

i news

Villa Liberty
in Borgo Trento
pag. 7

IMMOBILI E APPROFONDIMENTI

L'editoriale:
Verona, un mercato ancora sano

www.veronaimmobiliare.net

[f facebook.com/limmobiliare.com.verona](https://www.facebook.com/limmobiliare.com.verona) [in L'immobiliare.com Verona Centro](https://www.linkedin.com/company/limmobiliare.com-verona-centro)



DAL 1965 CLIENTI TRATTATI BENE



Dal 1965 il marchio della Famiglia Grimaldi



Paolo Padovani

Legale rappresentante de L'immobiliare.com Verona
paolo.padovani@immobiliare.com



Mercato immobiliare: cosa ci aspetta nel 2021

Verona, un mercato ancora sano

Non è semplice dirlo, anche se già subito dopo il lockdown eravamo stati fortunati profeti circa il fatto che, nel **settore residenziale**, non avremmo avuto catastrofi. In tal senso, sono stati più affidabili i dati delle reti immobiliari rispetto a quelli degli istituti statistici, forse proprio per il fatto che networking come L'immobiliare.com i dati li “respirano” giornalmente lavorando. Ci sono numeri che sono certi ed incontrovertibili, come quelli delle transazioni immobiliari (374.545 nei primi mesi del 2020 - fonte: Agenzia delle Entrate), che segnano un decremento rispetto l'anno precedente del -13,9% con andamenti di forte recupero nel terzo trimestre. L'aspetto di maggiore conforto è l'**andamento dei prezzi** che, a seconda della fonte statistica, a Verona vanno da un -1,1% ad addirittura un +0,4% con evidenti differenziazioni di zona (**Centro storico, Borgo Trento, Valdonega le zone migliori**). Altri dati interessanti sono il tempo di vendita di un immobile, tutto sommato medio breve, che si è attestato sui 3,5 - 4,5 mesi e la percentuale di “chiusura” rispetto al prezzo offerto, del 10-12%. Il futuro è tutto da scrivere ma va detto che, nell'immobiliare, **il segmento residenziale è quello meno a rischio**, anche se una potenziale e probabile crisi macroeconomica non eviterebbe ulteriori rallentamenti. Ci sono tuttavia elementi che possono far ben sperare per la buona tenuta del settore, quali il costo del denaro (mutui) ed il Decreto Rilancio del maggio 2020, in particolare modo nella misura delle detrazioni fiscali e cessione del credito del 110%, oramai nota, e che a parere di molti dovrebbe costituire un volano estremamente positivo. Cambiano, di fatto sono già cambiati, anche alcuni parametri di ricerca, che si orientano ad una **casa “polifunzionale”** con spazi più modulabili, adatti anche allo smartworking o alla didattica a distanza, zone esterne, quali giardini e terrazzi, migliori e nuovi spazi condominiali; ed attenzione alla **rivalutazione della seconda casa**, che ha dato ottimi cenni di risveglio anche nella provincia di Verona sia in zona lago che nelle località di montagna. Tutto ciò dipenderà molto dall'evoluzione pandemica, ma il nostro modesto parere è che dobbiamo cercare di diffondere il virus dell'ottimismo, del lavoro e di una professionalità (soprattutto nel nostro settore) etica sempre più tesa all'ascolto delle esigenze, alla consulenza, alla competenza. Le grandi crisi servono anche a generare grandi cambiamenti, un'occasione da non perdere.





Agevolazioni “Prima Casa”

Abbiamo intervistato il sig. Andrea Zorzanello, il quale da più di trent'anni si occupa di immobili. Ha iniziato la propria carriera come progettista, ha poi lavorato nell'ufficio tecnico di una nota impresa veronese ed oggi si occupa di intermediazione immobiliare presso il Network L'immobiliare.com di Verona Centro in Via IV Novembre 3.

Innanzitutto, chiariamo cosa si intende con il termine “Prima Casa”?

Il concetto è legato alla questione fiscale, in sostanza si parla di “prima casa” quando una persona fisica viene in possesso di un immobile residenziale per la prima volta accedendo alle agevolazioni fiscali e ciò può avvenire per acquisto, donazione o successione.

I requisiti riguardano quindi l'immobile, che deve:

- essere **Residenziale**, non di lusso (sono escluse le categorie A/1 abitazioni di tipo signorile, A/8 abitazioni in ville, A/9 castelli e palazzi di eminente pregio artistico e storico);
- essere **ubicato nel comune** in cui l'acquirente **ha la propria residenza o la trasferisca entro 18 mesi dall'acquisto o dove vi lavora**.

E l'acquirente, il quale deve:

- essere una **persona fisica**;
- **non essere proprietario**, nemmeno in comunione con il coniuge, o avere altri diritti di usufrutto, uso o abitazione di una casa nello stesso comune di quella che s'intende acquistare;
- non aver nessuna proprietà immobiliare nell'intero territorio nazionale al momento dell'atto notarile, acquistata con le agevolazioni “Prima Casa”.

Perciò risulta fondamentale:

1. non aver già usufruito delle agevolazioni;
2. non essere proprietario di un altro immobile nel comune interessato.

Per contro, si può essere proprietari di un immobile in un altro comune, a patto che non sia stato acquisito con agevolazioni “Prima Casa”.



Andrea Zorzanello

Agente Senior de L'immobiliare.com Verona
andrea.zorzanello@immobiliare.com

Quindi una situazione più adatta ai giovani?

Sì, certo, l'acquisto "Prima Casa" è fondamentalmente nato per agevolare le giovani coppie, ma non solo. L'esempio più frequente si presenta per l'acquisto di un garage pertinenziale. Poniamo che la casa acquistata a suo tempo non abbia nessun garage e che il proprietario voglia acquistarlo successivamente, in questo caso, può ancora usufruire delle agevolazioni rendendo pertinenziale il garage acquistato. Importante sapere che solo una pertinenza può usufruire delle agevolazioni "Prima Casa". Anche chi ha sempre abitato in affitto, un secondo momento, potrebbe decidere di acquistare la sua prima casa.

E quali sono le agevolazioni previste?

Per esempio, citando direttamente l'Agenzia delle Entrate: *"con i benefici "prima casa" sono ridotti sia l'imposta di registro, se si acquista da un privato, sia l'IVA, se si acquista da un'impresa. Inoltre, non sono dovuti imposta di bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie sugli atti assoggettati all'imposta di registro e quelli necessari per effettuare gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari."*

E, se intende cambiare casa, può ancora usufruire dei benefici?

Dal 1° gennaio 2016, i benefici fiscali sono riconosciuti anche all'acquirente già proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni, a condizione che la casa già posseduta sia **venduta entro un anno** dal nuovo acquisto.

In definitiva quanto si risparmia?

Il risparmio, come sopra indicato, riguarda solo l'imposizione fiscale. Il prezzo dell'immobile rimane quello concordato dalle parti. **Chi acquista da un privato** (o da un'azienda che vende in esenzione IVA) deve versare un'imposta di registro pari al **2%, anziché al 9%**, sul valore fiscale dell'immobile, mentre le imposte ipotecaria e catastale si versano ognuna nella misura fissa di 50 euro.



Se invece il venditore è un'impresa **con vendita soggetta a IVA**, l'acquirente dovrà versare l'imposta sul valore aggiunto, calcolata sul prezzo della cessione, pari al **4% anziché al 10%**. In questo caso le imposte di registro, catastale e ipotecaria si pagano nella misura fissa di 200 euro ciascuna.

Per maggiori informazioni?

La materia fiscale ovviamente non si esaurisce in queste poche righe, la casistica è ampia e il mio consiglio è di rivolgersi ad una agenzia immobiliare che possa indirizzare verso la migliore scelta. Per avere maggiori informazioni su casi specifici mi potete contattare presso l'Agenzia:

L'immobiliare.com Verona Centro
Telefono: 045 8035727

oppure scrivermi all'indirizzo:

andrea.zorzanello@immobiliare.com



Proposte immobiliari



inews

Racconti, protagonisti
e approfondimenti
del mondo immobiliare
anno X - n.1 Verona/2021

Editore
L'i.com srl
P.le Medaglie d'oro,1 - 20135 Milano
segreteria@immobiliare.com

Direttore Responsabile
Jacopo Maria Grimaldi

Redazione
Paolo Padovani - Nicola Scappini

Progetto Grafico e Impaginazione
Francesco Padovani

Stampa
Pixartprinting S.p.A
Via 1° Maggio,8
30020 Quarto d'Altino, Venezia

*Chiuso in redazione il 20/01/2021
Finito di stampare nel mese di gennaio*

- Pag. 7 Borgo Trento: Villa Liberty
- Pag. 10 Centro storico: palazzo del 1400
- Pag. 12 Borgo Trento - ultimo piano con terrazzo
- Pag. 13 Borgo Trento - piano alto
- Pag. 14 Borgo Trento - Via Rovereto



Villa Liberty in Borgo Trento

Nel cuore di Borgo Trento, comoda a tutti i servizi e non distante dal Ponte della Vittoria, troviamo questa meravigliosa villa che ancora oggi mette in evidenza tutti i suoi particolari estetici ed architettonici. L'immobile, **completamente ristrutturato** nel 2000 con soluzioni e finiture di assoluto livello, misura complessivamente oltre 1000 mq distribuiti su 4 livelli, con una parte scoperta a giardino di 400 mq circa. Ha **quattro ingressi**, due pedonali su due lati della villa e due carrabili, uno per accedere all'ampio garage ed il secondo per entrare nel giardino. La composizione è la seguente: al livello seminterrato (ampiamente finestrato) si trova un ufficio di 245 mq con ingresso indipendente dall'esterno e raggiungibile anche dall'interno della villa, in buone condizioni e composto da un'accogliente reception, altri 7 ampi e luminosi vani, doppi servizi. Da questa unità immobiliare sono raggiungibili, al piano seminterrato, il caveau di grandi dimensioni ed il garage, costituito da un unico spazio coperto di 180 mq nel quale possono trovare posto 6/8 auto. Al piano rialzato, al quale si accede dall'ingresso principale attraverso una **meravigliosa scalinata curva** con balaustre liberty, troviamo l'ampia zona giorno di circa 200 mq costituita da due enormi saloni, entrambi ampiamente finestrati e nei quali sono state mantenute le pavimentazioni originali, una cucina con bancone da lavoro centrale, camino e stanza da pranzo collegata, oltre a due ampi servizi.





Questo livello è collegato ad un **miniappartamento** con accesso autonomo esterno, che può essere unito o indipendente. Dalla maestosa scala (l'immobile è dotato anche di un moderno ascensore interno che collega tutti i piani) si sale al primo livello, dotato di un altro meraviglioso salone di circa 60 mq e dal quale si accede al corridoio che conduce alle **cinque camere da letto** con altrettanti bagni, ognuna con le proprie caratteristiche e personalizzazioni. Salendo nella parte mansardata, tutta perfettamente praticabile per altezza e con un bellissimo sottotetto con travi a vista e molti velux, troviamo altri 5 vani caratterizzati da armature-boiserie chiare che circondano tutto il piano e ne rendono unici gli spazi; particolari anche i bagni, uno dei quali di enormi dimensioni con vasca jacuzzi. Come sopra descritto, completano la tipologia dei vani cantina il caveau e un **garage di 180 mq**. Importante inoltre è un cenno su alcune particolarità, dato che molta cura è stata data alla tecnologia, ai materiali, all'impiantistica:





si va da un impianto elettrico molto sofisticato, diviso per piani, che comanda molte funzioni, tra le quali tutte le **tapparelle elettriche**, ad un avanzato sistema di riscaldamento-raffreddamento, sempre diviso per piani. E' infine da sottolineare che tutta la struttura è stata ristrutturata nel rispetto dell'impianto originale del 1920, **rifatto il tetto**, sistemati tutti i particolari architettonici e decorativi. Un immobile di grande prestigio per un nucleo familiare importante che voglia coniugare l'abitazione con lo spazio lavorativo, ma anche un'ottima soluzione per una **sede di rappresentanza** per ricevere persone, dati gli spazi e l'ampia, quanto inusuale per la zona, possibilità di parcheggio.



Villa Liberty in Borgo Trento

Ubicazione: Via Todeschini
Metratura: 1.025 mq commerciali
Stato: buono
Prezzo: su richiesta

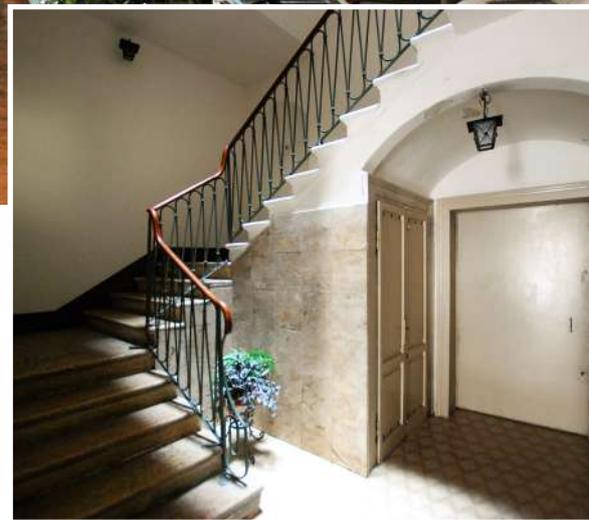
L'immobiliare.com Verona Centro
 Via IV Novembre n. 3
 Tel. 045 8035727
 verona1@immobiliare.com
 www.veronaimmobiliare.net





Palazzo storico del 1400

Il centro storico di Verona, è noto a tutti, è di una straordinaria bellezza ed al suo interno ci sono e si vedono millenni di storia che si presentano sotto forma di pietre, archi, portoni, interi edifici; ma, mentre il turista percorre giustamente gli itinerari più conosciuti, dall'Arena alla Piazza delle Erbe, al balcone di Giulietta, esistono vicoli e vie nascoste (ma non troppo), i quali racchiudono scorci e palazzi con i loro particolari storici che sono delle autentiche perle di "musica congelata" come Johann Wolfgang von Goethe definiva l'architettura. E di questo stiamo scrivendo in relazione al palazzo in questione: **un edificio a tre piani** dalla parte esterna dell'ansa del fiume Adige, una zona sempre più apprezzata, tra il centro pedonale e l'inizio della zona universitaria, un'area interamente ristrutturata, servita, tranquilla, ma dotata di ogni tipo di servizio o comodità.



Palazzo storico 1400**Ubicazione:** centro storico**Metraglia:** 680 mq commerciali**Stato:** buono esterno, da riattare interno**Prezzo:** € 1.300.000

L'immobiliare.com Verona Centro

Via IV Novembre n. 3

Tel. 045 8035727

verona1@l'immobiliare.com

www.veronaimmobiliare.net



E' qui, **nella zona del "Ponte Nuovo"** (la cui prima versione in legno fu del 1179, pertanto non inganni il nome) che è ubicato il palazzo proposto dalla nostra società. Si tratta di un edificio che al proprio interno (anche all'esterno per la verità) presenta stratificazioni storiche sin del 1400, pur presentando una facciata molto classica, peraltro in buone condizioni, con la sua disposizione su tre livelli, il piano nobile al primo piano con l'imponente balcone posto come tradizione architettonica sopra l'arco di ingresso. Caratteristiche da sottolineare di questo edificio sono, per l'appunto, la facciata, ma anche l'ampio e **prestigioso androne** (anche se nel suo destino ha sicuramente l'utilizzo a ricovero automobili), un vano scale assolutamente affascinante, il piano nobile con dei soffitti meravigliosi, ma soprattutto l'altana di grandi dimensioni in cima al palazzo: un osservatorio verso le colline di Verona.



Borgio Trento - Ultimo piano con terrazzo

In zona servita tra Via Mameli e Via Bixio, in palazzina di sole 7 unità, proponiamo un terzo ed ultimo piano di ampia metratura, attualmente utilizzato e locato come B&B. L'immobile, per **complessivi 330 mq** è così distribuito: al terzo ed ultimo piano ampio appartamento composto da ingresso di ampie dimensioni, salone, cucina abitabile, 6 camere e 5 bagni, tutti peraltro recentemente rifatti; l'unità immobiliare è molto luminosa anche grazie ai 4 balconi, uno in particolare percorre tutta la facciata per una lunghezza di 13 metri. Al livello superiore, non direttamente da scala interna ma collegabile essendo sopra l'appartamento, vi sono **due mansarde**, una già abitabile, l'altra al grezzo, dalle quali si accede ad un ampio terrazzo di proprietà di 65,00 mq; completano la tipologia due cantine ed un posto auto coperto (con la possibilità di averne un secondo). L'immobile, nonostante presenti in gran parte le finiture dell'epoca di costruzione (anni '60), ha subito nel tempo varie migliorie come il rifacimento dei bagni di recente, l'impianto di aria condizionata, alcuni pavimenti.



Borgio Trento - ultimo piano con terrazzo

Ubicazione: Via Mameli - Via Bixio

Metratura: 330 mq - piano 3-4

Stato: da riattare

Prezzo: € 690.000

L'immobiliare.com Verona Centro

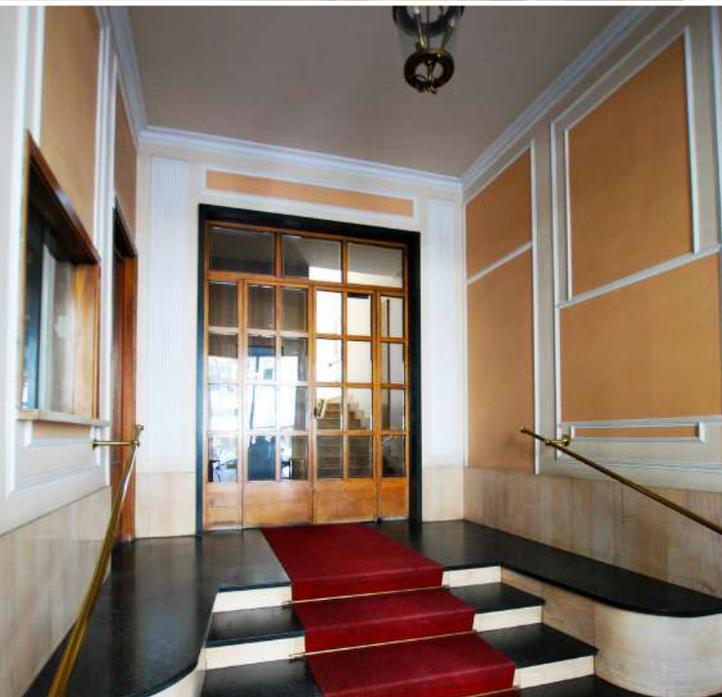
Via IV Novembre n. 3

Tel. 045 8035727

verona1@l'immobiliare.com

www.veronaimmobiliare.net





Borgio Trento - piano alto

Ubicazione: Via IV Novembre

Metraglia: 230 mq - piano 4°

Stato: da riattare

Prezzo: € 685.000

L'immobiliare.com Verona Centro

Via IV Novembre n. 3

Tel. 045 8035727

verona1@lmmobiliare.com

www.veronaimmobiliare.net

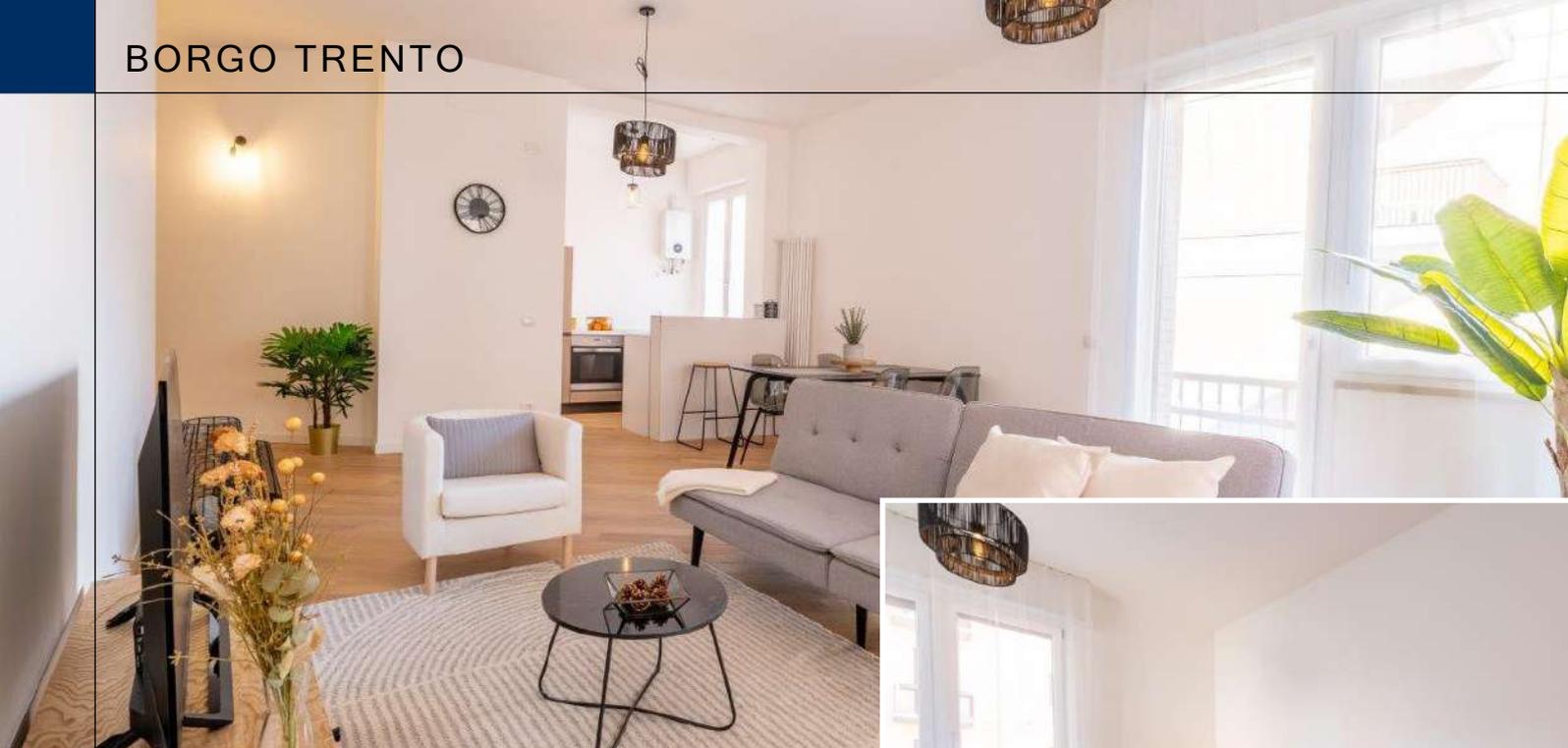


Borgio Trento - piano alto

Via IV Novembre in Borgio Trento è sempre più la via principale del quartiere, con il suo via vai di abitanti, i molteplici negozi; non a caso nel 2020 è stata una delle vie maggiormente

ricercate dai potenziali acquirenti immobiliari e dove i prezzi non sono mai scesi nel corso delle ultime crisi (2008-2020). E' proprio qui che proponiamo in vendita **un quarto piano** da riattare in un **contesto signorile** e di ampia dimensione. Si tratta di un appartamento di 230 mq attualmente composto da un doppio salone di 42 mq molto luminoso e con un balcone ad angolo, adiacente alla cucina, con tinello e balcone. Nel lungo corridoio troviamo tre ampie camere ed una quarta di buone dimensioni, due bagni ed un ripostiglio dalle dimensioni insolite (6 mt X 2) che può essere recuperato per vari utilizzi avendo anche una finestra; completano la tipologia una cantina ed un box auto di buone dimensioni. L'appartamento è nello stato originario, quindi sono necessari dei lavori per riattarlo/ristrutturarlo, ma la posizione, lo stabile, la visuale da finestre e balconi, lo rendono sicuramente interessante.





Borgio Trento - Via Rovereto

Questa via è da sempre una delle più apprezzate del quartiere per la sua tranquillità, ma anche per una caratterizzazione urbanistica costituita non da enormi condomini, ma da **villette e palazzine eleganti**. Ed è proprio qui che proponiamo, nella parte più vicina al Ponte della Vittoria (ma anche a Ponte Garibaldi) un appartamento **completamente ristrutturato** al primo piano (molto alto) e così composto: spazioso ingresso che porta ad un ampio salone molto luminoso e con un grande balcone ad angolo; su questo spazio affaccia l'angolo cottura (con vano dispensa), pensato per essere anche diviso dalla zona soggiorno (l'arredo della cucina comprensivo di elettrodomestici viene fornito dalla Società venditrice con possibilità di scelta di colori - marca Veneta Cucine). Dall'altro lato dell'ingresso, un ampio corridoio conduce al bagno, accessibile anche dalla zona giorno, e successivamente alle due camere singole, una con balcone e la seconda con doppia finestra. L'ultima camera, matrimoniale e molto spaziosa, ha il proprio bagno finestrato ed un ampio balcone. Completano la tipologia una soffitta di 12 mq al quinto piano ed un ampio garage al piano interrato. Lo stabile, esteticamente apprezzabile dato che è costituito da mattoni in facciata a vista, è in ottime condizioni interne ed esterne, è particolarmente ben esposto e dotato di ascensore. *Casavo (la società che ci ha incaricato di vendere questo appartamento) è un acquirente immobiliare che facilita la vendita di immobili in tempi rapidissimi a privati ed agenzie, ristrutturandoli e rimettendoli sul mercato, collaborando con agenzie selezionate.*

Borgio Trento

Ubicazione: Via Rovereto
Metratura: 125 mq - piano 1 (alto)
Stato: ristrutturato-nuovo
Prezzo: € 429.000

L'immobiliare.com Verona Centro
 Via IV Novembre n. 3
 Tel. 045 8035727
 verona1@immobiliare.com
 www.veronaimmobiliare.net



QUANTO VALE LA TUA CASA?

Fissa un appuntamento con i nostri consulenti
per avere una valutazione!



- Valutazione corretta
- Verifiche catastali urbanistiche
- Marketing personalizzato
- Assieme fino all'atto notarile

045 8035727
verona1@immobiliare.com
www.veronaimmobiliare.net

PAOLO PADOVANI
LEGALE RAPPRESENTANTE

NICOLA SCAPPINI
SOCIO E TITOLARE

ANDREA ZORZANELLO
AGENTE SENIOR

SARA BIANCO
RELAZIONE CLIENTI



Laureato in Architettura ed Urbanistica
Agente immobiliare iscritto
alla CCIAA di Verona
Perito ed esperto iscritto
alla CCIAA di Verona
paolo.padovani@immobiliare.com



Per 5 anni Dir. Commerciale di
una nota SpA di costruzioni
Agente immobiliare iscritto
alla CCIAA di Verona
Perito ed esperto iscritto
alla CCIAA di Verona
nicola.scappini@immobiliare.com



20 anni di esperienza nel settore edile-
costruzioni
Agente immobiliare iscritto
alla CCIAA di Verona
andrea.zorzanello@immobiliare.com



Lureata in Lingue e Letteratura
Real Estate Sales Advisor in
settori Luxury - Estero
verona1@immobiliare.com

L'immobiliare.com Verona Centro
Via IV Novembre 3, Verona
www.veronaimmobiliare.net

GRAPHIC EDIT BY FRANCESCO PADOVANI - francesco.graphic@outlook.it



l'immobiliare
.com

Dal 1965 il marchio della Famiglia Grimaldi

**L'AGENZIA DI FIDUCIA
NELLA TUA CITTA'**