

# ABITARE

N. 10 | GENNAIO 2025 | VICENZA E PROVINCIA

magazine



**CASA EREDITATA**  
si può vendere la quota?

**COMODATO D'USO**  
L'inquilino può dare una parte dell'immobile?

**CASE DA SOGNO**  
dall'attico alla villa

**FIAIP**  
Affitti turistici



Certificazioni e Membership



ADIMEMBER LUXFORSALE  
ITALIA LUXURY REAL ESTATE



Elisa Campana  
Dott. Magistrale in Architettura  
Interior & Furniture Designer  
Home Stager

info@ebellstudio.com

+39 0432 471642

Udine - Italy

ebellstudio.com





Interior Design | Furniture design | Interior staging



# 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](https://salesstart.it/agenzie-immobiliari)

Oppure scansiona il QR code





## ITALIA SUPERSTAR NELL'IMMOBILIARE CON INVESTIMENTI IN CRESCITA.

Abbiamo da poco iniziato il nuovo anno e già ci sono delle buone se non ottime notizie. Il mercato immobiliare italiano si conferma in piena espansione, registrando un aumento significativo degli investimenti rispetto all'anno precedente. Gli ultimi report evidenziano trend positivi che proiettano un'ulteriore crescita per il 2025, con il segmento del retail in grande ripresa.

**La Crescita del mercato:** i numeri chiave, secondo alcuni dati, l'incremento degli investimenti nel settore immobiliare ha riguardato principalmente le città metropolitane come Milano, Roma e Napoli, che continuano ad attrarre capitali nazionali ed esteri. Si sottolinea come l'interesse degli investitori sia stato trainato dal settore commerciale, che da solo ha rappresentato il 40% del totale delle transazioni immobiliari.

**Retail in ripresa:** nuove opportunità un elemento centrale del report è la ripresa del retail, un segmento che negli ultimi anni aveva sofferto a causa della pandemia e dell'avanzata dell'e-commerce. I dati attuali mostrano un cambio di rotta, con una crescente domanda per spazi commerciali fisici, soprattutto in location strategiche come i centri cittadini e le vie dello shopping.

Questa rinascita è stata alimentata da:

- L'adattamento degli spazi commerciali alle nuove esigenze dei consumatori, puntando su esperienze personalizzate e innovative.

- Il ritorno del turismo nazionale ed internazionale, che ha incrementato la domanda per negozi di lusso e boutique.

Previsioni per il 2025, le proiezioni indicano che il trend positivo continuerà anche nei prossimi anni, con una particolare attenzione verso:

- **Sostenibilità:** edifici a basso impatto ambientale e certificazioni green sono sempre più richiesti dagli investitori.

- **Logistica urbana:** con l'aumento del commercio online, cresce la necessità di spazi logistici vicino ai centri cittadini.

- **Residenziale di lusso:** l'alta gamma residenziale continua a registrare performance solide, specialmente in aree di pregio.

Il mercato immobiliare italiano si conferma un settore dinamico e in costante evoluzione, capace di adattarsi alle nuove esigenze e di attrarre importanti investimenti. Con la ripresa del retail e una crescente attenzione alla sostenibilità, il 2025 si preannuncia come un anno cruciale per consolidare questi trend e rafforzare il posizionamento dell'Italia come hub immobiliare di eccellenza.

La redazione di ABITARE MAGAZINE  
Alessandro Mattiazzi

# ABITARE

magazine

Anno II - N. 10  
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](mailto: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](mailto:amministrazione@arcaeditore.it)

## Direttore Responsabile

Silvano Piazza  
[silvano.piazza@abitaremagazine.it](mailto:silvano.piazza@abitaremagazine.it)

## Direttore Editoriale

Alessandro Mattiazzi  
[alessandro.mattiazzi@abitaremagazine.it](mailto:alessandro.mattiazzi@abitaremagazine.it)

## Redazione e Marketing

Lucia Tosolini  
[lucia.tosolini@abitaremagazine.it](mailto:lucia.tosolini@abitaremagazine.it)

## Progettazione e realizzazione grafica

Adriana Cobianchi  
[vicenza@abitaremagazine.it](mailto:vicenza@abitaremagazine.it)

## Per la Tua Pubblicità

Tel. 0422 6977  
Mail [info@abitaremagazine.it](mailto:info@abitaremagazine.it)

## Stampa

L'Artegrafica Casale sul Sile (TV)  
[www.lartefgrafica.com](http://www.lartefgrafica.com)

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







16



34



33

## SOMMARIO

- 08** Scaduto Immobiliare
- 10** Agenzia Vicenza
- 14** Von Poll Real Estate
- 16** Grandi Agenzie
- 18** Bellieni Immobiliare
- 23** Gruppo Stabilia
- 28** Abitare Informa
- 33** Case da Sogno



**Renato Guglielmi**  
*Presidente Provinciale FIAIP Vicenza*

# AFFITTI TURISTICI ED ADEMPIMENTI DEL CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE (CIN)

## Vicenza: un caso critico per gli affitti turistici non in regola.

Vicenza, nota per il suo patrimonio artistico e culturale, si trova oggi sotto i riflettori per un primato meno lusinghiero: è penultima in Veneto per il rispetto degli adempimenti legati al Codice Identificativo Nazionale (CIN) negli affitti turistici. Secondo i dati diffusi dal Ministero del Turismo, il 20% delle 3.174 strutture presenti nella provincia risulta fuori norma. Una situazione che non solo espone i proprietari a sanzioni, ma mette in discussione la credibilità del mercato immobiliare turistico locale.

Una normativa voluta per armonizzare il settore. Il Codice Identificativo Nazionale (CIN) è stato fortemente voluto dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali Fiaip per creare una regolamentazione uniforme a livello nazionale, superando le disomogeneità dei regolamenti regionali. Tuttavia, l'introduzione di questo strumento ha evidenziato la difficoltà di molti locatori privati nell'adeguarsi agli obblighi burocratici.

Renato Guglielmi, presidente provinciale di Fiaip Vicenza, commenta: "Non si deve limitare l'utilizzo della proprietà privata anche per fini speculativi, ma è fondamentale rispettare le leggi. Invitiamo i proprietari che intendono immettere i loro immobili nel mercato delle locazioni turistiche a breve termine ad adeguarsi alle normative, oppure a rivolgersi agli intermediari abilitati. Il mercato non deve diventare un far west".

Un invito all'adeguamento e alla trasparenza. La Fiaip sottolinea l'importanza di una maggiore armonizzazione normativa tra regioni e governo centrale. L'obiettivo è garantire sia la sicurezza degli affittuari che la trasparenza delle operazioni immobiliari, tutelando l'immagine del mercato turistico italiano.

L'adempimento del CIN rappresenta un passo cruciale per assicurare un sistema regolamentato e affidabile.

Le conseguenze del mancato adeguamento. Il mancato rispetto degli obblighi non solo comporta rischi legali per i proprietari, ma mina la fiducia dei turisti che scelgono Vicenza come destinazione.

La trasparenza e la conformità alle norme sono elementi chiave per attrarre visitatori, offrendo loro la sicurezza di soggiornare in strutture a norma.

Fiaip Vicenza: gli Associati come partners per il cambiamento. La sfida, ora, è sensibilizzare i locatori sull'importanza di regolarizzare le loro attività, trasformando un obbligo in un'opportunità per valorizzare il patrimonio immobiliare turistico locale.

Vicenza, con il suo ricco tessuto culturale e immobiliare, ha l'opportunità di migliorare la sua posizione adeguandosi pienamente alla normativa CIN. Una sfida che, se affrontata con responsabilità e visione, potrà garantire un futuro più trasparente e sostenibile per il settore degli affitti turistici.







Scegli il TUO nuovo UFFICIO



### Bellissimo UFFICIO di 311 mq. - cod. VU04

Splendido **UFFICIO** di 311 mq collocato al piano primo e composto da doppio ingresso, reception, 8 ampie stanze con 14 postazioni, 2 sale riunioni, 2 bagni, 2 archivi, zona server e loggia panoramica con affaccio sulla piazza interna verde.

Questo ufficio può essere suddiviso in 2 unità distinte, come da progetto iniziale. Possibilità di acquistare l'arredo e gli impianti esistenti extra prezzo. Classe A1.

Posti auto extra ad  
€ 20.000/l'uno.

**€ 820.000**





**borgoberga, dove Affari e Relax si incontrano..**



### **UFFICIO vetrinato di 96 mq. - cod. VUBC02**

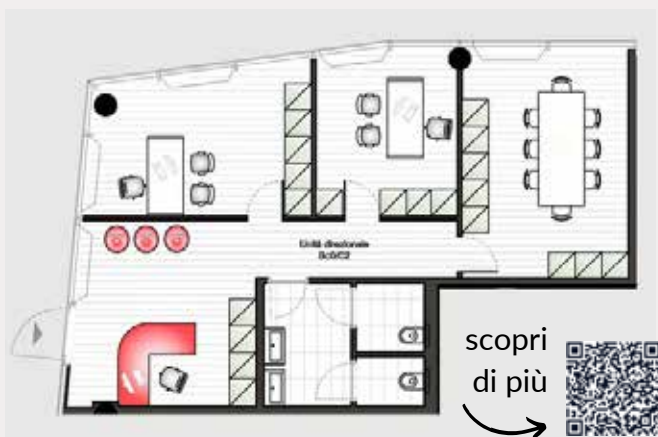
Luminoso UFFICIO di 96 mq comm. con ingresso indipendente e affaccio panoramico sulla collina di Monte Berico.

Questo ufficio è dotato di 6 vetrine ed é composto da ingresso su ampio open space con zona attesa/segreteria, 3 stanze (tutte con portafinestra con accesso diretto all'esterno), antibagno comune e 2 bagni (uomo / donna).

Classe A1.

Posti auto extra ad  
€ 20.000/l'uno.

**€ 260.000**



scopri  
di più



**0444.525439**

Contra' della Catena, 5 (VI)  
[www.scadutoimmobiliare.it](http://www.scadutoimmobiliare.it)




**VICENZA**
**€ 485.000**

Rif. M8097 – In zona interna a Viale Trieste, spaziosa e splendida Casa a Schiera Centrale con più di 600 mq di giardino esclusivo! Deriva dalla ristrutturazione di un antico casale dove nella porzione centrale è stata creata questa spaziosa dimora di quasi 300 mq, sviluppata su tre livelli. Piano terra: portico d'ingresso, spazioso soggiorno, cucina abitabile, lavanderia, bagno, sala con camino e una camera/studio. Piano primo: 4 spaziose camere e 3 bagni, più una splendida suite matrimoniale con bagno. Mansarda abitabile illuminata da velux. Gode di piattaforma elevatrice, pannelli fotovoltaici e 2 posti auto coperti. Da vedere!

 370 m<sup>2</sup>
 5
 5

 2
 In def.


**GAZZO**
**€ 175.000**

Rif. M8189 – Ampia Casa Singola con giardino a Gazzo Padovano. Ideale per una famiglia composta da 2-3 nuclei, questo immobile da ristrutturare offre ottime potenzialità e grandi spazi da poter modulare in base alle proprie esigenze. Gli spazi, un tempo adibiti ad abitazione e trattoria, ora sono destinati esclusivamente ad abitazione disposta su 3 livelli fuori terra: piano terra con cucina, soggiorno, taverna, cantina ripostigli e dispensa, più ampissimo deposito con tettoia alta oltre 4 metri. Piano primo con 4 camere, 2 bagni e vano scale; piano ultimo due locali ad uso soffitta con buone altezze. In proprietà anche ampio piazzale per parcheggio e terreno agricolo di circa 700 mq.



 635 m<sup>2</sup>
 5
 2
 5-6

 In def.



📍 Via Legione Antonini, 146 - Vicenza

☎ 0444 96 39 00

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



## ■ VICENZA

€ 198.000

**Rif. M8204 - Vicenza Zona Laghetto, Casa Singola** con garage e giardino, in posizione un po' interna a Strada Marosticana. Soluzione ideale per chi cerca una casa indipendente senza troppi lavori da fare, comoda alla città e ai principali servizi. L'immobile è distribuito su due livelli fuori terra. Al piano terra spazi accessori: ampio garage collegato ad una stanza pluriuso, una taverna con zona cottura e camino, un bagno finestrato e un'ampia lavanderia con uscita sul giardino.

Al piano primo, raggiungibile sia da scala esterna che internamente: disimpegno, soggiorno, sala da pranzo con cucinotto e due camere matrimoniali una della quali con bagno esclusivo.

Completano la proprietà il giardino esclusivo di circa 180 mq ed una cantina di circa 15 mq.

La casa è sempre stata ben mantenuta e alcune finiture sono state aggiornate negli anni '80-'90.

Negli spazi accessori al piano terra è possibile ricavare facilmente una stanza da adibire a terza camera.



198 m²



2-3



2



1



1



1



1

In def.

Via Legione Antonini, 146 - Vicenza

0444 96 39 00

**AGENZIA  
VICENZA**

— AGENZIA IMMOBILIARE DAL 1971 —

✉ marchetti@agenziavicenza.it

🌐 www.agenziavicenza.it

**■ VICENZA OVEST € 75.000**

Rif. M8166 – Mercato Nuovo: Mini Appartamento arredato e con posto auto in vendita già locato – in piacevole contesto del 1998, al piano terzo con ascensore. Si compone di soggiorno con cucina a vista e terrazzo di servizio, disimpegno con nicchia ad uso lavanderia, camera matrimoniale con armadio 4 ante e bagno finestrato con vasca. Posto auto scoperto esclusivo.

Le finiture sono originali dell'epoca di costruzione: portoncino blindato, serramenti in legno e vetrocamera, avvolgibili in pvc. Investimento a reddito: resa superiore al 6%!



Scopri di più

m² 45 m² 🚗 1 🚿 1 🚗 1 🏡 D

**■ VICENZA € 165.000**

Rif. M8201 – Luminoso Tricamere a Vicenza Ovest, Quartiere Cattane: sono 130 mq comm.li, al primo piano di un contesto residenziale curato, con ascensore e circondato da piacevole corte condominiale. Una soluzione ideale per chi cerca spazi generosi, ben distribuiti e personalizzabili secondo le proprie esigenze! Ingresso su accogliente soggiorno caratterizzato da grandi finestre e collegato ad ampio terrazzo vivibile. Cucina abitabile spaziosa, tre camere di generose dimensioni, due bagni finestrati e ripostiglio. Garage singolo e parcheggio per la seconda auto. Fissa una visita se cerchi spazi razionali in posizione strategica e ben servita!



Scopri di più

m² 130 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 1 🏡 In def.

**■ VICENZA € 210.000**

Rif. M8147 – Tricamere Biservizi in zona Porta Santa Croce, con terrazze e garage. Signorile appartamento di ben 150 mq abitativi, al piano 2° su 4, in palazzina del 1975, con ascensore. Bell'ingresso con ripostiglio e nicchia armadi con boiserie, grande living affacciato sulla terrazza abitabile e con ulteriore poggiolo, cucina abitabile, terrazzino e comodo ripostiglio/dispensa. Zona notte: tre camere, di cui una con bella terrazza ad angolo, e due bagni finestrati, uno con vasca e uno con doccia. L'appartamento è da ristrutturare internamente. Garage singolo ma ampio, con possibilità di parcheggio seconda auto di fronte al basculante.



Scopri di più

m² 170 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 1 🏡 E

**■ VICENZA € 390.000**

Rif. M7970 – Prezzo scontatissimo!! Disco - Bar - Ristorante - Pizzeria con abitazione tricamere e ampia area esterna, in una frazione collinare a nord della città subito pronto e attrezzato per la vostra nuova gestione! Il ristorante-pizzeria al piano rialzato di 320 mq circa con terrazza di 31 mq e ulteriore plateatico estivo di 180 mq. Al piano seminterrato ampissima sala da ballo con bancone bar, più due magazzini e cantine per 83 mq. Al piano primo appartamento di circa 130 mq: ingresso, salotto, cucina, tre camere e due bagni. Terreno di 5.350 mq. Impianti a norma, fotovoltaico, climatizzazione, cucina industriale attrezzata.



Scopri di più

m² 790 m² 🚗 3 🚿 2+ 🌱 🏡 C



Corso A. Fogazzaro, 36 - Vicenza

0444 50 72 50 | 340 113 58 32

**AGENZIA  
VICENZA****CENTRO**

info@agenziavicenzacentro.it

www.agenziavicenza.it

**VICENZA****€ 299.000**

Scopri di più

**Rif. 4395 - Zona Duomo: tricamere ristrutturato** con terrazza, soffitta e cantina. Nel cuore del centro storico della città vendiamo bella soluzione ristrutturata con gusto nelle rifiniture e nei dettagli. L'appartamento ha come punto forte la grande zona giorno e l'ampia vetrata del terrazzo dove poter fare colazione o leggere un libro. Zona notte con tre camere e bagno finestrato, antibagno ad uso lavanderia. Predisposizione per il secondo bagno. Al piano interrato cantina esclusiva e posto bici comune. All'ultimo piano soffitta e terrazza comune. Possibilità di abbinare un posto auto coperto in affitto.

 m<sup>2</sup> 120 m<sup>2</sup>
 3
 1
 D
**SOVIZZO****€ 270.000**

Scopri di più

**Rif. 4500 - In posizione centrale e comoda** a tutti i servizi vi proponiamo una **villetta di testa** così distribuita: ingresso indipendente, bagno di servizio finestrato e ampio garage con angolo lavanderia. Al primo livello la zona giorno con camino e pogggiolo, cucina separata abitabile, antibagno/ripostiglio, bagno finestrato con vasca e due camere matrimoniali. Al piano superiore una bella e scenografica stanza accessoria munita di camino ed angolo cottura con altezza minima di circa 1,80m ed altezza massima centrale di circa 3,10m.

 m<sup>2</sup> 190 m<sup>2</sup>
 2
 2
 1
 In def.
**VICENZA****€ 219.000**

Scopri di più

**Rif. 4486 - Villetta a schiera di testa** con due ingressi così composta: al piano terra soggiorno, sala pranzo con angolo cottura, bagno di servizio, veranda con lavanderia interna e garage di piccole dimensioni; al piano primo tre grandi camere, un ripostiglio ed un grande bagno finestrato; al piano interrato taverna e cantina. Area esterna di mq. 100 esclusiva. Soluzione ideale per chi desidera spazi generosi ed indipendenza a poca distanza dal centro città ed in zona molto servita da scuole, negozi e mezzi di trasporto. Possibilità di parcheggiare due auto nel cortile di fronte al garage.

 m<sup>2</sup> 190 m<sup>2</sup>
 3
 2
 1
 In def.
**VICENZA****€ 470.000**

Scopri di più

**Rif. 4421 - Raffinato ufficio di circa 200 mq, in palazzo storico nel cuore di Vicenza**, già ben suddiviso. Si trova al piano terzo con splendidi affacci sul corso principale che donano luminosità ed eleganza. L'opulenta scala del palazzo ci porta all'ingresso che apre sulla grande stanza ora adibita a zona reception/attesa, poi troviamo ben sei postazioni di lavoro singole finestate oltre a comodi ripostigli. Bagno e wc. Finiture di pregio. Gli ambienti sono luminosi e lo stato di manutenzione assolutamente ottimo. Ascensore al piano. Possibilità, previa verifica di un tecnico di fiducia, di ottenere il cambio uso da ufficio ad appartamento.

 m<sup>2</sup> 210 m<sup>2</sup>
 2
 F



m<sup>2</sup> 392 m<sup>2</sup>

5

3

1

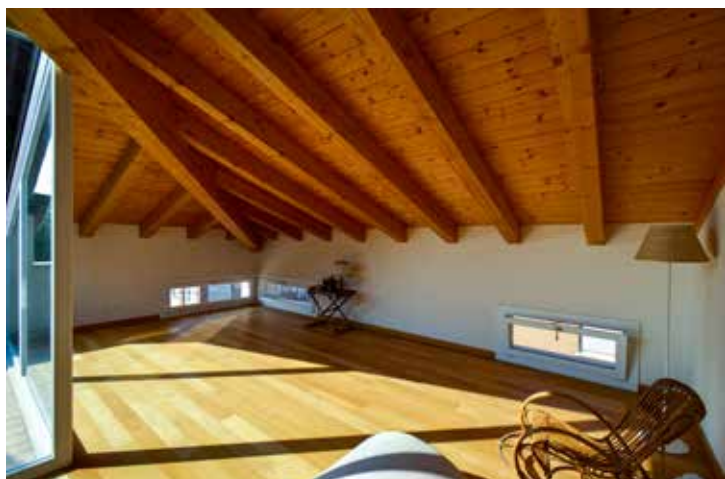
1

C

## Palazzina a Vicenza

€ 620.000

Rif. IT 21 355 595 – Questa palazzina è un bell'esempio di architettura della metà del '900 in stile Liberty, recentemente ristrutturata integralmente a nuovo. L'abitazione, sviluppa la zona giorno al piano primo, con ingresso tramite la loggia coperta a cui si accede dalla scala esterna. L'abitazione si apre con una luminosa area giorno, con grande salone e cucina separata di dimensioni abitabili. Al piano primo 3







[vicenza@von-poll.com](mailto:vicenza@von-poll.com) | [www.vicenzaresidenze.it](http://www.vicenzaresidenze.it)



camere di generose dimensioni, 2 bagni ed un ulteriore spazio utilizzabile come studio, dal quale si accede all'ultimo piano mansardato. Qui è stata ricavata una luminosa area relax o gioco, con meravigliosa terrazza a tasca, bagno e due ulteriori camere doppie mansardate. Garage singolo e ulteriore posto auto scoperto nel viale di ingresso carraio.

DETTAGLI: Parquet con riscaldamento a pavimento, sia per la zona giorno che notte.

Pratica cantina interrata. Irrigazione automatizzata.



Scopri di più





**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.



m<sup>2</sup> 413 m<sup>2</sup> 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.



m<sup>2</sup> 247 m<sup>2</sup> 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.



m<sup>2</sup> 253 m<sup>2</sup> 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.



m<sup>2</sup> 290 m<sup>2</sup> 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.

**TORRI DI QUARTESOLO**  
VILLA BIFAMILIARE € 475.000



NPV391 - In una tranquilla e prestigiosa zona residenziale lontana dal traffico ma comoda ai servizi, splendida porzione signorile di bifamiliare, con pannelli fotovoltaici da 6 kW e caldaia di ultima generazione. Al piano rialzato ampio ingresso, cucina abitabile con camino, salone con stufa a legna, studio, 4 camere di cui 3 matrimoniali (una con bagno privato) e una singola, due ulteriori bagni. Al piano primo soppalco con camino, terrazza e due ampie stanze mansardate. Al piano semi-interrato un secondo ingresso, spaziosa taverna con camino, grande bagno e tre comode stanze con altezza interna di 3,35 metri. Giardino con pozzo artesiano.



 391 m²  4  3+  doppio  E

**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



**MI23: MINI CON TERRAZZE A VICENZA OVEST € 105.000**

Zona S. Agostino - Grazioso miniappartamento all'ultimo piano composto da ingresso, zona giorno open space con cucina attrezzata e splendida terrazza, zona notte con angolo ripostiglio e lavanderia, una camera matrimoniale con ulteriore terrazza e un bagno finestrato. Un posto auto in corte condominiale.

m<sup>2</sup> 55 m<sup>2</sup> 🚗 1 🚿 1 🚗 1 🏡 In def.



**T857: LUMINOSO BICAMERE € 228.000**

ZONA TEATRO NUOVO. Raffinato appartamento al piano primo completamente ristrutturato. Luminosa zona giorno con cucina in open space. Zona notte composta da 2 camere matrimoniali e uno studio. Doppi servizi con finestra. Dal disimpegno si accede ad una comoda terrazza. Garage, cantina e soffitta.

m<sup>2</sup> 130 m<sup>2</sup> 🚗 3 🚿 2 🏠 1 🏡 In def.



**A600: ELEGANTE ATTICO trattativa riservata**

SANT'ANDREA: Attico con vista su Monte Berico. Si compone di ingresso, luminosa zona giorno, cucina separata e grande terrazza. Zona notte camera matrimoniale con cabina armadio e bagno, altre due camere, un bagno e lavanderia. Ampia terrazza. Garage doppio, posto auto coperto e uno scoperto.

m<sup>2</sup> 210 m<sup>2</sup> 🚗 3 🚿 2 🏠 doppio 🏡 In def.



**M15: MINI APPARTAMENTO RISTRUTTURATO € 120.000**

CORSO PADOVA: In zona comoda a tutti i servizi e a due passi dal centro storico proponiamo grazioso miniappartamento al piano secondo e in fase di completa ristrutturazione. L'immobile sarà dotato di tutti i comfort di una casa moderna. Ingresso, zona giorno con cucina open space, camera matrimoniale e un servizio.

m<sup>2</sup> 40 m<sup>2</sup> 🚗 1 🚿 1 🏡 B



**B289: BICAMERE CON ASCENSORE E GARAGE € 180.000**

SAN BORTOLO - Proponiamo ampio e luminoso appartamento al terzo piano con ascensore. Ingresso su soggiorno open space, cucina con terrazza. Zona notte una luminosa camera matrimoniale con bagno privato e terrazza. Una camera o zona studio e un secondo bagno finestrato con vasca. Garage singolo. Locato.

m<sup>2</sup> 85 m<sup>2</sup> 🚗 2 🚿 2 🏠 1 🏡 C



**B85: AFFASCINANTE APPARTAMENTO IN CENTRO € 295.000**

CENTRO STORICO: Proponiamo al primo piano appartamento possibilità di personalizzare gli ambienti grazie alle ampie metrature interne. L'appartamento è composto da ampia zona giorno in open space con angolo cottura. Zona notte suite padronale con bagno privato, ulteriore camera da letto e secondo bagno. Cantina di proprietà.

m<sup>2</sup> 100 m<sup>2</sup> 🚗 2 🚿 2 🏠 a parte 🏡 G





**T500: ULTIMO PIANO RISTRUTTURATO IN PALAZZO STORICO tratt. ris.**

SAN ROCCO - Splendido appartamento composto da ampio ingresso, salone, cucina abitabile e zona pranzo. Zona notte con tre camere matrimoniali e tre servizi, lavanderia, due cabine armadio e due terrazzini. Al piano superiore un quarto vano. Posto auto coperto ed uno scoperto.

m<sup>2</sup> 280 m<sup>2</sup> 🚗 4 🚿 3 🏠 1 🚗 1 🏡 A1



**CC-B4: MINI APPARTAMENTO IN COSTRUZIONE Tratt. riservata**

MERCATO NUOVO - In una palazzina in costruzione, mini appartamento dagli spazi generosi. Si compone di ingresso, zona giorno con cucina e soggiorno con affaccio su terrazza. La zona notte con camera matrimoniale, servizio finestrato e ripostiglio. Completa la soluzione un garage a piano interrato.

m<sup>2</sup> 70 m<sup>2</sup> 🚗 1 🚿 1 🏠 A



**T171: TRICAMERE DUPLEX CON GIARDINO E GARAGE DOPPIO € 198.000**

INTERNO VIALE DELLA PACE - Appartamento al piano terra ingresso, zona living con salotto, sala da pranzo, cucina abitabile ed un servizio. Al piano superiore tre camere ed un ampio servizio. Tutte le camere si affacciano su terrazze abitabili. Cantina, taverna, lavanderia e un doppio garage.

m<sup>2</sup> 180 m<sup>2</sup> 🚗 3 🚿 2 🏠 doppio 🏡 In def.



**T98: BELLISSIMO TRICAMERE CON POSTO AUTO COPERTO € 395.000**

CENTRO STORICO - Proponiamo in vendita luminoso appartamento così composto: al piano primo: ingresso su zona living in open space con angolo cottura. La zona notte con due camere da letto, una cabina armadio e due servizi e ripostiglio. Al piano inferiore, due stanze, un ripostiglio, lavanderia e servizio.

m<sup>2</sup> 220 m<sup>2</sup> 🚗 4 🚿 3 🚗 1 🏡 E



**B171: BICAMERE RISTRUTTURATO IN CENTRO STORICO € 260.000**

CORSO PADOVA - Nella zona del centro storico di Vicenza proponiamo in vendita elegante bicamere di situato in una palazzina completamente ristrutturata. L'appartamento si compone di: ingresso, ampia zona giorno, cucina, due camere e due bagni finestrati.

m<sup>2</sup> 100 m<sup>2</sup> 🚗 2 🚿 2 🏡 A2



**V55: PORZIONE DI BIFAMILIARE CON GIARDINO € 450.000**

MONTE CROSETTA - Vendesi luminosa porzione di bifamiliare immersa nel verde così composta: al piano terra soggiorno open space con cucina abitabile e affaccio sul giardino, servizio finestrato e una lavanderia. Al piano primo suite padronale, altre tre camere e servizio. Tre posti auto coperti con pompeiana.

m<sup>2</sup> 250 m<sup>2</sup> 🚗 4 🚿 2 🚗 3 🏡 In def.



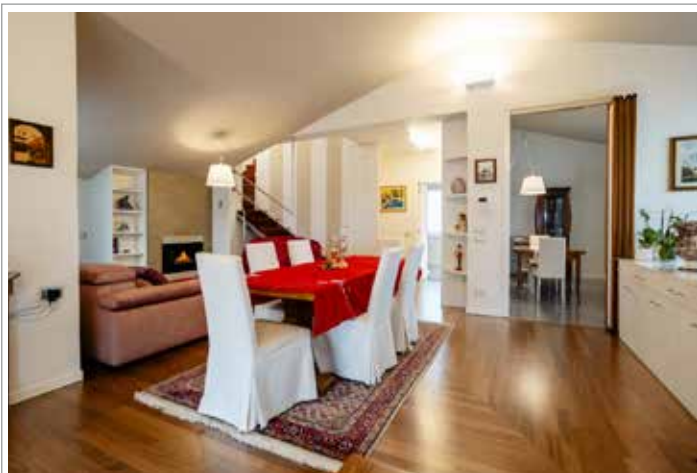


**V39: VILLA SINGOLA DA COSTRUIRE IN ZONA BIRON € 385.000**

**BIRON:** Proponiamo in vendita una villetta singola da costruire con soluzione "chiavi in mano". L'immobile si trova immerso nel verde, in zona residenziale e all'interno di una strada chiusa.

La villa sarà disposta tutta su un piano con ampia zona giorno e vetrata che affaccia sul portico, tre camere da letto, doppi servizi e due garage doppi collegati all'abitazione.

 130 m²  3  2  2 doppi  A4



**V03: ESCLUSIVA VILLA SINGOLA CON GIARDINO PRIVATO € 650.000**

**ALTAVILLA VICENTINA** - In zona residenziale villa. Si tratta di una soluzione sviluppata in 4 livelli: al piano interrato, taverna, un bagno, una lavanderia, un ripostiglio ed una centrale termica. Al piano terra, zona soggiorno, una camera matrimoniale con doccia una camera doppia ed un altro bagno. Al piano primo, cucina separata dalla zona soggiorno, una suite padronale con bagno privato e cabina armadio, un'altra camera, un bagno ed un locale di disbrigo. Al secondo piano, mansardato, troviamo un'ulteriore camera con bagno.

Completano la soluzione un garage triplo ed un giardino esclusivo. Attualmente la villa è suddivisa in due unità abitative, con un impianto unico ma divisibile.

 450 m²  4  2  3  In def.



**V173: PORZIONE DI BIFAMILIAIRE AL GREZZO AVANZATO € 570.000**

Vendesi porzione di villa bifamiliare al grezzo avanzato, in posizione immersa nel verde a pochi passi dalla zona piscine e in un contesto non isolato. Al piano terra zona giorno con vetrate che si affacciano su un portico coperto, cucina open space e un servizio finestrato. Al piano primo la zona notte è composta da tre camere matrimoniali di cui una con cabina armadio e doppi servizi. Al piano secondo troviamo altre due stanze, una terrazza e un locale lavanderia. Al piano interrato invece disponiamo di uno spazio versatile da destinare a palestra, spa o taverna con un servizio dedicato. Completano l'immobile due posti auto coperti, e un ampio giardino privato.

 360 m²  +3  3  doppio  In def.



**V354: NUOVA VILLA SINGOLA IN CLASSE "A4" € 1.250.000**

**Zona Bertesina** - proponiamo in vendita villa singola al grezzo avanzato, quasi ultimata, qualità costruttiva alta e possibilità di scelta delle finiture interne. L'immobile si sviluppa su due piani. Al piano terra: ingresso, zona giorno in open space provvista di cucina con vista sul giardino e zona living con camino. Stanza hobby, un bagno, una lavanderia separata, ulteriore stanza hobby e un garage doppio. Al piano primo, la zona notte con camera padronale, cabina armadio e bagno en suite, ulteriori tre camere da letto, ed un bagno completo.

 300 m²  6  3  X2  3  A4







**BA141: BICAMERE ARREDATO CON GARAGE € 1.100**

CA' BALBI: In zona comoda alla città proponiamo soluzione in affitto al terzo e ultimo piano. Zona giorno con soggiorno e terrazza abitabile, cucina separata con terrazza. La zona notte consiste in due camere matrimoniali ed un servizio con doccia. Garage al piano terra; riscaldamento autonomo e aria condizionata.

m² 80 m² 2 1 1 ND



**BA102: BICAMERE ARREDATO € 1.350**

BORGIO BERGA: Ai piedi di Monte Berico proponiamo comodo trilocale completamente arredato con posto auto coperto. Ingresso su soggiorno con cucina a vista, due camere matrimoniali e un servizio con doccia. Riscaldamento autonomo, climatizzazione ed ingresso indipendente tramite porta blindata.

m² 90 m² 2 1 1 F



**USA-VA066: CASA SCHIERA + GIARDINO € 1.700**

CRESOLE: Porzione centrale di casa a schiera completamente arredata, l'immobile si compone di: accesso indipendente, ingresso su zona giorno con cucina moderna openspace ed un servizio con lavanderia. Al piano primo, due camere matrimoniali con terrazza ed un servizio. Al secondo piano uno spazio da adibire alla terza stanza. Garage doppio, giardino di 40mq

m² 120 m² 3 2 X2 B



**TI14: APPARTAMENTO CON GARAGE € 1.500**

CENTRO STORICO: Luminoso trilocale in corte interna e riparata. L'immobile si compone di: ingresso su soggiorno con angolo cottura e lavanderia. Nella zona notte troviamo una camera matrimoniale con servizio privato, una camera doppia ed una singola con poggiatesta ed un secondo servizio finestrato.

m² 130 m² 3 2 1 D



**BA334: APPARTAMENTO CON TERRAZZA € 1.300**

ARCUGNANO: in splendido contesto immerso nel verde e a dieci minuti dalla città, affittiamo appartamento parzialmente arredato al secondo piano composto da: ingresso, cucina, camera singola, enorme camera matrimoniale, lavanderia, servizio con finestra e con doccia. Posto auto esterno in corte condominiale.

m² 90 m² 2 1 1 ND



**BA333: BICAMERE IN CONTESTO DI PREGIO € 1.300**

ARCUGNANO: in splendido contesto immerso nel verde e a dieci minuti dalla città, affittiamo appartamento con due camere parzialmente arredato al piano primo composto da ingresso, splendida cucina con finiture di pregio, camera singola, enorme camera matrimoniale, lavanderia, servizio con finestra e con doccia. Posto auto.

m² 90 m² 2 1 1 ND

## LOCAZIONE ATTIVITÀ COMMERCIALI - UFFICI



**UI1: PRESTIGIOSO UFFICIO € 1.700**

CENTRO STORICO - Nel cuore della città di Vicenza, a due passi dalla Basilica Palladiana, proponiamo uno spazioso ufficio in contesto di pregio, sito al terzo piano servito da ascensore, molto luminoso e con ampie vetrate. L'ufficio presenta 3 grandi vani, due servizi ristrutturati e una grande sala riunioni.

m² 191 m² 2 In def.



**UI52: UFFICIO DI GRANDE VISIBILITÀ'**

CORSO PADOVA: in strada di grande passaggio e visibilità, spazioso ufficio sito al piano primo servito da ascensore. L'immobile si compone di: ingresso, grande vano in open space per ufficio con più postazioni ma frazionabile in cinque uffici. Grande sala riunioni, una stanzetta archivio, due servizi, stanza server e vano retrostante.

m² 210 m² 2 2 In def.



**UI08: LUMINOSO UFFICIO € 1.700**

C.SO SAN FELICE: grande ufficio al piano secondo. Ingresso, accettazione, 6 grandi stanze (ciascuna adatta per più postazioni), stanza archivio, stanza server, tre servizi. Tutte le stanze sono finestrato. Ascensore al piano, un posto auto di pertinenza. Perfetto per sede direzionale di banca, assicurazioni ecc..

m² 200 m² 1 1 In def.

# Trova la tua casa



## ABITARE

MAGAZINE DI ANNUNCI E INFORMAZIONE IMMOBILIARE

[www.abitaremagazine.it](http://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



### 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.

m<sup>2</sup> 46 m<sup>2</sup> 🚗 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

m<sup>2</sup> 205 m<sup>2</sup> 🚗 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

m<sup>2</sup> 164 m<sup>2</sup> 🚗 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

m<sup>2</sup> 146 m<sup>2</sup> 🚗 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

m<sup>2</sup> 132 m<sup>2</sup> 🚗 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

m<sup>2</sup> 154 m<sup>2</sup> 🚗 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

m<sup>2</sup> 178 m<sup>2</sup> 🚗 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

m<sup>2</sup> 310 m<sup>2</sup> 🚗 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



# SI PUÒ VENDERE LA QUOTA DI UNA CASA EREDITATA?

**Se sussiste la comunione ereditaria su un immobile, per la vendita della semplice quota sussiste il diritto di prelazione dei coeredi?**



Come noto, quando un immobile viene lasciato in eredità a più soggetti, tra questi ultimi si forma una “comunione”. La comunione ereditaria implica che ciascuno dei coeredi è titolare solo di una quota ideale del bene, potendolo comunque utilizzare nella sua interezza, ma senza pregiudicare il paritetico diritto degli altri: criterio che talvolta, in concreto, non risulta di facile applicazione e genera pesanti contrasti tra i partecipanti alla comunione. La domanda che spesso ci si pone in tali circostanze è la seguente: si può vendere la quota di casa ereditata oppure è

necessario rispettare il diritto di prelazione dei coeredi? Vediamo cosa dicono, al riguardo, la legge e la giurisprudenza.

## **Vendita della quota di un immobile ereditato: c'è diritto di prelazione?**

In presenza di una comunione ereditaria su un immobile, il diritto di prelazione dei coeredi, previsto dall'articolo 732 del Codice civile, si applica solo quando un coerede intende alienare a un estraneo la sua quota ereditaria o parte di





essa. Tale diritto non trova applicazione, invece, alla semplice vendita della sola quota di comproprietà di un singolo bene facente parte dell'eredità.

Per comprendere meglio la questione dobbiamo leggere la disposizione in questione. L'art. 732 c.c. prevede: «Il coerede, che vuole alienare a un estraneo la sua quota o parte di essa, deve notificare la proposta di alienazione, indicandone il prezzo, agli altri coeredi, i quali hanno diritto di prelazione». La norma, quando parla di «quota o parte di essa», si riferisce alla quota dell'intero asse ereditario e non invece alla quota di un singolo bene che lo compone, come la casa su cui si è formata la comunione.

Dunque, un coerede è libero di vendere la sua quota della casa ricevuta in eredità, per quanto essa sia in comproprietà, senza dover assicurare alcun diritto di prelazione ai coeredi e quindi anche in assenza di loro autorizzazione preventiva.

### **Cosa dice la giurisprudenza?**

La giurisprudenza è costante nel ritenere che il diritto di prelazione tra coeredi si applica esclusivamente alla vendita della quota ereditaria, intesa come porzione ideale dell'intero asse ereditario, e non alla vendita di singoli beni che compongono l'eredità o di quote di essi.

Il Tribunale di Siracusa ha affermato che il diritto di prelazione ex art. 732 c.c. sussiste solo quando il coerede intende vendere la propria quota ereditaria o parte di essa, mentre non opera nell'ipotesi in cui la vendita abbia ad oggetto un singolo bene determinato, pur se assoggettato in parte alla comunione ereditaria e in parte a quella ordinaria (sentenza n. 195/2021).

La Corte d'Appello di Salerno ha ribadito che il diritto di prelazione non scatta quando viene alienato un singolo bene ereditario, potendo il coerede disporre autonomamente della relativa quota (sentenza n. 1012/2019).

Il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere ha sottolineato che l'esercizio del diritto di prelazione presuppone che l'atto di alienazione abbia ad oggetto una quota dell'eredità, o una parte della stessa, non ricorrendo tali presupposti nell'ipotesi in cui il contratto abbia riguardato un cespite determinato tra quelli caduti in comunione (sentenza n. 1480/2019). La Cassazione ha confermato che la vendita di un bene in comunione ereditaria da parte di uno solo dei coeredi non produce effetti reali relativamente alla quota ideale del coerede alienante e non attiva il diritto di prelazione (sentenza n. 4831 del 19.02.2019). Pertanto, la cessione a terzi estranei di diritti su singoli beni immobili ereditari non comporta lo scioglimento della comunione ereditaria e non attiva il diritto di prelazione (sentenza n. 18548 del 08.07.2024).

Il Tribunale di Roma ha dichiarato che il diritto di prelazione non si applica alla vendita di singoli beni specificatamente determinati facenti parte della comunione ereditaria (sentenza n. 20469/2015).

Nello stesso senso:

Tribunale di Brindisi, sentenza n. 1964/2016;  
Corte d'Appello di Milano, sentenza n. 1522/2023.

### **Conclusioni**

Il diritto di prelazione tra coeredi, previsto dall'art. 732 c.c., si applica esclusivamente alla vendita della quota ereditaria o di parte di essa. Non si estende alla vendita di singoli beni ereditari o di quote di essi.

Pertanto, se un coerede intende vendere la sua quota di comproprietà su un immobile facente parte della comunione ereditaria, senza alienare l'intera quota ereditaria, gli altri coeredi non hanno diritto di prelazione.

# L'INQUILINO PUÒ DARE IN COMODATO UNA PARTE DELL'IMMOBILE?

**Il locatario può ospitare chi vuole nell'appartamento salvo divieto del locatore.**



**I**potizziamo il caso di un locatario con un regolare contratto di locazione registrato a canone agevolato (3+2), il locatario può cedere in comodato d'uso gratuito ad un terzo una parte dell'immobile?

Come noto il "comodato" non è altro che una forma di "prestito" di un bene mobile o immobile per il termine convenuto dalle parti. Rispetto all'affitto si differenzia per il fatto di essere a titolo gratuito. Cerchiamo dunque di capire se l'inquilino può dare in comodato una parte dell'immobile a terzi e quali sono le differenze rispetto al subaffitto.

## **L'inquilino può subaffittare l'appartamento?**

In base alla normativa vigente, il locatario può solo subaffittare parzialmente l'appartamento (salvo divieto contenuto nel contratto di locazione). A tal fine deve solo comunicare il nome del subaffittuario al proprietario dell'appartamento. Non può invece subaffittarlo interamente, a meno che non ottenga una preventiva autorizzazione del locatore (che potrebbe essere contenuta già nel contratto di locazione). L'articolo 2 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, applicabile alle locazioni ad uso abitativo, stabilisce che: «Il conduttore non





può sublocare totalmente l'immobile, né può cedere ad altri il contratto senza il consenso del locatore. Salvo patto contrario, il conduttore ha la facoltà di sublocare parzialmente l'immobile, previa comunicazione al locatore con lettera raccomandata che indichi la persona del subconduttore, la durata del contratto ed i vani sublocati».

### **L'inquilino può dare in comodato gratuito l'appartamento?**

Vediamo cosa prevede la legge invece per il comodato.

La cessione in comodato d'uso gratuito di una parte dell'immobile a un terzo può essere assimilata a una sublocazione parziale, in quanto comporta la concessione a un terzo del godimento di una parte dell'immobile. Pertanto, il locatario deve rispettare le stesse condizioni previste per la sublocazione parziale.

In assenza di un divieto espresso nel contratto di locazione, il locatario può sublocare parzialmente l'immobile, ma deve:

- comunicare al locatore, con lettera raccomandata la sublocazione parziale, indicando la persona del subconduttore, la durata del contratto e i vani sublocati;
- ottenere il consenso del locatore solo se il contratto di locazione prevede un divieto di sublocazione o cessione del contratto.

Se il locatario non rispetta queste condizioni, il locatore può considerare la cessione in comodato d'uso gratuito come una violazione contrattuale e agire per la risoluzione del contratto di locazione. Con conseguente sfratto.

Al contrario il comodato dell'intero appartamento è possibile solo se:

- previamente autorizzato dal locatore;
- oppure consentito dal contratto di locazione.

### **Conclusioni**

In conclusione, in risposta al quesito del lettore, il locatario può cedere in comodato d'uso gratuito a un terzo una parte dell'immobile locato solo se:

- non vi è un divieto espresso nel contratto di locazione;
- comunica al locatore la cessione in comodato, indicando i dettagli richiesti;
- ottiene il consenso del locatore, se previsto dal contratto.

*Fonte: laleggepertutti.it*



ABITARECASA  
*mia*



SCATTA  
**LA FOTO**  
DELLA TUA  
**STANZA**  
PREFERITA



Invia le foto a: [vicenza@abitaremagazine.it](mailto: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!



A photograph of a modern industrial-style interior. On the left, a large, dark-framed mirror stands on a wooden bench, reflecting a window and a chair. In the center, two tall, thin potted plants in woven baskets sit on a polished concrete floor. A large, patterned rug with red, beige, and blue tones is laid out on the floor. To the right, a dark leather sofa with two light-colored pillows is positioned near a large, multi-paned window. A floor lamp with a white shade and a wooden base stands next to the sofa. The ceiling features exposed ductwork and a single light bulb hanging from a cord. The walls are white, with some exposed brickwork visible near the window.

CASE  
da  
SO  
GNO







# TRA LUSO E NATURA

---



## **Chalet di Prestigio a St. Johann, a due passi da Kitzbühel**

Immaginate un rifugio da sogno nel cuore delle Alpi tirolesi, dove il lusso incontra il fascino autentico della montagna. Questo straordinario chalet, situato nella rinomata località sciistica di St. Johann in Tirol a pochi passi da Kitzbühel, è il luogo perfetto per chi desidera vivere momenti indimenticabili, circondato da panorami mozzafiato e comfort esclusivi.







## UN'ACCOGLIENZA SENZA EGUALI

Rif. IT 21 355 595 – Accolti da un elegante atrio che apre le porte a un universo di raffinatezza, su questo piano, troverete una camera per gli ospiti e uno studio versatile, che può trasformarsi in una seconda camera. Il cuore del relax si trova nell'area wellness, un'oasi di benessere con sauna e daybed. Gli spazi pratici, come la lavanderia, il deposito sci con asciugascarponi e il garage per tre auto, aggiungono funzionalità senza compromettere l'eleganza.







# KITZBÜHEL

Chalet nel Tirolo austriaco



## IL CUORE DELLA CASA: UN PANORAMA DA SOGNO

Al piano superiore, sarete avvolti dalla luce e dal calore del soggiorno open space, dominato da un magnifico tetto a vista in legno antico. La cucina firmata dai migliori brand come Bora e Miele, mentre il soggiorno, con il suo camino scoppiettante, invita a trascorrere serate in compagnia, avvolti da un'atmosfera intima e raffinata. La suite padronale è un rifugio di puro lusso: una cabina armadio, un bagno en-suite con vista panoramica.

La spaziosa terrazza è il luogo ideale per godersi il sole e lo spettacolo della natura. Qui, potrete rilassarvi nella vasca idromassaggio, sorseggiando un calice di vino e contemplando il cielo stellato.

Per informazioni:



Vicenza | Contra' Porta Padova, 132

+39 0444 317652

[www.vicenzaresidenze.it](http://www.vicenzaresidenze.it)

[vicenza@von-poll.com](mailto: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 dell'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<sup>®</sup>

VICENZA | Piazza Giacomo Matteotti, 20

☎ 0444 525262

🌐 [www.bellieni.com](http://www.bellieni.com)

✉ [info@bellieni.com](mailto: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](http://www.bellieni.com)

✉ [info@bellieni.com](mailto:info@bellieni.com)



scopri  
i dettagli



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**<sup>®</sup>  
**IMMOBILIARE**

VICENZA | Piazza Giacomo Matteotti, 20

☎ 0444 525262

🌐 [www.bellieni.com](http://www.bellieni.com)

✉ [info@bellieni.com](mailto:info@bellieni.com)





scopri  
i dettagli

m<sup>2</sup>  
450 m<sup>2</sup>

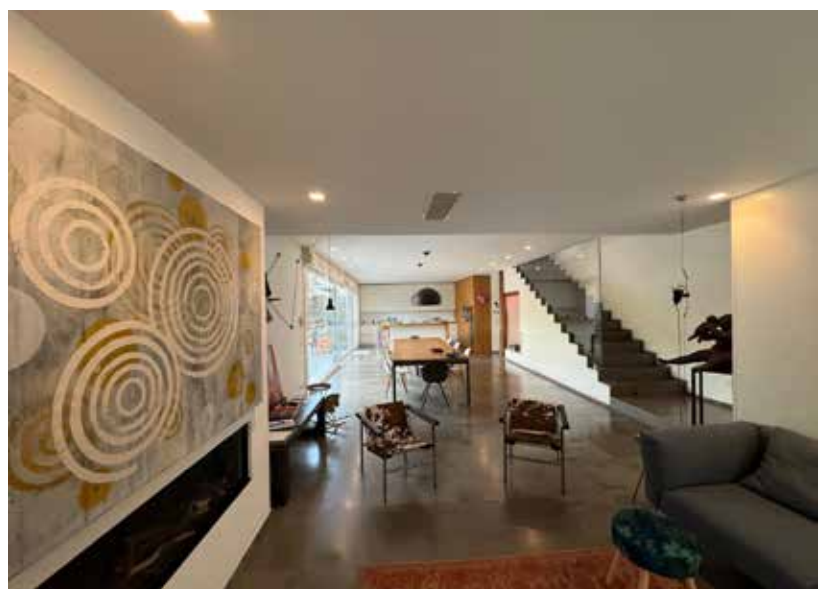
5

5

doppio

2

A







# 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 grandi vetrate che si affacciano sul giardino privato con mini piscina, un servizio ospiti e una lavanderia.

Al piano primo zona notte con quattro camere tre servizi, una stanza hobby e un servizio.

Bellissima terrazza solarium di 60 mq.

Garage doppio e due posti auto scoperti.

Rif. V70

Per informazioni:

**BELLIENI**<sup>®</sup>  
**IMMOBILIARE**

VICENZA | Piazza Giacomo Matteotti, 20

☎ 0444 525262

🌐 [www.bellieni.com](http://www.bellieni.com)

✉ [info@bellieni.com](mailto:info@bellieni.com)



VICENZA  
Corso SS Felice e Fortunato, 257/S  
Tel. **0444 305077**

[vicenza@grandiagenzie.it](mailto:vicenza@grandiagenzie.it)  
[vicenza.grandiagenzie.it](http://vicenza.grandiagenzie.it)



**PER VENDERE CASA  
A VICENZA  
SCEGLI**

**ZUCCON**  
**GRANDI AGENZIE**