

ABITARE

ANNO II N. 10 | OTTOBRE 2026 | VICENZA E PROVINCIA

REAL ESTATE



SFRATTI:
TUTTE LE NOVITÀ

ESPROPRIO TERRENO PRIVATO:
come funziona

CASE DA SOGNO
dall'attico alla villa

malfatti zorzan
arredamento contemporaneo



Scopri la collezione **Moroso** presso **Malfatti Zorzan**
via 4 novembre 39 - Vicenza
www.malfattizorzan.com



IN UN ANNO, OLTRE 74MILA IMMOBILI ALL'ASTA

Dietro i numeri delle esecuzioni immobiliari ci sono famiglie, risparmi e storie personali. La tutela del patrimonio immobiliare richiede più informazione, prevenzione e consapevolezza. Perché la casa non è soltanto un bene economico: è sicurezza, progetto di vita e futuro.

La casa è da sempre il simbolo della stabilità, il risultato di anni di lavoro e sacrifici, il luogo in cui si costruiscono progetti e si custodiscono ricordi. Eppure, per migliaia di famiglie, quello stesso patrimonio può trasformarsi in una fonte di preoccupazione, fino a diventare oggetto di una procedura esecutiva. Il dato di oltre 74mila immobili finiti all'asta in un anno impone una riflessione che va ben oltre le statistiche del mercato immobiliare: quanto siamo davvero preparati a difendere il nostro bene più prezioso?

Quando un immobile arriva all'asta, raramente siamo di fronte a una vicenda che riguarda soltanto una proprietà. Dietro una procedura possono esserci difficoltà economiche, un'attività imprenditoriale in crisi, una successione complicata, un mutuo diventato insostenibile o una situazione debitoria che, nel tempo, è sfuggita al controllo. In molti casi, il problema non nasce all'improvviso, ma si sviluppa progressivamente, mentre il proprietario rimanda le decisioni, sottovaluta i segnali o non dispone delle informazioni necessarie per comprendere la portata delle conseguenze.

La vera difesa immobiliare comincia prima dell'asta.

Questo è il punto centrale. Intervenire quando la procedura esecutiva è già avanzata può lasciare margini di manovra molto più limitati rispetto a una valutazione tempestiva della situazione. Conoscere i propri debiti, verificare la propria esposizione, comprendere gli effetti di eventuali garanzie prestate e rivolgersi subito a professionisti qualificati può fare la differenza. Non esistono soluzioni valide per ogni caso, ma esiste una

regola che vale per tutti: ignorare un problema non lo rende meno grave. In Italia, il rapporto con la casa è storicamente molto forte. La proprietà immobiliare rappresenta per molte famiglie una forma di risparmio, una garanzia per il futuro e, talvolta, l'unico patrimonio accumulato nell'arco di una vita. Proprio per questo, quando un immobile entra nel circuito delle esecuzioni, le conseguenze possono coinvolgere non soltanto il proprietario, ma anche il nucleo familiare e le sue prospettive economiche.

C'è poi un aspetto culturale che merita attenzione. In materia immobiliare siamo abituati a concentrarci sull'acquisto, sulla vendita, sulla rivalutazione e sulla rendita. Dedichiamo molto tempo alla scelta della casa, alla trattativa sul prezzo e alla ricerca del finanziamento. Molto meno, invece, alla prevenzione dei rischi che possono compromettere la proprietà nel corso degli anni. Eppure, proteggere un immobile dovrebbe essere considerato parte integrante della sua gestione, esattamente come mantenerlo, assicurarne la conservazione e pianificarne la trasmissione.

Come **ABITARE MAGAZINE**, crediamo che l'informazione immobiliare debba svolgere anche questo compito: non limitarsi a raccontare dove comprare, quanto vale una casa o quali siano le nuove tendenze dell'abitare, ma aiutare i lettori a comprendere i rischi, conoscere i propri diritti e assumere decisioni consapevoli.

Perché la casa non è soltanto una voce del patrimonio. È spesso il risultato di una vita di lavoro, il luogo degli affetti e la base su cui si costruisce il futuro. Difenderla significa, prima di tutto, sapere quando agire, a chi rivolgersi e quali strumenti utilizzare.

La miglior tutela immobiliare non è quella che interviene quando tutto sembra perduto, ma quella che aiuta a evitare che sia troppo tardi.

ABITARE

REAL ESTATE

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

numero di iscrizione al ROC n° 42434



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

Annalisa Petri

Adriana Cobianchi

vicenza@abitaremagazine.it

Amministrazione

Viale Vittorio Veneto, 35

31100 Treviso

Tel 0422 6977

mail amministrazione@arcaeditore.it

Stampa

Luce srl - Udine

www.lucegroup.it

Per la realizzazione di questo volume Arca Editore ha deciso di adottare una carta conforme ai criteri FSC®



MISTO
Carta | A sostegno della
gestione forestale responsabile
FSC® C121606

Per la Tua Pubblicità

Tel. 0422 6977

Mail info@abitaremagazine.it

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





15



18



23



37



27

SOMMARIO

- 04** Abitare Informa
- 10** Von Poll Real Estate
- 12** Agenzia Vicenza
- 15** Agenzia Vicenza Centro
- 16** Bellieni Immobiliare
- 20** Casa Plus Immobiliare
- 22** Gruppo Stabilia
- 27** Case da Sogno

SFRATTI, LA MAGGIORANZA PROPONE VIGILANTES E REGISTRO MOROSI

Gli emendamenti al Ddl in Senato puntano a dimezzare i tempi per ri-avere casa. Per l'inquilino che resiste il conto sale, per il proprietario arriva lo stop all'Imu.

Guardie giurate accanto all'ufficiale giudiziario, una sanzione minima di 50 euro al giorno per chi non lascia l'appartamento, niente Imu per il proprietario durante lo sfratto per morosità e un registro nazionale degli inquilini morosi. Sono le modifiche che la maggioranza ha messo sul tavolo della commissione Giustizia del Senato, dove il Ddl sfratti è entrato nella fase degli emendamenti. Per ora sono proposte: nessuna di queste regole è legge. Ma la direzione è chiara, punta a dimezzare, forse ridurre a un terzo, i tempi attuali per convalida ed esecuzione degli sfratti. Gli emendamenti agiscono su due fronti: rendere più veloce la riconsegna dell'immobile e rendere più costoso, per l'inquilino, restare dentro dopo l'ordine del giudice. Per capire cosa cambierebbe bisogna partire da come funzionano le cose oggi.

Che cosa propone la maggioranza al Senato?

Oggi ci sono colli di bottiglia che allungano i tempi. Il primo è la carenza di organico degli ufficiali giudiziari. Il secondo è la difficoltà delle questure a fornire agenti per le esecuzioni. Il risultato, per il proprietario, sono mesi e a volte anni tra la convalida dello sfratto e il giorno in cui riprende le chiavi.

Le risposte allo studio sono due. Affiancare all'ufficiale giudiziario altre figure delegate dal giudice, come quelle dell'istituto vendite giudiziarie. E consentire il ricorso agli istituti di vigilanza privata durante il rilascio. Su quest'ultimo punto «su cui faremo delle valutazioni». La partita, quindi, è ancora aperta.

Come funziona oggi lo sfratto per morosità?

Quando l'inquilino non paga il canone, il proprietario notifica un atto di intimazione di sfratto per morosità con citazione per la convalida. All'udienza il giudice verifica la morosità. Se l'inquilino non si presenta o non si oppone, lo sfratto viene convalidato.

Per le abitazioni esiste una via d'uscita: il termine di grazia. L'inquilino può chiedere al giudice un termine, di regola fino a novanta giorni, per pagare arretrati, interessi e spese. Se paga, lo sfratto si chiude. Questa possibilità ha un limite: non più di tre volte in quattro anni.

Dopo la convalida, il giudice fissa la data dell'esecuzione. Il proprietario notifica il precetto e poi il preavviso di rilascio, con almeno dieci giorni di anticipo. Il giorno stabilito l'ufficiale giudiziario si presenta all'immobile. Se l'inquilino non apre o si oppone, l'ufficiale può chiedere l'assistenza della forza pubblica. Ed è qui che la procedura si inceppa: senza agenti disponibili, l'accesso viene rinviato. Un rinvio dopo l'altro.

Che ruolo avrebbero gli istituti di vigilanza privata?

L'emendamento prevede che l'ufficiale giudiziario possa farsi assistere da un istituto di vigilanza privata durante le operazioni di rilascio. Due condizioni: serve la richiesta del proprietario, e le spese restano a carico suo. Lo scopo è garantire la sicurezza dell'ufficiale di fronte a comportamenti ostruzionistici e compensare la mancanza di agenti. I limiti sono scritti nella stessa proposta. L'intervento dei vigilantes resta confinato ai poteri che la legge

attribuisce alla vigilanza privata. Le guardie particolari giurate, regolate dal testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, non hanno i poteri di polizia: non possono usare la forza per allontanare qualcuno da casa sua. La restituzione dell'immobile resta compito dell'ufficiale giudiziario. In pratica la guardia giurata farebbe da presidio, non da braccio esecutivo.

Se l'inquilino oppone una resistenza fisica, servirà comunque la forza pubblica.

Cosa cambia per l'inquilino che non lascia la casa?

Già oggi chi non rispetta un ordine di rilascio può essere condannato a pagare una somma per ogni giorno di ritardo. È l'astreinte, la misura di coercizione indiretta. Dopo la riforma Cartabia vale anche per gli obblighi di consegna e rilascio di immobili. La chiede il proprietario, la fissa il giudice tenendo conto del valore della causa, del danno, delle condizioni dell'obbligato.

Il problema segnalato dalla maggioranza riguarda l'importo. Se il canone è basso, il giudice tende a fissare cifre basse. Una somma di pochi euro al giorno non spinge nessuno a fare le valigie. Gli emendamenti propongono quindi una soglia minima per legge: 50 euro al giorno. In un mese di ritardo fanno 1.500 euro, in sei mesi circa 9mila, che si sommano agli arretrati e alle indennità di occupazione già dovute. Il giudice manterrebbe il potere di salire, non quello di scendere sotto il minimo.

Chi paga le spese per liberare l'immobile?

Lo sgombero costa. Il fabbro per aprire la porta, il trasporto dei mobili, il deposito, lo smaltimento di ciò che nessuno reclama. A volte anche la gestione di cani o gatti rimasti in casa. Oggi il proprietario anticipa queste spese, che il giudice dell'esecuzione liquida a carico dell'inquilino. Per i mobili lasciati nell'appartamento l'ufficiale giudiziario assegna un termine per portarli via, scaduto il quale si considerano abbandonati. Gli emendamenti mettono nero su bianco che tutte le spese di rilascio sono a carico dell'esecutato, cioè l'inquilino sfrattato: apertura dell'immobile, asporto, custodia e smaltimento dei beni mobili, gestione degli eventuali animali. E aggiungono un dettaglio pratico: il proprietario le recupererebbe nello stesso procedimento esecutivo, senza bisogno di avviare un giudizio separato. Meno carte, meno tempo, meno soldi in avvocati.

Imu, il proprietario smetterà di pagarla durante lo sfratto?

Oggi l'inquilino moroso non paga l'affitto, ma il proprietario continua a pagare l'imposta municipale propria sull'appartamento. Paga le tasse su un reddito che non incassa e su un bene che non può usare. Un'esenzione

esiste già, ma solo per gli immobili occupati abusivamente, cioè senza alcun titolo, e solo dopo la denuncia all'autorità giudiziaria. La morosità dell'inquilino regolare ne resta fuori.

Gli emendamenti presentati colmano il vuoto. Per gli immobili abitativi dati in locazione, il locatore non sarebbe tenuto a versare l'Imu dalla notifica dell'intimazione di sfratto per morosità fino alla riconsegna effettiva. Un esempio: intimazione notificata a marzo, chiavi restituite a dicembre. Nove mesi senza Imu.

Il pacchetto fiscale prevede altre agevolazioni Imu per gli affitti a studenti, a lavoratori trasferiti e a famiglie con persone con disabilità. E uno sconto più pesante per i contratti a canone concordato, che oggi godono di una riduzione dell'imposta del 25 per cento. Il nodo è la copertura: queste misure hanno un costo per i Comuni difficile da sostenere, e la loro sorte dipenderà da lì.

Cedolare secca anche se l'inquilino è un'impresa?

La cedolare secca è il regime fiscale che consente al proprietario di tassare i canoni abitativi con un'aliquota fissa, al posto dell'Irpef ordinaria. Da anni si discute se sia applicabile quando l'appartamento è affittato a una società, per esempio per alloggiare un dipendente. L'Agenzia delle entrate ha sempre detto di no, perché il conduttore agisce nell'esercizio di un'attività d'impresa. La Cassazione ha aperto a una lettura diversa, che guarda all'uso abitativo dell'immobile.

Alcuni emendamenti chiuderebbero la questione per legge: cedolare secca ammessa anche con l'inquilino impresa. Per i proprietari significherebbe poter affittare a un'azienda senza perdere il regime agevolato.

Come funzionerebbe il registro nazionale degli inquilini morosi?

L'ultima proposta, è la più delicata. Un registro nazionale degli inquilini morosi che certifichi l'affidabilità economica e sociale dell'inquilino. In pratica, chi deve affittare potrebbe sapere in anticipo se il candidato ha già lasciato canoni non pagati.

Il registro tocca dati personali, quindi deve fare i conti con il regolamento europeo sulla protezione dei dati (Gdpr). Per questo l'emendamento rinvia tutto a un regolamento da adottare entro sei mesi, dopo il parere del Garante privacy. Sarà quel testo a stabilire quali dati si possono inserire, chi può consultarli e con quali garanzie per le persone iscritte: per esempio, per quanto tempo un nome resta in elenco e come lo si fa cancellare dopo aver saldato il debito.

COME FUNZIONA L'ESPROPRIO DI UN TERRENO PRIVATO?

Guida pratica all'espropriazione per pubblica utilità: scopri come difenderti, come si calcola l'indennità e quali sono i tempi della procedura.



Subire il prelievo forzato di una proprietà non è mai un evento piacevole, ma la legge stabilisce paletti rigidi per evitare abusi. Molti cittadini si chiedono spesso come funziona l'esproprio di un terreno privato per capire se l'amministrazione sta agendo nel rispetto delle regole. L'espropriazione non è un atto improvviso, ma il risultato di un percorso amministrativo lungo e trasparente. Conoscere le fasi, i diritti di opposizione e le modalità di calcolo dell'indennizzo permette al proprietario di non far-

si travolgere dalla burocrazia e di ottenere il giusto ristoro economico. Questa guida analizza ogni passaggio, dalla pianificazione urbanistica al decreto finale.

Quando lo Stato può portarmi via un immobile?

L'amministrazione pubblica non può agire per semplice capriccio. Il potere di espropriazione scatta solo quando esiste un interesse collettivo superiore alla proprietà privata. Si parla in questo caso di pubblica utilità. Gli scopi

legittimi includono la costruzione di strade, piazze, scuole o ferrovie. Anche l'edilizia residenziale pubblica, come le case popolari, rientra in questa categoria, poiché risponde a un bisogno sociale primario. Il privato non perde il bene gratuitamente. Egli ha il diritto inalienabile di ricevere una indennità di esproprio. Questo importo non è una regalia, ma rappresenta il prezzo che la collettività paga per acquisire forzatamente un bene. La procedura deve essere comunicata formalmente fin dall'inizio. L'ente pubblico ha l'obbligo di avvisare i proprietari interessati dell'avvio del procedimento, permettendo loro di intervenire e presentare osservazioni. Senza questo passaggio, l'intera operazione rischia di essere annullata dal giudice.

Come sapere se il mio terreno sarà espropriato?

Il primo segnale di un futuro esproprio si trova nei documenti di programmazione del territorio. La volontà di realizzare un'opera pubblica deve apparire chiaramente nel Piano Regolatore o in una sua variante. Il Comune deve indicare con precisione quali aree serviranno per lo sviluppo urbanistico. Quando il fondo viene individuato, su di esso cade quello che i tecnici chiamano vincolo preordinato all'esproprio.

Dalla notifica di questo vincolo, il proprietario subisce delle limitazioni:

- non può più costruire nuove opere sul terreno.
- non può apportare modifiche che aumentino il valore del bene al solo scopo di alzare l'indennità.
- deve astenersi da ogni attività che ostacoli il futuro impiego pubblico della zona.

Il vincolo non dura per sempre. La legge fissa un termine di cinque anni entro il quale l'amministrazione deve far partire l'esproprio vero e proprio. Se il tempo scade senza che l'ente abbia agito, il vincolo decade e il proprietario torna a disporre liberamente del suo bene. Una proroga è possibile solo se il Comune fornisce motivazioni eccezionali e documentate.

Cosa contiene la dichiarazione di pubblica utilità?

Entro i cinque anni di validità del vincolo, l'ente pubblico deve emanare la dichiarazione di pubblica utilità. Si tratta di un atto fondamentale perché trasforma l'intenzione teorica in un obbligo operativo. In questo documento l'amministrazione deve spiegare nel dettaglio le ragioni del progetto e fissare i termini per l'inizio e la fine dei lavori. Se il termine finale non viene indicato, la legge lo fissa automaticamente a cinque anni dal rilascio della dichiarazione. La dichiarazione di pubblica utilità è il motore della fase centrale della procedura. Una volta emessa, l'amministrazione ha trenta giorni di tempo per comunicare al proprietario la somma offerta come indennità. Il

cittadino ha a sua volta trenta giorni per rispondere.

Questo è il momento del dialogo: il privato può presentare osservazioni e documenti per dimostrare che il valore del suo fondo è superiore a quello stimato dagli uffici tecnici. L'ente ha l'obbligo di esaminare queste carte e di tenere conto delle indicazioni fornite dal proprietario prima di stabilire la cifra definitiva.

Come si calcola l'indennità di esproprio?

Il calcolo della somma da versare non è arbitrario. L'indennità deve rappresentare un serio ristoro per il sacrificio subito dal privato. Non deve essere una cifra simbolica, ma nemmeno deve coincidere necessariamente con il massimo profitto speculativo. Il criterio base è il valore venale del bene, ovvero il prezzo che il terreno avrebbe in una libera compravendita al momento dell'esproprio. Il calcolo tiene conto di vari elementi:

- la destinazione urbanistica (se il terreno è agricolo o edificabile);
- la presenza di costruzioni o piantagioni realizzate prima dell'avvio del procedimento;
- la posizione e la facilità di accesso al fondo;
- l'eventuale presenza di vincoli che ne riducono il valore di mercato.

La giurisprudenza precisa che l'indennità di esproprio è un debito di valore. Ciò significa che la somma deve essere aggiornata nel tempo per riflettere l'inflazione e la perdita di potere d'acquisto della moneta fino al momento del pagamento effettivo. Solo quando la cifra viene fissata in modo definitivo da una sentenza o da un accordo, essa si trasforma in un debito di valuta soggetto agli interessi legali.

Cosa fare se l'offerta del Comune è troppo bassa?

Il proprietario non è obbligato ad accettare la prima offerta dell'amministrazione. Se ritiene che il prezzo sia irrisorio, può rifiutare la proposta. In questo caso, si aprono due strade per definire l'indennità definitiva. La prima opzione è la nomina di un collegio di tecnici: l'amministrazione nomina un esperto, il privato ne sceglie un altro di sua fiducia e il terzo viene nominato dal Presidente del Tribunale. Se questa strada non viene percorsa, interviene la Commissione Provinciale Espropri, un organismo pubblico che effettua una stima tecnica indipendente.

Bisogna però valutare bene il rischio economico della contestazione. Se il proprietario rifiuta l'offerta iniziale e le nuove perizie confermano una somma inferiore o uguale, le spese dei tecnici ricadranno interamente sulle sue spalle. Al contrario, se l'indennità finale risulta superiore di almeno un decimo rispetto all'offerta di partenza, i costi della perizia saranno a carico del Comune. Se la differenza

è minima, le spese vengono divise a metà. Accettare subito l'offerta conviene quando la stima dell'amministrazione è vicina a quella del proprio consulente di parte.

Esistono soldi extra per chi coltiva il terreno?

La legge tutela non solo il proprietario del suolo, ma anche chi lo lavora materialmente. Se il terreno espropriato è coltivato da un coltivatore diretto, un fittavolo o un mezzadro, questi soggetti hanno diritto a una indennità aggiuntiva.

Questa somma serve a compensare la perdita dell'attività lavorativa e del reddito derivante dai raccolti.

Tale pagamento presenta caratteristiche specifiche:

- è autonomo e distinto dall'indennità spettante al proprietario;
- si calcola in base al Valore Agricolo Medio (VAM) della coltura praticata;
- spetta solo se il coltivatore svolge l'attività in modo professionale e prevalente.

La Corte di Cassazione ha chiarito che il cumulo dell'indennità per il proprietario e di quella per il coltivatore può portare a un esborso totale del Comune superiore al valore di mercato del terreno. Si tratta di una tutela fondamentale per difendere il lavoro agricolo dal peso delle opere pubbliche, garantendo che chi vive della terra non resti senza mezzi di sussistenza dopo l'esproprio.

Quando scatta l'occupazione d'urgenza?

In alcuni casi, l'amministrazione non può aspettare i tempi della procedura ordinaria. Se l'opera deve essere realizzata con estrema rapidità per evitare pericoli o danni gravi, l'ente può emanare un decreto di occupazione d'urgenza. Con questo atto, la Pubblica Amministrazione entra immediatamente in possesso del bene prima ancora di aver pagato l'indennità definitiva e prima del decreto di esproprio. Tuttavia, l'urgenza deve essere reale e motivata nel provvedimento.

Ad esempio, è legittima per risolvere un'emergenza rifiuti o per riparare un ponte pericolante, mentre è contestabile se serve a costruire un parco giochi o una piazza. Durante l'occupazione d'urgenza, il proprietario ha diritto a un indennizzo annuale pari a un dodicesimo dell'indennità totale che gli spetterebbe. Se entro cinque anni dall'occupazione non viene emanato il decreto di esproprio finale, l'occupazione diventa illegittima e il proprietario può chiedere la restituzione del bene o il risarcimento del danno.

Che cos'è l'acquisizione sanante (Art. 42-bis)?

Capita a volte che la Pubblica Amministrazione occupi un

terreno e lo trasformi irreversibilmente (ad esempio costruendoci sopra una strada) senza però aver completato correttamente la procedura di esproprio. In passato queste situazioni finivano in un limbo legale. Oggi esiste l'istituto dell'acquisizione sanante. L'ente pubblico può decidere di acquisire il bene al proprio patrimonio "sanando" l'illegalità passata, ma deve pagare un prezzo molto alto. In caso di acquisizione sanante, al cittadino spetta un vero e proprio risarcimento del danno che comprende:

- il valore venale intero del bene al momento dell'atto;
- una somma forfettaria del 10% del valore venale per il pregiudizio non patrimoniale;
- un interesse del 5% annuo sul valore del bene per ogni anno di occupazione senza titolo.

L'amministrazione deve motivare in modo eccezionale perché non può restituire il terreno e perché non esistano alternative ragionevoli all'acquisizione forzata.

Si tratta di una procedura di estrema ratio che serve a evitare che opere pubbliche già funzionanti debbano essere demolite, garantendo però al privato un ristoro economico superiore a quello di un esproprio normale.

Come difendersi davanti al giudice?

Il cittadino che ritiene di aver subito un torto ha due strade principali per ottenere giustizia, a seconda del tipo di errore commesso dall'amministrazione. Se la contestazione riguarda il calcolo dell'indennità, la competenza è del giudice ordinario (Corte d'Appello). Il proprietario può chiedere che sia un magistrato a determinare il "giusto prezzo" dell'esproprio, contestando le stime della Commissione Provinciale o dei tecnici. Il termine per agire è di trenta giorni dalla notifica della stima. Se invece l'errore riguarda la procedura (mancata notifica, assenza di dichiarazione di pubblica utilità, violazione dei termini), bisogna rivolgersi al giudice amministrativo (TAR).

In questo caso si chiede l'annullamento degli atti dell'ente pubblico.

Infine, se l'amministrazione ha occupato il fondo senza alcun titolo valido o dopo la scadenza dei termini, si può agire davanti al giudice ordinario per ottenere il risarcimento del danno o l'acquisizione sanante entro cinque anni da quando l'attività è divenuta illecita.

La difesa legale è fondamentale per evitare che un errore burocratico si trasformi in una perdita patrimoniale ingiusta.



Renato Guglielmi

*Referente Nazionale Scuola di Formazione per Dirigenti
Consigliere FIAIP Vicenza*

COMPRAVENDITE SICURE A VICENZA: IL PROTOCOLLO RIUC SPIEGATO AI CONSUMATORI

Comprare o vendere casa è un passo economico cruciale. Per azzerare i rischi di difformità edilizie o catastali, la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza intende lanciare una campagna di sensibilizzazione sulla **RIUC (Relazione Integrata Urbanistica-Catastale)**.

I dettagli operativi dello strumento sono già stati definiti nei mesi scorsi.

Ora parte la fase più importante: spiegarne i vantaggi direttamente ai cittadini.

Il ruolo centrale degli agenti immobiliari

Insieme a Notariato e Ordini professionali, le associazioni degli agenti immobiliari FIAIP e FIMAA sono in prima linea, in quanto primo punto di contatto con il cliente che intende vendere od acquistare casa..

Proponendo la RIUC fin dal momento del mandato di vendita, gli agenti immobiliari azzerano i contenziosi alla radice, garantendo un rogito sereno e senza sorprese.

Verso un modello Veneto

L'auspicio finale è replicare questo modello in tutta la regione. Una visione di sistema emersa già nel precedente tavolo tematico sulla condivisione territoriale della RIUC, che ha visto la partecipazione attiva anche di **Gianluca Savoja**, *Presidente Regionale FIAIP Veneto*.



RIF. IT 26 355 1975

m² 293 m²
4
3
1
2
D

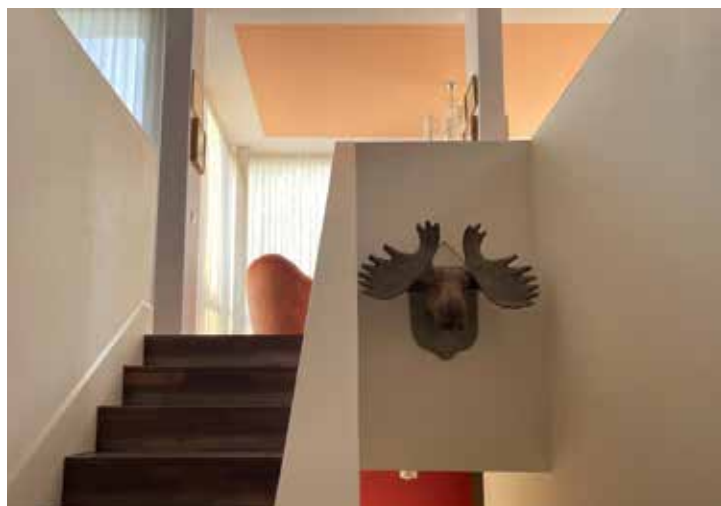


Scopri di più

VICENZA

€ 620.000

Elegante attico di 230 mq con 85 mq di terrazze private, situato in un raffinato contesto residenziale a pochi minuti dal centro storico di Vicenza. La residenza si distingue per la luminosità degli ambienti, le ampie vetrate e le finiture di pregio, con pavimenti in legno, arredi contemporanei e raffinati elementi su misura. La zona living comprende due eleganti salotti, uno dedicato alla lettura con librerie a tutta altezza e uno impreziosito da un camino a legna. La sala da pranzo, in continuità con la cucina open space, si apre sulla terrazza attraverso grandi vetrate scorrevoli,





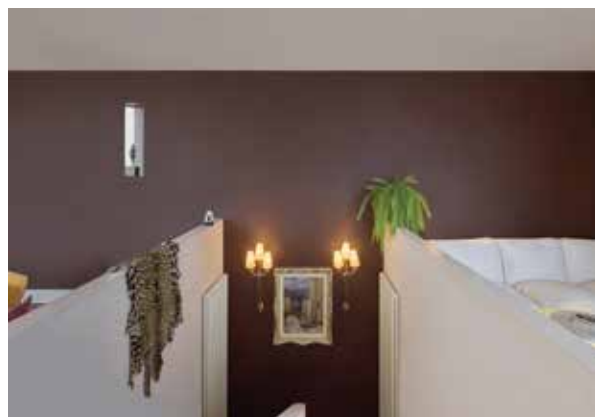
vicenza@von-poll.com | www.vicenzaresidenze.it



creando un ambiente ideale per la convivialità e il relax. La zona notte offre camere luminose e riservate, oltre a eleganti spazi studio.

POSIZIONE: Borgo Casale è un quartiere molto apprezzato per la posizione strategica ed al contempo tranquilla. La vicinanza al centro storico, raggiungibile in pochi minuti a piedi, ed a tutti i principali servizi tra cui l'Ospedale ed il nuovo tribunale di Borgo Berga, rendono la proprietà estremamente interessante per professionisti che vogliono mantenere la propria residenza limitrofa ai principali punti di interesse, e godere della vita cittadina con la comodità di avere l'automobile sempre disponibile sotto casa. Una residenza di rara eleganza, dove spazio, luce, qualità e riservatezza si incontrano in una posizione privilegiata di Vicenza.

DETTAGLI: L'edificio, composto da sole quattro unità, garantisce un'elevata privacy. L'attico dispone inoltre di un ascensore privato condiviso esclusivamente con l'unità del piano inferiore. Completano la proprietà un garage chiuso o in alternativa due posti auto coperti ed una cantina.




VICENZA
€ 170.000

Rif. M8428 – Appartamento bicamere biservizi con giardino privato a Vicenza - Santa Croce Bigolina, interessante e rara soluzione di appartamento all'interno di bel residence, posizione interna alla Riviera Berica. Bicamere al piano rialzato con giardino e grande garage (30 mq) al piano terra. L'ingresso avviene tramite scala esterna comune ad un solo altro appartamento. Soggiorno con stufa a pellet, cucina defilata semiabitabile, disimpegno, prima camera, bagno finestrato con box doccia e camera matrimoniale con secondo bagno finestrato. Giardino a 'L' di proprietà esclusiva, al piano terra un grande garage completo di angolo lavanderia.



 190 m²
 2
 2
 1

 G


VICENZA
€ 370.000

Rif. M8333 – Bifamiliare affiancata con 4 camere, giardino e garage doppio, in zona Nogarazza in tranquilla zona residenziale, comoda ai negozi e a tutti i principali servizi, disposta su tre livelli con giardino privato. Al piano terra il portico introduce la luminosa zona giorno, composta da spazioso soggiorno, cucina separata e bagno finestrato. Piano primo zona notte con quattro ampie camere, una con terrazzino, e un secondo bagno finestrato con vasca. Al piano seminterrato garage doppio, il vano caldaia e una grande cantina attrezzata con caminetto e stufa.



 200 m²
 4
 2
 doppio

 E

📍 Via Legione Antonini, 146 - Vicenza

☎ 0444 96 39 00

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



■ TORRI DI QUARTESOLO

€ 329.000

Rif. M8397 – Villino di testa con giardino e garage, inserito in piacevole contesto residenziale trifamiliare con porzione di giardino indipendente e recintato. Gli spazi abitativi sono generosi e sviluppati su livelli sfalsati. Al piano terra portico d'ingresso, soggiorno, cucina separata abitabile, bagno finestrato e ampio garage. Al piano rialzato una camera singola ed una matrimoniale, bagno finestrato con vasca; ampia suite matrimoniale con bagno, stanza/studio e splendida terrazza solarium. Ampia cantina/taverna con angolo cottura, al piano interrato.
Visita consigliata!

m² 245 m² 🛏 3 🚿 3 🚗 1 🌳 E



VICENZA € 38.500

Rif. M8432 - Per investimento a reddito, vendesi ufficio già locato comodo al centro città, con possibilità di parcheggiare vicino, vendesi ufficio con bagno completo e finestrato. Posizione interna e tranquilla, con ingresso indipendente.

Impianto di riscaldamento e climatizzazione autonomi. attualmente locato.

Ottima resa. Un'opportunità, per chi desidera acquistare per investimento. contattaci per maggiori informazioni o per organizzare una visita!!



Scopri di più

m² 20 m² 1 1 D



VICENZA € 180.000

Rif. M8437 - Ottimo Bilocale con terrazze e garage, quartiere Mercato Nuovo. Al piano 5° servito da ascensore, in contesto recentemente rinnovato con il Superbonus 110, piacevole e luminosa soluzione con soggiorno aperto su bel terrazzo abitabile, cucina separata, disimpegno, bagno finestrato, due buone camere e garage. Le migliorie apportate (nuovi serramenti e portoncino blindato, tapparelle motorizzate, nuova caldaia a condensazione ecc..), lo rendono abitabile fin da subito.. da non perdere!



Scopri di più

m² 89 m² 2 1 1 B



GAMBELLARA € 315.000

Rif. M8427 - Porzione di bifamiliare ristrutturata nel centro storico di Gambellara. L'abitazione si distingue per ambienti ampi e luminosi, curati nei dettagli e caratterizzati da finiture raffinate che uniscono stile moderno e tradizionale. Al piano terra troviamo una zona living accogliente con pavimentazione alla veneziana, il soggiorno è impreziosito da una scala interna dal design contemporaneo e cucina abitabile separata. Al primo piano 2 grandi camere, cabina armadio ed un bagno con vasca e doccia. Garage singolo collegato, più area esterna comune per parcheggiare 2 auto ed una caratteristica cantina scavata nella roccia.



Scopri di più

m² 155 m² 2 2 1 C



ALTAVILLA VICENTINA € 45.000

Rif. M8331 - Cedesi Caffetteria-Bar ben avviata inserita in centro commerciale. Ottima occasione vista la posizione e il dinamismo della struttura! Si compone di: bancone bar, completo di tutte le attrezzature (spina della birra, frighi, cassa di ultima generazione, insegne nuove), circa 12 posti a sedere interni, utilizzo del plateatico esterno con 3-4 tavolini, bagno del personale, magazzino con ulteriori 2 bagni per il personale. Il prezzo comprende l'avviamento e tutta l'attrezzatura presente. Il contratto di affitto in essere comprende anche le utenze di riscaldamento, climatizzazione e acqua. Contattaci per i dettagli!!



Scopri di più

m² 75 m² 1 NS

**AGENZIA
VICENZA****CENTRO**

Corso A. Fogazzaro, 36 - Vicenza

0444 50 72 50 | 340 113 58 32

info@agenziavicenzacentro.it

www.agenziavicenza.it

**VICENZA € 299.000**

Rif. 4553 - Tricamere penultimo piano con ascensore, terrazza e cantina. Possibilità di acquisto garage. In palazzo storico ben abitato e ben tenuto vi proponiamo un appartamento al terzo e penultimo piano con ascensore costituito da: ingresso, soggiorno con terrazza, cucina separata, tre camere, due bagni e ripostiglio. Comoda cantina. Possibilità di acquisto garage in aggiunta al prezzo. Portoncino di ingresso blindato, videocitofono, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori, impianto di climatizzazione con pompa di calore, impianto di allarme, serramenti esterni con vetrocamera.



Scopri di più

m² 150 m² 3 2 a parte D**ARCUGNANO € 290.000**

Rif. 44010 - Villetta bifamiliare ristrutturata in posizione collinare con vista strepitosa ed area esterna di circa mq.8.000. Possibilità di vendita senza arredo. Trattasi di una villetta integralmente ristrutturata sviluppata su unico livello (piano terra) in contesto di bifamiliare sovrapposta e circa mq. 8.000 di area esterna. Ingresso nella zona giorno molto luminosa di circa mq. 50 con cucina separata; disimpegno notte, bagno finestrato con vasca, secondo bagno finestrato con doccia, camera matrimoniale e camera doppia. Portico/terrazza di oltre mq. 50 antistante la zona giorno. Annesso di mq. 55 dove poter parcheggiare.



Scopri di più

m² 170 m² 2 2 doppio 1 E**VICENZA € 215.000**

Rif. 4115 - Ufficio piano terra in contesto storico. Trattasi di una soluzione nel prestigioso contesto dell'ex convento di Santa Caterina oggetto di ristrutturazione integrale negli anni '90. L'unità che vendiamo si trova al piano terra con due ingressi separati, sei stanze e due bagni. Ogni unità si sviluppa anche al piano interrato grazie ad una scala interna dove troviamo stanze accessorie che potrebbero essere utilizzate come archivio. Garage di circa mq 50. Ideale, considerata la vicinanza al tribunale nuovo, per uno studio legale oppure per attività orafa in quanto ci sono due grandi caveau e due montavivande.



Scopri di più

m² 230 m² - 2 50 m² E**VICENZA € 149.000**

Rif. 4488 - Terreno edificabile di circa mq.750 zona Maddalene a Vicenza. In posizione interna e tranquilla vicinanza parco, poco distante dalla chiesa situata nel quartiere Maddalene vi proponiamo un terreno edificabile di circa mq. 750 avente indice 0,50 mq/mq che permette di costruire una superficie massima di circa mq. 375. L'altezza massima è di 12 metri. Ideale per costruire una palazzina con appartamenti, due villette bifamiliari oppure una grande villa singola. Info e dettagli previo appuntamento in agenzia.



Scopri di più

m² 750 m²



T44: TRICAMERE RISTRUTTURATO IN PALAZZO STORICO € 430.000

ZONA CORSO FOGAZZARO: Proponiamo un ampio appartamento in fase di ristrutturazione, in un palazzo storico con ascensore. Sarà consegnato ultimato con finiture di alta qualità e impianti di ultima generazione. Composto da luminosa zona giorno, tre camere, due bagni e lavanderia. Garage singolo acquistabile separatamente.



m² 145 m² 🚗 3 🏠 2 📈 C



DMZ-B04: NUOVO APPARTAMENTO CLASSE A4 VICENZA € 335.000

INTERNO VIALE TRENTO: Nel prestigioso residence Le Dimore di Monte Zovetto proponiamo un appartamento di nuova costruzione in classe A4, in zona residenziale tranquilla e ben collegata al centro. Al piano terra soggiorno con angolo cottura e vetrata sul giardino, due camere, due bagni e ripostiglio. Edificio antisismico, giardino privato su più lati Cantine e garage a parte.



m² 136 m² 🚗 2 🏠 2 📈 1 A4



B58: BICAMERE IN PALAZZO STORICO A VICENZA € 310.000

CENTRO STORICO: Proponiamo un prestigioso appartamento da ristrutturare, al secondo piano con ascensore in un elegante palazzo storico di sole 4 unità. Ambienti ampi e luminosi con soggiorno, cucina separata, due camere matrimoniali, doppi servizi e ripostiglio/lavanderia, oltre a una splendida vista. Personalizzabile negli spazi e finiture. Cantina e posto auto coperto a parte.



m² 155 m² 🚗 2 🏠 2 📈 1 G



M220: MINI RISTRUTTURATO A VICENZA € 210.000

CORSO PALLADIO: Nel cuore del centro storico di Vicenza, su Corso Palladio, proponiamo in vendita mini appartamento di circa 45 mq al piano primo in contesto servito da ascensore. L'immobile sarà oggetto di ristrutturazione e verrà consegnato chiavi in mano entro settembre 2026 con finiture moderne. Ideale come investimento o come prima abitazione nel centro storico.



m² 58 m² 🚗 1 🏠 1 📈 C



CU-A8: VICENZA APPARTAMENTO NUOVA COSTRUZIONE € 272.000

ZONA STADIO: A pochi passi dal centro storico di Vicenza e dall'Università, proponiamo, in un nuovo complesso residenziale, un elegante appartamento di 85 mq in classe A4 con terrazza, una luminosa zona giorno open space e ampie vetrate, splendida terrazza. Zona notte con due camere, di cui una matrimoniale, e un bagno finestrato. Un posto auto e una cantina.



m² 85 m² 🚗 2 🏠 1 📈 1 A4



CL-5: C.SO FOGAZZARO APPARTAMENTO RISTRUTTURATO € 280.000

CORSO FOGAZZARO: In una delle zone più esclusive della città, nel prestigioso contesto di Palazzo Pigatti, proponiamo "Secret Courtyard", elegante residenza di circa 106 mq in classe energetica A, al piano mezzanino con ascensore. Si compone di ingresso, ampia zona living con soggiorno e angolo cottura, due camere e due bagni, di cui uno privato della camera matrimoniale.



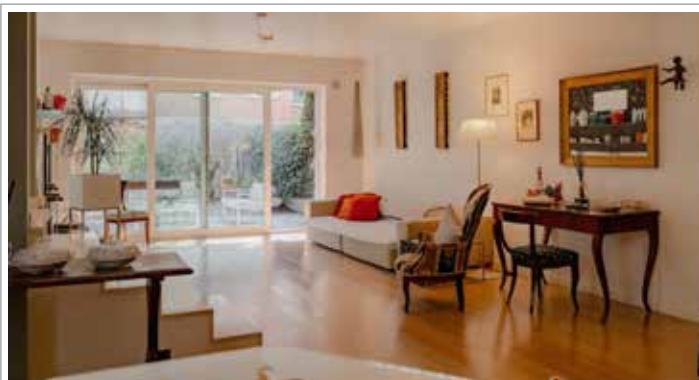
m² 106 m² 🚗 2 🏠 2 📈 A



B115: BICAMERE IN RISTRUTTURAZIONE C.SO PADOVA € 215.000

CORSO PADOVA: In posizione strategica a pochi passi dal centro storico e dai principali servizi, proponiamo un elegante bicamere all'ultimo piano di una palazzina in completa ristrutturazione: ingresso, zona giorno open space con cucina, camera matrimoniale, seconda stanza e bagno con doccia ampia e sanitari so-spesi. Posto auto incluso: soluzione moderna e funzionale.

m² 75 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 1 🚗 1 🏡 C



T120: RECENTE APPARTAMENTO CON GIARDINO VICENZA € 625.000

ZONA ISTITUTO ROSSI: Proponiamo casa singola anni '60 con giardino, leggermente ristrutturata, in posizione tranquilla. Piano terra serra, cantine, ripostigli e garage; primo piano soggiorno luminoso, cucina e bagno; secondo piano zona notte con due camere matrimoniali (una con bagno en suite), camera singola, studio e ulteriori servizi; sottotetto ad uso deposito. Giardino privato.

m² 250 m² 🚗 3 🚿 3 🏠 doppio 🚗 2 🏡 A1



A021: ULTIMO PIANO IN VILLA, GARAGE POSTO AUTO - VICENZA € 635.000

INT. CORSO PADOVA: A due passi dal centro, proponiamo un elegante appartamento tricamere, all'ultimo piano di una recente palazzina di sole 5 unità, con ascensore. Si compone di ingresso, grande salone open space, cucina separata abitabile con lavanderia, tre camere, una matrimoniale padronale con bagno privato, e bagno finestrato. Garage e un posto auto coperto, giardino esclusivo.

m² 240 m² 🚗 3 🚿 3 🏠 1 🚗 1 🏡 C



A56: ATTICO CON ALTANA RISTRUTTURATO C. STORICO VICENZA € 520.000

CORSO PALLADIO: Nel cuore del centro storico di Vicenza, proponiamo un esclusivo ultimo piano con ascensore e accesso diretto. Completamente ristrutturato con finiture di altissimo livello, si compone di luminoso salone, cucina, servizio finestrato, grande camera matrimoniale con cabina armadio e bagno. Al piano superiore uno studio e un'altana. Ripostiglio, posto auto coperto a parte.

m² 138 m² 🚗 2 🚿 2 🚗 1 🏡 N.D.



B012: DUPLEX CON POSTO AUTO CENTRO STORICO A VICENZA € 385.000

CENTRO STORICO: A pochi passi dalla Basilica Palladiana e dai principali servizi, proponiamo un bicamere duplex con ascensore in palazzina di sole tre unità, completamente ristrutturato nel 2010. Composto da ampia zona giorno luminosa con travi a vista, cucina abitabile, camera e bagno con doccia; al quarto camera padronale con armadi su misura e secondo bagno con vasca.

m² 115 m² 🚗 2 🚿 2 🚗 1 🏡 E



A52: ELEGANTE ULTIMO PIANO CON TERRAZZA CENTRO STORICO € 430.000

CENTRO STORICO: Nel cuore di Vicenza, a 200 metri da Piazza San Lorenzo, l'antico Palazzo Bonin Schiavetto offre al piano ultimo un raffinato appartamento di 100 mq completamente ristrutturato. Composto da ingresso, soggiorno open space con angolo cottura e terrazzo panoramico sulla città, camera matrimoniale con bagno, seconda camera e secondo bagno. Finiture di pregio.

m² 125 m² 🚗 2 🚿 2 🚗 1 🏡 A2





V5: VILLA CON GIARDINO A MONTICELLO CONTE OTTO € 765.000

MONTICELLO CONTE OTTO: In una tranquilla zona residenziale di Monticello Conte Otto, proponiamo in vendita una splendida villa indipendente, circondata da un curato giardino privato di circa 1.000 mq.

L'abitazione si sviluppa su due livelli: al piano terra troviamo una spaziosa taverna, una stanza ospiti con bagno, una lavanderia e un grande portico coperto. Al primo piano si sviluppa l'abitazione principale con ampio soggiorno, cucina abitabile con zona pranzo e loggia coperta, tre spaziose camere da letto, due bagni finestrati e ripostiglio.

La villa è stata completamente ristrutturata nel 2014 e si presenta pronta da abitare, con ambienti ampi, luminosi e perfettamente distribuiti.



m² 350 m² 4 3 doppio 1 D



VS12: VILLA SINGOLA CON GIARDINO GARAGE RIVIERA BERICA € 590.000

ZONA COMMENDA: proponiamo in vendita affascinante rustico immerso nel verde pochi minuti dal centro storico di Vicenza.

L'immobile è stato completamente ristrutturato nel 2021 e si sviluppa su due livelli, al piano terra una affascinante e ampia zona giorno con vetrate e soffitti a doppia altezza, ampia cucina, una camera da letto matrimoniale con bagno, un comodo ripostiglio ed un bagno dedicato agli ospiti. Il piano primo, attualmente adibito ad appartamento indipendente, ulteriori tre camere da letto e due bagni.

Completano la proposta uno splendido e curato giardino e un garage doppio.



m² 220 m² 4 2 1 1 N.D.



V016: VILLA RISTRUTTURATA CON GIARDINO AD ARCUGNANO € 635.000

ARCUGNANO COLLE: Proponiamo una affascinante villa singola immersa nel verde dei Colli Berici, nata dal recupero di un antico fabbricato rurale del 1700, in posizione riservata ma comoda a Vicenza.

Composta da portico, ampio soggiorno, cucina abitabile con caminetto, studio, taverna, bagno e lavanderia; piano superiore: 5 camere, studio e 3 bagni.

Garage, ampio giardino curato; predisposta per B&B e facilmente suddivisibile in due unità indipendenti.



m² 475 m² 5 4 1 1 doppio E



V89: MERAVIGLIOSO VILLINO CON GIARDINO - VICENZA NORD € 620.000

OSPETALETTO: A pochi minuti dal centro di Vicenza, in zona residenziale servita, casa singola di 250 mq completamente ristrutturata nel 2009, circondata da un magnifico giardino con piante ad alto fusto.

Composta da ingresso, zona pranzo luminosa con portico sul giardino, salotto, cucina con isola, bagno giorno, ulteriore salotto con camino e studio con ingresso indipendente.

Al piano primo due camere matrimoniali (una con cabina armadio) e bagno con doccia e vasca; possibilità di ricavare terza camera e secondo bagno.

Garage/lavanderia, tettoia per due auto, grande cantina; finiture di buon livello, riscaldamento a condensazione e allarme.



m² 250 m² 3 2 1 2 N.D.



USA-MA82: BILOCALE VICENZA ASCENSORE € 1.100

CENTRO STORICO: Nel cuore di Vicenza, in prestigioso palazzo, splendido mini finemente arredato, al secondo piano con ascensore, composto da ingresso, cucina a vista con elettrodomestici, ampio soggiorno arredato, camera matrimoniale, un bagno con doccia e un comodo ripostiglio. L'appartamento dispone di un comodissimo posto auto coperto, aria condizionata e riscaldamento autonomo.

m² 75 m² 🚗 1 🚿 1 🏠 E



MA94: MINI CON TERRAZZO E GARAGE € 700

SAN BORTOLO: In zona comoda e ben servita, proponiamo in locazione moderno mini completamente arredato. Si compone di ingresso, luminoso soggiorno con angolo cottura e terrazzo di 12 mq con tenda parasole, camera matrimoniale e bagno finestrato con box doccia. Ampio garage al piano interrato, servito da cancello elettrico.

m² 55 m² 🚗 1 🚿 1 🏠 E



BA77: BICAMERE CON POSTO AUTO € 740

VIALE TRIESTE: In zona strategica e ben servita, proponiamo un bicamere al primo piano con travi a vista. Zona giorno open space luminosa con soggiorno e angolo cottura; zona notte con camera matrimoniale e cabina armadio, seconda camera singola e bagno finestrato con doccia e lavatrice. Riscaldamento autonomo e aria condizionata. Posto auto scoperto.

m² 68 m² 🚗 2 🚿 1 🏠 F



BA29: SPLENDIDO BICAMERE ARREDATO € 815

SANT'ANDREA: in contesto di poche unità e in posizione tranquilla proponiamo in locazione un moderno appartamento completamente arredato sito al terzo ed ultimo piano composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, salotto, due camere matrimoniali, un servizio con box doccia e finestra. Dalla zona giorno si accede a uno spazioso terrazzo, ideale per mangiare all'esterno.

m² 85 m² 🚗 2 🚿 1 🏠 G



USA-BA26: BICAMERE ARREDATO + P. AUTO €1.100

BORGIO BERGA: In contesto appena ristrutturato proponiamo in locazione un elegante bicamere completamente arredato, situato al secondo e ultimo piano. L'abitazione si compone di un ingresso che conduce all'ampio soggiorno con angolo cottura, completo di elettrodomestici. La zona notte ospita due ampie camere e due bagni con box doccia. Piacevole terrazzo. Posto auto a parte.

m² 90 m² 🚗 2 🚿 2 🏠 D



BA013: BICAMERE ARREDATO CON GARAGE € 1.300

ZONA ARACELI: Proponiamo in locazione un elegante appartamento bicamere completamente arredato, in una zona comoda e ben servita. L'appartamento si apre su un ampio e luminoso soggiorno con angolo cottura, pavimenti in parquet e finiture di pregio. La zona notte è composta da due camere da letto, di cui una matrimoniale e due bagni. Completa la proprietà un comodo garage.

m² 80 m² 🚗 2 🚿 2 🏠 N.D.



BA54: SIGNORILE APPARTAMENTO + GARAGE € 1300

SAN BORTOLO: In signorile contesto residenziale, proponiamo un appartamento ben curato, al secondo piano di una moderna palazzina con ascensore. Luminosa zona giorno, composta da un soggiorno con angolo cottura, grande terrazzo coperto. La zona notte è composta da una spaziosa camera matrimoniale con bagno, una camera singola, un secondo servizio. Garage.

m² 77 m² 🚗 2 🚿 2 🏠 A1



USA-A305: ATTICO PIAZZA DEI SIGNORI € 2.100

CENTRO STORICO: Introvabile attico al quinto e ultimo piano con ascensore, recentemente ristrutturato, composto da soggiorno con cucina e accesso ad una prima terrazza di 40mq con vista aperta sul duomo di Vicenza e Monte Berico. Zona notte camera matrimoniale con bagno finestrato e doccia, seconda camera e secondo bagno, seconda terrazza affacciata su Piazza dei Signori.

m² 100 m² 🚗 2 🚿 2 🏠 D



MA243: APPARTAMENTO PIAZZA DEI SIGNORI € 1.300

CENTRO STORICO: Nel cuore del centro storico, proponiamo un meraviglioso mini completamente ristrutturato e arredato con materiali di pregio e doppio affaccio su Piazza dei Signori. Si compone di ingresso sulla zona cucina, antibagno con lavatrice, un bagno finestrato con ampio box doccia; luminoso soggiorno con aria condizionata e pompa di calore, divano letto.

m² 45 m² 🚗 1 🚿 1 🏠 N.D.





GALLIERA VENETA

€ 310.000

Rif. CV-803ESP – In tranquilla zona residenziale comoda ai servizi, elegante villetta a schiera di testa con ingresso indipendente e spazi su piani sfalsati.

Luminoso soggiorno con cucina semi-separata, tre camere matrimoniali, doppi servizi, taverna, lavanderia, cantina e garage doppio. Completano la proprietà veranda apribile, giardino su due lati, riscaldamento a pavimento e climatizzazione.

Una soluzione raffinata e funzionale, ideale per la famiglia.

m² 190 m² 3 3 D



ONARA DI TOMBOLO

€ 240.000

Rif. CV-P004FE – In tranquillo quartiere residenziale, proponiamo elegante porzione di bifamiliare di 150 mq recentemente ristrutturata. Ampia zona giorno luminosa, tre camere matrimoniali, tre bagni, lavanderia e pratico spazio guardaroba.

Giardino privato di facile gestione, terrazzo e doppio posto auto completano la proprietà. Dotata di impianto fotovoltaico da 5 kW, rappresenta la soluzione ideale per chi cerca comfort, spazio e risparmio energetico.

m² 150 m² 3 3 In def.



PIEVE DEL GRAPPA

€ 220.000

Rif. 2724-VES – Affascinante palazzetto storico primo decennio del '900, immerso in un ampio giardino, su tre livelli, offrendo spazi generosi e flessibili, perfetti per una personalizzazione. Disponibili progetti per la realizzazione di più appartamenti. Piano terra: ingresso centrale, tinello con antico camino, cucinotto e dispensa, due ampie sale, disbrigo, lavanderia, portico esterno con colonne in mattoni a vista, garage e casetta in muratura, cantina interrata. Piano primo: quattro stanze, bagno. Piano secondo tre stanze, salotto, cucina, accesso al sottotetto.

m² 409 m² 7 2 G



MONFUMO

€ 295.000

Rif. 2740-ES – Tra i suggestivi borghi di Monfumo e Asolo, proponiamo un autentico complesso rurale da ristrutturare. L'area è conosciuta anche a livello internazionale per i suoi vigneti ondulati. La proprietà è composta da un complesso immobiliare tradizionale formato da due unità accostate: una prima unità di circa 144 mq catastali, su più livelli una seconda unità principale di circa 400 mq catastali, ideale per un progetto residenziale o ricettivo di alto livello. Terreno di pertinenza di circa 17.500 mq, in parte in declivio a ridosso del complesso principale e circa 4.650 mq di bosco.

La proprietà si presta a diverse destinazioni.

m² 520 m² - 3 G



SEDE DI BASSANO (VI)

Viale Venezia, 17 | Tel. **0424 1754704**

SEDE DI CITTADELLA (PD)

Via Roma, 18 | Tel. **049 9404296**

immobiliare@casaplus.info | www.casaplus.info



CARMIGNANO DI BRENTA

€ 180.000

Rif. CV-A014ES - In posizione centrale in una delle vie principali, proponiamo ampio e luminoso appartamento al piano primo di una palazzina dei primi anni 2000. Il vano scala conduce all'ingresso dell'abitazione dove troviamo la zona giorno con cucina e soggiorno semi separati e una grande illuminazione data dalla doppia esposizione. Presente anche un ampio terrazzo loggiato abitabile. Zone notte con tre camere di cui una matrimoniale con terrazzo, una doppia e una singola, due bagni. Garage singolo al piano interrato. Portineria e zona per il parcheggio delle biciclette.

m² 103 m² 3 2 D

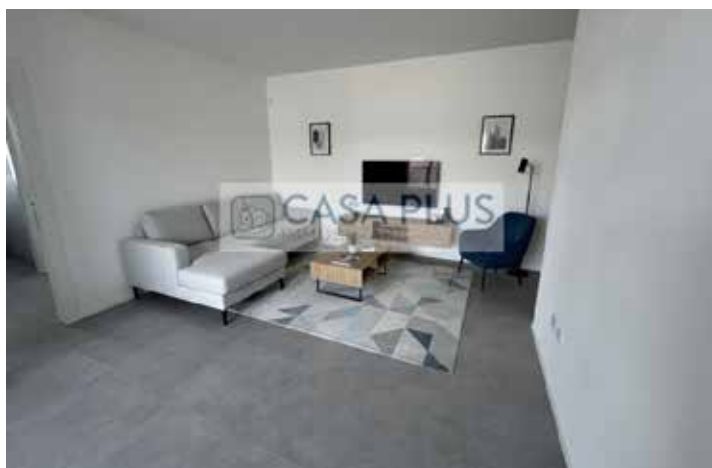


TOMBOLO

€ 1.400.000

Rif. CV-802ESP - In vendita capannone artigianale-commerciale di 2.700 mq ottima viabilità e funzionalità di 2.700 mq complessivi, su due livelli e caratterizzato da una struttura moderna e funzionale. L'immobile, con altezza interna di 4,60 metri per piano, con montacarichi interno, ideale per il trasporto agevole delle merci tra i due piani. Ampia disponibilità di parcheggi esterni per personale e clientela. all'interno. Al piano terra zona reception, affiancata da due spaziosi uffici direzionali e una zona servizi ben distribuita, pensata per rispondere alle esigenze operative quotidiane.

m² 2.700 m² D



ROSSANO VENETO

€ 225.000

Rif. CV-PS07FE - In un quartiere di recente lottizzazione, adiacente al centro del paese e comodo a tutti i servizi, proponiamo in vendita appartamento trilocale al piano terra inserito in una palazzina di sole sei unità. L'ingresso apre su una luminosa zona giorno in open space, con accesso diretto all'ampio giardino privato. La zona notte è composta da due camere, di cui una singola e una matrimoniale con accesso diretto al giardino, oltre a un bagno finestrato con box doccia. Finiture di qualità, prezzo competitivo. Garage con accesso diretto all'appartamento. Classe energetica A4.

m² 90 m² 2 1 A4



TEZZE SUL BRENTA

€ 310.000

Rif. 2746-VES - BIFAMILIARE RECENTE CON AMPI SPAZI E GIARDINO PRIVATO In tranquillo contesto residenziale, proponiamo in esclusiva una porzione di bifamiliare del 2015, con ampi spazi interni ed esterni. L'abitazione offre una luminosa zona giorno con cucina separabile dal soggiorno, bagno finestrato, tre camere di generose dimensioni e un ampio bagno con doccia walk-in e vasca. Al piano interrato una spaziosa stanza multifunzionale oltre alla centrale termica e al sottoscala. Ampio scoperto privato con giardino, spazio coperto per due auto.

m² 230 m² 3 2 B





TRIC. RINNOVATO ULTIMO PIANO CON GARAGE CATTANE € 184.000

Al quinto e ultimo piano servito da ascensore, l'occasione di vivere in tranquillità gli spazi di una volta in un tricamere luminoso, ristrutturato e con vista splendida sulle colline. Ambienti curati e materiali di pregio, cucina abitata, tre camere, doppi bagni finestrati, serramenti nuovi. Terrazzo con tenda automatica, veranda e secondo terrazzino. Garage singolo al piano terra, posti extra su piazzale condominiale e area verde. Posizione comoda al Centro Sport Palladio, ipermercati, scuole. Ad appena cinque minuti dalla zona fiera e le principali intersezioni. Rif. 31480

🚗 3 🏠 2 🏠 1 🚗 1 📈 In def.



SPLENDIDO TERRENO EDIFICABILE STRADA DI GOGNA € 195.000

Il sogno diventa realtà: un terreno immerso nel verde ad appena 10 minuti dal centro storico di Vicenza, capacità edificatoria di 400 mc. Su progetto già approvato lungo una corte restaurata, per costruire una villa singola-bifamiliare o un piccolo condominio. Questo terreno con 1600 mq di scoperto sulla rigogliosa campagna innalza la qualità della vita per un'autonomia senza rinunce. Rif. 31536

m² 1.600 m²



SPAZIOSO TRICAMERE CON GARAGE V.LE CRISPI € 139.000

In zona riparata e ben servita, proponiamo un ampio tricamere al primo piano rialzato, servito da ascensore: si compone di soggiorno, cucina abitabile, due terrazzi, tre camere, ripostiglio e doppi servizi. Il palazzo è ben abitato e gode di spese basse, riscaldamento centralizzato con contacalorie, comodo a supermercati e servizi; garage condominiale al piano interrato con spazi delimitati e ulteriore posto auto.

Soffitta di proprietà esclusiva al piano 4°. Rif. 31524

🚗 3 🏠 2 🏠 1 🚗 1 📈 In def.



TRIC. RESTAURATO DA 110 + GARAGE E CANTINA € 179.000

Bellissimo tricamere al 1° piano con garage e cantina in condominio circondato dal verde e interamente restaurato da bonus110, con cappotto termico, impianto fotovoltaico e nuova caldaia centralizzata, spese basse, servito da ascensore. Luminoso e spazioso, l'appartamento si compone di ingresso, grande soggiorno, cucina abitabile, tre camere, un bagno finestrato, ampi terrazzi su ogni lato. Ha un box singolo con basculante motorizzato, un ulteriore posto auto e una cantina generosa. Attualmente occupato disponibile in tempo utile dal preliminare. Rif. 31539

m² 135 m² 🚗 3 🏠 1 🏠 1 📈 D





THIENE CENTRO

€ 125.000

In contesto storico ristrutturato completamente nel 1993, proponiamo appartamento al piano primo composto da ingresso-cottura-salone, camera matrimoniale, seconda camera, bagno e piccolo disbrigo. Posto auto scoperto in corte esclusiva.

Contesto di solo due unità nel vano scala.

Ape classe F ep 83,94 kwh/mq.

Ideale anche per investimento.

Rif. 31492



m² 87 m² 🛏 2 🚿 2 🚗 1 📈 F



CREAZZO

€ 415.000

Costruzione in legno - 5 unità in una delle zone residenziali più ricercate, in via Mazzini, un nuovo cantiere composto da sole cinque unità, realizzate in struttura in legno ad alta efficienza energetica (classe A4), con possibilità di completa personalizzazione di finiture e impiantistica. La soluzione è un appartamento al primo e ultimo piano, di circa 112 mq con 340mq di giardino, composto da ampia zona giorno openspace, 3 camere da letto, ripostiglio, doppi servizi, garage con accesso diretto e posto auto esclusivo. Consegna fine 2026. Rif. 31289



m² 170 m² 🛏 3 🚿 2 🏠 1 🌱 📈 A4



ALTAVILLA VICENTINA

€ 315.000

Località Tavernelle, villetta a schiera di circa 125 mq commerciali oggetto di una completa riqualificazione edilizia, progettata per offrire elevati standard di confort abitativo, efficienza energetica e qualità costruttiva. L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra ed è completato da circa 114 mq di spazi esterni esclusivi, distribuiti tra giardino e patio. Ampia zona giorno open space con soggiorno e cucina, camera matrimoniale, camera singola, bagno completo al piano terra, bagno padronale con area wellness al piano primo, zona lavanderia. Classe energetica A2.

Rif. 31490



m² 123 m² 🛏 2 🚿 2 🌱 📈 A2



SOVIZZO - LOC. SAN LORENZO

€ 410.000

In vendita nuova porzione di villa bifamiliare in fase di costruzione! La villa si sviluppa su due livelli e offre la piano terra un luminoso soggiorno, cucina separata e bagno; piano primo tre camere spaziose e un secondo bagno. Garage, posto auto, pompeiana e giardino esclusivo dove rilassarti in totale privacy. Classe energetica A4 il massimo dell'efficienza! Consegna prevista dicembre 2026. Una soluzione ideale per chi cerca comfort, indipendenza e qualità costruttiva in una delle zone più richieste di Sovizzo.

Rif. 31163



m² 184 m² 🛏 3 🚿 2 🏠 1 🚗 1 📈 A4



RISTRUTTURA 7C

RINNOVIAMO SPAZI, MIGLIORIAMO LA VITA

PROGETTAZIONE | INNOVAZIONE | RISTRUTTURAZIONE



375 7188748



I NOSTRI SERVIZI

Progettazione interni

Ristrutturazioni chiavi in mano

Arredamenti su misura

Serramenti in legno pvc e alluminio

Nuovi impianti

Pavimenti e rivestimenti

Manutenzioni impianti elettrici e idraulici

Manutenzione edifici e parti in legno

CHI SIAMO

Un gruppo di aziende e professionisti operanti nei vari settori da decenni che collaborano tra loro, rendendo più semplice la realizzazione delle opere, sia come tempistiche, che come qualità. I nostri cantieri sono coordinati dal nostro team. Siamo in grado inoltre di occuparci anche dei singoli interventi come sostituzione di serramenti, manutenzioni impianti ed edifici, sostituzione pavimenti e rivestimenti e ovviamente anche nuove forniture.

Dalla progettazione alla realizzazione



adamah
house

OPENHOUSE

FL VENETA ENERGY



**Iniziativa
&
Impresa**
interior designers



ARCHITETTARE VICENZA

PAOLO SPALLINO
IDRAULICO ROANA

per informazioni

Via Milano, 26 | Canove di Roana (VI)
tel. +39 375 7188748 | ristruttura7c.it | info@ristruttura7c.it

ABBONATI ALLA RIVISTA



edizione digitale
GRATUITA



- + Disponibile per browser, tablet, smartphone
- + Include i numeri arretrati
- + Approfondimenti sul mondo immobiliare
- + Interior Design
- + Normative e tendenze

edizione digitale
+ cartaceo

€**36**
anno



- + 12 numeri di Abitare Magazine
- + Comoda consegna a domicilio
- + Nessun numero perso
- + Include i numeri arretrati
- + Disponibile per browser, tablet, smartphone

Inquadra il QR code
e vai all'abbonamento



Vai sul sito, **compila il modulo online** e **scegli il metodo di pagamento** che preferisci

SERVIZIO CLIENTI: da lunedì a venerdì 9.00-18.00 tel. 0422 69 77

CASE
da
SO
GNO





BALI

IL SOGNO DI UNA VILLA TROPICALE
AL PREZZO DI UN APPARTAMENTO





Villa Loto a Ubud (Bali) ridefinisce il concetto di “casa da sogno”. Allo stesso prezzo di un appartamento in una città italiana, questa proprietà offre una villa indipendente immersa nella natura tropicale con piscina, gazebo e spazi aperti dove l’architettura si fonde con l’ambiente esterno.

Situata nel cuore culturale e spirituale di Bali, la villa unisce la tranquillità delle risaie alla comodità dei servizi internazionali di Ubud. Realizzata secondo la filosofia balinese, la villa azzerà i confini tra interni ed esterni. Dispone di un padiglione principale con camera da letto, bagno en-suite, un luminoso soggiorno e ulteriori ambienti di servizio, oltre a due suite indipendenti dotate di bagno privato.

All’esterno si trovano una piscina centrale, percorsi in pietra, un gazebo per il relax e un ampio giardino con vegetazione tropicale rigogliosa.





BALI – UBUD

VILLA CON PISCINA
€ 450.000

Rappresenta un'opportunità sia come residenza per periodi più o meno lunghi, sia come investimento da affittare al turismo internazionale, dimostrando che un cambio di vita o una casa da sogno non sono necessariamente inaccessibili.

PER INFORMAZIONI:



Vicenza | Contra' Porta Padova, 132

+39 0444 317652

www.vicenzaresidenze.it

vicenza@von-poll.com



VILLA D'EPOCA DEL 1914 di grande fascino, situata in posizione privilegiata a pochi minuti dal centro storico di Vicenza, immersa in un meraviglioso parco di circa 5.000 mq che garantisce privacy e prestigio. Parzialmente ristrutturata nel rispetto dello stile originale, offre ampi spazi distribuiti su



m²
440 m²

6

4

1

3

G



scopri i dettagli



VICENZA

€ 1.495.000

più livelli, ideali anche per due nuclei familiari o per abitazione con studio professionale.

L'altana panoramica regala una suggestiva vista su città, colli e monti. Completano la proprietà garage e numerosi posti auto. Fissate un appuntamento per approfondire tutti i dettagli di questa proprietà unica!

RIF. M8376

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



DIMORA STORICA DEL XVI SECOLO CON TORRE E AMPIO TERRENO A pochi chilometri da Bassano del Grappa, nel Comune di Cassola, proponiamo un'esclusiva proprietà inserita in un prestigioso complesso storico del XVI secolo, un tempo appartenuto a una nobile famiglia veneziana. 1978-V L'antica Colombara, pertinenza della villa padronale, conserva intatto il fascino dell'architettura storica e si sviluppa su quattro livelli per circa 580 mq, all'interno di un lotto esclusivo di circa 2.650 mq. Oggetto di un importante intervento di recupero strutturale e attualmente in avanzato stato di ristrutturazione, offre ampie possibilità di personalizzazione. Il progetto prevede moderne soluzioni per l'efficienza energetica, tra cui pompa di calore e impianto fotovoltaico.



570 m²



In def.



2.000 m²



scopri i dettagli

BASSANO DEL GRAPPA

STORICA DIMORA DEL XVI SECOLO

€ 650.000

Elemento distintivo della proprietà è la caratteristica torre della Colombara, dalla quale si gode di una suggestiva vista panoramica sulla campagna veneta. Grazie alle generose dimensioni e alla versatilità degli spazi, la proprietà si presta alla realizzazione di una prestigiosa residenza privata, più unità abitative o una struttura ricettiva di charme. Una dimora di rara suggestione, dove il fascino della storia incontra il comfort e la tecnologia contemporanea. Rif. 1978-VES

PER INFORMAZIONI:



CASA PLUS
IMMOBILIARE

BASSANO VI | Viale Venezia, 17

☎ 0424 1754704

CITTADELLA PD | Via Roma, 18

☎ 049 9404296

🌐 www.casaplus.info

✉ immobiliare@casaplus.info



PALAZZO PIGATTI

Un prestigioso intervento di riqualificazione che propone esclusive residenze con due o tre camere da letto, caratterizzate da ampi spazi, terrazze abitabili e finiture di alto livello.



 70/328 m²
  2/3
  1/3
  doppio
  A

VICENZA

APPARTAMENTI VARIE METRATURE

INFO IN AGENZIA

Appartamenti da 70 a 328mq, con possibilità di unire più unità per realizzare soluzioni su misura.

Completano il complesso due negozi al piano terra e una suggestiva casa indipendente con giardino privato all'interno della corte.

Da 70 a 328 mq, da 2 a 3 camere da letto, da 1 a 3 bagni, possibilità di acquistare un garage doppio, posti auto scoperti e cantine.

PER INFORMAZIONI:

BELLIENI[®]
IMMOBILIARE

VICENZA | Piazza Giacomo Matteotti, 20

☎ 0444 525262

🌐 www.bellieni.com

✉ info@bellieni.com





 95/355 m²  1/4  1/4  1/2  A4

VICENZA - CENTRO STORICO

INFO IN UFFICIO

PALAZZO NODARI: VENDESI PRESTIGIOSI APPARTAMENTI IN CLASSE A4 DA MQ 95 A MQ 355 CON GARAGE E POSTI AUTO

Nel cuore della città, a pochi passi da Piazza dei Signori, proponiamo in vendita eleganti appartamenti tra cui: ampio midi, tricamere, importante attico con grande terrazza e suggestivo loft; collocati all'interno di un palazzo storico completamente restaurato mantenendo e valorizzando gli elementi storici con finiture moderne e di pregio. L'edificio ospita solo cinque unità abitative, garantendo riservatezza e tranquillità.

Un'occasione unica per chi cerca eleganza, comfort e un'ottima qualità della vita nel cuore di Vicenza.

PER INFORMAZIONI:

**BELLIENI**[®]
IMMOBILIARE

VICENZA | Piazza Giacomo Matteotti, 20

 0444 525262

 www.bellieni.com

 info@bellieni.com



PALAZZO DELLE POSTE

ULTIMI PRESTIGIOSI APPARTAMENTI IN CLASSE A

DA 180 A 600 MQ CON TERRAZZE DI 100 MQ, CANTINE E GARAGE.

FINITURE DI ALTO LIVELLO PERSONALIZZABILI

CENTRO STORICO - Nel cuore di Vicenza sono in corso i lavori di ristrutturazione dell'antico ed elegante Palazzo Delle Poste, situato in una delle piazze più belle della città.

Progettato nel 1935, l'edificio presenta una facciata arricchita da marmi pregiati nella parte inferiore e verrà restaurato esternamente secondo i canoni dell'epoca, mentre gli interni saranno caratterizzati da finiture moderne e soluzioni tecnologiche avanzate.



m²
290 m²

3

4

A



scopri i dettagli



VICENZA

INFO IN AGENZIA

Sono previste unità residenziali uniche, personalizzabili con materiali di pregio e dotate di tecnologia all'avanguardia e domotica sicura. Alcuni appartamenti vantano ampie terrazze abitabili, ideali per meravigliosi giardini pensili. A completamento, sono disponibili garage singoli o doppi, dotati di colonnine per la ricarica elettrica, e comode cantine.

Rif. CP2B

PER INFORMAZIONI:

BELLIENI
IMMOBILIARE[®]

VICENZA | Piazza Giacomo Matteotti, 20

☎ 0444 525262

🌐 www.bellieni.com

✉ info@bellieni.com



PALAZZO MUZZI

Piazza Matteotti, in splendido palazzo d'epoca, proponiamo in vendita 3 appartamenti di stile Scamozziano, in fase di ristrutturazione.



m²
240 m²

A4

VICENZA

VENDITA DI 3 APPARTAMENTI VARIE METRATURE
INFO IN AGENZIA

Possibilità di scelta finiture interne.

Le unità hanno metrature da mq 240 a mq 500. Sono presenti terrazze abitabili, cantine, posti auto e garage.

PER INFORMAZIONI:

BELLIENI[®]
IMMOBILIARE

VICENZA | Piazza Giacomo Matteotti, 20

☎ 0444 525262

🌐 www.bellieni.com

✉ info@bellieni.com





l'arte
di creare
ambienti
unici...

PERGOLE BIOCLIMATICHE

PERGOTENDE

TENDE DA SOLE

TENDAGGI INTERNI

RULLI - VENEZIANE

VERTICALI - ZANZARIERE

POLIART

Via dei Fabbri, 3
36042 Breganze (VI)
+39 0445 300316
info@tendaggipoliart.it



MEDIOLANUM PRIVATE BANKING. OGGI LA NOSTRA CONSULENZA HA ANCORA PIÙ VALORE.



Rappresentare un punto di riferimento costante nel cammino verso un futuro sereno: la volontà che da sempre ci guida, si rivela più che mai importante durante i periodi di incertezza. L'esperienza maturata nel Private Banking ci consente di individuare, insieme, le strategie di investimento più adatte alle vostre esigenze e ai vostri progetti. Grazie anche al supporto degli strumenti e servizi forniti da Banca Mediolanum siamo in grado di offrirvi una consulenza evoluta nell'ambito della pianificazione finanziaria, fino ai servizi fiduciari e alle operazioni di finanza straordinaria. Perché oggi più che mai, la nostra consulenza ha ancora più valore.



INQUADRA PER CONOSCERE
RENATO

CONTATTA IL PRIVATE BANKER

RENATO BELLOTTO

UFFICIO DEI CONSULENTI FINANZIARI DI

VICENZA

Piazzale Giusti 8/10 - T. 335.5443091

mediolanum
PRIVATE BANKING