in godimento a terze persone di un bene (ad esempio il canone di locazione) e quelli che, comunque, consistono in denaro (questo perché esso non può soddisfare i bisogni in via diretta, ma solo se scambiato con altri beni).

L'usuuario non può cedere o locare il proprio diritto a un ter-

zo: egli può esercitare il diritto solo direttamente. L'usuuario può sfruttare e usare direttamente l'immobile, apportandovi migliorie e addizioni, facendo propri i frutti che questo eventualmente produce. Egli inoltre compie tutti gli atti necessari alla sua custodia, amministrazione o riparazione.

In tutte le attività connesse, l'usuuario deve sempre usare la diligenza del buon padre di famiglia.

L'usuuario e i suoi familiari possono servirsi dell'immobile in modo libero e pieno a condizione che ne rispettino la destinazione economica: il diritto d'uso si estende all'intero bene e a tutte le utilità che possono trarsi da esso. Indipendentemente dall'entità dei bisogni, il titolare può usare la cosa per intero, sia pure per esercitare un'attività che garantisca la realizzazione del suo interesse.

Cos'è il diritto di abitazione

L'articolo 1022 c.c. stabilisce che chi ha il diritto di abitazione di una casa può abitarla limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia. Tale diritto riguarda esclusivamente una casa destinata ad abitazione. Il titolare può abitare l'immobile solo per soddisfare i bisogni abitativi propri e della famiglia. Il titolare del diritto non può concedere l'abitazione ai suoi familiari mentre egli abita stabilmente altrove.

Il diritto è strettamente personale e non può essere ceduto o dato in locazione. Esso si estende anche ai figli nati dopo l'inizio del diritto e alle persone conviventi per prestare servizi. Per essere opponibile a terzi, il diritto di abitazione deve essere costituito con scrittura privata autenticata oppure con atto pubblico e registrata presso l'Agenzia delle Entrate.



In generale il titolare del diritto di abitazione ha gli stessi obblighi dell'usufruttuario.

Il titolare del diritto di abitazione, prima di esercitare tale diritto, deve prestare una cauzione, a meno che non sia stato dispensato dal proprietario o dal titolo costitutivo. Deve inoltre redigere l'inventario dei beni mobili e descrivere lo stato in cui si trovano gli immobili sostenendo le relative spese. Se manca l'inventario il proprietario può richiedere l'intervento giudiziale.

Il titolare deve sempre osservare la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1001 c.c.) e quindi conservare il bene, servirsene secondo la destinazione datale dal proprietario e non abusarne. Deve sopportare anche le spese ordinarie di riparazione.

Il titolare del diritto di abitazione non può cedere o locare il proprio diritto a un terzo.

Differenze principali tra diritto d'uso e di abitazione

La prima differenza riguarda l'oggetto del diritto:

- l'uso può riguardare qualsiasi bene, mobile o immobile, fruttifero o meno;
- l'abitazione riguarda esclusivamente una casa destinata a dimora.

La seconda differenza riguarda le facoltà del titolare: l'uso consente di utilizzare il bene e raccogliere i frutti naturali per i bisogni propri e della famiglia; l'abitazione invece permette di abitare la casa per soddisfare i bisogni abitativi.

Quanto ai limiti:

- nell'uso, i bisogni sono quelli del titolare e della famiglia, si valutano secondo la condizione sociale del titolare e possono includere l'utilizzo di frutti;
- l'abitazione invece è specificamente legata ai bisogni abitativi della famiglia, senza possibilità di sfruttamento economico del bene.

Entrambi i diritti non possono essere ceduti o dati in locazione.

Applicabilità delle norme sull'usufrutto

Le disposizioni relative all'usufrutto si applicano, in quanto compatibili, all'uso e all'abitazione. Tuttavia, il diritto di abitazione è più limitato rispetto all'usufrutto, in quanto non consente lo sfruttamento economico del bene.

ABITARECASA
mia



SCATTA
LA FOTO
DELLA TUA
STANZA
PREFERITA



Invia le foto a: vicenza@abitaremagazine.it



Pubblicheremo la stanza con più personalità, quella che, fotografata meglio, racconti, più delle altre, la bellezza dell'ABITARE! Se la tua stanza sarà entrata anche nei nostri cuori, ti contatteremo per pubblicarla e condividerla con tutti i lettori di ABITARE! Sarà un modo unico per averci tuoi ospiti!



CASE
da
SO
GNO

Questo mulino la cui costruzione originaria risale al 1574, integralmente ristrutturato con cura ed attenzione ai minimi dettagli tra il 2017-2019, funge da ponte di collegamento con il passato e con le emozioni antiche di questi luoghi, portandoci lontano dalle frenesie e frastuoni tipici dell'era moderna. Difficile descrivere con le parole, un luogo incantato, un'oasi di pace e quiete immersa nel verde della vegetazione, dove il rigoglio dell'acqua delle risorgive del Bacchiglione è l'unico suono che ci accompagna durante la giornata.

ANTICA BELLEZZA E FASCINO

VILLAVERLA (VI) | Splendido mulino ristrutturato





Rif. IT 21 355 770 – La proprietà si compone del Mulino ristrutturato e convertito ad uso residenziale, di un annesso rustico e parco di circa 5.000 mq. Integralmente recintata, è parte dell'area protetta delle risorgive del Bacchiglione. Il Mulino ci accoglie con un ampio ingresso e cabina armadio integrata nell'arredo realizzato su misura. Da questo ambiente centrale si accede alla luminosa area giorno con sala da pranzo e cucina a vista ed al living nato nel pieno rispetto dell'antica sala di macinazione.





VILLAVERLA – VI

Antico mulino | € 1.200.000



scopri i dettagli

Dall'ingresso è possibile inoltre uscire sul fianco dell'abitazione, dove è ancora presente e funzionante la pala del mulino ed oltrepassare un ponticello che ci conduce all'isola privata adibita a salotto all'aperto. Completano gli spazi di questo livello, un bagno ospiti, una stanza uso ufficio/studio, lavanderia e locali tecnici. Al piano primo un'area relax utilizzabile come salottino intimo per la famiglia, e 3 camere di generose dimensioni, di cui la principale con bagno privato, e le altre due con bagno e cabina armadio condivisa. All'ultimo piano mansardato è stata ricavato un unico grandissimo ambiente di oltre 60 mq che funge da camera matrimoniale, con bagno privato, doccia centrale a vista e una intera stanza adibita a cabina armadio.



Per informazioni:



Vicenza | Contra' Porta Padova, 132

+39 0444 317652

www.vicenzaresidenze.it

vicenza@von-poll.com





CENTRO STORICO ZONA ERETENIA

Trattativa riservata

Vendesi splendidi appartamenti ristrutturati dal moderno design in posizione strategica, ubicati vicino al bellissimo scorcio di ponte furo uno dei luoghi più iconici e fotografati della città. Le unità immobiliari sono inserite in un palazzetto del 800 servite da un monta persone e composte da 4 appartamenti da 185 mq con tre camere, doppi servizi e lavanderia fino a 220 mq con tre camere uno studio due servizi e una lavanderia.

Completano gli appartamenti posti auto coperti, garage, cantine e splendide terrazze.

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 | PALAZZO DELLE POSTE

**Lussuosi appartamenti in classe A da mq 180
a mq 600 con terrazze, cantine e garages.**

Trattativa 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



MONTE BERICO – 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.



RESIDENZA PORTA MONTE

**Appartamenti in villa liberty da mq 60
a mq 250 con terrazze cantine e garage**

Le 5 residenze offrono differenti soluzioni abitative per riuscire a soddisfare tutte le esigenze con spazi ben distribuiti e confortevoli. al piano terra si trovano due abitazioni, il primo piano è interamente dedicato ad una spaziosa residenza così come il secondo piano, mentre al terzo piano è presente un'attico che si completa di mansarda al quarto piano. Rif. A340

Per informazioni:

BELLIENI[®]
IMMOBILIARE

VICENZA | Piazza Giacomo Matteotti, 20

☎ 0444 525262

🌐 www.bellieni.com

✉ info@bellieni.com



ZONA LAGHI: Alle porte della città di Vicenza, proponiamo una splendida villa singola. Questa soluzione di prestigio incanta sin dal primo sguardo, con la sua entrata imperiale, che porta ad una sontuosa scalinata che conduce al piano primo. Immersa in un parco di 8000 mq, questa proprietà offre un'atmosfera di rara bellezza e tranquillità. I suoi giardini curati con maestria, arricchiti da alberi secolari ed una piscina incantevole, trasformano questo spazio in un'oasi di pace in città.





VILLA SINGOLA CON PISCINA A VICENZA

Trattativa riservata

Questa proprietà presenta una disposizione davvero unica, in quanto zona giorno e zona notte sono sullo stesso piano. Ampio ingresso di 50 mq, doppio salone, una zona pranzo separata, cucina con dispensa, stireria, ampio corridoio che conduce alla zona notte con tre suite, tre bagni ed una cabina armadio. Al piano primo uno studio, altre due camere da letto, con due servizi e degli spazi adibiti a soffitte. La villa si presta alla divisione in due unità immobiliari, con un unico impianto di riscaldamento ed elettrico. Al piano semi interrato completano la villa un'ampia taverna con camino, una lavanderia, una cantina, ed un garage triplo. La villa è dotata di piscina esterna, di grandi dimensioni. Le finiture interne sono ancora attuali. Rif. V450

Per informazioni:

BELLIENI[®]
IMMOBILIARE

VICENZA | Piazza Giacomo Matteotti, 20

☎ 0444 525262

🌐 www.bellieni.com

✉ info@bellieni.com



La chiave giusta
per te



V I C E N Z A

Piazza G. Matteotti 20

T. **0444 525262**

www.bellieni.com

