

ABITARE

N. 19 | GIUGNO 2025 | VICENZA E PROVINCIA

magazine

POSTI AUTO IN CONDOMINIO
si possono crearne di nuovi?

RUDERI
hanno agevolazioni prima casa?

CASE DA SOGNO
dall'attico alla villa



Icona Arredamenti: il piacere di arredare.

In Icona crediamo che i pensieri e le sensazioni siano plasmati da ciò che ci circonda, a casa, al lavoro o in viaggio.

Ecco perché ci sforziamo ogni giorno di migliorare gli interni attraverso il nostro lavoro.

Insieme ai migliori brand



FLOS



Molteni & C

vitra.



zanotta:

Rimadesio

Fritz Hansen®

SELETTI

MESON'S



Il nostro showroom

Il nostro Showroom, ideato in collaborazione con Molteni & Co, si sviluppa su due piani ed accoglie calorosamente tutti coloro che entrano, offrendo un'ampia selezione di ambienti, dalle cucine alle aree living fino agli spazi notte. Il tutto combinato con armonia, come un puzzle ogni pezzo si integra al successivo dando origine a colori, texture e ambienti fluidi e piacevoli.



ABITARE

magazine

GIUGNO 2025 / N. 19



Vivere la casa, oltre le pareti.

L'estate è ormai alle porte e, come ogni anno, torna la voglia di vivere gli spazi all'aperto con rinnovata energia. Balconi, terrazze, giardini e verande si riscoprono luoghi ideali dove rallentare, ritrovarsi e respirare bellezza.

La casa si apre all'esterno e si trasforma, accogliendo la luce e diventando uno spazio fluido, dove architettura, natura e qualità dell'abitare si incontrano. È il momento perfetto per ripensare ambienti e funzioni, valorizzando ogni angolo come occasione di benessere.

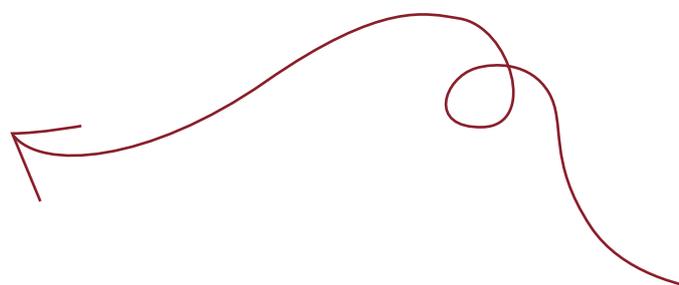
In questo numero di ABITARE MAGAZINE esploriamo il significato più ampio dell'abitare oggi: dalla progettazione sostenibile al valore della regolarità urbanistica e catastale nelle compravendite, passando per idee di arredo outdoor e riflessioni sul mercato immobiliare che cambia, anche nei suoi ritmi stagionali.

Raccontiamo una casa che si evolve con noi, che accompagna i nostri desideri e riflette i nuovi stili di vita. Perché abitare non è solo possedere uno spazio, ma farne esperienza ogni giorno, con consapevolezza, estetica e responsabilità.

Buona lettura e buona estate.

La redazione di ABITARE MAGAZINE
Alessandro Mattiazi

abbonati
gratis



ABITARE

magazine

Anno II - N. 19
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



Amministrazione

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

Direttore Responsabile

Silvano Piazza
silvano.piazza@abitaremagazine.it

Direttore Editoriale

Alessandro Mattiazzi
alessandro.mattiazzi@abitaremagazine.it

Redazione e Marketing

Lucia Tosolini
lucia.tosolini@abitaremagazine.it

Progettazione e realizzazione grafica

Adriana Cobianchi
vicenza@abitaremagazine.it

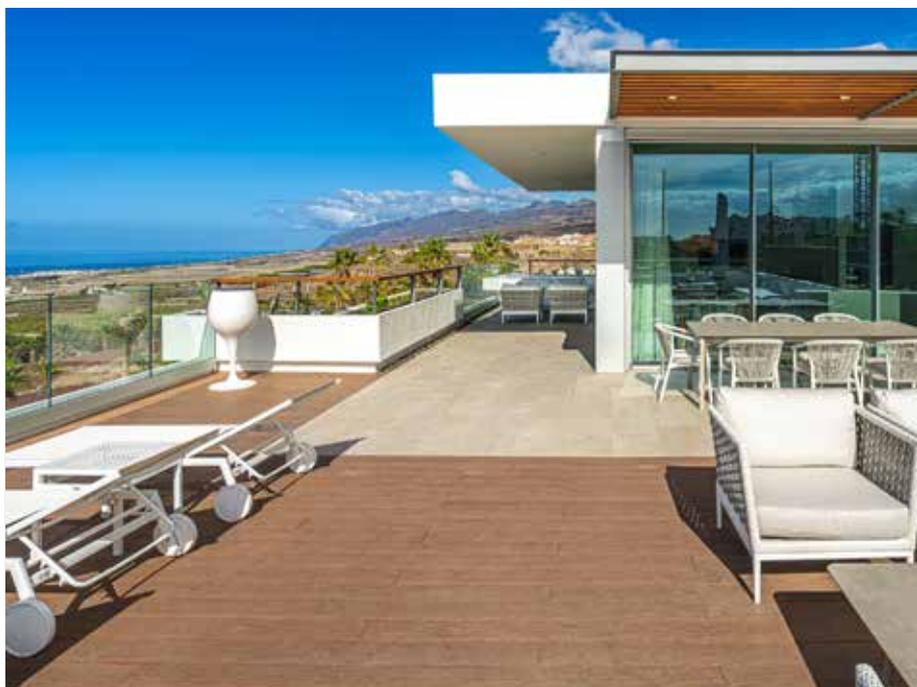
Per la Tua Pubblicità

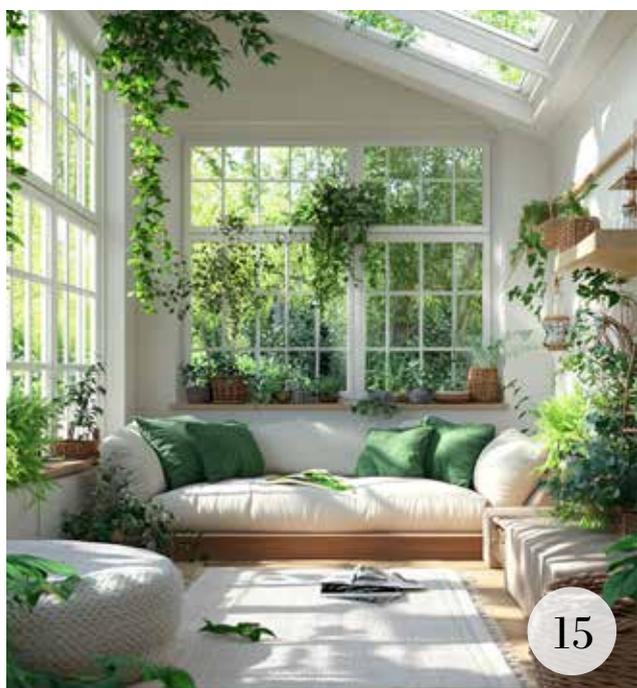
Tel. 0422 6977
Mail info@abitaremagazine.it

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.





SOMMARIO

- 15** Case da Sogno
- 32** Von Poll Real Estate
- 34** Dotti Casa
- 37** Gruppo Stabilia
- 42** Scaduto Immobiliare
- 44** Agenzia Vicenza
- 48** Bellieni Immobiliare
- 52** Grandi Agenzie
- 56** Abitare Informa

VENEZIA 2025: L'ARCHITETTURA SI ADATTA, SI CONNETTE, SI REINVENTA

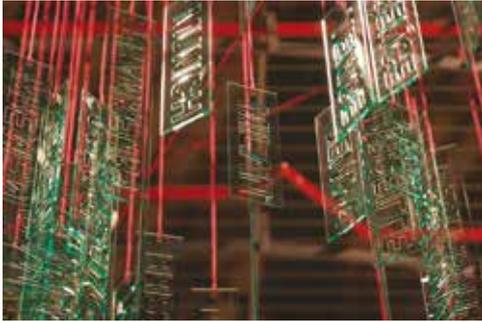
Intelligens è il tema della 19. Biennale Architettura: una mostra diffusa tra Giardini, Arsenale e città, che esplora il futuro del progetto attraverso intelligenze naturali, artificiali e collettive.



Venezia torna a essere epicentro del pensiero architettonico con la 19. Mostra Internazionale di Architettura, organizzata dalla Biennale di Venezia e curata da Carlo Ratti. Dal 10 maggio al 23 novembre 2025, la mostra si articola tra i Giardini, l'Arsenale e Forte Marghera, trasformando la città lagunare in un vero Living Lab a cielo aperto.

Intelligens. Naturale. Artificiale. Collettiva. è il titolo – e al tempo stesso il manifesto – dell'edizione 2025, che affronta il tema dell'adattamento architettonico in un mondo sconvolto dai cambiamenti climatici. «L'architettura – afferma Ratti





– non può più limitarsi a mitigare l’impatto ambientale, ma deve diventare uno strumento proattivo di risposta e trasformazione».

Al cuore della mostra, oltre 300 progetti e 750 partecipanti provenienti da tutto il mondo: architetti, ingegneri, climatologi, filosofi, chef, artigiani e designer si incontrano in un esperimento curatoriale aperto, basato sulla piattaforma “Space for Ideas”. Il risultato è un racconto polifonico che supera la centralità autoriale dell’architetto e valorizza una progettazione multidisciplinare e inclusiva.

La mostra si sviluppa in quattro sezioni: *Natural Intelligence*, *Artificial Intelligence*, *Collective Intelligence* e *Out* – quest’ultima, dedicata allo spazio come laboratorio per la Terra. Ogni sezione è concepita come uno spazio modulare e frattale, favorendo un’esperienza immersiva e interattiva. Con l’assenza del Padiglione Centrale, la città di Venezia stessa diventa parte integrante dell’esposizione, ospitando installazioni e prototipi diffusi. Intelligens si distingue anche per l’approccio circolare e sostenibile: gran parte degli allestimenti è realizzata in legno riciclato, con materiali destinati a essere riutilizzati a fine mostra, grazie a un manifesto sviluppato in collaborazione con Arup e la Ellen MacArthur Foundation.

Parallelamente, il programma pubblico GENS ospita conferenze, workshop e attività che coinvolgono il pubblico locale e internazionale per tutta la durata della mostra. Tra i luoghi simbolo: la Sala delle Colonne di Ca’ Giustinian, il Teatro Piccolo Arsenale e lo Speakers’ Corner alle Corderie, progettato da Christopher Hawthorne, Johnston Marklee e Florencia Rodriguez.

Con il suo approccio partecipativo e sperimentale, la Biennale Architettura 2025 supera il format espositivo per diventare una piattaforma attiva di riflessione e azione collettiva. Una chiamata globale all’adattamento, alla cooperazione tra intelligenze e al ripensamento del ruolo dell’architettura in un mondo in trasformazione.



SUPER WALLS 2025: UN FESTIVAL DIFFUSO TRA ARTE, ARCHITETTURA E SOSTENIBILITÀ

Dal 17 maggio al 1° giugno 2025, Padova e i comuni limitrofi si preparano ad accogliere la quarta edizione di Super Walls, la Biennale di Street Art che, fin dalla sua nascita nel 2019, ha ridefinito il concetto di arte urbana in Italia.

Organizzata dall'Associazione Culturale CIMI e curata dal gallerista Carlo Silvestrin e dalla critica d'arte Dominique Stella, la manifestazione si è affermata come un punto di riferimento per artisti e appassionati di street art.

Super Walls non è solo un evento artistico, ma un progetto di rigenerazione urbana che coinvolge attivamente il territorio. Artisti internazionali e locali saranno impegnati nella realizzazione di murales su edifici pubblici e privati, trasformando facciate anonime in opere d'arte che dialogano con l'ambiente circostante. L'obiettivo è valorizzare il paesaggio urbano, promuovendo una nuova estetica che unisce creatività e rispetto per l'ambiente.

Street art che purifica l'aria

Uno degli aspetti più innovativi di Super Walls è l'attenzione alla sostenibilità ambientale. Molti murales saranno realizzati utilizzando Airlite, una speciale vernice al biossido di titanio che, attivata dalla luce, è in grado di abbattere fino al 90% degli agenti inquinanti presenti nell'aria. Ogni metro quadrato dipinto equivale a un metro quadrato di foresta in termini di capacità depurativa, trasformando le opere in veri e propri "polmoni urbani". Super Walls promuove anche l'inclusione e la partecipazione attiva della comunità. Nelle precedenti edizioni, studenti del Liceo Artistico Modigliani di Padova hanno collaborato alla realizzazione di murales, sperimentando l'uso dell'intelligenza artificiale per la creazione di opere che riflettono temi come il rispetto per l'ambiente e la diversità.





territorio con occhi nuovi. Questa rete di opere d'arte contribuisce a valorizzare zone meno conosciute, stimolando l'economia locale e promuovendo una fruizione culturale diffusa.

Con la sua combinazione di arte, architettura e sostenibilità, Super Walls 2025 si conferma come un evento imperdibile per gli appassionati di street art e per chiunque sia interessato alle trasformazioni urbane contemporanee. Per ulteriori informazioni e aggiornamenti sul programma, è possibile visitare il sito ufficiale della manifestazione: Super Walls 2025: dove l'arte incontra la città, trasformando muri in messaggi e spazi urbani in esperienze condivise.

Un'opportunità per il turismo culturale

La Biennale rappresenta anche un'importante occasione per il turismo culturale. I murales, distribuiti tra Padova e i comuni limitrofi, creano un percorso artistico che invita cittadini e visitatori a esplorare il



ABITARE magazine online!

abbonati
gratis



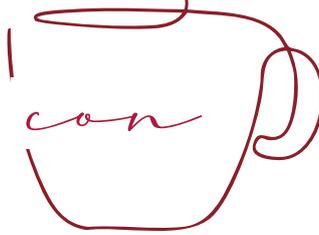
CLICCA QUI



IL TUO **MENSILE**
free
SULLA **CASA**

Non perdere le novità,
gli approfondimenti
e le ispirazioni di
Abitare Magazine:
il punto di riferimento,
per le nuove tendenze
sulla casa!

un caffè con



Silvia Schiavo:

CONOSCERE, ACCOGLIERE,
VALORIZZARE: IL MERCATO
DELLE LOCAZIONI
AMERICANE A VICENZA



Vicenza è da anni una città ponte tra culture, e per molti cittadini americani in servizio presso le basi militari Ederle e Del Din, rappresenta una parentesi di vita straordinaria. In questo contesto, il mercato immobiliare gioca un ruolo cruciale, non solo

come servizio, ma come esperienza di accoglienza. Ne parliamo con Silvia Schiavo, professionista del settore immobiliare che da oltre quindici anni gestisce con competenza e passione la locazione di immobili destinati ai cittadini statunitensi.





Da mio padre ho imparato tutto.

Silvia, come è iniziato il tuo percorso in questo mercato così particolare?

Ho iniziato affiancando mio padre aiutandolo nella gestione delle proprietà di famiglia affittate agli Americani da oltre 30 anni. Da lui ho imparato i segreti di questo mestiere, costruiti in anni di esperienza diretta.

Dove cercano casa gli americani? Quali sono le zone di Vicenza più richieste dai clienti americani?

Il centro storico è molto richiesto per il fascino architettonico e culturale: rappresenta qualcosa di unico per un americano abituato a città più standardizzate. I comuni limitrofi, invece, sono preferiti da chi cerca una casa indipendente con spazi all'aperto, magari un bel giardino.

Che tipo di abitazioni cercano solitamente?

Devono rispettare requisiti precisi, stabiliti dall'ufficio alloggi della caserma. Parliamo di climatizzazione, zanzariere – indispensabili nelle zone immerse nel verde – e cucine funzionali. Le case devono essere tendenzialmente vuote, arredate solo di cucina e bagni, perché le famiglie Americane si trasferiscono con il loro mobilio, per sentirsi “a casa” anche qui in Italia.

Le esigenze cambiano, il servizio resta

Ci sono differenze tra le esigenze di single e famiglie?

Decisamente. I single e le coppie scelgono più spesso il centro città, mentre le famiglie optano per abitazioni indipendenti. In entrambi i casi, si cercano spazi grandi, con camere extra e, se possibile, bagni en suite per ospiti in visita.

E il processo di locazione, com'è strutturato?

Molto diverso dal mercato tradizionale italiano. L'immobile deve essere conforme a tutte le normative di sicurezza, con impianti certificati. La manutenzione – anche quella ordinaria – resta in carico al proprietario. E un supporto lento o inefficiente può compromettere tutto: il rischio è la blacklist dell'immobile da parte dell'ufficio alloggi. Inoltre, i contratti sono 4+4 con una clausola di recesso rapido in caso di trasferimento militare.

Diventiamo il loro punto di riferimento. Quali sono le principali difficoltà o attenzioni per i proprietari italiani?

Amo molto viaggiare e conoscere culture diverse. Capire quindi le esigenze di una persona che si trova catapultata dall'altra parte del mondo è essenziale. Il mio compito è quello di diventare il loro punto di riferimento. Per i Clienti Americani sapere di poter contare sul proprio Agente immobiliare di fiducia per qualsiasi richiesta è un prezioso valore aggiunto che li rassicura. Dall'altro lato, per i proprietari, avere un tramite affidabile per tutta la durata della locazione è un enorme vantaggio che li agevola sotto tutti gli aspetti.

Come funzionano contratti e pagamenti?

Il contratto è bilingue e prevede regole specifiche: manutenzione ordinaria a carico del proprietario, preavviso di soli

10 giorni per il recesso dell'inquilino e un deposito cauzionale pari ad una mensilità al massimo.

C'è un rapporto che va oltre il semplice contratto?

Assolutamente sì. Diventiamo un trusted advisor anche per consigli pratici sulla vita quotidiana. Con molti si instaura anche una vera amicizia che spesso prosegue anche dopo la fine del soggiorno.

Siamo anche un Help Desk

Hai qualche aneddoto da raccontare?

Spesso ci chiamano perché hanno dimenticato le chiavi in casa. Altre volte ci segnalano un blackout che in realtà è solo l'interruttore scattato per supero di potenza – cosa che in America non esiste. O ancora, le caldaie a gas che perdono pressione... Il nostro ruolo non finisce alla firma del contratto: diventiamo veri e propri Property Manager, con artigiani di fiducia pronti a intervenire rapidamente, proprio perché conoscono le esigenze di questo tipo di clientela.

Uno sguardo al futuro

Come vedi il futuro di questo mercato a Vicenza?

Vicenza è certamente la base americana principale in Italia, ed una delle più importanti a livello europeo. Negli ultimi anni, il Governo ha investito nella costruzione di nuovi alloggi interni alla base e nella completa ricostruzione del villaggio americano, un quartiere dedicato alle famiglie dei militari. Ci aspettiamo quindi una maggiore disponibilità abitativa interna, con una possibile riduzione della domanda da parte degli ufficiali di grado inferiore. Tuttavia, le abitazioni di qualità – nel centro città o le case singole grandi, moderne o rinnovate – continueranno ad essere molto apprezzate dal personale militare di grado elevato e



dai civili che lavorano nell'ambito della base.

Conclusione

Nel mercato immobiliare non bastano competenza e conoscenza tecnica. Serve empatia, disponibilità, e un forte senso di responsabilità. Silvia Schiavo lo dimostra ogni giorno, facendo della propria esperienza un ponte tra due mondi. Un modello di accoglienza che valorizza non solo gli immobili, ma tutto il territorio vicentino.

“

SILVIA SCHIAVO
titolare dell'Agenzia
Von Poll Real Estate
e specialista nelle locazioni
per cittadini statunitensi

”



CARLO VIDONI. LA MATERIA COME MEMORIA DEL PRESENTE

Tra installazioni, fotografia e pittura, Carlo Vidoni costruisce una narrazione visiva che intreccia materia e memoria, indagando le contraddizioni della società contemporanea con uno sguardo poetico e radicale.

Scultore, fotografo, pittore. Carlo Vidoni è un artista poliedrico che attraversa con naturalezza linguaggi diversi, mantenendo sempre saldo il suo rapporto con la materia. Nato a Udine nel 1968 e oggi attivo a Tarcento, in Friuli Venezia Giulia, ha costruito nel tempo un percorso coerente e profondo, in cui estetica,

memoria e critica sociale si fondono in una poetica asciutta ma potente. Formatosi all'Istituto d'Arte "Giovanni Sello" e laureatosi in Storia Dell'arte contemporanea all'Università degli Studi di Udine, ha sviluppato un linguaggio personale influenzato dagli insegnamenti dello scultore Luciano Ceschia e del

pittore Vittorio Basaglia. Dopo una prima fase di sperimentazione tecnica nel suo laboratorio di Cividale del Friuli, poi trasferito a Tarcento, Vidoni ha maturato una pratica che fonde scultura, installazione, fotografia e disegno. Le sue opere sono spesso realizzate con materiali di recupero, oggetti usurati, elementi industriali e resine sintetiche, trattati con una cura artigianale che restituisce dignità all'imperfezione.

Per Vidoni, ogni oggetto ha una storia da raccontare. Le sue sculture sono narrazioni silenziose, costruite sull'equilibrio tra ciò che è stato e ciò che sarà.

Parallelamente, l'artista porta avanti una produzione fotografica e pittorica centrata sull'osservazione del quotidiano. Cicatrici, tracce, segni trascurati diventano elementi centrali di una riflessione sullo scarto, sul tempo che passa, sulla tensione continua tra costruzione e decadenza.

“Le mie opere non cercano risposte. Offrono domande. A volte scomode, sempre necessarie.”



Uno dei lavori più rappresentativi è l'installazione *Processo della civiltà* (2025), costruita con materiali di scarto industriale: un'archeologia del presente che riflette sul rapporto tra progresso e distruzione. Già nel 2014, con la mostra *Origini e destinazioni* allestita a Villa Moretti di Tarcento, aveva messo in scena un percorso articolato fatto di installazioni, fotografie e disegni che testimoniavano un dialogo continuo tra uomo, natura e territorio.

Tra le mostre più significative: *Tracce di esistenza* (2015-2016), il progetto *Destiny/ Destination* all'E-Essicatoio Bozzoli di San Vito al Tagliamento (2020), e le collaborazioni con gallerie come *dieci. due!* (Milano), *L'Église* e *Spazio Ferramenta Off* (Torino), *Vanna Casati* (Bergamo) e *Immaginaria* (Firenze). Recentemente ha affiancato alla sua produzione artistica anche una ricerca editoriale con *Emuse*, in dialogo con l'antropologo *Alessandro Monsutti*.

Ogni sua opera nasce da una continua osservazione del presente, ma guarda sempre oltre, verso ciò che resta quando tutto si trasforma. La materia non è solo sostanza, ma memoria. E l'arte, più che un linguaggio, è un modo per interrogare il mondo. Le opere di Vidoni sfuggono a etichette e definizioni, indagano con forza e poesia la realtà cercando di aprire varchi di senso nel caos del reale.

“

L'ironia ha un ruolo centrale perché demistifica un diffuso e superficiale antropocentrismo divenuto strumento di arroganza e di potere

”



Carlo Vidoni nel suo studio a Tarcento. Le sue opere nascono dal recupero di materiali industriali e naturali, dando forma a installazioni che parlano di identità, trasformazione e memoria collettiva.





CASE
da
SO
GNO





BENVENUTI A JARDINES DE ABAMA. DOVE IL LUSSO INCONTRA LA BELLEZZA AUTENTICA DELL'ISOLA.

In una delle cornici più spettacolari del sud di Tenerife, sorge questo attico su due livelli appena ultimato, pronto ad accoglierti senza alcuna attesa. Una residenza che fonde architettura contemporanea, materiali pregiati e una luce naturale che accompagna ogni ambiente dalla mattina alla sera.



Con una superficie interna di 138 metri quadrati, l'attico si apre su spazi ampi e armoniosi: tre camere da letto arredate con gusto, tre bagni dal design sofisticato e una zona living pensata per vivere il panorama in ogni momento del giorno.

La vera protagonista, però, è la terrazza: altrettanti 138 metri quadrati che si estendono come un salotto all'aperto tra cielo e oceano, con viste che abbracciano l'intero Abama Resort, il campo da golf, l'isola di La Gomera e, nelle giornate limpide, persino il profilo di Los Gigantes e Playa San Juan. È uno spazio che invita al relax, alla convivialità e al privilegio di sentirsi sospesi tra natura e comfort assoluto.

Ogni dettaglio di questa proprietà è stato pensato per offrire un'esperienza abitativa raffinata: dalla cucina all'avanguardia con isola centrale e grandi vetrate scorrevoli, alla scelta dell'arredo completo, elegante e su misura.





scopri i dettagli



TENERIFE | JARDINES DE ABAMA

ATTICO SU DUE LIVELLI
INFO IN AGENZIA

Il soggiorno si affaccia direttamente sull'ampia terrazza panoramica, creando una continuità visiva tra interno ed esterno che valorizza al massimo l'unicità della posizione.

Inclusi nella proprietà vi sono un comodo posto auto in garage e un pratico locale di deposito, oltre all'accesso diretto alla piscina panoramica del complesso, dove rilassarsi in un contesto di assoluta tranquillità. Grazie alla possibilità di gestione turistica attraverso il resort, questa proprietà rappresenta anche un'interessante opportunità d'investimento.

L'aeroporto internazionale di Tenerife Sud è raggiungibile in circa venticinque minuti, mentre le rinomate località di Costa Adeje e Las Américas distano appena un quarto d'ora.

Questa non è solo una casa, ma una nuova prospettiva di vita.

Un attico che trasforma ogni giorno in una vacanza da sogno.

Rif. ES 25 318 5155



PER INFORMAZIONI:



Vicenza | Contra' Porta Padova, 132

+39 0444 317652

www.vicenzaresidenze.it

vicenza@von-poll.com



scopri i dettagli



RARA VILLA STORICA A VICENZA

Rif. M8121 – Rara e pregevole VILLA STORICA su area esclusiva di circa 7.000 mq, a 3,5 Km dalle mura del centro storico.

Si compone di un corpo padronale di circa 460 mq più sottotetto, il tutto sapientemente restaurato con ottime finiture.




790 m²


6


3


doppio


In def.


7.000 m²

VICENZA

TRATTATIVA RISERVATA

Collegato al corpo principale si sviluppa poi un annesso di circa 450 mq da ristrutturare, con ottime potenzialità, si tratta di una splendida abitazione utilizzabile con più finalità: come casa singola, bifamiliare o spazio direzionale per chi cercasse un ufficio di pregio.

PER INFORMAZIONI:

VENDITE - VALUTAZIONI - LOCAZIONI

 **AGENZIA
VICENZA**

— AGENZIA IMMOBILIARE DAL 1971 —

Vicenza | Via Legione Antonini, 146

 +39 0444 96 39 00

 www.agenziavicenza.it

 marchetti@agenziavicenza.it



BERTESINA: PRESTIGIOSA VILLA SINGOLA A VICENZA

Rif. 8230 – A pochi minuti dal centro di Vicenza sorge questa esclusiva Villa di Nuova Costruzione, dal raffinato stile anglosassone e con una superficie abitativa di circa 320 mq. Caratterizzata da ampi spazi e finiture personalizzabili, offre una luminosa zona giorno con cucina a isola, area pranzo e soggiorno. Completano il piano terra uno studio, lavanderia, bagno ospiti e un ampio garage (45 mq). Al primo piano, tre camere, un bagno

scopri i dettagli





Render dimostrativo



Render dimostrativo



 **520 m²**  **3-4**  **3**  **doppio**  **A4**  **3.000 m²**

VICENZA

INFO IN AGENZIA

e una splendida suite matrimoniale con cabina armadio e bagno privato. Dotata di tecnologie avanzate, tra cui riscaldamento e raffrescamento a pavimento, fotovoltaico con batteria Tesla, infissi in PVC con vetrocamera e predisposizione domotica. Circondata da giardino esclusivo di circa 3.000 mq, questa villa coniuga comfort e sostenibilità in una posizione strategica! Vi invitiamo a fissare una visita per apprezzare dal vivo ogni caratteristica!

PER INFORMAZIONI:

VENDITE - VALUTAZIONI - LOCAZIONI

 **AGENZIA
VICENZA**

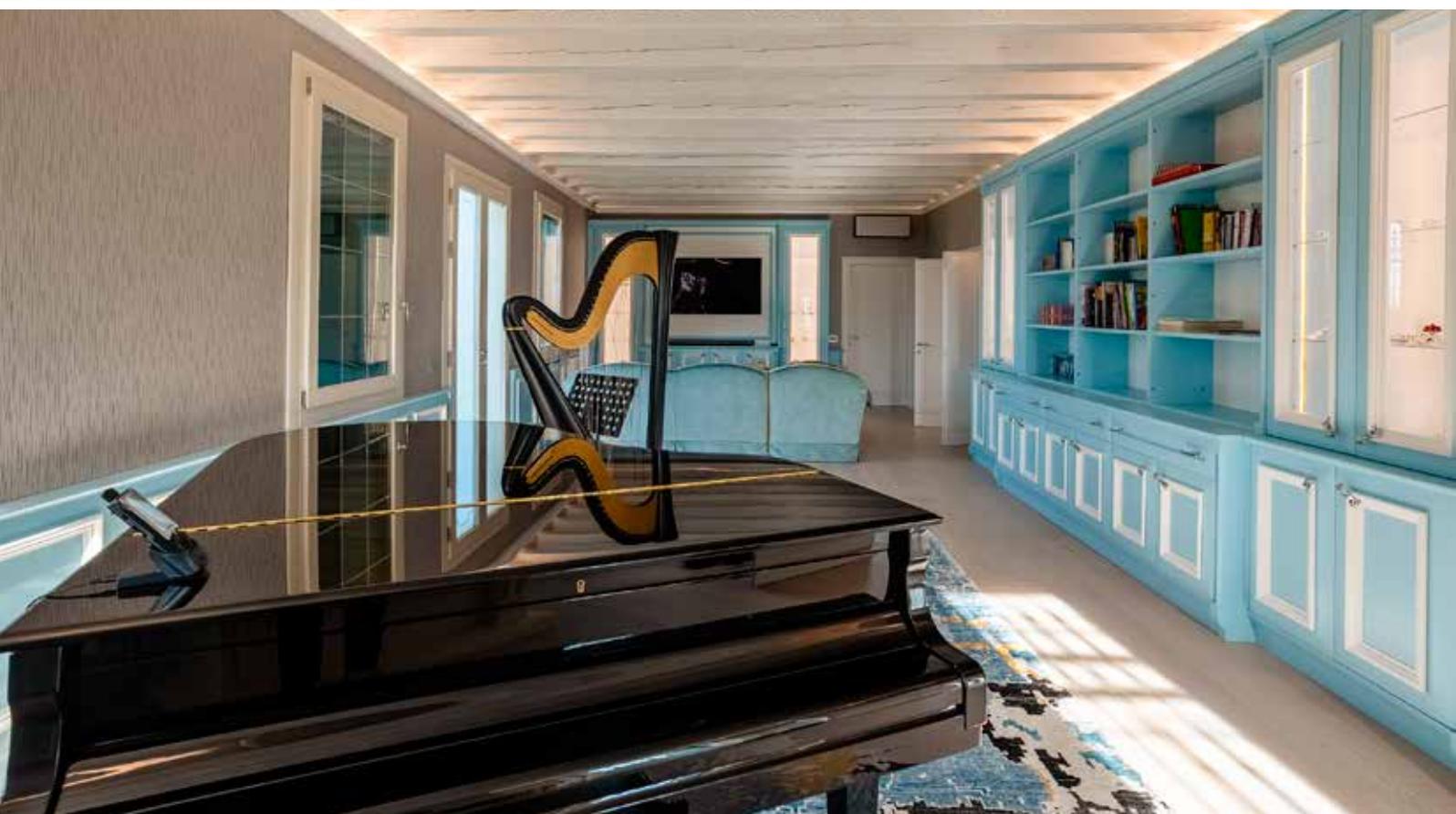
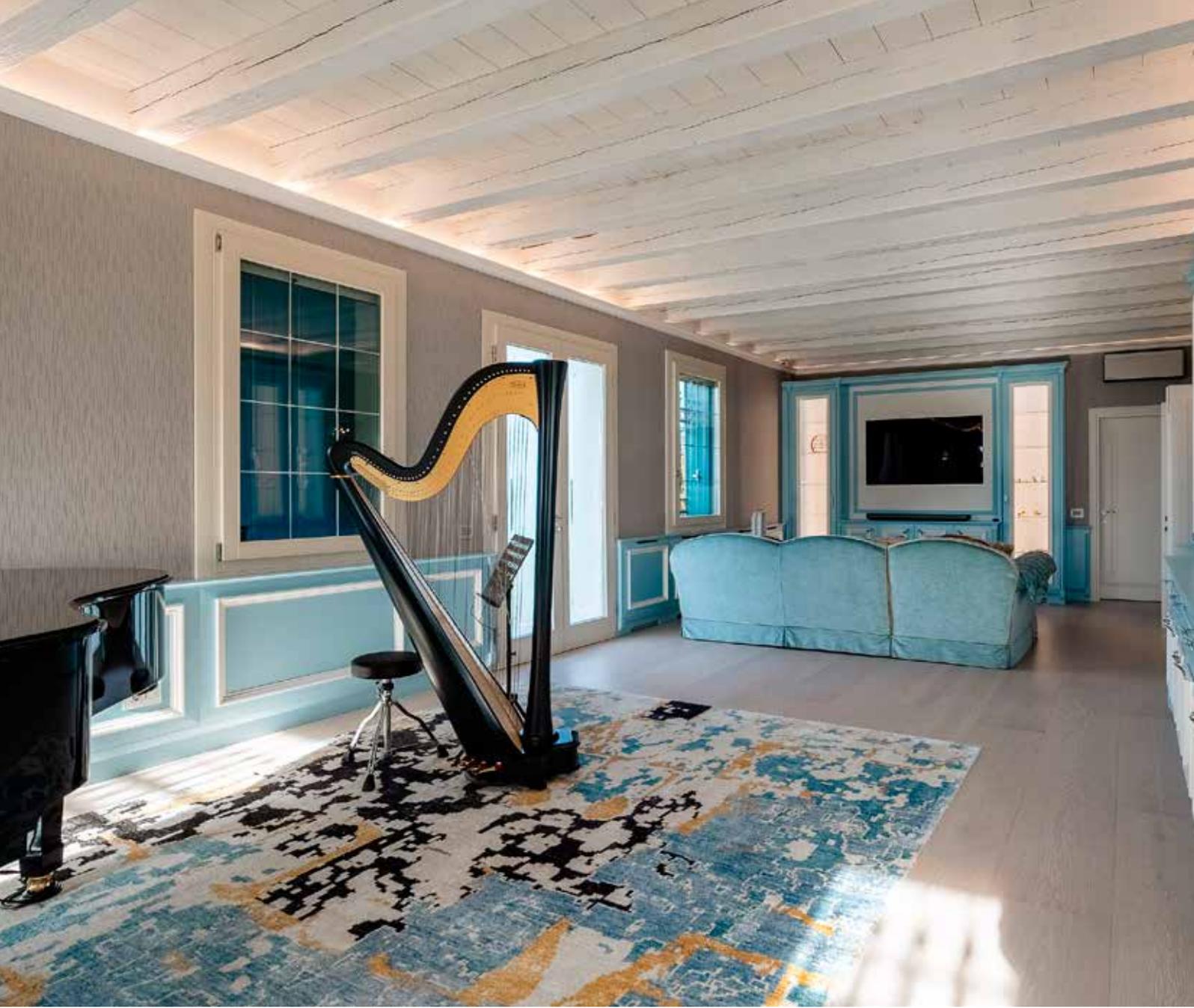
— AGENZIA IMMOBILIARE DAL 1971 —

Vicenza | Via Legione Antonini, 146

 +39 0444 96 39 00

 www.agenziavicenza.it

 marchetti@agenziavicenza.it





m²
900 m²

6

5

5

A3



scopri i dettagli

VICENZA

VILLA CON PISCINA
TRATTATIVA RISERVATA

VILLA SINGOLA CON PISCINA E GIARDINO ESCLUSIVO

TORRI DI QUARTESOLO – Proponiamo in vendita una splendida villa immersa in 20.000 mq di giardino. Questa splendida dimora si compone al piano terra di ingresso, zona giorno con cucina e sala da pranzo separati, 4 salotti, un bagno, palestra, una cantina, un ripostiglio, un bagno e una taverna. Al piano primo troviamo la zona notte con 4 camere matrimoniali, due bagni, due salotti. Al secondo ed ultimo piano, di quasi 300mq, troviamo, una sala cinema, con possibilità di essere sfruttata anche come guest-house. Nel meraviglioso giardino, una piscina riscaldata. Garage per 5 auto, ed ulteriori posti auto esterni. Rif. V036

PER INFORMAZIONI:

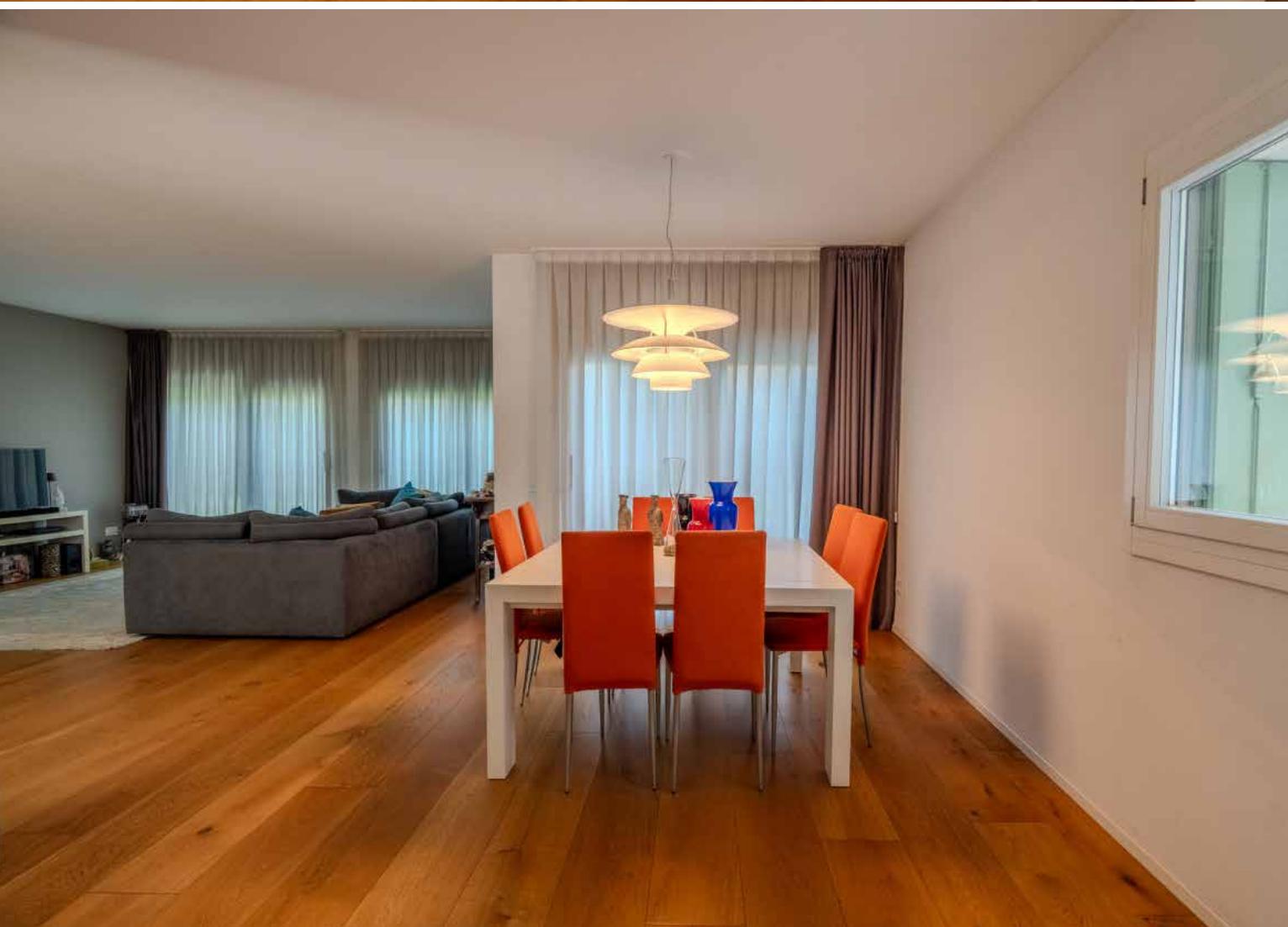
BELLIENI[®]
IMMOBILIARE

VICENZA | Piazza Giacomo Matteotti, 20

☎ 0444 525262

🌐 www.bellieni.com

✉ info@bellieni.com





VICENZA – ZONA PISCINE
VILLA MODERNA
TRATTATIVA RISERVATA



scopri i dettagli



VENDESI VILLA MODERNA CON GIARDINO A VICENZA

Proponiamo in vendita una villa moderna a soli cinque minuti dal centro.

La villa si sviluppa su tre piani e si compone al piano terra da: ingresso, ampio salone, cucina abitabile con accesso ad uno spazio esterno ideale per pranzi e cene all'aperto, zona pranzo, servizio giorno e un piccolo locale lavanderia sottoscala. Un'ampia scala accede al piano primo con la zona notte composta da tre camere da letto, cabina armadio e doppi servizi.

Al piano secondo troviamo un grande locale mansardato con possibilità di ricavare una quarta camera/studio/palestra con un servizio al piano.

Rif. V302

PER INFORMAZIONI:

BELLIENI[®]
IMMOBILIARE

VICENZA | Piazza Giacomo Matteotti, 20

☎ 0444 525262

🌐 www.bellieni.com

✉ info@bellieni.com



GREEN HOUSE

VENDESI APPARTAMENTO TRICAMERE IN CLASSE A IN CENTRO STORICO

A pochi passi dal Teatro Olimpico, in un complesso residenziale di poche unità dal moderno design, con progetto innovativo in classe A4 antisismico, proponiamo tre appartamenti in vendita in pronta consegna. Le unità immobiliari sono caratterizzate da ampie zone giorno, ampie vetrate con vista panoramica sulla città e sul verde circostante e terrazze con grandi fioriere. Composto da un'ampia e luminosa zona giorno con salotto, cucina a vista e zona pranzo; la zona notte presenta una suite matrimoniale con cabina armadio, due





 **145 m²**  **3**  **2**  **doppio**  **A**

VICENZA – CENTRO STORICO

APPARTAMENTI TRICAMERE IN CLASSE A

€ 550.000

ulteriori camere e due servizi ed un ripostiglio/lavanderia. Completano gli appartamenti posti auto scoperti e garage doppi a parte. Le finiture interne sono di alto livello: Portoncino di ingresso blindato, pavimenti in legno a spina di pesce, porte interne in legno laccato bianco, serramenti in legno lamellare con verniciatura laccata bianca con elevato isolamento termico, pavimenti e rivestimenti dei bagni con grandi lastre effetto marmorico o marmoreo, sanitari Flaminia con rubinetteria Ritmonio, piatti doccia Fiora. Impianto elettrico Vimar serie Arké, domotica Vimar View Wireless. Impianto di riscaldamento e raffrescamento a pavimento con sistema di deumidificazione.

PER INFORMAZIONI:

**BELLIENI**
IMMOBILIARE

VICENZA | Piazza Giacomo Matteotti, 20

 0444 525262

 www.bellieni.com

 info@bellieni.com



**VILLA IN CLASSE A2 A
CASTELGOMBERTO**

In posizione esclusiva e semi collinare, a soli 5 minuti da Sovizzo, elegante villa caratterizzata da un design moderno e raffinato. La soluzione offre una spaziosa zona living con cucina open space, salotto accogliente che si integra perfettamente con gli spazi esterni, ideali per pranzi e serate all'aperto.



CASTELGOMBERTO – VICENZA

VILLA IN CLASSE A2
€ 850.000



scopri i dettagli

Al piano terra si trovano anche un bagno, una lavanderia e un garage doppio. Il piano superiore è composto da tre camere da letto, con una suite padronale dotata di cabina armadio, due bagni. La classe energetica A2 garantisce un ottimo risparmio energetico e un basso impatto ambientale.
Rif. V183

PER INFORMAZIONI:

BELLIENI[®]
IMMOBILIARE

VICENZA | Piazza Giacomo Matteotti, 20

☎ 0444 525262

🌐 www.bellieni.com

✉ info@bellieni.com



RIF. IT 24 355 1502



228 m²



3



3



3



In def.



Scopri di più

VICENZA

€ 375.000

In zona Ospedaletto a Vicenza, proponiamo in vendita una graziosa villetta a schiera, ideale per famiglie in cerca di confort e tranquillità. La casa si sviluppa su tre livelli e dispone di ampi spazi interni ben distribuiti. Il piano terra vanta una grande taverna, ideale per trascorrere momenti di convivialità, completamente rifinita con un grande camino, dalla quale si accede alla pompeiana esterna, sfruttabile sia come spazio esterno per pranzi





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



e cene all'aperto che come posto auto coperto. Completano il piano un ampio bagno finestrato, un'ulteriore stanza multifunzione, versatile e utilizzabile in base alle proprie esigenze e una cantina interrata. Al primo piano troviamo un'ampio salotto con termo-camino, una cucina abitabile dalla quale si accede ad un terrazzino, una stanza da utilizzare come disbrigo/dispensa ed un bagno finestrato completo di doccia e spazio per lavatrice. Il secondo piano ospita tre camere, ed una quarta stanza sfruttabile come studio o cabina armadio, oltre ad un bagno completo e finestrato. Un bel giardino privato, perfetto per i momenti di relax all'aperto circonda i tre lati liberi dell'abitazione. DETTAGLI: Climatizzatore su ogni piano, Termo camino per riscaldamento, Pompeiana esterna, Taverna con camino di generose dimensioni.





CALDOGNO

VILLA in Classe A4, sviluppata su due piani, con panoramico terrazzo di 70 mq con vista sulla natura. Circondata da uno scoperto di proprietà, in parte a giardino, per un totale di 420 mq, presenta un ampio portico, ingresso con porta blindata, un salotto di 29 mq, cucina separata con affaccio su luminosa veranda, un bagno in mosaico con annessa lavanderia, ripostiglio, un garage doppio. Al piano primo tre camere matrimoniali, di cui una con bagno padronale, una con balcone e l'altra con affaccio sul terrazzo, uno studio/cabina armadio, un secondo bagno e la grande terrazza. Infissi in triplo vetrocamera più zanzariere. Climatizzato Daikin. Fotovoltaico da 6 Kw e batterie di accumulo da 10 Kw. Caldaia ibrida. Colonnina per auto elettrica.



VICENZA Maddalene

CASA SINGOLA in Classe C, caratterizzata dall'affaccio sulla campagna. Ottima soluzione per chi cerca o vuole vivere in una posizione tranquilla e lontana dal traffico senza rinunciare alla comodità della città. Area scoperta dedicata a corte con 4 posti auto coperti e con spazi ben organizzati. Piano terra: doppio ingresso, soggiorno con caminetto, cucina, salottino, bagno/lavanderia. Piano primo: tre camere matrimoniali, di cui una con ripostiglio che si allarga nel sottotetto in forma di cabina armadio e due bagni finestrati. Al piano interrato un locale attualmente adibito a palestra. Finiture molto buone. Infissi in vetrocamera con zanzariere, soglie in pietra di Vicenza. Impianto idrosanitario ed elettrico a norma e certificato. Fotovoltaico da 3 Kw. Climatizzato in pompa di calore a basso consumo. Tetto termoventilato e facciate rifatte nel 2024. Caldaia a condensazione.





VICENZA Centro Storico

Meraviglioso appartamento **TERRA/CIELO** sviluppato su più piani. Doppio ingresso, salottino, lavanderia con finestra, cortile esterno. Quattro luminose camere di cui due con terrazzino e ripostiglio, tre bagni. Ampia cucina, salotto con caminetto, terrazzino, ripostiglio. Dal salotto si raggiunge la mansardina con due luminosi lucernari apribili, fabbricati su misura dalla ditta Caoduro, più piccolo sottotetto. Termo autonomo con doppia caldaia. Infissi in vetrocamera. Zanzariere. Impianto elettrico certificato. Tetto e grondaie rifatte nel 2022. Cl. energetica in definizione.



VICENZA Piscine

VIA DELEDDA - vendesi luminoso bicamere al terzo piano senza ascensore in una palazzina che ha beneficiato del Bonus 110%. Composto da ingresso con porta blindata classe 4, cucina collegata al soggiorno che condividono un ampio terrazzo con tendone elettrico. Nella zona notte due camere matrimoniali (di 21 mq e 17 mq), un bagno grande finestrato. Al piano terra un garage più posto auto davanti all'entrata del garage. Tetto e grondaie rifatti e coibentati, facciate con cappotto di lana di roccia di 15 cm. Impianto elettrico ristrutturato e a norma come quello idrosanitario. Infissi in legno con triplo vetrocamera anta/ribalta. Termo autonomo. Climatizzato. Spese condominiali basse Euro 26/mese. Classe energetica A1. Immobile attualmente **LOCATO** a inquilino referenziato, con scadenza contratto 28/02/2026.



dotticasa
ZERO PENSIERI... PENSIAMO TUTTO NOI

QUANTO VALE IL TUO IMMOBILE?

SCOPRILO visitando il nostro sito:

www.dotticasa.it

il servizio on line è Gratis!

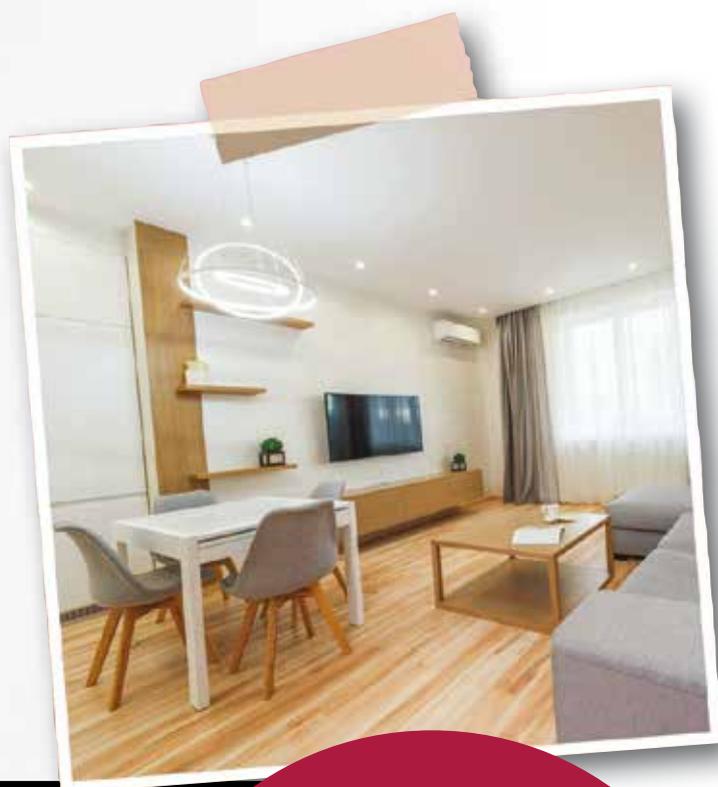


Per informazioni: **AGENZIA DOTTICASA** Viale J. dal Verme 8/c- Vicenza
info@dotticasa.it - www.dotticasa.it - 0444.920911 - 334.6879208 (whatsapp)

ABITARE **RECASA**
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!



...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



BICAMERE - VICENZA

€ 130.000

Luminoso appartamento di 80 mq al secondo piano in una palazzina di sole 6 unità. La sua posizione, vicino all'Università e al Tribunale, apre infatti a molteplici scenari d'uso, sia che tu voglia realizzare un affittacamere per studenti o trasformare l'immobile in un elegante ufficio per professionisti, garantendoti così un investimento flessibile e di grande potenziale. Rif. 31196

m² 80 m² 🚗 2 🚿 1 🏠 doppio 🌿 G



CASA A SCHIERA - VICENZA

€ 485.000

Ampia casa a schiera originata dalla ristrutturazione di un antico casale in una zona tranquilla e a pochi passi dal Centro Storico con oltre 500 mq di giardino privato e con l'opportunità di dividere l'immobile in due unità abitative. La casa dispone di piattaforma elevatrice interna e pannelli fotovoltaici.

Rif. 31164

m² 398 m² 🚗 5 🚿 4 🚗 3 🌿 In def. 🏠



BICAMERE - VICENZA

€ 200.000

Luminoso appartamento in zona Mercato Nuovo, con una splendida vista su Monte Berico. L'immobile si trova in un condominio recentemente riqualificato, che ha beneficiato di interventi di cappotto esterno e della sostituzione della centrale termica centralizzata, garantendo così un notevole risparmio energetico e comfort abitativo. Rif. 31214

m² 160 m² 🚗 2 🚿 2 🏠 1 🌿 In def.



BIFAMILIARE - COSTABISSARA (VI)

€ 440.000

In zona centrale al paese proponiamo Residenza Alice composta da 3 unità di alta qualità. Elegante porzione di bifamiliare su due livelli con vista sul verde circostante composta da ampio open space di 50 mq con bagno finestrato e lavanderia al piano terra, tre camere da letto, terrazzi, due bagni al piano primo.

Garage e posto auto. Classe Energetica A2. Rif. 31020

m² 193 m² 🚗 3 🚿 3 🏠 1 🌿 A2



BICAMERE - VERONA

€ 870.000

Nel cuore del centro storico, a soli 200 metri dal Balcone di Romeo e Giulietta proponiamo un elegante e prestigioso appartamento bicamere al primo piano servito da ascensore, sviluppato su un unico livello e dalle ampie metrature. Al piano interrato introvabile garage doppio in lunghezza e cantina.

Classe Energetica F. Rif. 31082

m² 205 m² 🚗 2 🚿 2 🏠 doppio 🌿 F



CASA A SCHIERA - COSTABISSARA (VI)

€ 435.000

A Motta di Costabissara proponiamo una villa di testa con giardino esclusivo e spaziosa taverna. La casa offre grandi spazi ben distribuiti, ottima esposizione, immersa nella tranquillità della campagna ma a pochi passi da tutti i servizi. L'immobile è dotato di riscaldamento a pavimento con pompa di calore, impianto fotovoltaico, camino ed aria condizionata. Rif. 31090

m² 211 m² 🚗 4 🚿 4 🏠 doppio 🌿 A4





VICENZA - CENTRO STORICO € 97.000

Trattasi di appartamento al piano primo, composto da soggiorno/angolo cottura, due camere e bagno. Riscaldamento autonomo. Nessuna spesa condominiale perché fabbricato composto da solo 2 appartamenti.

Rif. 31188

🚗 2 🚿 1 🏡 In def.



VICENZA - ZONA RIVIERA BERICA € 150.000

Appartamento composto da cucina, soggiorno, quattro camere, due bagni e due terrazzi. Riscaldamento autonomo.

Al piano terra garage singolo.

Rif. 31208

🏠 95 m² 🚗 4 🚿 2 🏠 1 🏡 E



VICENZA - S. BERTILLA € 169.000

Appartamento spazioso al primo piano, composto da soggiorno, cucina, quattro camere, due bagni finestrati e terrazzo.

Completamente ristrutturato internamente ed esternamente (eseguiti lavori con Bonus 110).

Riscaldamento autonomo a pavimento.

Aria condizionata.

Al piano terra garage e cantina.

Rif. 31231

🏠 121 m² 🚗 4 🚿 2 🏠 1 🏡 D



VICENZA € 549.000

Situata in posizione interna a Saviabona, questa villa di testa vanta ampi spazi interni e spazi esterni esclusivi. Al piano terra un 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 e una taverna con camino. Al primo piano soppalco, tre camere, di cui una master suite con spogliatoio e bagno con finestra e vasca idromassaggio. Uno studio, secondo bagno finestrato. Il piano terra offre due ampi portici. Circondata da un giardino ben curato con siepe di confine. Garage doppio. Rif. 31016

🏠 310 m² 🚗 4 🚿 3 🏠 doppio 🌿 🏡 D





VICENZA

€ 175.000

Zona Eretenia, Stabilia propone in vendita un bicamere in ottime condizioni di manutenzione, sito al terzo piano, composto da soggiorno, cucina abitabile, servizio, due camere da letto.

Ripostiglio di proprietà al piano soffitta.

Ape classe G.

Rif. 31132

m² 112 m² 🚗 2 🏠 1 📈 G



CREAZZO

€ 335.000

In un luogo storico un tempo conosciuto come trattoria san marco, sta nascendo un nuovo intervento di riqualificazione di un edificio interamente residenziale, con unità moderne, ad alta efficienza energetica. Stabilia propone un appartamento tricamere disposto su due livelli, sito al piano primo e secondo, composto da ampio soggiorno e cucina separati, tre stanze da letto, doppi servizi, e fantastica terrazza esclusiva di 40 metri quadri. Garage e cantina di proprietà, e futura possibilità di detrazioni fiscali. Classe 'A'.

Rif. 31111

m² 136 m² 🚗 3 🏠 2 🏠 1 📈 A



CREAZZO

€ 340.000

In zona residenziale tranquilla, Stabilia propone un'abitazione unifamiliare composta da due distinte unità abitative, un ampio midi al piano terra e un tricamere al piano primo. Giardino di proprietà, predisposizione già esistente per due ingressi distinti.

Autorimessa comune. Ape classe F.

Rif. 30736

m² 404 m² 🚗 4 🏠 3 🏠 1 🌿 📈 F



CREAZZO

€ 156.000

Località Olmo, ufficio di mq 134 composto da quattro vani, due servizi con anti servizio ubicato lungo strada regionale ad alta percorrenza veicolare in centro Magellano, moderno centro polifunzionale, piano secondo e ultimo.

Classe D.

Rif. 1481

m² 160 m² 🏠 2 📈 D





VICENZA OVEST

€ 118.000

Ferrovieri - in posizione interna e tranquilla, in piccola palazzina di 6 unità totali, spazioso appartamento bicamere al piano 2° ed ultimo, ristrutturato nel 1999, composto da ingresso su soggiorno con angolo cucina dotato di accesso ad un terrazzo, due camere matrimoniali ed un bagno finestrato. Al piano seminterrato è presente una spaziosa cantina di proprietà. L'immobile non è dotato di autorimessa ma dispone di due posti auto scoperti all'interno della corte condominiale. Ideale anche per uso investimento.

Rif. 31220

m² 98 m² 🚗 2 🚿 1 🚗 2 🏡 In def.



ARZIGNANO

€ 140.000

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

Rif. 31066

m² 225 m² 🚗 4 🚿 2 🏡 In def.



VICENZA

€ 95.000

Un investimento interessante per garantire il vostro capitale! Vicenza ovest fronte Sr 11 Padana Superiore direzione Verona, nel 'centro ponte alto' proponiamo negozio al piano terra con vetrine fronte strada, ad uso investimento con redditività circa 8%/annuo lordo. L'area circostante sarà oggetto di importanti lavori di ammodernamento con l'arrivo della tav e quindi si prospetta un ottimo indice di rivalutazione del bene. Rif. 1305

m² 72 m² 🏡 In def.



VICENZA

€ 190.000

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

Rif. 31030

m² 185 m² 🚿 2 🏡 In def.





“Vivi il prestigio di una dimora storica rinnovata..”

PALAZZO PRIORATO ZANATTA

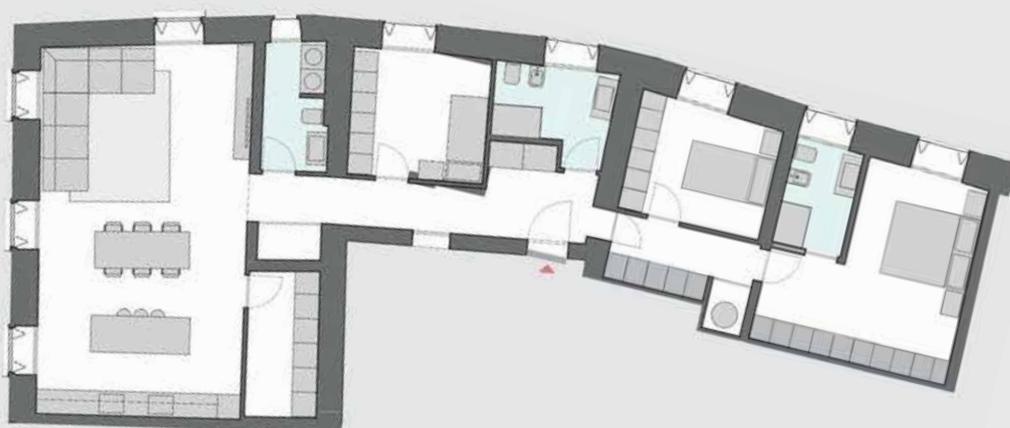


Contra' Pasini 24 - angolo Contra' Carpagnon



Vista dal
soggiorno

Unità 7



piano secondo

Splendido TRICAMERE di 178 mq al PIANO NOBILE

Dal sapiente restauro del PALAZZO PRIORATO ZANATTA di impronta rinascimentale e in consegna per **gennaio 2026**, proponiamo bellissimo **TRICAMERE** al **PIANO NOBILE** caratterizzato da soffitti travati di ampio respiro con altezza 3,95 m. e dotato di grandi finestre con un piacevole affaccio su giardino.

Questa elegante dimora di 178,35 mq comm. è composta da ingresso, ampia zona living a doppia altezza, zona cottura (eventualmente chiudibile in cucina abitabile) con annessa zona dispensa/lavanderia, camera matrimoniale con bagno finestrato in suite, 2 grandi camere singole e altri 2 bagni finestrati.

In abbinamento extra prezzo indicato, posto auto coperto, garage e cantina. Possibilità di scelta ancora delle finiture interne.

scopri
di più



0444.525439

Classe **A4**.

€ **750.000**

Contra' della Catena, 5 (VI)
www.scadutoimmobiliare.it



■ QUARTIERE LAGHETTO VICENZA

€ 410.000

Rif. M8251 - Scopri questa elegante **Porzione di Bifamiliare Affiancata** con bel giardino privato di circa 450 mq nel cuore di uno dei quartieri più amati della città. 290 mq comm.li distribuiti su piano terra e primo. Gli spazi abitativi principali conservano finiture originali anni '70; sono composti da zona d'ingresso, salone e cucina ciascuno con terrazzino, al piano leggermente rialzato; la zona notte al piano superiore presenta tre ampie camere, un terrazzo ed un grande bagno finestrato. Grande taverna con cucina, tre stanze e due bagni. Posti auto nella corte esterna esclusiva. Consigliamo una visita!



m² 290 m² 3 3 2+ 450m² In def.



■ VICENZA

€ 455.000

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 fotovoltaica, pannelli fotovoltaici e 2 posti auto coperti. Da vedere!



m² 370 m² 5 5 2 In def.

📍 Via Legione Antonini, 146 - Vicenza

☎ 0444 96 39 00

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

NUOVA REALIZZAZIONE

SANTA MARIA DI CAMISANO (VI)



VIVI L'EMOZIONE DI VEDERE LA TUA CASA PRENDERE FORMA!



■ **VILLETTE A SCHIERA IN CLASSE A4
A SANTA MARIA DI CAMISANO
PREZZO A PARTIRE DA € 350.000**

Rif. M8098 - M8099 - Sono iniziati i lavori per la realizzazione di 7 eleganti villette a schiera in via Bachelet, nel cuore di un tranquillo e servito quartiere residenziale, circondato da abitazioni moderne e curate.

È IL MOMENTO PERFETTO PER SCEGLIERE LA TUA NUOVA CASA!

Contattaci subito per ricevere tutti i dettagli del progetto, scoprire le soluzioni disponibili e personalizzare spazi e finiture in base alle tue esigenze.

Ogni villetta è disposta su due livelli:

Al piano terra: ampia zona giorno open space, bagno, lavanderia, portico, giardino privato e garage.

Al primo piano: tre camere da letto, due bagni e terrazze.




A4

**CLASSE ENERGETICA A4:
EFFICIENZA, COMFORT
E TECNOLOGIE ALL'AVANGUARDIA**



**PERSONALIZZAZIONI
SU MISURA**



**CONSEGNA A 12 MESI
DAL PRELIMINARE CHIAVI IN MANO**

CHIAMA ORA E PRENOTA LA TUA VISITA.

N.B. Le foto sono relative ad altra nuova villetta della stessa lotizzazione, già rifinita, come potranno essere rifinite queste unità immobiliari.





VICENZA OVEST € 180.000

Rif. M8255 - Ampio tricamere con terrazze, garage in zona residenziale tra Santa Bertilla e Cattane, al primo piano con ascensore, inserito in un contesto curato di sole 8 unità. Spazi generosi e ottima luminosità. L'abitazione si compone di un ingresso accogliente, una stanza verandata, spazioso soggiorno con accesso a un terrazzo abitabile, cucina separata con un secondo terrazzo, tre camere di cui una matrimoniale e due doppie, due bagni finestrati uno con vasca e uno con doccia e altri due terrazzi. Garage singolo al piano terra con zona ripostiglio/cantina. Possibilità di parcheggio nella corte condominiale.



Scopri di più

m² 163 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 1 🚗 a parte 📈 In def.



VICENZA EST € 315.000

Rif. M8227 - In zona tranquilla affacciata sul verde, Villetta di testa del 2005 caratterizzata da elevata indipendenza e buone finiture. Si apre sul giardino privato di circa 180 mq, impreziosito da accogliente portico con vista aperta. Al piano terra soggiorno con angolo cottura, ripostiglio sottost scala e bagno con doccia, più stanza accessoriata con attacchi cucina già predisposti che può essere utilizzata come taverna. Sullo stesso livello: garage collegato all'abitazione e centrale termica. Al primo piano tre camere, tutte con terrazzino privato, e due bagni entrambi finestrati. Due posti auto adiacenti l'abitazione.



Scopri di più

m² 200 m² 🚗 3 🚿 3 🏠 1 🚗 1 🌱 📈 E



VICENZA NORD € 225.000

Rif. M8211 - Lotto edificabile per villa singola o bifamiliare tra Vicenza e Cavazale in posizione interna, tranquilla e con splendida vista aperta sulla campagna, con superficie di circa 2.200 mq. L'indice di edificabilità permette di costruire 387 mq fuori terra, più interrato e realizzare quindi una bella villa singola oppure una bifamiliare per due nuclei familiari. Il lotto è a pronta edificazione si trova all'estremità di una lottizzazione in fase di ultimazione e gode di circa 1.300 mq di area agricola. La posizione è strategica perché siamo a circa 4 km dal centro di Vicenza, che si può raggiungere in bicicletta tramite pista ciclabile.



Scopri di più

m² 2.200 m²



VICENZA CENTRO STORICO € 85.000

Rif. M8231 - Cessione attività di ristorante - Opportunità unica in un ambiente elegante ad un prezzo competitivo! Per motivi familiari, si cede avviata attività di ristorazione nel cuore del centro storico, il locale dispone di spazi eleganti ed accoglienti. Al piano terra (circa 100 mq) una sala con 26 coperti, cucina e area lavaggio, ampio plateatico di 70 mq, attrezzato con ombrelloni e tavoli che offre un'atmosfera tranquilla. Una scala e un ascensore privato conducono al primo piano (100 mq), dove sono presenti un'altra sala e i servizi igienici, inclusi quelli per disabili. Al piano interrato, ampi locali uso magazzino, spogliatoio e ulteriori servizi.



Scopri di più

m² 250 m² 🚿 3 📈 G



■ **VICENZA** € 155.000

Rif. 4545 - Tricamere da ristrutturare vicinanze Villa Berica. Possiamo venderlo anche ristrutturato 'chiavi in mano' ad euro 235.000. In piccolo contesto di sole 6 unità senza ascensore vi proponiamo al piano primo una soluzione integralmente da ristrutturare così composta: ingresso, soggiorno e cucina separata abitabile con poggiolo, tre camere, due bagni e terrazzo. Garage per utilitaria al piano terra direttamente collegato con il vano scale condominiale. Possibilità di avere un posto auto scoperto in locazione poco distante. Impianto di riscaldamento autonomo.



Scopri di più

m² 135 m² 🚗 3 🏠 2 🏡 F



■ **VICENZA** € 190.000

Rif. 4487 - Interno viale Trieste: tricamere bi-servizi con terrazze e garage. In una palazzina con ascensore oggetto di importanti lavori di ristrutturazione, appartamento al piano secondo così composto: ingresso, zona giorno di oltre mq. 30 con cucina separata abitabile e terrazzo, bagno di servizio finestrato, camera matrimoniale con terrazzo, camera doppia, camera singola e secondo bagno finestrato. Al piano terra cantina e garage singolo con possibilità di parcheggiare la seconda auto nel cortile condominiale.



Scopri di più

m² 125 m² 🚗 3 🏠 2 🏡 1 🏡 D



■ **VICENZA** € 320.000

Rif. 4395 - Centro storico: tricamere ristrutturato con terrazza, soffitta e cantina. Possibilità di abbinare un posto auto coperto. 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. Si compone di tre camere e bagno finestrato con 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, previa verifica della disponibilità, di abbinare un posto auto coperto.



Scopri di più

m² 120 m² 🚗 3 🏠 1 🏡 D



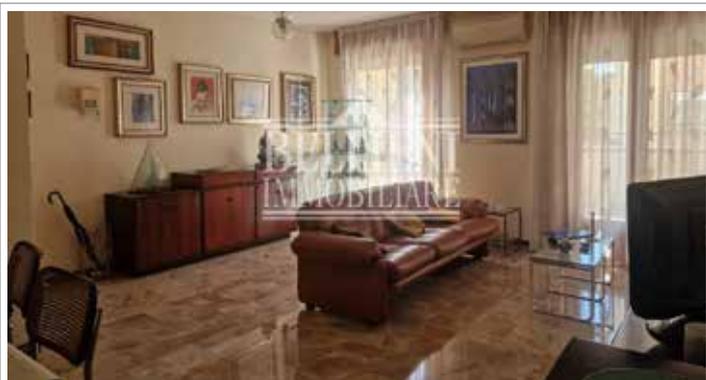
■ **VICENZA** € 445.000

Rif. 4421 - Raffinato ufficio di circa 200 mq, in palazzo storico nel cuore di Vicenza. In contesto di interesse storico proponiamo un lussuoso ufficio dalle ottime metrature già ben suddiviso. 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. L'immobile offre metrature generose e finiture di pregio. Un immobile completamente ristrutturato ed elegante. Ascensore al piano.



Scopri di più

m² 210 m² 🚗 2 🏠 2 🏡 F



T125: TRICAMERE CON TERRAZZA A VICENZA € 240.000

TEATRO NUOVO: proponiamo in vendita luminoso tricamere al piano primo con garage e cantina. L'appartamento si trova a pochi passi dal centro storico ed è così composto: ingresso, salotto con affaccio sulla terrazza abitabile, cucina abitabile con ulteriore terrazza, zona notte con tre camere e due servizi. Garage e cantina.



m² 135 m² 🚗 3 🏠 2 🏠 1 🌳 N.D.



B251: ULTIMO PIANO BICAMERE RISTRUTTURATO VI OVEST € 225.000

SANTA BERTILLA: proponiamo grazioso ultimo piano accuratamente ristrutturato nel 2021, al sesto ed ultimo piano con ascensore. Spazi luminosi e finiture moderne: ingresso, soggiorno con cucina open-space, due disimpegni, due camere e due servizi. È possibile acquistare la cucina su misura con elettrodomestici.



m² 117 m² 🚗 2 🏠 2 🌳 N.D.



V08: RECENTE CASA SINGOLA A SAN BORTOLO € 450.000

SAN BORTOLO - in zona tranquilla e ben servita, proponiamo graziosa casa singola del 2000 con giardino e garage. Su due piani fuori terra, prevede zona giorno e cucina in open space, studio e un servizio al piano terra; al piano primo ampio disimpegno, due camere, terrazza, studio o cabina armadio e un servizio. Giardino, ripostiglio/soffitta, garage di circa 20 mq.



m² 150 m² 🚗 2 🏠 2 🏠 1 🌳 D



B010: BICAMERE RISTRUTTURATO CLASSE A3 ZONA € 250.000

S. BORTOLO - a pochi passi dal centro storico di Vicenza proponiamo bicamere al secondo e ultimo piano recentemente ristrutturato in classe A3. In un contesto abitativo di sole due unità: ingresso, zona giorno con cucina open space, terrazzino, disimpegno con armadi su misura, lavanderia, camera matrimoniale con bagno, camera, un servizio. Garage, locale con servizio, cantina.

m² 125 m² 🚗 2 🏠 2 🏠 doppio 🌳 A3



M214: MINI DA RISTRUTTURARE IN CENTRO STORICO € 68.000

CENTRO STORICO - Proponiamo un mini appartamento da ristrutturare, al piano primo di elegante palazzina terra cielo. La soluzione si compone di: soggiorno con cucina open space, camera e bagno. L'appartamento è corredato di una soffitta non praticabile, situata al terzo piano. Possibilità di acquistare un garage a parte.



m² 55 m² 🚗 1 🏠 1 🏠 doppio 🌳 N.D.



B214: BICAMERE DA RISTRUTTURARE IN CENTRO STORICO € 105.000

CENTRO STORICO - In zona servita da numerose attività commerciali ma con fascino storico, proponiamo appartamento da ristrutturare, al piano secondo di un'elegante palazzina terra cielo. Si compone di soggiorno con cucina open space, bagno, veranda, ampia terrazza abitabile, due camere e ripostiglio. Soffitta non praticabile al terzo piano. Garage a parte.



m² 95 m² 🚗 2 🏠 1 🏠 a parte 🌳 N.D.



B322: MIDI CON TERRAZZA IN ZONA PISCINE € 175.000

ZONA PISCINE - Proponiamo un grazioso midi con terrazza abitabile al terzo piano di un'elegante palazzina con ascensore. L'appartamento si compone di: ingresso, zona giorno con angolo cottura, terrazza e disimpegno, zona notte una camera matrimoniale, uno studio da adibire anche a camera ospiti e un servizio. Garage singolo al piano seminterrato.

m² 70 m² 🚗 2 🏠 1 🚗 2 🏡 C



T150: TRICAMERE RISTRUTTURATO CON GARAGE E CANTINA € 190.000

VIA FIRENZE - Proponiamo un ampio e luminoso tricamere al quarto piano con ascensore. Ristrutturato parzialmente 5 anni fa si compone di: ingresso, soggiorno con affaccio su un terrazzino vista su Monte Berico, cucina separata, disimpegno attrezzato con due armadi a muro, tre camere, due servizi, lavanderia. Cantina, garage ed un posto auto scoperto.

m² 155 m² 🚗 3 🏠 2 🏠 1 🚗 1 🏡 E



A03- ATTICO CON TERRAZZA ABITABILE CENTRO STORICO € 525.000

S. CORONA - proponiamo attico con vista sui giardini della chiesa di S. Corona. L'appartamento è composto da ampio ingresso, zona living, cucina separata con camino e con accesso diretto alla terrazza, tre camere ed un bagno al piano quarto. Al piano superiore ulteriore stanza con terrazzina privata, bagno e ripostiglio. Grande cantina al piano terra.

m² 200 m² 🚗 4 🏠 2 🏡 N.D.



T691: TRICAMERE CON TERRAZZE CLASSE "A4" VI NORD € 390.000

DUEVILLE - Proponiamo un tricamere di nuova costruzione al piano primo in un contesto di sole 4 unità. Consegnato "chiavi in mano" così composto: ingresso, ampia zona giorno, cucina con affaccio su terrazza di circa 15 mq, zona notte tre camere con affaccio sulla terrazza coperta di oltre 20 mq, due bagni e lavanderia. Ulteriore terrazza di 90 mq. Garage doppio.

m² 150 m² 🚗 3 🏠 2 🏠 doppio 🏡 A4



Q75: TRICAMERE CON STUDIO E AMPIA TERRAZZA € 360.000

MERCATO NUOVO: In zona ben servita e comoda al Centro Storico, proponiamo spazioso appartamento tricamere con studio con ampio terrazzo e garage doppio. Ingresso, salotto con zona pranzo e studio, cucina separata abitabile con camino e accesso alla terrazza. Reparto notte con 3 camere, lavanderia/ripostiglio, due servizi. Terrazza di oltre 80 mq e un garage doppio.

m² 185 m² 🚗 3+ 🏠 2 🏠 doppio 🏡 C



T98: TRICAMERE IN PALAZZO STORICO € 380.000

CENTRO STORICO - Appartamento ristrutturato sviluppato su due livelli e composto da ingresso, zona living con angolo cottura, disimpegno, quattro camere, cabina armadio, tre servizi, due ripostigli, lavanderia. Inclusi un posto auto coperto e una cantina.

m² 220 m² 🚗 4 🏠 3 🚗 1 🏡 E





V67 - PRESTIGIOSA VILLA DI LUSO IN ZONA LAGHI Tratt. riservata

LAGHETTO - Proponiamo in vendita una bellissima villa con giardino esclusivo con annesso deposito attrezzi immersa nel verde.

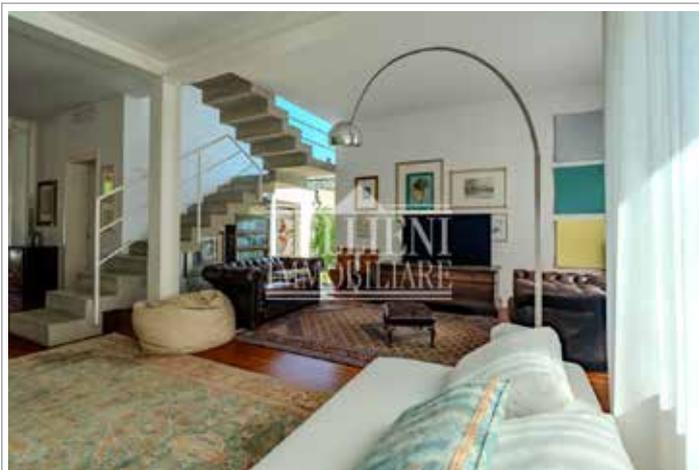
La villa, disposta su due piani fuori terra, si compone di: doppio ingresso, un salotto, una zona pranzo, una cucina che si affaccia sul giardino con locale ripostiglio ora adibito a camera da letto con bagno, un ampio disimpegno e un bagno ospiti.

Al piano primo troviamo due suite matrimoniali, una cabina armadio, uno studio, tre terrazzini, due servizi, un locale sottotetto con ripostiglio, un ulteriore ripostiglio e due disimpegni.

Completa la villa un locale deposito di 38 mq nel giardino.



m² 520 m² 🚗 4 🏠 4 🌳 N.D.



V64 - VILLINO INDIPENDENTE CON GIARDINO E GARAGE € 680.000

SANT'ANDREA - Proponiamo in vendita una villetta indipendente situata in una ben servita. La proprietà si sviluppa su due livelli ed è caratterizzata da ambienti ampi e confortevoli. Al piano terra troviamo l'ingresso, un soggiorno, un giardino privato e una cucina. Completano il piano terra un bagno ed un disimpegno. Dal soggiorno, una scala ci conduce al piano superiore dove troviamo tre camere da letto, uno studio, due bagni ed una terrazza. La camera matrimoniale è dotata di bagno privato. Il giardino che circonda la proprietà, ideale per momenti di relax all'aperto, è arricchito da una dependance esterna riscaldata e climatizzata.

Un vialetto privato ci conduce al garage dotato di basculante motorizzato che accoglie anche uno spazio lavanderia, con accesso diretto all'abitazione, ed una cantina al piano interrato.



m² 230 m² 🚗 4 🏠 3 🌳 N.D.



V06 - VILLA CON AMPIO GIARDINO ZONA SEMICOLLINARE € 395.000

BUGANO - proponiamo in vendita villa singola da ristrutturare dotata di ampio portico con camino e giardino.

L'immobile è composto da ingresso, ampio salone con scala elicoidale a vista, cucina separata con camino, una camera da letto ed un bagno al piano terra. Un gradevole soppalco a vista sul salone ci introduce alla zona notte al primo piano che è fornita di tre stanze ed un bagno.

Completa l'offerta un garage singolo.

La villa si presenta in buono stato e necessita di interventi di adeguamento.



m² 220 m² 🚗 3 🏠 2 🌳 E



V175 - PORZIONE DI BIFAMILIARE D'ANGOLO AL GREZZO Tratt. ris.

ZONA PISCINE - Vende porzione di villa bifamiliare al grezzo avanzato composta al piano terra da: ingresso, ampia zona giorno con vetrate che si affacciano sul portico, cucina open space con possibilità di separazione e un servizio, al piano primo la zona notte è composta da tre camere, una cabina armadio e doppi servizi.

Al piano secondo troviamo altre due camere, terrazza e lavanderia.

Al piano interrato è possibile realizzare una palestra, spa o taverna con un servizio.

Completano l'immobile due posti auto coperti, e un ampio giardino privato.

m² 350 m² 🚗 3+ 🏠 2 🏠 1 🌳 N.D.



USA-BF21: BIFAMILIARE + GIARDINO tratt. ris.

BERTESINELLA: Splendida bifamiliare con eleganti finiture con giardino ed ingresso indipendente. Ampio ingresso, salone affacciato sul giardino, cucina, sala da pranzo e un servizio; al primo piano zona notte con camera padronale, due doppie, due servizi; al secondo una mansarda. Due posti auto.

m² 200 m² 🚗 4 🚿 3 🏡 N.D.



USA-MA14: LOFT A MONTE BERICO tratt. ris.

MONTE BERICO: All'interno di una villa singola proponiamo in locazione appartamento indipendente al piano terra con vista sulle colline. Si compone di: ingresso sul salone open space con ampie vetrate vista sul verde, cucina e locale lavanderia. Zona notte ampia camera matrimoniale con servizio. Ampia terrazza ed un posto auto. Consumi utenze inclusi nel canone.

m² 65 m² 🚗 1 🚿 1 🚗 1



USA-B44: APPARTAMENTO tratt. riservate

RETTORGOLE: In zona comoda e servita proponiamo un bicamere con ingresso indipendente all'interno di una splendida villa circondata dal verde. Su due livelli: ingresso, soggiorno con accesso al patio privato, cucina abitabile ed un bagno. Al secondo piano spaziosa camera con terrazzo privato, bagno e seconda camera. P. auto.

m² 95 m² 🚗 2 🚿 1 🌿



BA70: NUOVO TRILOCALE C. STORICO € 850

SANTA LUCIA: a due passi dal centro e comodo a tutti i servizi, proponiamo luminoso appartamento al primo piano, recentemente ristrutturato con finiture moderne. Si compone di ingresso, zona giorno cucina a vista, camera con doppio pogggiolo, seconda stanza/studio, lavanderia o cabina armadio, bagno con doccia idromassaggio. Riscaldamento a pavimento, aria condizionata.

🚗 1 🚿 1 🏡 E



MA142: MINI C. STORICO A VICENZA € 570

SANTA CATERINA: In palazzina di sole quattro unità, proponiamo un mini appartamento arredato al secondo ed ultimo piano. L'appartamento è composto da: ingresso, ampio soggiorno con cucina, camera, bagno finestrato con doccia e ripostiglio. Riscaldamento autonomo.

m² 60 m² 🚗 1 🚿 1 🏡 N.D.



MA671 MINI ARREDATO IN C. STORICO € 730

PIAZZA DELLE POSTE: Proponiamo in affitto un mini appartamento completamente ristrutturato al 3° piano con terrazza e affaccio su corte interna. L'appartamento si compone di: soggiorno con angolo cottura, camera, un servizio ed è dotato di porta blindata, riscaldamento autonomo e aria condizionata.

🚗 1 🚿 1 🏡 B



LOCAZIONE ATTIVITÀ COMMERCIALI - UFFICI



N20: NEGOZIO CENTRO STORICO tratt. ris.

CENTRO STORICO: in zona di grande visibilità, offriamo splendido negozio con due grandi vetrine e doppio ingresso. omposto da due grandi vani, un servizio con finestra, ripostiglio/spogliatoio e piccola terrazzina sul retro. Il negozio è dotato di aria condizionata e pompa di calore, illuminazione in tutto il negozio, luce esterna con timer.

m² 120 m² 🚗 2 🚿 1 🏡 N.D.



N18: NEGOZIO - PIAZZA DEI SIGNORI € 1.100

PIAZZA DEI SIGNORI: In posizione unica, elegante negozio con ampia vetrina e finiture di pregio come i pavimenti in legno e le travi a vista. Composto da un grande ambiente open space al piano terra, magazzino e servizio al piano inferiore. Aria condizionata. Ideale per attività di rappresentanza o boutique di alto livello.

m² 30 m² 🚗 1 🚿 1 🏡 N.D.



U126: PRESTIGIOSO UFFICIO + P. AUTO € 1.900

CENTRO STORICO - Nella zona Barche, proponiamo un ufficio al piano terra con ingresso indipendente in un palazzo storico completamente ristrutturato nel 2009. Ampio ingresso, accettazione, tre uffici, due servizi e un archivio. Travi a vista sbiancate, pavimentazione in veneziana, infissi in legno bianco con videocamera. Posto auto in corte condominiale.

m² 180 m² 🚗 2 🚗 1 🏡 N.D.



MERCATO NUOVO - TRICAMERE BISERVIZI CON TERRAZZE, GARAGE E POSTO AUTO € 230.000



Rif. EBV168 – A pochi passi dal Centro Storico di Vicenza, in zona comoda e ricca di servizi, proponiamo un elegante tricamere all'ultimo piano con ascensore, completamente ristrutturato e pronto da vivere.



L'immobile si compone di una luminosa zona giorno con cucina abitabile, terrazze vivibili, doppi servizi finestrati, garage e posto auto di proprietà.

Arredato con gusto, offre spazi ampi e accoglienti, perfetti per una famiglia che desidera comfort, stile e alta qualità della vita.

m² 123 m²  3  2  1  1  F

ALTAVILLA VICENTINA - RUSTICO COMPLETAMENTE DA RISTRUTTURARE € 198.000



IMMAGINE NON REALE

Rif. DZV1089 – In splendida posizione collinare con vista panoramica, proponiamo un rustico da ristrutturare con 9.000 mq di terreno privato. Immerso nel verde e nella tranquillità, a tre minuti dai servizi di Sant'Agostino, è ideale per la realizzazione di una villa singola, una bifamiliare o un piccolo complesso residenziale. La posizione dominante e l'ottima esposizione garantiscono ambienti luminosi e una valorizzazione unica degli spazi esterni. Un'occasione rara per chi desidera costruire in un contesto esclusivo, con ampie possibilità progettuali e una vista mozzafiato.



m² 600 m²  3+  3+  9.000 m²  In def.

PARCO CITTA' - ELEGANTE APPARTAMENTO BICAMERE CON TERRAZZE E GARAGE € 175.000



Rif. TGV150 – In contesto residenziale e commerciale servito e curato, proponiamo luminoso bicamere al terzo piano con ascensore. Si compone di luminosa zona giorno open space con grandi vetrate e terrazzo abitabile, due camere, doppi servizi, terrazza interna e garage.



Dotato di teleriscaldamento, comodo a tutti i servizi e in posizione strategica tra zona est e nord di Vicenza.

Soluzione ideale per chi cerca comfort, funzionalità e qualità abitativa.

m² 104 m²  2  2  1  In def.

LAGHETTO - MINI CON GARAGE LOCATO USO INVESTIMENTO € 123.000



Rif. NPV409 – In una delle zone più ricercate, Laghetto, all'interno di un elegante casale ristrutturato con curato giardino condominiale, proponiamo un grazioso mini appartamento già locato, perfetto per chi cerca un investimento sicuro e redditizio. L'immobile, caratterizzato da ambienti curati e funzionali, include soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno e comodo garage.



Ottima redditività in un contesto tranquillo e signorile.

m² 57 m²  1  1  1  D



ZUCCON
GRANDI AGENZIE

LA PRIMA AGENZIA CHE TI CERCA CASA

**VENDERE CASA?
SCEGLI
GRANDI AGENZIE!**

- **TEMPI
BREVI**
- **MASSIMO
PREZZO**
- **SICUREZZA
TOTALE**

CHIAMA ORA!

0444 305077





Mario Lavarra

Presidente Onorario Nazionale della FIAIP

CONFORMITÀ URBANISTICA, STATO LEGITTIMO E CONFORMITÀ CATASTALE: COSA SAPERE PRIMA DEL ROGITO

Quando il notaio, al momento della stipula di un atto di compravendita, richiede la conformità urbanistica e catastale dell'immobile, spesso emergono dubbi e perplessità: l'atto potrà essere stipulato anche in presenza di irregolarità? E chi deve occuparsene? Queste domande non dovrebbero trovare spazio nel caso in cui la gestione della vendita sia stata affidata a un'agenzia immobiliare preparata e scrupolosa, che ha affrontato la questione già in fase preliminare. Tuttavia, nella realtà dei fatti, le verifiche urbanistiche vengono spesso rimandate, generando problemi proprio sul più bello: a ridosso del rogito.

Conformità urbanistica e stato legittimo: quando affrontare il tema?

La conformità urbanistica di un immobile consiste nella corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e quanto autorizzato nei titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, SCIA, ecc.). Ma attenzione: non tutte le difformità sono sanabili, ed è per questo che l'accertamento va fatto prima di qualsiasi iniziativa commerciale, ovvero al momento del conferimento dell'incarico di vendita.

Chi attesta la regolarità dell'immobile?

Ad oggi, in molte Regioni italiane (compresa la nostra), non è ancora obbligatoria la relazione tecnica di stato legittimo, ma rimane fondamentale affidarsi a un tecnico abilitato (architetto, geometra, ingegnere), il quale potrà svolgere tutte le indagini necessarie, ricostruendo la storia urbanistica dell'immobile e confrontandola con lo stato attuale. L'obiettivo è duplice: tutelare l'acquirente, che deve sapere esattamente cosa sta acquistando, e proteggere il venditore, che potrebbe essere ritenuto responsabile anche dopo la vendita, qualora emerga che l'immobile era irregolare.

Il venditore è responsabile delle difformità urbanistiche

In caso di irregolarità urbanistiche, spetta al venditore provvedere, a proprie spese, alla sanatoria delle opere realizzate senza titolo o in difformità da esso. E non si tratta solo di un atto dovuto nei con-

fronti del compratore: è un obbligo legale, la cui inosservanza può tradursi in responsabilità civile anche a distanza di anni.

Un elemento poco conosciuto ma di importanza cruciale è che la normativa vigente, in particolare la Legge 47/1985, richiede la menzione nell'atto notarile di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati dal 1° settembre 1967 in poi. Tuttavia, il concetto di "stato legittimo" si spinge oltre, includendo anche le irregolarità antecedenti a quella data, che potrebbero emergere in fase di future richieste edilizie.

Perché lo stato legittimo è così importante?

Chi acquista un immobile può decidere, anche a distanza di tempo, di presentare progetti di ristrutturazione o ampliamento. In questi casi, il Comune verificherà che lo stato di fatto coincida con l'ultimo titolo edilizio. Se emergeranno difformità, il rilascio del nuovo permesso sarà subordinato a una sanatoria delle irregolarità pregresse. Anche se si è già stipulato l'atto notarile, il venditore potrebbe essere chiamato a rispondere per aver dichiarato la regolarità urbanistica dell'immobile.

E la conformità catastale?

Sul fronte catastale, la questione è generalmente più semplice, ma non per questo meno importante. La conformità catastale richiede che le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio corrispondano allo stato di fatto dell'immobile. Se ci sono difformità, queste vanno sanate mediante una nuova dichiarazione catastale, da effettuarsi preferibilmente dopo aver ottenuto un eventuale titolo in sanatoria, per garantire l'allineamento tra progetto, realtà e documentazione catastale.

Conclusioni

La regolarità urbanistica e catastale non è solo una formalità, ma una condizione essenziale per la validità e serenità della compravendita. Affrontare il tema con anticipo, affidandosi a professionisti competenti, evita spiacevoli sorprese al momento della stipula e protegge tutte le parti coinvolte da responsabilità future.

POSTI AUTO IN CONDOMINIO: L'ASSEMBLEA PUÒ CREARNE DI NUOVI SU AREE COMUNI?

Creazione di nuovi parcheggi condominiali: cosa prevede la legge, quali sono le maggioranze necessarie e i limiti da rispettare.



La scarsità di posti auto è un problema ricorrente in molti condomini, dove il numero delle vetture supera spesso la disponibilità degli stalli esistenti. Per far fronte a questa esigenza, ricavare nuovi posti sfruttando gli spazi comuni può rappresentare una soluzione concreta. Ma la domanda che sorge spontanea è: “Posti auto

in condominio: l’assemblea può crearne di nuovi su aree comuni?”. E con quali maggioranze? In questo articolo esaminiamo quali sono i poteri dell’assemblea in merito alla realizzazione e all’eventuale assegnazione – anche turnaria – di posti auto supplementari, alla luce della giurisprudenza. Forniamo inoltre chiarimenti utili per gesti-

re correttamente questa situazione e prevenire possibili conflitti tra condomini.

L'assemblea può decidere di creare nuovi posti auto su un'area comune?

La legge consente all'assemblea condominiale di deliberare la creazione di nuovi posti auto utilizzando gli spazi comuni – ad esempio un cortile – purché ciò sia materialmente possibile e non venga limitato il diritto d'uso degli altri condomini, come stabilito dall'articolo 1102 del codice civile.

Se lo spazio comune lo consente, l'assemblea può quindi decidere di destinare una porzione di esso alla realizzazione di stalli di parcheggio. Secondo quanto chiarito dalla Cassazione, tale delibera è legittima se assunta con la sola maggioranza dei condomini, in quanto rientra tra i poteri dell'assemblea relativi alla regolamentazione dell'uso della cosa comune.

Qualora i posti auto supplementari creati non siano sufficienti per tutti i condomini, l'assemblea può adottare un sistema di assegnazione turnaria, solitamente a cadenza annuale. In questo modo, ciascun condomino potrà usufruire del posto auto per un periodo determinato, alternandosi con gli altri.

Per garantire equità e trasparenza, soprattutto quando le richieste superano la disponibilità, l'assegnazione può avvenire tramite sorteggio, così da evitare favoritismi e rendere il processo imparziale.

Anche la scelta di adottare il sistema a rotazione, così come la definizione delle sue modalità operative (durata del turno, criteri di assegnazione, modalità del sorteggio), può essere deliberata con la maggioranza dei presenti in assemblea, secondo quanto previsto dalle norme sul funzionamento condominiale.

L'assemblea condominiale può anche stabilire il pagamento di un corrispettivo mensile a carico del condomino assegnatario del posto auto turnario. Tuttavia, è importante precisare la natura di questo contributo per evitare equivoci:

- non si tratta di un canone di locazione: poiché ogni condomino è comproprietario delle parti comuni e ha diritto a utilizzarle, la somma richiesta non può essere considerata come un vero e proprio affitto;
- è un contributo per l'uso esclusivo temporaneo: la cifra ha la funzione di compensare il vantaggio derivante dall'uso esclusivo, seppur a rotazione, di una porzione

della proprietà comune per un periodo limitato (l'anno del turno);

- entra nelle casse del condominio: il corrispettivo versato dall'assegnatario costituisce un'entrata per il condominio e deve essere inserito nel rendiconto condominiale;
- può essere soggetto a tassazione: trattandosi di un provento economico per il condominio, è possibile che la somma incassata debba essere dichiarata e assoggettata a imposte, analogamente ai canoni di locazione di beni comuni.

L'assemblea può vietare di occupare posti auto non assegnati anche se liberi?

L'assemblea ha il potere di stabilire regole precise per l'utilizzo dei posti auto, tra cui l'adozione di un sistema turnario e il divieto di occupare stalli non assegnati.

Attraverso una delibera, può infatti essere previsto che i condomini utilizzino esclusivamente il posto loro assegnato nel turno, anche qualora altri stalli risultino momentaneamente liberi. Questa regolamentazione serve a garantire il corretto funzionamento del sistema e ad assicurare una fruizione equa degli spazi tra tutti i condomini interessati.

Poiché si tratta di una modalità di utilizzo della cosa comune, anche un divieto di questo tipo può essere deliberato a maggioranza, secondo quanto stabilito dalla legge.

Quando invece i posti auto disponibili sono in numero inferiore rispetto ai condomini che ne fanno richiesta, non è possibile un godimento simultaneo da parte di tutti. In tali circostanze, la giurisprudenza ha chiarito che, nel caso di beni comuni non divisibili o insufficienti, l'uso comune può realizzarsi in diverse modalità. Tra le soluzioni ammesse figurano:

- l'uso indiretto, attraverso regole generali che disciplinano l'accesso e l'utilizzo dei posti in modo uniforme per tutti;
- l'uso turnario, con assegnazioni a rotazione dei posti auto, per garantire una fruizione equilibrata nel tempo.

L'assemblea ha quindi la facoltà di disciplinare i beni e i servizi comuni al fine di assicurarne una gestione più razionale ed efficiente. In questo contesto, può legittimamente deliberare l'adozione di un sistema di godimento turnario, approvandolo con la maggioranza prevista dalla normativa condominiale.

AGEVOLAZIONE PRIMA CASA SU RUDERI (F/2): È POSSIBILE?

**Le agevolazioni “prima casa” si estendono ai ruderi (cat. F/2).
La Cassazione (ord. 3913/2025) chiarisce le condizioni.**



Per incentivare l’acquisto della prima casa, il nostro sistema fiscale prevede significative agevolazioni, tra cui la riduzione dell’imposta di registro o (per chi compra da un’azienda) dell’IVA. Tuttavia, per anni, si sono posti dubbi in merito alla possibilità di estendere tali benefici all’acquisto di immobili in stato di grave degrado, i cosiddetti “fabbricati collabenti” (categoria catastale F/2). In molti si sono chiesti se è possibile l’agevolazione prima casa su ruderi (F/2). Una recente e attesa ordinanza della Corte di Cassazione ha finalmente fatto chiarezza, segnando una vera e propria svolta interpretativa a favore dei contribuenti e del recupero edilizio.

Agevolazioni prima casa: quali sono e a chi spettano di norma?

Prima di addentrarci nel caso specifico dei ruderi, ricordiamo in cosa consiste l’agevolazione “prima casa” per l’imposta di registro. Quando si acquista un immobile da destinare a propria abitazione principale, l’imposta di registro si applica con un’aliquota ridotta al 2% (anziché l’ordinaria del 9%).

Per poterne beneficiare, devono essere soddisfatte precise condizioni:

- l’immobile acquistato non deve appartenere alle categorie catastali di lusso: A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) o A/9 (castelli o palazzi di eminenti pregi storici o artistici);

- l’acquirente deve dichiarare nell’atto di acquisto la volontà di stabilire la propria residenza anagrafica nel Comune in cui è situato l’immobile entro 18 mesi dall’acquisto (o di averla già, o di svolgervi la propria attività);
- l’acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l’immobile da acquistare;
- l’acquirente non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da lui stesso o dal coniuge con le agevolazioni “prima casa”. In caso contrario, egli ha 2 anni di tempo dal rogito per venderla.

Cosa si intende per fabbricato collabente (categoria F/2)?

I “fabbricati collabenti” sono unità immobiliari che hanno perso ogni capacità funzionale e abitativa a causa di un grave stato di degrado fisico e strutturale. Catastalmente, sono censiti nella categoria F/2, che identifica appunto le “unità collabenti”, si tratta di costruzioni prive di autonoma capacità reddituale, totalmente o parzialmente inabitabili.

È importante sottolineare che questa classificazione catastale ha una funzione prevalentemente descrittiva del-

lo stato di fatto del bene e non ne altera la destinazione urbanistica originaria (che potrebbe essere abitativa). Dal punto di vista fiscale, questa classificazione comporta alcune conseguenze:

- è prevista l'esclusione da IMU e ICI, data l'assenza di rendita catastale;
- tali immobili non sono assimilabili ad aree edificabili, a meno che non intervenga una demolizione con successivo recupero funzionale dell'area.

Ruderi e prima casa: la svolta della Cassazione

Per lungo tempo, l'Amministrazione finanziaria ha mantenuto un'interpretazione restrittiva, negando l'applicabilità delle agevolazioni "prima casa" all'acquisto di fabbricati collabenti, proprio a causa della loro inidoneità immediata all'uso abitativo.

La Corte di Cassazione, con la fondamentale ordinanza n. 3913 del 16 febbraio 2025, ha segnato una svolta decisiva. I giudici supremi hanno stabilito che il beneficio "prima casa" può essere riconosciuto anche all'acquirente di un immobile collabente (F/2). Secondo la Corte, non osta a tale riconoscimento la classificazione catastale F/2, poiché ciò che rileva unicamente è la suscettibilità dell'immobile ad essere destinato, con i dovuti interventi di ristrutturazione o recupero, all'uso abitativo.

Questo approccio, definito "sostanzialistico", valorizza l'intenzione futura dell'acquirente e la potenzialità del bene, piuttosto che limitarsi a una constatazione formale del suo stato attuale.

Quali condizioni per le agevolazioni prima casa su un rudere F/2?

Affinché l'agevolazione "prima casa" possa applicarsi all'acquisto di un fabbricato collabente, la Cassazione ha indicato come essenziali le seguenti condizioni:

- l'acquirente deve dichiarare esplicitamente nell'atto di acquisto l'intenzione di destinare l'immobile (una volta recuperato) a propria abitazione principale;
- I lavori di ristrutturazione, ricostruzione o recupero edilizio necessari a rendere l'immobile abitabile devono essere completati entro il termine di tre anni dalla data di registrazione dell'atto di acquisto. Questo termine è previsto dall'articolo 76, comma 2, del D.P.R. 131/1986, per i trasferimenti di fabbricati non ultimati ai quali si applica l'imposta sul valore aggiunto.

La Cassazione estende, per coerenza, questo principio anche ai fabbricati collabenti soggetti a imposta di registro. Di conseguenza, l'estensione del beneficio anche all'immobile collabente (F/2) appare come una logica evoluzione di questo principio: se sussiste una progettualità concreta e credibile di recupero a fini abitativi e vengono

rispettati i termini e le condizioni previste, non vi è ragione di escludere tali immobili dall'agevolazione.

Acquisto rudere F/2 come prima casa: cosa fare in pratica?

Per poter fruire correttamente delle agevolazioni "prima casa" sull'acquisto di un fabbricato collabente, è fondamentale adottare alcune cautele operative e rispettare precisi adempimenti:

- l'acquirente deve formalmente dichiarare nell'atto di compravendita la propria intenzione di destinare l'immobile, a seguito dei necessari lavori, a propria abitazione principale;
- l'acquirente deve trasferire la propria residenza anagrafica nel Comune ove è situato l'immobile acquistato entro 18 mesi dalla data dell'atto;
- i lavori di ristrutturazione o ricostruzione devono essere completati entro tre anni dalla registrazione dell'atto di acquisto, portando l'immobile a essere effettivamente abitabile;
- prima dell'acquisto, è indispensabile verificare la conformità urbanistica dell'immobile esistente (anche se collabente) e la fattibilità degli interventi di recupero previsti, inclusa la compatibilità con eventuali vincoli paesaggistici, storici o ambientali;
- è necessario che tutti gli interventi siano supportati dai corretti titoli abilitativi (SCIA, CILA, Permesso di Costruire, a seconda della natura dei lavori) e che, al termine dei lavori, si proceda alla variazione catastale dell'immobile dalla categoria F/2 a una categoria abitativa (A/, escluse A/1, A/8, A/9).

Novità Legge Bilancio 2025: più tempo per vendere la vecchia casa

A margine, ma rilevante per chi si muove nel mercato della prima casa, è un'importante novità introdotta dalla Legge di Bilancio 2025 (Legge 207/2024). L'articolo 1, comma 116, ha esteso da uno a due anni il termine entro il quale il contribuente, che acquista una nuova "prima casa" possedendone già un'altra acquistata con le medesime agevolazioni, deve alienare l'immobile pre-posseduto per non decadere dai benefici sul nuovo acquisto.

Questa modifica, definita come "alienazione infra-biennale postuma", introduce maggiore flessibilità nelle operazioni di sostituzione della prima casa, rafforzando il principio di continuità nel beneficio fiscale e venendo incontro alle dinamiche, talvolta complesse, del mercato immobiliare.

aikon

QUANDO TECNOLOGIA E DESIGN SI FONDONO A MATERIALI DI PRIMA QUALITÀ



PRODUZIONE ITALIANA

dalla fabbrica direttamente a casa tua

Specializzati nella produzione e installazione di serramenti su misura, con 30 anni di esperienza, rappresentiamo una realtà dinamica e sempre attenta alle esigenze di un mercato in costante evoluzione, in grado di offrire ai clienti prodotti innovativi e dal design ricercato.

Dove trovarci

aikon

»»» UDINE – Via Deganutti 2 – 0432 507338

info@aikonitalia.com www.aikonserramenti.it

ORARI: da lunedì a venerdì 8.30 - 12.30 15.00 - 19.00 Sabato e domenica chiuso



SCULTURA CENTRALE

CHIARA LECCA
WILLY VERGINER
SILVIA VENDRAMEL
ROBERTO MASCELLA

GIORGIA SEVERI
ADRIANO PERSIANI
BERTOZZI & CASONI
FILIPPO LA VACCARA

NERO/ALESSANDRO NERETTI
FRANCESCO BOCCHINI
ARTHUR DUFF

Ex Centrale del Latte

Gio-Ven-Sab: 15-20
Dom: 10-20

12.4.25 - 22.6.25

Via Giacomo Medici
96a
Vicenza

Una mostra curata da



In collaborazione con



Con il contributo di



Spensori tecnici



Ingresso libero

TICOPTER

COMODAMENTE OUTDOOR di design



La nostra ambizione è proporre prodotti di miglior qualità, design ed eleganza per far apprezzare la vita all'aria aperta e in armonia con la natura



SALOTTI | SET PRANZO | COMPLEMENTI D'ARREDO | COPERTURE | BARBECUE | PISCINE FUORI TERRA

DEDON® RODA NARDI emu fast plus UNOSIDER Lafuma H&Co POMIZIANI Greenwood MIYEUR S-CAB

ERCOLE
ARREDOGIARDINO

Vieni a scoprire le tante collezioni in pronta consegna: un connubio di stile e qualità per le tue esigenze. In un'atmosfera accogliente e con personale esperto e dedicato potrai arredare il tuo spazio outdoor e renderlo unico. Con il servizio di trasporto e montaggio e la nostra assistenza potrai comodamente rilassarti senza più pensieri.

Attenzione: da Aprile il negozio resta CHIUSO tutto lunedì
Per servire i nostri clienti al meglio dal martedì al sabato

CENTRO ERCOLE Via Tre Scalini, 1 - Dueville (VI) | Tel. 0444/595888 - Fax 0444/595338 | giardino@ercoletempolibero.it - arredogiardino.ercoletempolibero.it