

# HL magazine

n. 03 - 2023



High Level | Home Staging | TrovAmiCasa | Vendi | Luxury



# TrovAmiCasa®

A woman with her hair in a bun, wearing a purple bikini, is seen from behind, relaxing in a swimming pool. The pool is set on a cliffside, overlooking a vast blue sea and a distant island. The water in the pool is clear and blue, with ripples on the surface. The background shows a rocky coastline under a clear sky.

**GODITI OGNI MOMENTO**  
*a tutto il resto pensiamo noi*

# HL magazine

Crescere, insieme.

Quello di HL Immobiliare è un viaggio iniziato 8 anni fa, un cammino di cui vado orgoglioso perchè fatto di grandi avventure, successi e traguardi, raggiunti in coro con un team che cresce quotidianamente, come una grande famiglia unita e presente.

Una crescita che ci ha creato una buona reputazione - grazie ai servizi e ai prodotti di qualità offerti - ma, soprattutto, che ci ha nominato leader nel settore immobiliare di tutto il Nordest, grazie a una rete capillare di agenzie immobiliari dove ogni cliente può trovare risposta alle sue esigenze e necessità, guidato dai nostri broker in ogni fase della vendita o dell'acquisto.

Una crescita, quasi in controtendenza con il mercato immobiliare attuale, che adotta quotidianamente nuove strategie e tecniche di marketing, che crede nella formazione continua della sua squadra, sia dal punto di vista professionale che umano, che guarda al presente con una vista su un futuro, solido, trasparente e certo.

Una crescita che è vittoria, sempre insieme!

*Together, we grow.*

*HL Immobiliare's journey began 8 years ago, a path I am proud of because it has been filled with great adventures, successes, and achievements, all attained in harmony with a team that grows day by day, much like a close-knit and ever-present family.*

*This growth has not only earned us a strong reputation, thanks to the quality services and products we provide, but it has also named us a leader in the real estate sector throughout the Northeast, thanks to an extensive network of real estate agencies where every client can find answers to their needs and requirements, guided by our brokers at every stage of buying or selling.*

*This growth, almost contrary to the current real estate market, embraces new daily strategies and marketing techniques, believes in the ongoing education of its team, both professionally and personally, and looks to the present with a clear view of a solid, transparent, and certain future.*

*This growth is a victory, always together!*



**Sandro Cucco**  
CEO HL Immobiliare



# Sommario

04

Buon  
Compleanno HL

06

È rivoluzione

08

Contrasti di bianco  
e verde

12

L'abito fa  
la differenza

14

Ciak, si gira!

16

Altri tempi moderni

20

Ad Maiora!

22

Consigli pratici  
per la ricerca  
del mutuo

24

Rinegoziare il mutuo:  
istruzioni per l'uso

25

Esperienza immersiva

28

Al passo coi tempi

30

Sfumature d'incanto

32

Faccia a faccia

34

Nel segno del design

37

Caldo abbraccio

40

Due cuori e  
una capanna

43

Abitare il passato

46

Casa dolce casa

48

Ben-essere abitativo

52

Questione  
di successo

54

Mille splendidi segni

57

Come un abito  
su misura

60

ECOLusso

62

Biglietto da visita

66

La Forma-Azione  
evolutiva

68

Conformità urbanistica  
e catastale, differenze  
e nozioni

71

Lo spazio dei sogni

74

Passaparola

76

Nella materia

78

Perla architettonica

# BELLARMONIA

*home staging*

Trasmettiamo  
l'*emozione* di  
una casa da  
vivere

**+39 0437 1920148**  
**[www.bellarmonia.it](http://www.bellarmonia.it)**



# Buon compleanno HL

8 anni di noi, 8 anni di traguardi,  
8 anni di intermediazione

*“Quest’anno la nostra Azienda festeggia il suo ottavo anniversario” ricorda il CEO Sandro Cucco “in poco tempo, ne abbiamo fatta davvero tanta di strada. Partiti con un grande progetto in testa in un piccolissimo ufficio di via Giorgetti (Belluno) e la presenza di soli tre collaboratori, oggi posso con orgoglio raccontare un’Azienda composta da una squadra di oltre 40 persone, eccellenze del settore, una sede di 400 mq, attualmente in via Medaglie d’Oro, e diversi store dislocati tra le province di Belluno e Treviso”.*

Nasce otto anni fa HL Immobiliare grazie alla verve lungimirante dell’imprenditore Cucco, il quale fonda una società volta a innovare totalmente l’immagine comune di “agenzia immobiliare”, dando il via a una vera e propria azienda in grado di proporre un’offerta di servizi capaci di andare incontro alle esigenze del cliente e a un mercato immobiliare sempre più complesso e in continua evoluzione. HL si è distinta fin da subito, infatti, per la vivacità di idee e proposte imprenditoriali interconnesse alla sfera immobiliare: con tenacia e determinazione ha infatti esteso la sua rete nelle province limitrofe ampliando il proprio investimento professionale nel settore dell’Home Staging, una tecnica di marketing immobiliare che consiste nel “mettere in scena la casa” attraverso l’abbinamento di colori, l’utilizzo di luci, elementi d’arredo e la realizzazione di prodotti multimediali focalizzati ad



accrescere l'interesse del pubblico sull'offerta, per velocizzare e massimizzare la vendita.

HL Immobiliare ha conquistato una grande notorietà sul mercato, il suo nome è sinonimo di qualità, impegno e innovazione, un sogno diventato realtà, basato sulla continua formazione, dedizione e impegno di professionisti competenti e specializzati che hanno permesso all'Agenzia di crescere senza sosta fino a oggi.

*“Ovviamente, questo anniversario non è che una*

*tappa del percorso iniziato e come questa ce ne saranno molte altre da raggiungere”* conferma Cucco *“nel futuro di HL Immobiliare, infatti, ci attendono nuovi store da aprire, servizi da implementare, progetti imprenditoriali da avviare e tante persone con cui non vedo l'ora di lavorare e condividere tutto questo.”*

Oggi non sono solo 8 anni di obiettivi e traguardi raggiunti ma anche 8 anni di case, sogni, storie e soprattutto persone.



*On its eighth anniversary, HL Immobiliare celebrates a remarkable journey of growth and success. Founded by Sandro Cucco, the company has transitioned from a modest office with 3 collaborators to a team of over 40 professionals, with multiple stores in the provinces of Belluno and Treviso.*

*Since its inception, HL Immobiliare has stood out for innovation in the sector, challenging the traditional image of real estate agencies. The company has focused on offering tailored services to meet the evolving needs of clients in a constantly changing market. It has expanded its presence in neighboring provinces and specialised in Home Staging, a marketing technique that enhances properties through visual presentation, thereby improving sales opportunities.*

*HL Immobiliare has earned a strong reputation in the market as a synonym for quality, commitment, and innovation. This success has been possible thanks to a team of highly competent and specialised professionals who have dedicated themselves to continuous learning and unwavering commitment.*

*CEO Sandro Cucco emphasises that the eighth anniversary is just a milestone in the company's journey. HL Immobiliare looks forward to opening new stores, implementing additional services, launching new entrepreneurial projects, and collaborating with new individuals.*

*In addition to marking eight years of achievements and successes, this anniversary also celebrates eight years of homes, dreams, stories, and, most importantly, people.*

# È rivoluzione

HL Immobiliare ribalta i dati Istat e va controtendenza con un +87% di vendite da inizio anno



*“L’indice dei prezzi delle abitazioni acquistate nel secondo trimestre 2023 è aumentato del 2,0% rispetto al precedente e dello 0,7% nei confronti dello stesso periodo del 2022. Questi andamenti si manifestano in un contesto di marcata riduzione dei volumi di compravendita (-16,0% la flessione tendenziale registrata nel secondo trimestre 2023 dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate per il settore residenziale, dopo il -8,3% del trimestre precedente)”. Questo il quadro nazionale annunciato da Istat, un prospetto di certo negativo che offre una fotografia attuale italiana di dubbia crescita. C’è chi però - come HL Immobiliare - va controtendenza con il mercato registrando un incremento delle vendite*

di +87% di immobili venduti tra gennaio e giugno 2023, rispetto all’anno precedente. Un dato significativo e impressionante perchè rivela come un’azienda strutturata con un metodo di lavoro preciso e delle strategie aziendali chiare, mirate e trasparenti, fatte di obiettivi da raggiungere, attività di marketing continue e formazione professionale e personale di tutto il team, rappresentino le chiavi del successo. Un successo confermato dal fatto che HL registra, per il 9° anno consecutivo, la sua crescita nel mercato del Nordest: basti pensare che da inizio attività l’Agenzia ha concluso oltre 1.150 trattative con tempi medi di vendita di meno di 60 giorni.

HL Immobiliare... è sempre un successo!

*“The housing price index for homes purchased in the second quarter of 2023 increased by 2.0% compared to the previous quarter and by 0.7% compared to the same period in 2022. These trends are occurring in a context of a significant reduction in sales volumes, with a -16.0% year-on-year decline recorded in the second quarter of 2023 by the Real Estate Market Observatory of the Revenue Agency for the residential sector, following the -8.3% decline in the previous quarter.” This is the national picture announced by Istat, a certainly negative outlook that provides a current snapshot of Italy’s uncertain growth.*

*However, there are also those who are going against the market trend, such as HL Immobiliare, recording*

*an increase in property transactions of +87% between January and June 2023 compared to the previous year. This is a significant and impressive figure because it reveals how a structured company with a precise working method and clear, targeted, and transparent corporate strategies, consisting of achievable goals, continuous marketing activities, and professional and personal training for the entire team, hold the keys to success. This success is confirmed by the fact that for the 9th consecutive year HL has seen its growth in the Northeast market: considering that since the beginning of its operations, the agency has concluded over 1,150 transactions with an average selling time of less than 60 days.*

*HL Immobiliare... always a success!*



# Contrasti di bianco e verde

Un'architettura moderna diventa  
il centro gravitazionale di un immenso parco

Immersa nel verde di un parco alberato di proprietà di 12.000 mq, dotato di piscina a sfioro e campo da tennis, eppure situata a soli 20 km da Padova: questa villa a Massanzago racconta una storia di prestigio e comodità, racchiusa in un involucro dal design contemporaneo, dove il gioco di bianche linee verticali e orizzontali contrasta con il verde ordinato e curato dello spazio esterno. Edificata negli anni '70 su progetto di un allievo di Carlo Scarpa e poi ristrutturata nel 1992, questa prestigiosa dimora sembra anticipare con le sue forme moderne lo stile a venire, grazie anche alle ampie vetrate che regalano luce e un affaccio diretto sul giardino. L'immobile si sviluppa su tre piani, di cui il primo interamente dedicato al living, con ampi spazi suddivisi tra salotti, sala da pranzo, grande taverna, studio, cucina e vari locali di servizio, tutti caratterizzati da dettagli di pregio. Il piano superiore è destinato invece alla zona notte, con tre ampie camere doppie, servizi e vari disimpegni per il relax, mentre l'ulteriore livello è occupato da un vasto solarium di oltre 70 mq dove godersi ulteriormente il panorama e il sole. La cantina e un grande garage





di circa 100 mq, con bagno e doccia a servizio della piscina, completano la dotazione dell'immobile principale, che è affiancato anche da una dépendance composta da un unico ambiente di circa 80 mq, dotato di angolo cottura e bagno, da adibire a studio professionale, a palestra o a eventuale accogliente spazio privato per gli ospiti. Gli interni sono caratterizzati da finiture pregevoli, con cotto o marmi a pavimento e da un mobilio prevalentemente realizzato su misura. Per questo, l'immobile sarà venduto completamente arredato e fornito di eccellenti sistemi di protezione e sicurezza.

Located just 20 km from Padua, this villa in Massanzago is surrounded by a 12,000 sqm park with a private swimming pool and tennis court. Built in the 1970s by a student of Carlo Scarpa and subsequently renovated in 1992, this prestigious residence combines elements of contemporary design with a well-maintained natural environment.

The villa spans three floors. The first is entirely dedicated to living spaces, including wide lounges, a dining room, a generous tavern, a study, a fully equipped kitchen, and various utility rooms. These areas feature exquisite details and high-quality finishes. The second floor is reserved for the sleeping quarters, offering three spacious double bedrooms, bathrooms, and relaxation areas. The top

floor boasts an extensive solarium of over 70 sqm, ideal for enjoying the panoramic views and sunshine.

The property includes a cellar and a large garage of approximately 100 sqm, equipped with a bathroom and shower for pool service. Additionally, there is an 80 sqm annex, comprising a single space with a kitchenette and bathroom, which can be used as a professional studio, gym, or guest space. The interiors are characterised by premium finishes, including terracotta or marble floors, and the furniture is custom-made for the villa.

The villa is sold fully furnished and comes with excellent security and protection systems. This unique property seamlessly combines modern comfort and contemporary design with the beauty of the surrounding nature.



Differenzia la tua attività nel mercato

# BELLARMONIA

*hotel staging*



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

+39 0437 1920148 

# L'abito fa la differenza

A tu per tu con Elisa Cattelan,  
Home Stager di Bellarmonia

Voglia di mettersi in gioco per imparare ma soprattutto per dare forma ai propri sogni. È un excursus avvincente e appassionante il percorso professionale avviato da Elisa Cattelan, Home Stager di Bellarmonia. Diplomata all'Istituto d'Arte Bruno Munari di Vittorio Veneto e laureata presso la Facoltà di Architettura di Venezia, Elisa vanta un DNA familiare appassionato all'arte e all'architettura: il padre "maestro del tutto fare" le ha insegnato la manualità e l'amore per il legno mentre dalla madre ha imparato l'arte floreale.

Una strada verso il successo che oggi la porta ad essere collaboratrice di Bellarmonia, azienda che dal 2020 si occupa di Home Staging, ossia di valorizzazione dell'immagine immobiliare finalizzata alla vendita.

## Elisa, cosa ti ha spinto a diventare Home Stager?

*Nel 2013 sono diventata una Visual Merchandiser dopo aver frequentato l'Accademia Vetrinistica dello Studio Leonardo di Treviso. Dopo un'esperienza come allestitrice di vetrine, sono diventata associata dell'APHSI Associazione Professionisti Home Stager Italia: è nell'Home Staging che ho trovato il connubio perfetto tra percorso di studi, passioni e background lavorativo.*

## Cos'è l'Home Staging?

*Significa letteralmente "messa in scena della casa" e consiste nell'arte di preparare un immobile per la vendita o l'affitto, studiandone un look specifico in grado di attirare il maggior numero di acquirenti. Il servizio si rivolge alle agenzie immobiliari, agli investitori immobiliari, ai costruttori, alle strutture ricettive e a chi effettua affitti brevi e agli stessi venditori privati. Sbagliato pensare che Home Staging e Interior Design siano la stessa cosa: mentre un interior progetta e crea spazi da vivere in base alle richieste espresse dal committente PERSONALIZZANDO gli ambienti, l'Home Stager fa un lavoro inverso SPERSONALIZZANDO gli spazi, rendendoli più neutri e puliti.*



## Quali sono i passaggi che richiede un intervento di Home Staging?

*Si parte da un sopralluogo preliminare in cui si analizza l'immobile, la sua condizione, il suo aspetto, la location, il prezzo di vendita per poi predisporre un piano d'intervento. Seguire le regole delle 6 R (Ridurre, Rinfrescare, Riarredare, Rivalutare, Riparare, Ripulire) e affidarsi a una buona fotografia fanno il resto.*

## C'è ancora molta diffidenza da parte dei proprietari su questa tecnica?

*Un intervento di Home Staging costa sempre meno di una riduzione di prezzo dell'immobile che fa fatica ad essere venduto: è una soluzione cucita su misura per portare la proprietà a ottenere molteplici vantaggi tra cui valore, visibilità, efficacia, breve permanenza sul mercato e rapidità delle contrattazioni.*



## Da maggio 2022 collabori con Bellarmonia: un'azienda che ha fatto dell'Home Staging e dell'immagine immobiliare il suo core business...

*Avere la possibilità di lavorare con altri professionisti del settore ti permette di aggiungere esperienza al tuo bagaglio personale e poter confrontarsi su metodi, marketing e tendenze arricchisce senz'altro.*

*Elisa Cattelan is a successful Home Stager! Graduated from the Bruno Munari Art Institute in Vittorio Veneto (TV) and from the Faculty of Architecture in Venice, Elisa boasts a family DNA devoted to art and architecture: from her father she learnt manual skills and a love for wood, from her mother the art of flowers.*

*A road to success that today leads her to be a collaborator of Bellarmonia, a company that since 2020 has been involved in Home Staging, i.e. the enhancement of the real estate image with a view to sale.*

*Hi Elisa, what made you decide to become a Home Stager?*

*In 2013 I became a Visual Merchandiser after attending the Studio Leonardo window dressing academy in Treviso. After an experience as a window dresser, in Home Staging I found the perfect combination of my studies, passions and work background.*

*Is there still a lot of mistrust among owners about this technique?*

*A home staging intervention always costs less than a price reduction of the property that is struggling to sell: it is a tailor-made solution to bring the property multiple benefits including value, visibility, effectiveness, short time on the market and speed of negotiations.*

*Since May you have been working with Bellarmonia: a company that has made home staging and real estate image its core business...*

*Having the opportunity to work with other professionals in the sector allows you to add experience to your personal baggage, and being able to discuss methods, marketing and trends is undoubtedly enriching.*



# Ciak, si gira!

*“Impara l’arte e mettila da parte”* recita un adagio popolare.

L’arte dell’Home Staging - come abbiamo visto nell’articolo precedente - consiste nell’allestimento di un immobile al fine di esaltarne le qualità e venderlo alle migliori condizioni di mercato nel minor tempo possibile. Un intervento che include diversi step: il sopralluogo, il decluttering, la spersonalizzazione, l’allestimento di ogni stanza con complementi d’arredo scenografici e oggetti di design e - ultimo ma non meno importante - il servizio fotografico.

Per sviluppare nuove conoscenze e altrettante competenze, la HL Academy, scuola di alta formazione di

HL Immobiliare, in collaborazione con Bellarmonia ha organizzato un corso di fotografia base dedicato agli Home Stager. Due giorni dedicati alle lezioni teoriche in aula alternate a test pratici in set reali, case in vendita da allestire e fotografare, e infine alla postproduzione con Lightroom e Photoshop. Un corso che ha inaugurato un nuovo percorso di HL Academy, che comprende molti altri moduli mirati alla formazione e preparazione di Home Stager, con l’obiettivo ultimo di formare figure interessate a questo tipo di professione dando la possibilità di testare fin da subito le proprie abilità sul campo ed essere inseriti in Bellarmonia.



*The art of home staging consists in fitting out a property in order to enhance its qualities and sell it at the best market conditions in the shortest possible time. An intervention that includes several steps: the inspection, the decluttering, the depersonalisation, the fitting out each room with scenographic furnishings and design objects and - last but not least - the photo shoot. To develop new knowledge and skills, HL Academy organised for Bellarmonia, partner company of HL Immobiliare - on 15 and 16 September - a basic photography course*

*dedicated to Home Stagers. Two days dedicated to classroom theory lessons alternated with practical tests in real sets, houses for sale to be set up and photographed, and finally to post-production with lightroom and photoshop. This course inaugurated a new HL Academy pathway, which includes many other modules aimed at building Home Stagers, with the ultimate goal of training people interested in this type of profession by giving them the opportunity to test their skills in the field right away and become part of Bellarmonia.*

# Altri tempi moderni

Sorprendente intervento di Home Staging  
in un immobile degli anni '60:  
il fascino retrò abbraccia la contemporaneità





Alle volte basta poco. Basta un nuovo abito per ridare vita a dimore del passato, habitat dimenticati ma che - col giusto intervento - possono ritrovare la bellezza d'un tempo, rivoluzionando la loro immagine. Questo, nel settore immobiliare, si definisce Home Staging, un restauro abitativo al fine di valorizzare una location non più "fresca" nel competitivo panorama del mercato immobiliare. Un esempio? Nel cuore di Belluno, un piacevole e accogliente appartamento ha rispolverato il suo fascino retrò abbracciando, al contempo, una vision più contemporanea acquisendo così un'atmosfera unica, sorprendente e, senz'altro, timeless. L'immobile degli anni '60, completamente vuoto, grazie ad alcuni interventi di restyling in & out, giocando con colori, tessuti, complementi d'arredo di recupero e non, si è presto trasformato in un habitat caldo e raffinato composto da ampi spazi funzionali e un allestimento realizzato su misura. Un risultato

di Home Staging sorprendente che ha saputo enfatizzare la struttura caratterizzata da dolci tratti retrò chic attraverso l'uso di tinte pastello e l'impiego di oggettistica di modernariato, accostata a dettagli dal design contemporaneo. Con un'elegante inventiva, le pareti, ricoperte interamente da carta da parati, sono state alleggerite da cornici vintage vuote. Il team di Bellarmonia è intervenuto inoltre rivoluzionando gli interni inserendo, lì dove necessario, arredi scenografici di cartone, per fornire al pubblico un'idea concreta degli spazi utilizzabili.

L'appartamento, situato al piano terra di una palazzina di sole 6 unità, propone un'ampia pianta costituita

da ambienti funzionali e accessibili sia da un ingresso interno condominiale che da uno esterno totalmente autonomo e indipendente. Il maestoso atrio all'ingresso accompagna l'ospite nelle diverse stanze della casa composta da un living con adiacente una cucina, un salotto con terrazzo, due spaziose camere da letto e un bagno. Vi è a concludere la cantina e un piccolo garage accanto a un giardino condominiale totalmente recintato e accessibile da un cancello elettrico.

Ed è proprio grazie a questo speciale intervento realizzato da Bellarmonia, che HL Immobiliare è riuscita a vendere questa dimora in tempi record.





*Sometimes, even small changes can make a difference. A new look can bring back to life long-forgotten homes that, with the right interventions, can regain their original beauty and revolutionise their image. In the real estate industry this is called "Home Staging", a process of home restoration aimed at enhancing a property that may no longer be in step with the competitive property market. An example? In the heart of Belluno, a charming yet somewhat neglected apartment from the 1960s has been reborn through a complete renovation that blended retro charm with contemporary elements, creating a unique and timeless atmosphere. The formerly empty apartment has been transformed into a welcoming and refined space through the use of colours, fabrics, and furnishings, combining vintage pieces with*

*custom-made modern design elements. The result of the home staging enhanced the structure with retro-chic touches, employing pastel colours and period objects alongside contemporary design elements. The walls were covered with wallpaper and adorned with empty vintage horns, while scenographic cardboard furniture was inserted to offer a concrete vision of the usable space.*

*Located on the ground floor of a small building, the flat offers functional spaces, a majestic entrance hall, a large living room with terrace, two spacious bedrooms and a bathroom. A cellar, a small garage and an enclosed communal garden complete the property. Thanks to this special transformation by Bellarmonia, HL Immobiliare was able to sell this residence in record time.*



# Ad Maiora!

Il nuovo store a Cencenighe Agordino: un punto di riferimento strategico del mercato immobiliare delle Dolomiti

Piedi nel presente e sguardo sul futuro. HL Immobiliare inaugura così la new entry aziendale, uno store esclusivo nel cuore di Cencenighe Agordino, al civico 15 di Piazza IV Novembre, inaugurato e operativo già dai primi di luglio. Fratello dell'ormai consolidato esercizio di Agordo (dal 2020 in Piazzale Guglielmo Marconi, 6), la nuova location di Cencenighe Agordino nasce con l'obiettivo di estendere la qualità dei servizi offerti dalla casa madre a

un pubblico sempre più vasto, sia locale che turistico, focalizzandosi anche sul mercato in continua ascesa delle seconde case. Un habitat studiato nei minimi dettagli per essere un luogo accogliente e professionale dove ricevere assistenza in tutte le fasi dell'acquisto, della vendita o della locazione di immobili.

Patron del nuovissimo store è Alessio De Zaiacomo, Agente Immobiliare di HL dal 2020 nonché fi-

gura di rilievo nel settore grazie alla Laurea in Ingegneria e alla solida reputazione maturata negli anni, figlia delle competenze tecniche acquisite, della capacità di offrire una consulenza d'alto livello e dell'attenzione a 360° alle esigenze di ogni cliente. *“Siamo orgogliosi dell'apertura di questo nuovo esercizio”* commenta De Zaiacomo *“che nasce con l'obiettivo di fornire assistenza e aiuto ai locali che desiderano vendere o acquistare un immobile ma anche ai turisti alla ricerca di seconde case, attratti dalla bellezza dei territori dolomitici. Questo store rappresenta di certo un nuovo racconto per HL Immobiliare fatto di dedizione, impegno, cura e professionalità attraverso l'offerta di servizi di altissimo livello”*.

Accanto a De Zaiacomo infatti, il team di HL Immobiliare - presso il negozio di Cencenighe Agordino - è pronto a offrire una consulenza dettagliata e professionale, fornendo supporto in tutte le fasi del processo immobiliare grazie alla conoscenza approfondita del mercato locale.

Ad Maiora!

*HL Immobiliare has opened an exclusive store in the heart of Cencenighe Agordino, with the aim of extending the quality services offered by the parent company to an increasingly diverse audience, including both local residents and tourists. They are also focusing on the growing market for second homes. The space has been meticulously designed to provide a welcoming and professional environment where assistance is available at every stage of the property buying, selling, or leasing process. Alessio De Zaiacomo, an HL Real Estate Agent since 2020, leads the new store. He is a prominent figure in the industry with a solid reputation built over the years through his technical expertise, the ability to offer high-level consultancy, and a comprehensive approach to meeting each client's needs. “We are proud of the opening of this new establishment,” De Zaiacomo comments, “which certainly represents a new chapter for HL Immobiliare, characterised by dedication, commitment, care, and professionalism, through the offering of top-notch services.”*

*Alongside De Zaiacomo, the HL Immobiliare team at the Cencenighe Agordino store is ready to offer detailed and professional consultancy, providing support throughout the real estate process due to their deep knowledge of the local market.*



# Consigli pratici per la ricerca del mutuo

## 15 Step

1. Valutare la propria situazione finanziaria
2. Definire il budget massimo
3. Tasso fisso o tasso variabile?
4. Considerare i costi nascosti
5. Confrontare le diverse opzioni

La ricerca del mutuo perfetto richiede tempo, pazienza e un'analisi attenta delle opzioni disponibili. Seguendo i cinque consigli essenziali menzionati in questo articolo, è possibile affrontare la ricerca del mutuo in modo informato e sicuro. Prendersi il tempo per valutare la propria situazione finanziaria, confrontare le opzioni, esaminare le diverse modalità di rimborso, considerare i costi nascosti e cercare la consulenza di esperti può fare la differenza nel prendere una decisione finanziaria responsabile e vantaggiosa.

### 1° STEP: valutare la propria situazione finanziaria

Prima di accendere un mutuo, è fondamentale conoscere chiaramente la propria situazione finanziaria: calcolare il reddito mensile, le spese fisse e i debiti esistenti può aiutare a stabilire un budget realistico per il pagamento delle rate mensili del mutuo. Questa valutazione aiuta a determinare quanto ci si può permettere di pagare ogni mese senza compromettere le finanze personali e la propria qualità di vita.

### 2° STEP: definire il budget massimo

Una volta compreso il proprio quadro finanziario, diventerà più semplice stabilire la cifra massima che si è disposti a investire nel mutuo, con un budget realistico che permetta di gestire le rate mensili senza stress: anche se una banca offre un prestito maggiore, non significa che sia necessario accettare quel limite massimo!



### 3° STEP: tasso fisso o tasso variabile?

I tassi di interesse hanno un impatto significativo sui pagamenti mensili e sul costo totale del mutuo nel corso degli anni. Occorre considerare attentamente vantaggi e svantaggi legati alla scelta di un tasso di interesse fisso, che rimarrà costante durante la durata del mutuo, o un tasso variabile, che può variare nel tempo per valutare la propria capacità di far fronte a eventuali aumenti dei tassi, scegliendo l'opzione più adeguata.

### 4° STEP: considerare i costi nascosti

Oltre al tasso di interesse e alle spese amministrative, ci possono essere costi nascosti associati a un mutuo, come l'assicurazione obbligatoria, le spese di istruttoria, le penali per estinzione anticipata, ecc. Prima di impegnarsi, è fondamentale chiedere all'Istituto di Credito di fornire una chiara panoramica di tutti i costi associati al mutuo.

### 5° STEP: confrontare le diverse opzioni

Esistono molte istituzioni finanziarie che offrono mutui, ognuna con caratteristiche diverse. Occorre prendersi il tempo di richiedere diversi preventivi a più banche, valutando con attenzione i loro consigli e tutti gli aspetti fiscali, amministrativi e giuridici che propongono: rata, durata, spese amministrative, condizioni, penali, tasse...

Esaminare con attenzione tutti questi fattori, confrontando le offerte delle varie banche, dopo aver seguito il processo decisionale suggerito, è il modo migliore per affrontare una scelta consapevole ed appropriata del mutuo, acquistando casa con più serenità perché certi di riuscire a far fronte al suo pagamento nel tempo.

*Seeking the perfect mortgage entails time, patience, and a thorough analysis of available options. By adhering to the five essential tips outlined in this article, you can navigate this process with informed confidence, ultimately making a responsible and beneficial financial decision.*

#### *Step 1: Assessing your financial situation*

*Before applying for a mortgage, it is crucial to have a clear understanding of your financial situation. Calculating your monthly income, fixed expenses, and existing debts can help establish a realistic budget for monthly mortgage payments.*

#### *Step 2: Determine the maximum budget*

*Once you have a clear understanding of your financial situation, it becomes easier to establish the maximum amount you are willing to invest in the mortgage. Create a realistic budget that allows you to manage monthly payments without compromising your personal finances and quality of life.*

#### *Step 3: Fixed or variable interest rate?*

*Carefully consider the advantages and disadvantages of choosing a fixed interest rate, which remains constant throughout the mortgage term, or a variable interest rate, which can fluctuate over time. Evaluate your ability to handle potential interest rate increases and select the most suitable option accordingly.*

#### *Step 4: Consider hidden costs*

*In addition to the interest rate and administrative fees, there may be hidden costs associated with a mortgage, such as mandatory insurance, application fees, penalties for early repayment, and more. Before committing, it is crucial to ask the lending institution for a clear overview of all costs associated with the mortgage.*

#### *Step 5: Compare different options*

*Take the time to request quotes from multiple banks, carefully evaluating their advice and all the fiscal, administrative, and legal aspects they offer: monthly installment, duration, administrative fees, conditions, penalties, taxes, and more. This is the best way to make an informed and appropriate choice for your mortgage, allowing you to buy a home with confidence knowing you can manage the payments over time.*

# Rinegoziare il mutuo: istruzioni per l'uso

Ogni operazione bancaria è legata inevitabilmente al momento in cui viene stipulata, ma spesso i suoi effetti si prolungano nel tempo, come accade con i mutui. Le mutate condizioni sociali e macroeconomiche spesso rendono i mutui stessi meno convenienti nel tempo, ma da oltre un decennio lo Stato ha introdotto la possibilità di rinegoziare il mutuo.

## **Che cosa si intende per rinegoziazione del mutuo e quanto costa?**

*La rinegoziazione del mutuo è quell'operazione che permette di ricontrattare le condizioni del mutuo in corso con la propria banca, al fine di ottenerne di più vantaggiose. A differenza della sostituzione del mutuo, o surrogata mutuo, che si ha con un Istituto di Credito diverso da quello di partenza, la rinegoziazione non comporta spese per il mutuatario, in quanto si risolve in una modifica*

*Every banking transaction is linked to the moment it is concluded, but often its effects extend over time, as in the case of mortgages. Changing social and macroeconomic conditions often make them less favourable over time, but for more than a decade the government has introduced the possibility of renegotiating them.*

*What is meant by mortgage renegotiation and how much does it cost?*

*It is the process that allows you to renegotiate the terms of your existing loan with your bank in order to obtain more favorable conditions. Unlike mortgage replacement or switching to a different credit institution, which involves a different lender from the one you started with and may incur costs for the borrower,*

*delle condizioni contrattuali e non richiede l'intervento di un notaio.*

## **La banca è obbligata ad accettare la richiesta di rinegoziazione?**

*No, la rinegoziazione non è un diritto automatico e l'Istituto di Credito non è obbligato ad accettare le richieste di rinegoziazione. In alcuni casi, potrebbe essere previsto nel contratto originale del mutuo un obbligo di rinegoziazione a favore del mutuatario, ma ciò non è comune.*

## **Quali sono i vantaggi di rinegoziare il mutuo?**

*La rinegoziazione del mutuo serve ad ottenere un tasso di interesse più basso rispetto a quello originale: si potrà così ridurre la rata mensile o allungare la durata del prestito per rendere la situazione finanziaria personale più gestibile.*

*renegotiation does not involve expenses, as it results in a modification of the contractual terms and does not require the intervention of a notary.*

*Is the bank obligated to accept the request for renegotiation?*

*No, this is not an automatic right, and the credit institution is not forced to accept the request. In some cases, there may be an obligation to renegotiate in favour of the borrower as stipulated in the original mortgage contract, but this is not common.*

*What are the advantages of renegotiating the mortgage?*

*The aim is to obtain a lower interest rate than the original one, allowing for a reduction in the monthly installment or an extension of the loan term to make the borrower's financial situation more manageable.*

# Esperienza immersiva

Il valore dei render e virtual tour:  
il mondo virtuale entra nel mondo reale



Posare la matita e prendere in mano il mouse: il mondo immobiliare è cambiato e oggi è il digitale a restituire creazioni architettoniche work in progress.

Ogni progetto di renderizzazione ha due gambe: tecnologica e comunicativa. Si parte digitalizzando il modello reale tridimensionale per ottenere una rappresentazione (video virtuale) e/o un'animazione (tour virtuale). Nei passaggi intermedi si applica la modellazione del complesso architettonico, inclusi spazi interni ed esterni con caratteristiche sensoriali delle superfici. Quindi si simula il comportamento di fonti luminose naturali ed artificiali. Successivamente, gli addetti ai lavori curano le inquadrature e la rappresentazione del prodotto finale: si passa dagli strumenti classici del progettista al modello reale digitale.

Dal punto di vista comunicativo si è in grado di intervenire sia sull'efficacia della simulazione realistica sia sulla partecipazione live e, quindi, di coinvolgimento multi sensoriale. L'obiettivo si concentra sia sul fronte della consapevolezza dell'utente, ovvero una comprensione oggettiva, dati di realtà, sia su una metodologia di marketing adattiva per il cliente. I due elementi convergono verso una simulazione di realtà aumentata ad alta interattività.

Il valore aggiunto dei render firmati HL Immobiliare? Far vedere e toccare il film della "tua" casa in prima visione assoluta! Il servizio fornito dall'agenzia permette infatti di sviluppare e vendere progetti su carta, dare un'immagine a 360° di una realizzazione architettonica o di interior design che prenderà forma click dopo click e mattone su mattone!



*Setting aside the pencil and taking up the mouse: the world of real estate design has changed, and today, the digital realm is giving back work-in-progress architectural creations.*

*Every rendering project has two aspects: technological and communicative. It begins by digitising the three-dimensional real model to achieve a representation (virtual video) and/or an animation (virtual tour). In the intermediate stages, architectural modeling is applied, including interior and exterior spaces with sensory characteristics of the surfaces. Next, the behavior of natural and artificial light sources is simulated. Subsequently, professionals fine-tune the framing and representation of the final product, transitioning from traditional designer tools to the*

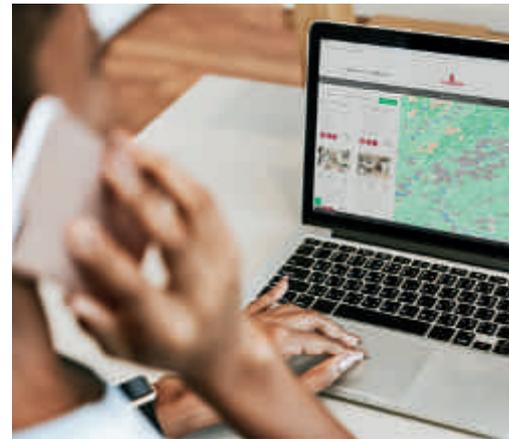
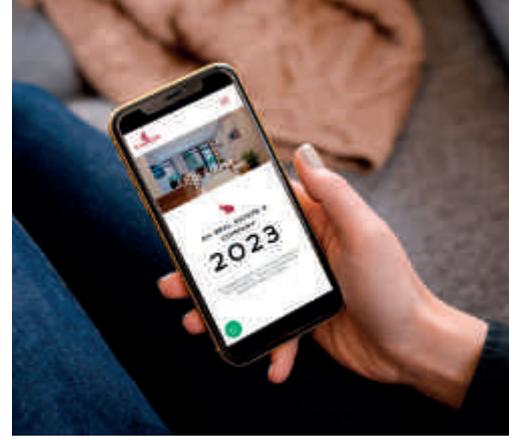
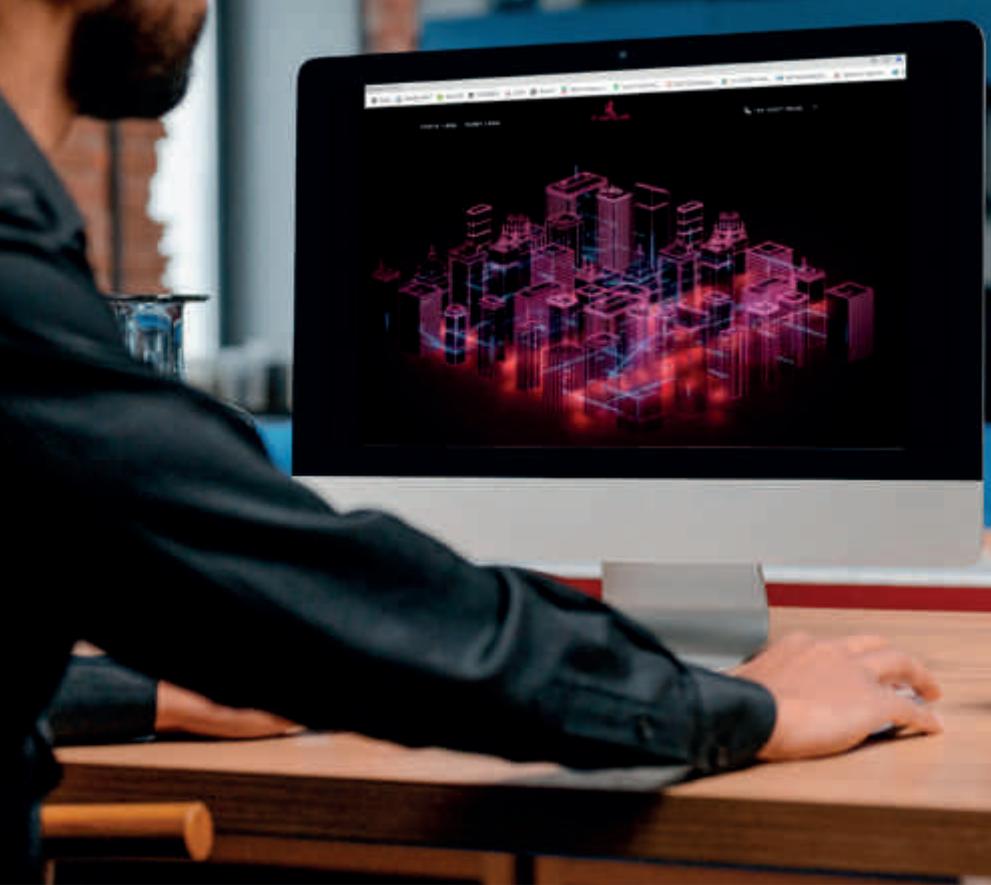


*digital real model.*

*From a communicative perspective, it is possible to enhance both the effectiveness of realistic simulation and live participation, thus achieving multisensory engagement. The focus lies on user awareness, which entails an objective understanding based on real data, as well as an adaptive marketing methodology for the client. These two elements converge towards a high interactivity simulation of augmented reality.*

*The added value of HL Immobiliare's renders? Showing and experiencing the film of "your" home in absolute first viewing! The service provided by the agency allows for the development and sale of projects on paper, providing a 360° view of an architectural or interior design realisation that will take shape click by click and brick by brick!*





# Al passo coi tempi

Il nuovo sito online di HL Immobiliare è pratico e funzionale

Il mondo corre velocemente e, oggi più che mai, lo fa sia online che offline. Ecco perchè HL Immobiliare ha avviato un restyling sorprendente. No, non di un immobile particolare ma del suo nuovissimo sito aziendale caratterizzato da un design accattivante e contemporaneo ma, soprattutto, funzionale mirato infatti a facilitare e alleggerire le azioni degli utenti online.

Comprare un immobile, pubblico o privato, non è mai stato così facile: basti pensare alla geniale

mappa presente nel sito che permette, a chi naviga, di farsi un'idea generale delle varie proposte immobiliari sparse in tutto il Nordest Italia, muovendosi facilmente tra le diverse realtà presenti e salvando - quando necessario - le ricerche e gli immobili preferiti. Gli acquirenti possono così cercare la loro casa filtrando la ricerca in base a criteri specifici come il tipo di proprietà, la posizione, il prezzo. Un modo pratico e veloce per avere sott'occhio la situazione immobiliare della zona di interesse

analizzando e studiando, con un semplice clic, le diverse strutture grazie alle grandi immagini presenti e alla descrizione dettagliata e completa delle singole realtà, per poi approfondire il tutto in agenzia grazie al pratico pulsante “sono interessato” che permette di essere contattato dal più vicino consulente di HL Immobiliare.

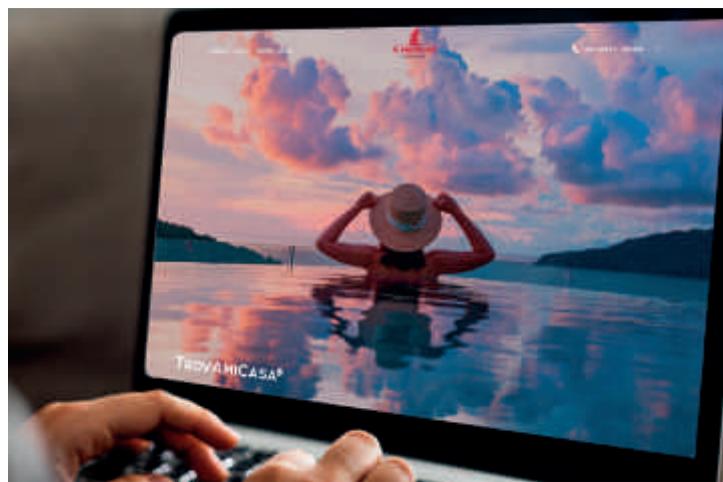
Interessante poi l’area dedicata al blog per essere sempre aggiornati sul mondo e sulle novità firmate HL, accanto alla sezione Press che racchiude gli articoli pubblicati su riviste di settore e quotidiani dedicati all’azienda. Infine, si trova una sezione dedicata ai numeri sfogliabili della rivista aziendale HL Magazine.

E, per chi desidera far parte del team di HL Immobiliare, basta un clic per conoscere le eventuali posizioni aperte, approfondire le possibilità e le conoscenze legate al mondo dei broker e degli agenti, aprendosi così una nuova porta lavorativa

fatta di formazione e successi.

Il sito online aziendale, accessibile anche da dispositivi mobili risponde alle esigenze di ogni utente: secondo una ricerca condotta da HL Immobiliare, infatti, oltre l’80% degli utenti che utilizzano il sito lo fanno attraverso smartphone o tablet.

Cercare casa non è mai stato così semplice... basta un clic!



*HL Immobiliare has launched a remarkable overhaul of its corporate website to keep pace with the rapidly evolving online and offline world. The new website features an engaging, contemporary design that is highly functional, aimed at streamlining online user actions.*

*An outstanding feature of the site is an innovative map that allows users to explore real estate offerings throughout Northeast Italy. This map provides a comprehensive overview of the real estate, enabling buyers to filter options based on specific criteria such as property type, location, and price. Detailed images and full building descriptions further facilitate the research. Users can also save searches and favorite properties for future reference. The site offers a dedicated blog section to keep users updated on the*

*latest developments from HL Immobiliare and a Press section with articles published in industry magazines and newspapers related to the company. Additionally, users can browse through HL Magazine, the company’s in-house publication.*

*For those interested in joining the HL Immobiliare team, the site provides information on job openings and training opportunities in the real estate industry. Access to the website is available via desktop computers, smartphones, or tablets, catering to the needs of all users.*

*In summary, the revamp of HL Immobiliare’s website offers buyers a more straightforward and accessible real estate search experience, allowing them to find their dream home with just a simple click.*

# Sfumature d'incanto

A pochi passi dal centro di Belluno,  
una mansarda total white completamente ristrutturata



È chic e wow quest'elegante abitazione dove le nuance del bianco, Re indiscusso, sposano contrasti cromatici stupefacenti in un perfetto mix tra fascino tradizionale e stile contemporaneo. L'immobile, situato a Belluno in via Caduti del Ponte di San Felice, a dieci minuti a piedi da Piazza dei Martiri, gode di una posizione strategica grazie alla vicinanza al centro città, e quindi ai servizi, e alla particolarità di essere inserito in un contesto tranquillo e defilato dal traffico cittadino: una soluzione ideale per chi ama la privacy ma non vuole rinunciare alla praticità di vivere in città!

Questa spaziosa e luminosa mansarda, venduta completamente arredata, è sviluppata interamen-

te al terzo e ultimo piano di un'elegante palazzina composta da sole 7 unità: l'abitazione, caratterizzata dalla presenza di travi in legno bianche a vista in ogni suo locale, propone un'accogliente zona living formata da un luminoso ambiente adibito a soggiorno e sala da pranzo, l'adiacente moderna cucina e un utile ripostiglio, accanto a un bellissimo terrazzo vivibile di 10 mq, ideale per rilassarsi ammirando il panorama circostante. La zona notte, ben delimitata dal resto della casa, ospita due camere da letto, una matrimoniale e una doppia, e due bagni finestrati. Inoltre, la proprietà è dotata - al piano sottostrada - di una pratica cantina e di un pratico piazzale dedicato al posto auto.



*This elegant residence enchants with its fusion of white tones, the undisputed king, and bold chromatic contrasts, creating a harmonious blend of traditional charm and contemporary style. An authentic mix of chic and wonder. Located in Belluno, in Via Caduti del Ponte di San Felice, just a ten-minute walk from Piazza dei Martiri, the property enjoys a strategic location thanks to its proximity to the city centre and its unique position away from city traffic. It is an ideal solution for those who cherish privacy but don't want to give up the convenience of city living!*

*This spacious and bright attic, sold fully furnished,*

*occupies the entire third and top floor of an elegant building consisting of only 7 units. The residence, characterised by exposed white wooden beams in every room, offers a welcoming living area comprising a bright space used as a living and dining room, an adjacent modern kitchen, and a useful storage room. Next to it, there is a beautiful 10 sqm livable terrace, perfect for relaxing while admiring the surrounding panorama. The sleeping area, well separated from the rest of the house, features two bedrooms, one double and one twin, as well as two windowed bathrooms. Additionally, the property comes with a practical cellar and a dedicated parking area on the lower floor.*

# Faccia a faccia

Caffè Immobiliare:  
la nuova tecnica  
di marketing firmata  
HL Immobiliare

Il primo appuntamento della giornata? Di certo, con il caffè!

È dal simbolo per eccellenza del lifestyle italiano che nasce l'ultima e originale tecnica di marketing introdotta da HL Immobiliare ovvero il Caffè Immobiliare: un piacevole momento di convivialità salottiera, di incontro e di confronto, riuniti nei locali e nei bar top di tutta la Provincia con gli agenti e i collaboratori del gruppo per bere un caffè e conoscere al meglio la realtà immobiliare di HL. Si tratta di un rinnovato approccio con il pubblico che lascia da parte i canali digitali - ormai consolidati - per reintrodurre i semplici ed efficaci canali one to one con lo scopo di conoscere nuovi clienti ma soprattutto farsi conoscere in tutto il territorio arrivando ad analizzare insieme l'attuale mercato immobiliare, esporre i servizi



offerti e le opportunità connesse, sempre nuove e in crescita, affrontando insieme quegli intricati mondi dell'acquisto e della vendita che con HL Immobiliare si trasformano in qualcosa di più. Un approccio, questo, che abbraccia il passato per rivoluzionario e che affonda le sue radici nel principio della fiducia, dell'empatia, della conoscenza: sì perchè, che si voglia comprare o vendere casa, l'importante è affidarsi nelle giuste mani, garanzia di una qualità e di una professionalità d'alto livello.

*“Per noi è importante arrivare alla gente, farci conoscere e far capire che non siamo la solita “agenzia immobiliare” conferma Sandro Cucco, CEO di HL Immobiliare, e aggiunge “Abbiamo molto da offrire, il nostro approvato metodo di lavoro ed i nostri servizi studiati sartorialmente negli anni per andare incontro alle diverse esigenze dei nostri clienti, ne sono la prova”.*

Si inizia con il caffè, si conclude con un cin cin e perchè no, una nuova casa!



*The first stop of the day? Definitely a cup of coffee! HL Immobiliare has introduced an innovative marketing technique called “Coffee Real Estate.” This approach involves informal gatherings in local cafes and bars throughout the province, where the agents and collaborators of the group come together to enjoy a cup of coffee and discuss HL’s real estate offerings with the public. This method aims to strengthen personal connections and get to know new clients, moving beyond established digital channels. The goal is to explore the current real estate market together, present the services offered and growing opportunities, and tackle*

*the challenges of real estate buying and selling together. This approach is built on trust, empathy, and knowledge, aiming to ensure quality and professionalism. According to Sandro Cucco, CEO of HL Immobiliare, the key is to make it clear that it is not just a real estate agency, but that it offers an approved working method and services tailored to the different needs of the customers. It starts with coffee, ends with a toast, and, why not, a new home! This initiative reflects HL Immobiliare’s commitment to building authentic relationships with the public and providing high-quality real estate services.*

# Nel segno del design

Un gioco di forme e armonie racconta una luxury home sorprendente



285 mq.

7 locali.

4 camere.

3 bagni.

∞ emozioni.

Questi i numeri della moderna e spaziosa villa singola sita nell'incantevole paesaggio da cartolina di Canè di Limana, nell'omonimo comune, in una posizione strategica perché inserita in un quartiere residenziale e tranquillo ma a pochi passi dai principali servizi necessari, quali supermercati, scuole, ristoranti, farmacie e molto altro, e a soli 4 chilometri da Limana. Ciò che colpisce di più

dell'intero complesso è certamente quel polmone green che l'abbraccia: un giardino privato di oltre 900 mq completo di siepe, habitat perfetto per coltivare un orto, per gli amanti del giardinaggio, per il proprio amico a quattro zampe o per far giocare i propri bimbi in totale sicurezza.

Edificata nel 1993 e ristrutturata esternamente nel 2022, la villa si sviluppa su due livelli fuori terra: il comodo atrio d'ingresso accompagna in uno spazioso e luminoso open space, impreziosito da un'affascinante stube in maiolica, composto da soggiorno, sala da pranzo e una moderna e attrezzata cucina dotata di isola; sempre qui, un

bagno e un pratico risposiglio completano il tutto. Al piano superiore, in gran parte mansardato, si sviluppa la zona notte formata da tre camere da letto matrimoniali, una delle quali con armadio a muro, un grazioso bagno finestrato munito di vasca e doccia e una stanza utilizzabile come studio, sala relax, sala hobby o palestra. A completare la proprietà, già di per sé unica ed esclusiva, la dépendance al primo piano, provvi-

sta di bagno privato e di cabina armadio, è ideale per accogliere amici e ospiti.

Dotata di impianto di riscaldamento autonomo a pavimento, l'abitazione è inoltre munita di diversi servizi quali un cancello elettrico, una porta blindata, un video citofono e un impianto d'allarme oltre che di un doppio garage di 50 mq e di una centrale termica.

Classe energetica? A++!





285 square meters.

7 rooms.

4 bedrooms.

3 bathrooms.

∞ emotions.

*These are the figures for the modern and spacious single villa located in Canè di Limana, in a strategic location within a residential and peaceful neighborhood, yet close to all essential services and only 4 kilometers from Belluno. What stands out about the entire property is undoubtedly the lush greenery that surrounds it: a private garden of over 900 sqm complete with hedges, a perfect habitat for gardening enthusiasts, for your four-legged friend, or for allowing your children to play in total safety.*

*Built in 1993 and externally renovated in 2022, this villa spans two above-ground levels. The ground floor features a spacious and bright open space with a ceramic stove,*

*including a living room, dining area, and a modern kitchen with an island. There is also a bathroom and a practical storage room on this level. On the upper floor, with mostly sloping ceilings, the sleeping area features three double bedrooms, one of which includes a built-in wardrobe. There is also a charming bathroom with a window, complete with a bathtub and shower. Finally, another room can serve as a study, relaxation space, hobby room or gym.*

*The guesthouse on the first floor completes the property; it is equipped with a private bathroom and a walk-in closet, making it ideal for hosting friends and guests.*

*The house is equipped with underfloor heating and includes various amenities such as an electric gate, a security door, a video intercom, and an alarm system. It also features a double garage of 50 sqm and a central heating system.*

*Energy class? A++!*

# Caldo abbraccio

Un confortevole duplex ristrutturato in centro storico a Belluno cela una storia antica

Tra vie lastricate e antichi palazzi, lì dove il centro città pullula di vita, di gente e di bellezza, sorge uno storico edificio del lontano 1500, custode di un fascino timeless che ancora fa brillare gli occhi. Siamo nel cuore di Belluno, precisamente in Piazza delle Erbe, a meno di 200 metri da Piazza dei Merca-

to, tra servizi, locali, banche, supermercati, poste, negozi e molto altro ancora: una location esclusiva per godere della bellezza della città a 360° con tutte le comodità raggiungibili a piedi in breve tempo. Quale luogo migliore da abitare?

È tra le mura di questo signorile palazzo che si cela



un duplex interamente ristrutturato nel 2007, caratterizzato da distintive travi in legno a vista sul soffitto e un pavimento di pregio in parquet: l'abitazione propone una bellissima e spaziosa zona living, un luminoso ed elegante ambiente composto da soggiorno, sala da pranzo e attrezzata e moderna cucina a isola; completano il tutto un bagno e una stanza utilizzabile come camera singola che può indossare gli abiti di una palestra, uno studio, una stireria o altro in base alle esigenze. Al quinto e ultimo piano mansardato è invece presente una confortevole camera da letto matrimoniale dotata di finestrella con vista sul panorama circostante, un secondo bagno finestrato e un utile ripostiglio. L'intero habitat, venduto completamente arredato, si contraddistingue per una bellezza quasi mistica, quel mix perfetto tra storia e contemporaneità che si riassume in una dimora elegante, accogliente e moderna: la casa perfetta per un single, una giovane coppia ma anche un valido acquisto per un investimento immobiliare di facile resa. Abitare la bellezza è lusso di pochi!



Among cobblestone streets and ancient palaces, where the city centre teems with life, people, and beauty, stands a 1500s historic building with a timeless charm. We are in the heart of Belluno, precisely in Piazza delle Erbe, less than 200 meters from Piazza del Mercato, an exclusive location to fully enjoy the city's beauty with all conveniences within walking distance. What better place to live?

The duplex apartment, entirely renovated in 2007, features distinctive exposed wooden beams on the ceiling and high-quality parquet flooring. The residence offers a beautiful and spacious living area, a bright and elegant space comprising a living room, dining room,

and a well-equipped modern kitchen with an island. The main floor is completed with a bathroom and a room that can be used as a single bedroom, gym, study, ironing room, or for other purposes. On the fifth and top floor, there is a comfortable master bedroom with a small window offering views of the surrounding panorama, a second windowed bathroom, and a useful storage room. The entire living space, sold fully furnished, exudes an almost mystical beauty, a perfect blend of history and modernity embodied in an elegant, welcoming, and modern home. It is the ideal home for a single individual, a young couple, or a wise investment with easy returns.





# Due cuori e una capanna

E se a comprare casa fosse una coppia di conviventi?

Sempre più coppie oggi decidono di andare a convivere, una scelta che garantisce maggiori libertà rispetto al matrimonio ma che, al contempo, produce comunque importanti limiti: nonostante l'evoluzione normativa degli ultimi anni infatti, la convivenza non è ancora equiparata all'unione civile per cui i due soggetti non godono degli stessi diritti. Chiaro è che quando si decide di acquistare casa in coppia è fon-

damentale valutare bene la modalità di acquisto e condivisione del bene per essere pronti ad affrontare, in tutta serenità, eventuali conseguenze patrimoniali, come nel caso di una separazione o della morte. Il consiglio? Affidarsi a un professionista che conosca la normativa legata a questo tema e sia in grado di elencare pro e contro di ogni scelta, indirizzando il cliente verso la soluzione più adatta del caso.



Niente paura, comunque! La legge Cirinnà, n° 76 del 2016, offre diritti ai conviventi: la disciplina prevede infatti la possibilità di regolamentare tutto ciò che riguarda la questione patrimoniale attraverso il Contratto di Convivenza ovvero un *“contratto liberamente redatto tra le parti in forma scritta, a pena di nullità, con atto pubblico o scrittura privata autenticata da un notaio”*. Quest’ultimo tutela entrambe le parti permettendo di scegliere se aderire al regime patrimoniale della comunione dei beni, in modo che chiunque dei due acquisti un immobile ne diventa automaticamente il proprietario, o in caso contrario, ovvero se l’acquisto viene concluso solo dal singolo potrà essere opportuno siglare un accordo a parte tra i partner per regolare eventuali problematiche che dovessero scaturire in futuro. I privilegi che il Contratto di Convivenza ha introdotto sono davvero importanti e hanno dato una svolta alle dinamiche di acquisto e tutela della coppia portando vantaggi e agevolazioni.

Altra soluzione, senz’altro vantaggiosa, potrebbe essere il mutuo cointestato che, in quanto tale, tutela entrambe le parti offrendo importanti garanzie o, altro sistema ancora, fare testamento: se infatti i conviventi fanno testamento, rispettando i diritti degli eventuali legittimari secondo quanto stabilito dal criterio delle quote legittime, allora si può nominare l’eventuale convivente superstite erede della casa acquistata e in tal modo si tutela il convivente che può così esercitare i suoi diritti successori ed evitare problemi con i parenti del convivente deceduto.

L’amore è bello... tutelarsi è giusto!

*Living together is a choice that offers more freedom compared to marriage, but at the same time, it comes with significant limitations. Despite the legal developments in recent years, it still does not have the same legal status as a civil union, meaning that the two individuals do not enjoy the same rights. Therefore, when deciding to buy a home as a couple, it is essential to carefully consider the mode of purchase and property sharing to be prepared for any financial consequences, such as separation or death, with peace of mind. The advice? Seek guidance from a professional capable of listing the pros and cons of each option, guiding the client toward the most suitable solution for their specific situation.*

*The Cirinnà Law No. 76 of 2016, provides rights to cohabitants. This legislation allows for the regulation of all matters related to property through a Cohabitation*

*Contract, which protects both parties and allows them to choose whether to adhere to the property regime of joint ownership. Alternatively, if the purchase is made by only one individual, it may be advisable to enter into a separate agreement between the partners to regulate any potential issues that may arise in the future. The privileges introduced by the Cohabitation Contract are indeed significant and have transformed the dynamics of property acquisition and protection for couples, bringing advantages and benefits.*

*Another advantageous solution could be a joint mortgage, which, as such, protects both parties and offers important guarantees. Alternatively, another method is to create a will. If cohabitants make a will, respecting the rights of any legitimate heirs as determined by the principle of statutory shares, they can designate the surviving partner as the heir to the purchased house, thereby protecting the cohabitant.*





# Abitare il passato

Un antico borgo, location esclusiva per vivere green



Un piccolo borgo affacciato sulle Dolomiti bellunesi, una location affascinante che riporta all'antico allorquando, nell'anno 1000, fu edificato il primo nucleo abitativo sulla sommità di una piccola collina in comune di Santa Giustina, equidistante dai due centri principali di Belluno e Feltre e a circa un'ora e mezza di strada da Cortina e Venezia. Un luogo da scegliere sia come abitazione principale, sia come importante casa per le vacanze o anche come attività imprenditoriale, grazie alle sue dimensioni e alla presenza di un parco di oltre 70.000 mq, su cui sorgono anche un campo da tennis e una piscina interrata dotata di spogliatoio.

Soleggiata e riparata dagli sguardi, la proprietà dista appena 3 km dal centro di Santa Giustina ed è immersa nella natura protetta del Parco Nazionale delle Dolomiti Bellunesi. Questo complesso è oggi in vendita congiunta e vanta un'abitazione principale, una secondaria, una legnaia e perfino una piccola chiesetta in sassi, che rende ancor più prezioso un habitat già oltremodo suggestivo.

La classicità degli interni del corpo principale è dominata dal soffitto a travi antiche ristrutturato, che scorre lungo i diversi locali e rende omogenea la loro lettura stilistica. Dal disimpegno del piano terra si accede a un ampio soggiorno con camino in pietra, alla cucina con il tipico focolaio larin, alla sala da pranzo e a un'area di servizio; una scala collega al piano superiore, con uno studio e tre camere da letto tutte dotate di bagno privato. La camera padronale si estende anche al secondo piano tramite

un sopralco fornito di cabina armadio. Sempre al secondo piano, è posta la quarta camera matrimoniale con servizi autonomi.

Completano l'ampia metratura i locali sottostrada, con il grande garage, la cantina e vari spazi tecnici e di stivaggio.

La dépendance, anch'essa arredata con gusto e ricercatezza nel segno del passato, offre invece due piani da oltre 70 mq ciascuno, con zona giorno al piano terra, due camere doppie e un bagno al piano superiore, a suggellare la preziosità di un borgo antico che si fa casa dei giorni nostri.



*A picturesque village in the Belluno Dolomites, just an hour and a half from Cortina and Venice, offers a versatile opportunity as a primary residence, vacation home, or entrepreneurial investment. The property, situated on over 70,000 sqm of land with a tennis court and an underground swimming pool with changing facilities, enjoys a sunny and secluded location. Just 3 kilometers from the centre of Santa Giustina and surrounded by the protected nature of the Belluno Dolomites National Park, this unique property consists of a main residence, a secondary dwelling, a woodshed, and a charming stone chapel.*

*The main residence features interiors characterised by ceilings restored with ancient beams, creating a classic and harmonious ambiance. The ground floor boasts a spacious*

*living room with a stone fireplace, a kitchen with the traditional "larin" hearth, a dining room, and a utility area. A staircase leads to the upper floor, which houses a study and three bedrooms, each with a private bathroom. The master bedroom extends to the second floor via a loft with a walk-in closet. On the same floor, there is a fourth en-suite bedroom. The property also includes underground spaces, including a large garage and a wine cellar. The separate guesthouse, also tastefully furnished in a traditional style, offers two floors of over 70 square meters each, with a living area on the ground floor and two double bedrooms and a bathroom on the upper floor, to seal the preciousness of an ancient village that becomes a modern-day home.*

# Casa dolce casa

## Un sondaggio di HL rivela interessanti dati di mercato sull'importanza della casa di proprietà

Casa di proprietà o immobile in affitto: quale soluzione è più vantaggiosa?

Per comprendere meglio il mercato immobiliare locale e il rapporto tra gli individui delle case di proprietà, HL Immobiliare ha recentemente condotto un'indagine dettagliata intervistando oltre 300 persone, tra i 20 e gli 80 anni, e rivelando un quadro finale davvero interessante. I dati emersi rivelano infatti una grande maggioranza di preferenza verso la casa di proprietà, in particolare nella classe di età degli over 60, contro un minoranza di chi, tuttavia, risulta ancora predisposto verso l'affitto.

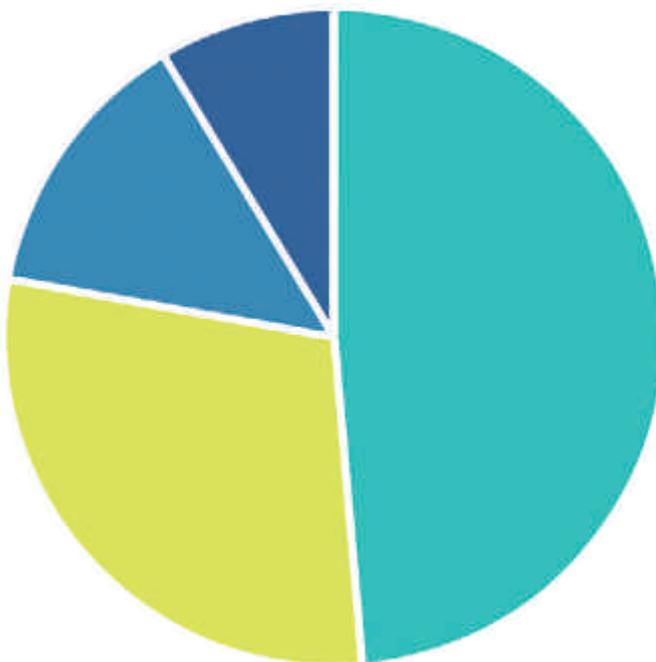
L'indagine ha inoltre rilevato che circa il 65% dei partecipanti possiede già un proprio immobile e che, attualmente, l'acquisto di una casa si realizza intorno ai 40 anni, dato peraltro confermato da una successiva analisi dei dati condotta da HL nel corso del primo semestre del 2023: l'età media di chi acquista casa si aggira infatti intorno ai 46 anni.

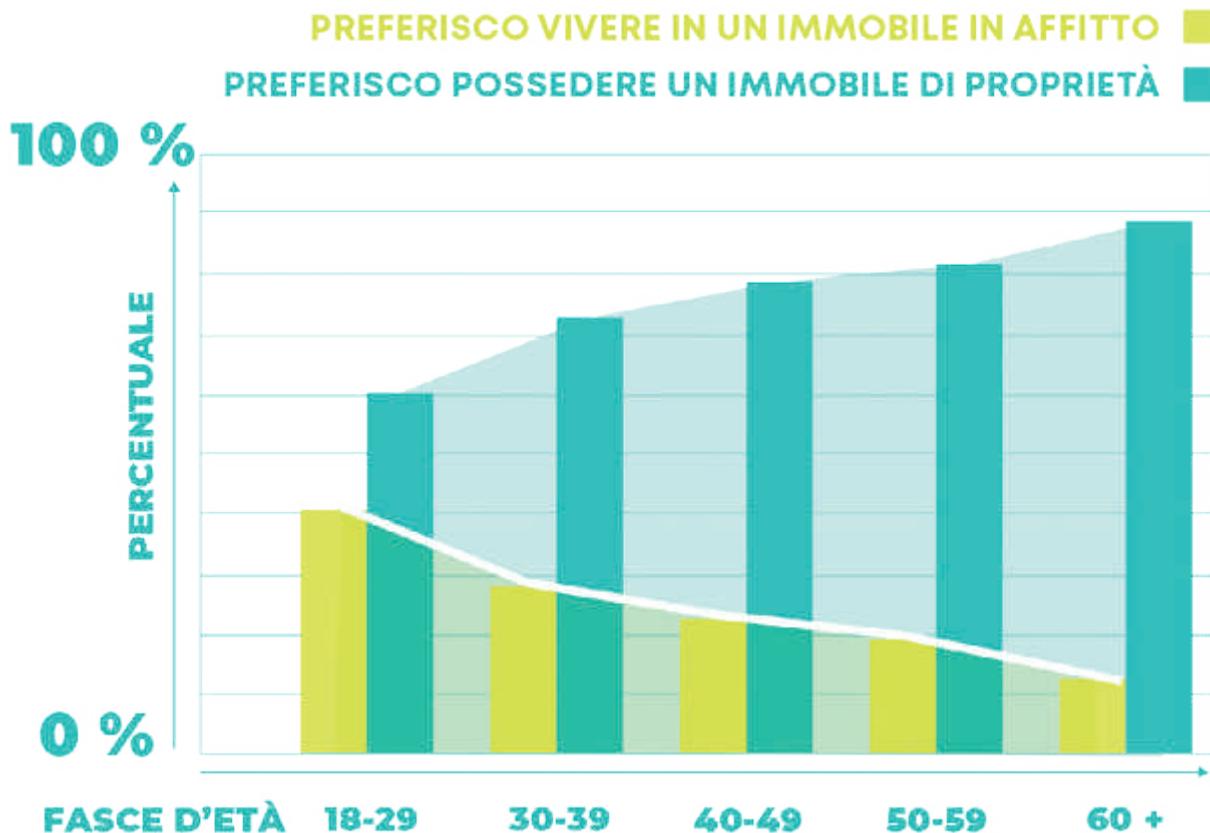
Interessante poi quel 40% di intervistati che dichiara di essere alla ricerca di una casa: un dato utile perchè riunisce, accanto a chi è alla ricerca della prima casa, anche coloro che ne hanno già una di proprietà; questo è un aspetto interessante perchè rivela un cambio di direzione sociale generato anche dal COVID-19 che ha aperto gli occhi su nuovi stili abitativi e nuove esigenze immobiliari. Cresce inoltre, soprattutto con l'avanzare dell'età, la fiducia verso le agenzie immobiliari dovuta senz'altro all'esperienza maturata,

alle difficoltà riscontrate nel processo di compravendita e ad altri fattori correlati che spingono sempre più persone a essere seguiti dal punto di vista tecnico, giuridico, fiscale ma anche umano da uno o più agenti qualificati. Grazie infatti alle competenze di un team strutturato ed esperto e alla consulenza di personale altamente preparato, l'acquisto di una casa può diventare più semplice e raggiungibile.

La richiesta immobiliare nel mercato bellunese si fa quindi sempre più alta e, forse, oggi a pagarne le spese maggiormente sono i giovani che, per difficoltà legate al contesto storico attuale, vedono l'acquisto una prospettiva ancora lontana.

- 48,7% PREFERENZA ASSOLUTA PROPRIETÀ
- 29,2% MEGLIO LA PROPRIETÀ
- 13,5% MEGLIO L'AFFITTO
- 8,6% PREFERENZA ASSOLUTA AFFITTO





*Home ownership or rental property: which is the more advantageous choice? HL Immobiliare conducted a survey, interviewing over 300 individuals aged between 20 and 80, revealing an interesting picture of the local real estate market and housing preferences.*

*The data shows a strong preference for homeownership, especially among those over 60, with a minority opting for renting. The survey also revealed that approximately 65% of participants already own a property, and currently, the average age for purchasing a house is around 40 years old. This data is further confirmed by a subsequent analysis conducted by HL during the first half of 2023, which indicates that the average age of homebuyers hovers around 46 years old.*

*An interesting finding is that 40% of respondents are in*

*search of a home, a group that includes both first-time home seekers and those who already own a property. This reflects a social shift influenced, in part, by the COVID-19 pandemic, which has led to new housing trends and real estate needs. Furthermore, trust in real estate agencies increases, especially with age, as people seek technical, legal, tax-related, and human assistance from qualified agents.*

*The rising demand in the Belluno real estate market poses a challenge for young individuals who see homeownership as a distant prospect. In this context, HL Immobiliare emerges as a valuable resource for those navigating the complex real estate market, providing the expertise and support necessary to make homeownership more accessible and less stressful, thus helping to realise the dream of owning a home.*



# Ben-essere abitativo

Stile, posizione, spazi, soluzioni, luminosità convertono l'appartamento in una comfort zone di familiarità, sicurezza, quotidianità, intimità; in una parola: benessere.

L'appartamento presentato in queste pagine tramite l'utilizzo di render ad hoc, è sito nel nucleo cittadino di Belluno e possiede geometrie contemporanee ma accoglienti e comodi spazi luminosi, grazie a una razionale ristrutturazione. La centralità è la cornice che permette una vita semplificata, grazie alla

disponibilità di servizi pubblici e privati di ogni tipo. Sviluppato al primo piano di una palazzina di cinque composta da dieci unità abitative, una proprietà indipendente che aggiunge valore all'investimento e al benessere. L'appartamento si compone di una zona living, un soggiorno a tutta luce naturale dalle ampie metrature, dove poter riposare in compagnia e di una cucina abitabile con terrazzino esterno, funzionale alle esigenze quotidiane. La zona notte prevede tre camere da letto, di cui una





matrimoniale, ambienti dalle linee moderne ma armoniose e due bagni di categoria. Il piano terra è composto da una pratica cantina di proprietà esclusiva, oltre a un parcheggio condominiale.

Aspetti e finiture sono configurabili ad hoc, in relazione alle predisposizioni dei proprietari, per trasformare un'abitazione sulla carta nella propria casa: qui i render infatti hanno solo scopo illustrativo.

Una scelta ideale se si pensa alla casa come a un posto di benessere, materiale e immateriale.

*The flat presented in these pages through the use of renderings is located in the city centre of Belluno and possesses contemporary yet cosy geometries and comfortable bright spaces, thanks to a rational renovation. The centrality is the setting for a simplified life, thanks to the close availability of all public and private services.*

*Covering the entire first floor of a five-storey building with eight residential units, it consists of a living area, a living room with ample natural light, where one can relax in company, and an habitable kitchen with outdoor terrace, functional for daily needs. The sleeping area includes three bedrooms, one of which is a double, rooms with modern but harmonious lines, and two bathrooms. The ground floor consists of a practical cellar of exclusive property, as well as a shared parking space.*

*Appearances and finishes are configurable on an ad-hoc basis, depending on the owners' predispositions, to transform a house on paper into their own home: renderings here are for illustrative purposes only.*

*An ideal choice if you think of the home as a place of material and immaterial well-being.*

VALORIZZA IL TUO PERCORSO PROFESSIONALE  
E COSTRUISCI LA TUA STORIA DI SUCCESSO

**DIVENTA AGENTE**

# Questione di successo



Essere al fianco del cliente passo dopo passo, con massimo rispetto e grande empatia per abitare insieme quegli spazi capaci di trasformarsi in casa: il luogo delle radici, dell'identità, del cuore. Questo il leit motiv che guida l'azione degli agenti immobiliari di HL Immobiliare: professionisti capaci di entrare in contatto con ogni cliente per sviluppare al meglio ogni forma d'abitare. E tra questi spicca l'energia creativa di Christian Casarin, verve trevigiana con un bagaglio formativo e professionale performante e una personalità commerciale ed empatica che mette in campo ogni giorno.

**Buongiorno Christian, facciamo un passo indietro: come inizia la tua storia? E com'è nato il tuo interesse per il settore immobiliare?**

*Ho un passato professionale legato all'azienda di famiglia. I repentini cambiamenti legati al mercato degli ultimi anni mi hanno spinto però a cercare nuovi orizzonti lavorativi, ambienti di scambio e formazione dove sviluppare le mie passioni, ideali e valori. Il mercato immobiliare mi ha sempre attirato, dal visitare una casa al renderla disponibile sul mercato, così mi sono avvicinato a questo ambiente dapprima con una vision da cliente per investimenti personali, poi - a quarantacinque anni - ho deciso di prendere l'abilitazione alla Camera di Commercio per abbracciare l'attività di agente immobiliare a 360°.*

**Una bella rivincita, ma quali le difficoltà riscontrate in questo percorso?**

*Cambiare vita è una rinascita: d'altronde possiamo indossare*

*per tutta la vita gli stessi abiti? Sono stato fortunato perchè affiancato dalle giuste persone, forse la parte che mi è mancata maggiormente è l'aspetto commerciale che ho sviluppato comunque grazie all'indole personale che mi porta a essere una persona molto empatica, capace di creare con ogni cliente un rapporto fiduciario.*

**Quando dici “persone giuste”, ti riferisci al team HL Immobiliare?**

*Sono “fresco” in questa agenzia, sono entrato ad aprile 2023 ma ho avuto la fortuna di essere avviato da due figure importanti. Il primo è stato il CEO, Sandro Cucco, una personalità pragmatica e concreta, l'altra è Samuel Dalla Gasperina, un agente vivace, attento e con un importante bagaglio culturale che ha saputo mettersi dalla mia parte per spiegarmi, passo dopo passo, strategie, metodi, visioni e orizzonti dell'ambiente immobiliare. Oltre a loro, tutto il team di HL Immobiliare ha questa cosa preziosa di farti sentire “in famiglia”!*

**Come ti ha aiutato quest'agenzia nell'affrontare le sfide riscontrate sul campo?**

*Coaching personale settimanale, preparazione sistematica, schematicità ma soprattutto concretezza nel rispondere alle problematiche del settore e sviluppare nuove competenze. HL Immobiliare ha il valore aggiunto di seguire la formazione di ogni agente, garanzia di un team professionale e qualificato per rispondere alle esigenze del mercato attuale.*

**Domanda d'obbligo: sfide future?**

*Crescere professionalmente e inserirmi nel mercato con positività e sano ottimismo!*

*The real estate agents of HL Immobiliare stand out for their utmost attention and empathy in guiding clients in the search for a home, recognising the significance of this place in people's lives. They are professionals who fully devote themselves to understanding and meeting the diverse housing needs of their clients, creating a welcoming and trustworthy environment for every real estate transaction.*

*Christian Casarin, a professional from Treviso with a remarkable educational background and an empathetic, business-oriented personality, is a valuable member of this team. He started his career in real estate at the age of 45, obtaining his certification from the Chamber of Commerce; this change marked a rebirth for Christian, who approached this new adventure with determination and enthusiasm.*

*The support of the right people has been crucial in this transition, with CEO Sandro Cucco and agent Samuel Della Gasperina sharing strategies, methods, and insights of the real estate industry with him. In addition to them, the HL Immobiliare team has created an environment that makes every member feel like part of a big family.*

*HL Immobiliare provides comprehensive training with weekly coaching sessions and a constant focus on the challenges of the real estate market. Christian's next challenge is to continue growing professionally and approach the market with positivity and optimism.*

# Mille splendidi segni

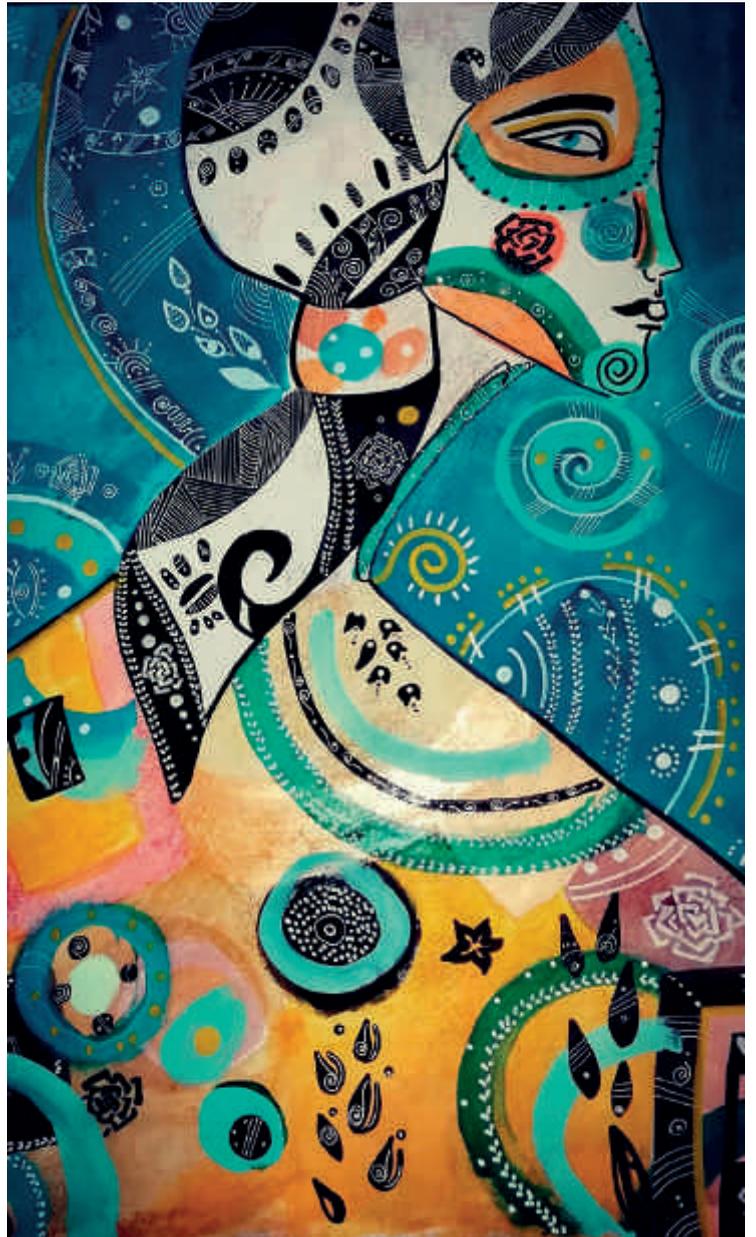
Il mondo a colori di Anna Curto

Cavalletti, colori e pennelli. Il mondo dell'arte rivela nuove visioni e altrettante suggestioni, quelle di artisti che danno voce a opere dal fascino unico capaci di raccogliere emozioni su tela. Un po' come Anna Curto: 31 anni, feltrina DOC, appassionata d'arte, ai colori, alle forme e al mondo visivo da cui trae ispirazione, da più di ventiquattro anni, per disegnare e raccontarsi *"Ogni mio viaggio si trasforma in una fotografia su tela, una mia personale interpretazione di ciò che osservo e mi colpisce, una sorta di diario personale"*.

Anna con Bellarmonia - azienda bellunese nata con l'obiettivo di dare una nuova veste agli habitat per farne emergere il valore reale e trarne quindi maggior profitto - guardano a un qualcosa in più di quattro mura, puntano al senso del bello, ovvero trasformare habitat in quadri e far sentire i loro clienti a CASA.

## Cos'è l'arte per te?

*È la mia valvola di sfogo, un modo per rappresentare me stessa aiutandomi a esprimere al meglio le mie emozioni e dare voce ai pensieri che non riesco ad*



estraniare. Tutti i dipinti che creo sono pieni di elementi, faccio una scelta selettiva dei colori che rappresentano al meglio il mio stato d'animo in quel momento, io li chiamo tanti piccoli "segnetti" che diventano come delle frasi che per me acquistano un senso.

La mia stanza è un piccolo Atelier: ricca di creazioni e opere d'arte è un mix di tele, quadernetti pieni di illustrazioni, colori, pastelli, vernici e chine in ogni dove. La mia camera è me!

### Un tuo "difetto" da artista?

La mia "fatica" più grande è lavorare su commissione perchè devo scendere a compromessi, mi sento vincolata, però presto riesco a trasformare ogni realizzazione in qualcosa che sento anche mia, in ogni opera mi piace che ci sia una forma di me, altrimenti non riesco a creare.

### Come è nata la tua collaborazione con Bellarmonia?

Silvia, responsabile del progetto Bellarmonia e collaboratrice di HL Immobiliare, è rimasta affascinata dalle mie opere esposte nel ristorante Panevin a Feltre. Ammirata dai miei quadri ha pensato: "perchè non utilizzare le sue opere per rendere ancora più interessante un immobile?" e da lì è nata questa collaborazione...

### Qual è il tuo ruolo? Di cosa ti occupi?

Il mio lavoro si divide in due step. Prima, con una Home Stager di Bellarmonia, analizziamo insieme i colori e la moodboard dell'immobile e, in seconda battuta, creo i quadri adatti ad arricchire e particolareggiare quei determinati ambienti. In verità, essendo una new entry, ho partecipato a un solo team di lavoro ma mi ritengo soddisfatta e pronta per le sfide future!





*Anna Curto, 31, from Feltre, is a true art enthusiast who draws inspiration from colours, shapes and the visual world. For over 24 years, she has been using her artistic talents to express herself. With Bellarmonia, a company from Belluno that was founded with the aim of revitalising living spaces to reveal their true value and generate greater profits, Anna seeks to achieve more than just the transformation of four walls, capturing the essence of beauty, turning living spaces into works of art and ensuring that clients feel truly at HOME.*

*What is art to you?*

*It's my outlet, a way to represent myself, helping me express my emotions and give voice to thoughts I can't otherwise articulate. My room is a small atelier: filled with creations and artworks, it's a mix of canvases, notebooks brimming with illustrations, colours, pastels, paints, and inks everywhere. My room is me!*

*One of your "flaws" as an artist?*

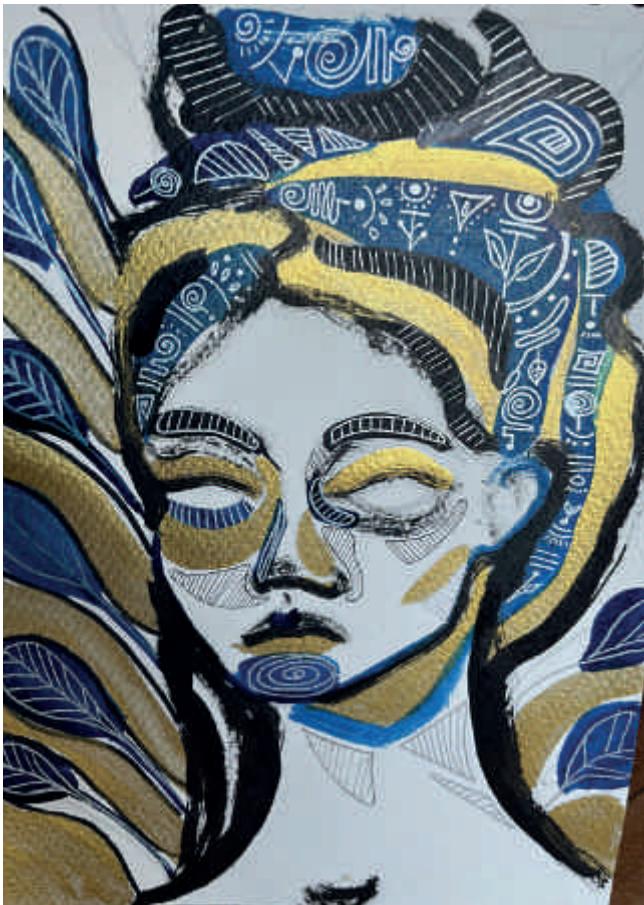
*My biggest "challenge" is working on commissions because I have to make compromises, and it can feel restrictive. However, I quickly find a way to make each project my own, and in every artwork, I like to incorporate a part of myself. Otherwise, I struggle to create.*

*How did your collaboration with Bellarmonia begin?*

*Silvia, the head of the Bellarmonia project and a collaborator with HL Immobiliare, was captivated by my artwork displayed at the Panevin restaurant in Feltre and she thought: "Why not using her artworks to make a property even more appealing?". That's how this collaboration started.*

*What is your role, and what do you do?*

*My work can be divided into two steps. First, together with a Home Stager from Bellarmonia, we analyse the colours and the moodboard of the property. Then, in the second step, I create paintings that are suitable to enrich and enhance those specific spaces. As a newcomer, I have participated in only one team so far, but I consider myself satisfied and ready for future challenges!*



# Come un abito su misura

Una mansarda a Belluno da trasformare secondo le proprie esigenze

Con i suoi oltre 150 metri quadrati di superficie, questo appartamento residenziale si presenta oggi come una dimora luminosa e ben disposta, che necessita apparentemente solo di qualche intervento di “maquillage” per renderla più vivibile e

accogliente, come mostrano le immagini di questo servizio, dove soluzioni moderne e di gusto rendono immediatamente appetibili i numerosi spazi di questa unità abitativa.

Tuttavia, questo appartamento mansardato al se-



condo piano di una palazzina con sole due unità residenziali, situata alle porte del centro di Belluno in una laterale residenziale di Via Vittorio Veneto e ben servita sia dal punto di vista commerciale che logistico, per le sue caratteristiche architettoniche si presta a un vero lavoro “sartoriale”, finalizzato a ottenere la propria casa “su misura”. Tre potenziali e spaziose camere da letto, di cui due doppie poste in un sottotetto ben isolato e dalle pareti ricoperte di travi lignee, dialogano con un ingresso dotato di un elegante caminetto, da cui si accede anche all’area living, composta da un ampio soggiorno/sala da pranzo con terrazzino, dall’adiacente cucina e da una pratica lavanderia e servizi.

Il colmo del tetto alto regala a questa dimora un senso di profondità e di spaziosità che ben si prestano ad un’interpretazione tailor made della casa, che attualmente necessita di alcuni mirati interventi tecnici migliorativi, volti alla sostituzione degli infissi ed al rifacimento degli impianti.

La proprietà si completa di un posto auto scoperto e di una cantina al piano sottostada ed è particolarmente adatta ad una famiglia numerosa o ad una scelta votata all’investimento, proprio per la modularità a fisarmonica degli interventi che l’appartamento stesso richiede.



*With its over 150 square meters of surface area, this residential apartment now presents itself as a bright and well-arranged dwelling, seemingly in need of only a few “cosmetic” interventions to make it more livable and welcoming, as shown in the images of this report. Modern and tasteful solutions immediately make the numerous spaces of this living unit appealing.*

*Due to its architectural characteristics, this attic apartment on the second floor of a building with only two residential units, located on the outskirts of the centre of Belluno in a residential side street of Via Vittorio Veneto, and well-served both commercially and logistically, lends itself to a true “tailoring” job, aimed at creating a “custom-made” home.*

*Three potential and spacious bedrooms, two of which are*

*doubles and located in a well-insulated attic with walls covered in wooden beams, interact with an entrance featuring an elegant fireplace. This entrance also leads to the living area, which includes a large living/dining room with a small balcony, an adjacent kitchen and a convenient laundry room and bathroom.*

*The high roof peak gives this residence a sense of depth and spaciousness that is well-suited for a tailor-made interpretation of the home. Currently, it requires some targeted technical improvements, such as replacing the fixtures and renovating the installations.*

*The property also includes an uncovered parking space and a basement cellar. It is particularly suitable for a large family or as an investment choice, thanks to the flexible nature of the renovations that the apartment requires.*



# ECOLUSSO

Al giorno d'oggi il concetto di sostenibilità si è molto ampliato, trovando anche il perfetto equilibrio con il mondo del lusso. Questa frontiera tanto emergente si conferma come nuovo settore del marketing, differenziandosi completamente dalla massa ed utilizzando, in chiave superior, materiali riciclabili o biodegradabili. Quindi lusso e basso impatto ambientale possono coesistere come facce della stessa medaglia, dando vita a prodotti unici e completamente eco-friendly. Finalmente, il mondo che spesso associamo allo spreco, diventa alleato dell'ambiente, abbracciando i concetti di sostenibilità e dando vita a nuovi elementi total-green.



## Sedute Neil Textile

Una collezione che si contraddistingue per il suo animo sostenibile: i materiali utilizzati sono riciclabili al 100% e le sedute sono facilmente disassemblabili per favorire un corretto processo di riciclo. La famiglia si amplia con la versione Textile con rivestimento in tessuto, accoppiato e teso semplicemente tra la struttura realizzata in filo d'acciaio: una seduta che può essere facilmente declinata in diversi contesti di interior.



## Collezione Pots Plus

Esplora la possibilità di utilizzare i rifiuti di plastica della città per costruire mobili su misura con la stampa 3D robotica. L'arredo urbano stampato in 3D si trasforma in fioriere che promuovono uno stile di vita sano e rispettoso dell'ambiente in città. Inoltre, le geometrie si basano su curvature ergonomiche che assecondano una postura del corpo rilassata.

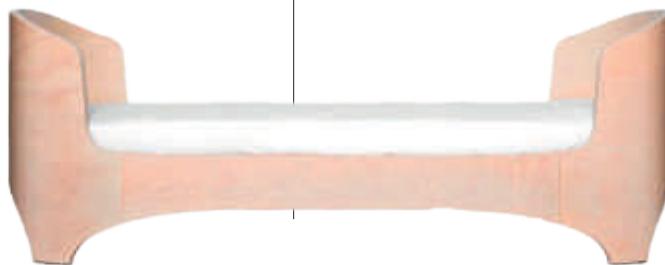
### Scrivania More Plus Desk

La più elegante evoluzione di More Desk mantiene la sua forma minimalista e il suo carattere creativo per offrire una gamma esclusiva di finiture che lo rendono estremamente raffinato. More Plus Desk porta un nuovo concetto di bellezza e funzionalità orientate a Madre Natura, grazie all'utilizzo di materiali ecologici e pro ambiente.



### Lettino Leander Classic

Design semplice ed elegante firmato Leander caratterizza questa culla, ideale per i bambini di ogni età: da semplice culla si trasforma in lettino e divanetto per rendere ogni cameretta sempre nuova e familiare. Legno eco-sostenibile con etichetta FSC e finiture a base d'acqua, non tossiche, sono la base delle scelte aziendali di Leander.



### Cuccia Kokon

È eco design la cuccia Kokon ideale per soddisfare al meglio le esigenze degli amici a quattro zampe e dei loro padroni. Il progetto è stato ideato da Thomas Lanthier e Sebastian Haquet, che nel 2010 hanno fondato Pousse Créative, dando il via allo sviluppo di prodotti ecologici originali. Kokon abbraccia l'utilizzo di prodotti semplici ed innovativi, capaci di migliorare e integrare il rapporto uomo-natura.

# Biglietto da visita

Valorizzare l'ingresso: consigli e idee per stupire

Molto spesso sottovalutato ma pur sempre il primo angolo della casa che ci accoglie al rientro e che gli ospiti vedono, una sorta di biglietto da visita in formato casalingo. Ecco che - oltre a sognare il soggiorno, immaginare come allestire la cucina o idealizzare la camera da letto o fantasticare sull'area bagno - il consiglio è quello di pensare anche a come organizzare quella porzione di casa, grande o piccola che sai, che si incontra non appena varcata la soglia. Ma, come valorizzarlo al meglio? Ecco qualche idea!

## 1) Ingresso buio

Luce sia! A partire dalle superfici dalle nuance candide o chiare per le superfici, capaci di riflettere al meglio la luce per creare un ambiente luminoso e accogliente. Altra chicca riguarda proprio i punti luce: a parete, applique, faretti a soffitto o lampade da terra o da tavolo, la luce è essenziale per assicurare una perfetta illuminazione degli spazi,





riflessa magari da uno specchio per un'atmosfera unica.

Infine, in caso di un ingresso particolarmente buio, il consiglio è di sostituire, ove possibile, il classico portoncino con una soluzione con vetro decorativo che assicura un maggiore apporto di luce all'interno della casa.

## **2) Ingresso ampio e inutilizzato**

In questo caso specifico, il focus sarà centrato sul dar vita a zone funzionali come, ad esempio, creare un'area ingresso con uno specchio e un appendiabiti, una consol con svuota tasche, un'area relax con una poltrona e un tavolino di design o, ancora, un'area per lo stoccaggio. L'ideale sarebbe poi di utilizzare mobili modulari o scaffalature aperte che permettano di suddividere lo spazio in più ambienti funzionali, capaci di rispondere alle esigenze di chi li abita.

## **3) Ingresso stretto e lungo**

La soluzione è sfruttare al massimo lo spazio in altezza magari utilizzando scaffalature verticali, ripiani o mensole per riporre oggetti. L'ideale è poi prediligere mobili stretti e sottili, come una consolle o una panca poco profonda per alleggerire l'ingresso; si può inoltre "spezzare" lo spazio giocando con fasce di colore di 30/40 cm su pareti e soffitto che diano l'idea di un arco per un happy ending non solo funzionale ma anche creativo!

## **4) Ingresso piccolo**

Anche in questa situazione, l'ideale è scegliere un arredamento minimalista, evitando di sovraccaricare lo spazio con troppi mobili o decorazioni. Altro consiglio è prediligere,

## Il consiglio di Bellarmonia

Che il tuo ingresso sia piccolo e buio, lungo e stretto o spazioso e luminoso, c'è un errore che devi assolutamente evitare: ignorare lo stile! L'ingresso è la prima impressione che le persone avranno della tua casa. Assicurati che rispecchi il tuo stile personale e sia in armonia con il resto dell'abitazione. Rendilo unico ed accogliente, deve raccontare di te, parlare del tuo carattere, trasportare l'ospite nel tuo mondo.

Cerca inoltre di creare un punto focale su un elemento, un punto su cui concentrare l'attenzione al momento dell'ingresso in casa. Che si tratti di una finestra con vista, di alcune travi in legno sul soffitto, di una scala o di un piccolo quadro, è essenziale valorizzarlo con dettagli che guidino l'attenzione su di esso. Ciò contribuirà a fare ordine nella stanza. Pertanto, è consigliabile lavorare per evitare di avere più di un punto focale, affinché la stanza non sembri disorganizzata. Per farlo utilizza mobili con funzionalità di stoccaggio integrato, come cassettiere o armadietti chiusi, per mantenere l'ingresso ordinato e privo di ingombri.

per pareti e pavimenti, palette chiare per far sembrare l'habitat più ampio e arioso e inserire uno specchio per un tocco finale perfetto.

### 5) Ingresso open space e comunicante con altri ambienti della casa

Tappeti o divisioni leggere, come librerie a scaffalature aperte o paraventi, sono essenziali per creare una separazione visiva tra l'ingresso e il resto della casa. L'importante è che l'arredamento e lo stile dell'ingresso si armonizzino con gli altri ambienti per creare una transizione fluida tra le diverse aree. Inoltre, indipendentemente dalla situazione specifica, è utile considerare anche l'organizzazione e lo stoccaggio dei mobili per un risultato finale che garantisca ordine e pulizia. Infine, decorazioni, quadri o piante, renderanno il tutto unico, accogliente e affascinante.





Here are some tips on how to make the most of your home's entryway, often underrated but still the first corner of the house that welcomes us upon return and is seen by guests, a kind of home's business card:

1) *Dark entryway:* it is important to use light shades on surfaces to better reflect light and create a bright atmosphere. Installing light fixtures such as wall sconces, ceiling spotlights, or floor lamps can improve the illumination. A mirror can help reflect light and create a unique atmosphere. In extreme cases, consider replacing the front door with one featuring decorative glass to increase the natural light intake.

2) *Spacious and unused entryway:* create various functional zones, like for example establish an entry area with a mirror and coat rack, a console area for emptying pockets, a relaxation area with a stylish armchair and coffee table, and a storage space. Use modular furniture or open shelving to divide the space into functional areas.

3) *Narrow and long entryway:* make the most of vertical space with perpendicular or wall-mounted shelves for storing items. Opt for narrow and slim furniture, such as a console table or a shallow bench, to avoid cluttering the entryway. You can also create an interesting visual effect with bands of color on the walls and ceiling.

4) *Small entryway:* choose minimalist furniture to avoid overcrowding the space. Use light colours for walls and floors to make the area feel larger and brighter. Add a mirror for a finishing touch.

5) *Open space entryway:* if the entryway is in an open space that connects to other areas of the house, consider using rugs or lightweight partitions like open shelving units or screens to visually separate the entrance from the rest of the house. Ensure that style and decor harmonise with the other spaces for a seamless transition between areas.

Moreover, regardless of the specific situation, also plan the organisation and storage of furniture to ensure tidiness and cleanliness. Decorations like paintings and plants can add a unique, welcoming, and charming touch.



# La Form-Azione evolutiva

HL Academy e G. L. Sarzano:  
un'esperienza professionale senza eguali

HL Academy è la scuola di alta formazione di HL Immobiliare che progetta, cura e concretizza percorsi formativi di sviluppo personale e professionale, per governare il business immobiliare, correlando, col senso della reciprocità, aspetti teorici e della pratica professionale.

Gian Luigi Sarzano è stato premiato quale miglior formatore immobiliare italiano ai "Real Estate Award 2014". Le esperienze maturate sul campo, anche all'estero, e la professionalità polivalente,

anche autore di libri e pubblicazioni, lo qualificano quale figura centrale del settore. Non è casuale che il proprio marchio di fabbrica recita: "scoprire il talento, ispirare l'eccellenza."

Due autorità, di provata credibilità professionale e personale, che HL Immobiliare ha associato organizzando presso la sala meeting dell'Hotel Astor a Belluno, una giornata formativa in esclusiva per il suo team, con la guida sapiente di G. L. Sarzano.

HL Immobiliare è, da sempre, consapevole che la

formazione debba essere strumento per intraprendere, strumento strategico per competere da protagonisti in un mercato ad alta complessità, strumento cruciale che dà peso e valore al profilo professionale, in special modo se, come nel nostro caso, il corso è personalizzato sugli obiettivi aziendali.

Una giornata nel segno del coinvolgimento di professionisti, delle loro passioni, delle loro competenze e dei loro talenti, finalizzata a fornire un servizio clienti in continuo miglioramento.

*HL Academy is HL Immobiliare's advanced training school that organises and implements courses for personal and professional development, to govern the real estate business, correlating, with a sense of reciprocity, theoretical aspects and professional practice.*

*Gian Luigi Sarzano was awarded as the best Italian real estate trainer at the Real estate award 2014. His experience in the field, also abroad, and his multi-faceted professionalism, (he is also author of books and publications), qualify him as a central figure in the sector. It is no coincidence that his own trademark reads: "discover talent, inspire excellence."*

*Two authorities of proven professional and personal credibility, whom HL Immobiliare partnered by organising, on 21 October 2022, at the meeting room of the Hotel Astor in Belluno, an exclusive training day for its team, with the expert guidance of Sarzano.*

*HL Immobiliare has always been aware that training must be a strategic tool for competing as a protagonist in a highly complex market, a crucial instrument that gives weight and value to the professional profile, especially if, as in our case, the course is customised to the company's objectives.*





Cappelletti Enrico  
Perito Industriale Edile

# Conformità urbanistica e catastale, differenze e nozioni

- Che cosa si intende per conformità urbanistica e catastale?
- Come la mancanza di conformità catastale può influenzare il processo di vendita di un immobile?
- Quali sono i rischi per i venditori se l'immobile in vendita non è conforme urbanisticamente e catastalmente?
- La mancanza di conformità può intaccare la valutazione e il prezzo di vendita dell'immobile?
- Come possono i venditori verificare la conformità urbanistica e catastale del loro immobile prima di metterlo in vendita?

Hai mai sentito parlare di conformità urbanistica e catastale? Con il prezioso aiuto di Enrico Cappelletti, Perito Industriale Edile, approfondiamo questa tematica importante per chi deve comprare e vendere casa.

Che cosa si intende per conformità urbanistica e catastale?

*La conformità urbanistica è la corrispondenza tra l'effettivo stato dei luoghi con le relative pratiche edilizie. Se non c'è corrispondenza si parla di difformità urbanistica e quindi si è in presenza di un abuso edilizio da sanare o rimuovere.*

*La conformità catastale è invece la corrispondenza tra le planimetrie catastali presenti agli atti presso l'Agenzia del Territorio con l'effettivo stato dei luoghi.*

Come la mancanza di conformità catastale può influenzare il processo di vendita di un immobile?

*La conformità catastale è una condizione essenziale per stipulare un valido atto notarile di compravendita, in caso contrario può*

*scattare la nullità dell'atto. Tale obbligo di conformità catastale, previsto negli atti notarili di compravendita, è disciplinato dall'art. 29 comma 1 bis della L. 52/85, come modificata dal D.L. n. 78/10, convertito in L. n. 122/10.*

*Scoprire tra l'altro, in fase avanzata di trattativa, che vi è una difformità catastale, ma anche urbanistica, può comportare un rallentamento della pratica e un ostacolo quindi alla vendita. Risolvere situazioni di non conformità, implica il dover avviare delle pratiche che possono portare via molto tempo e denaro rallentando la riuscita della compravendita e, a volte, accendendo malumori tra le parti. Per questo il consiglio è di procedere ad una verifica sull'immobile non appena si decide di metterlo in vendita.*

**Quali sono i rischi per i venditori se l'immobile in vendita non è conforme urbanisticamente e catastalmente?**

*La compravendita di un immobile, sprovvisto di regolarità urbanistica e catastale, può esporre il venditore ad alcuni rischi quali, come già accennato, la risoluzione per inadempimento e il risarcimento danni, fino alla nullità dell'atto stesso.*

*Ricordiamo che nell'atto di compravendita il notaio non svolge alcun compito di controllo sulla regolarità urbanistica dell'immobile: essa è dichiarata dal venditore sotto la sua responsabilità, il notaio si limita solamente a certificare la dichiarazione del venditore.*

**La mancanza di conformità può intaccare la valutazione e il prezzo di vendita dell'immobile?**

*Sicuramente. Pensiamo a un immobile che viene acquistato con la formula "nello stato di fatto e di diritto in cui si trova"; l'acquirente erediterà anche eventuali abusi o irregolarità edilizie. Se dopo l'acquisto volesse intervenire sull'immobile con una pratica edilizia, in caso di irregolarità urbanistiche*

*Have you ever heard of urban and cadastral compliance? With the valuable assistance of Enrico Cappelletti, a Building Industrial Surveyor, let's delve into this important topic for those looking to buy a home.*

*What is meant by urban and cadastral compliance?*

*Urban compliance refers to the correspondence between the actual state of a location and the related building permits. If there is no correspondence, it is referred to as urban non-compliance, which means there may be a building violation that needs to be rectified or removed.*

*Cadastral compliance, on the other hand, concerns the alignment between the cadastral maps recorded at the Land Registry Agency and the actual state of the location.*

*How can the lack of cadastral compliance affect the property selling process?*

*Cadastral compliance is an essential condition for entering into a valid notarial deed of sale; otherwise, it may be voided. This obligation of cadastral compliance, as stipulated in notarial deeds of sale, is governed by Article 29, paragraph 1 bis of Law 52/85, as amended by Legislative Decree no. 78/10, converted into Law no. 122/10.*

*This is because discovering a cadastral and/or urban non-compliance issue at an advanced stage of negotiations can lead to delays in the transaction and sale. Resolving the situation can result in a loss of both time and money. Therefore, it is ideal to initiate a pre-sale verification to avoid bureaucratic and financial complications.*

*What are the risks for sellers if the property being sold is not in compliance with urban and cadastral regulations?*

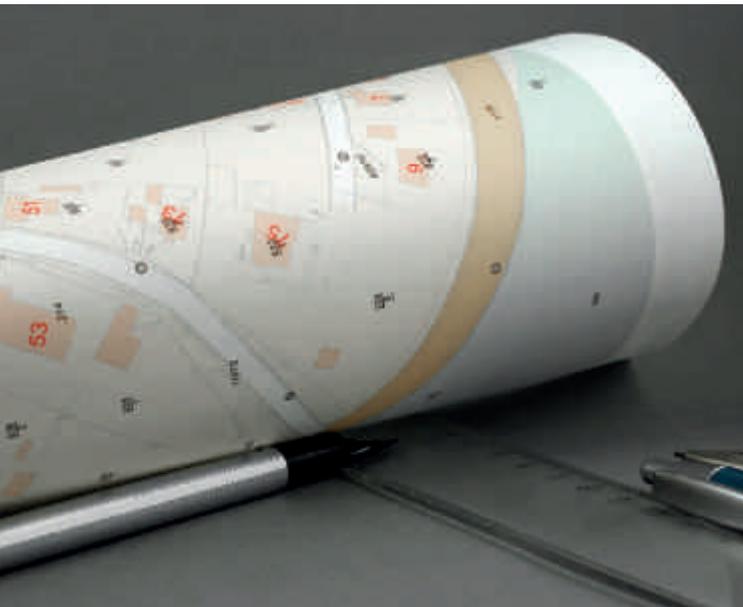
*Selling a property without urban and cadastral compliance can expose the seller to various risks, including, as previously mentioned, contract termination due to non-compliance and the payment of damages,*

*si troverebbe nell'impossibilità di eseguire i lavori, se non regolarizzando o rimuovendo gli abusi a proprie spese.*

Come possono i venditori verificare la conformità urbanistica e catastale del loro immobile prima di metterlo in vendita?

*Affidandosi a un tecnico di fiducia che effettuerà l'ac-*

*cesso agli atti presso il Comune di competenza per la visione delle pratiche edilizie, e l'accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio per le planimetrie catastali. Successivamente il tecnico eseguirà il sopralluogo dell'immobile così da poter verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i relativi documenti in possesso. In caso si riscontrassero delle difformità queste dovranno essere regolarizzate.*



*potentially leading to the nullification of the contract itself. It is important to note that in the deed of sale, the notary does not perform any verification of the property's urban compliance, which is declared by the seller under their responsibility, and the notary's role is limited to certifying the seller's declaration. Can non-compliance affect the assessment and selling price of the property?*

*Certainly. Let's consider a property that is purchased "in its current physical and legal condition." The buyer will also inherit any building code violations or irregularities. If they wish to make alterations to the property after the purchase, in the case of urban planning irregularities, they may find themselves*

*unable to carry out the work without rectifying or removing the violations at their own expense.*

*How can sellers verify the urban and cadastral compliance of their property before putting it up for sale?*

*By relying on a trusted technician who will access the records at the relevant Municipality to review building permits and access records at the Land Agency for cadastral plans. Subsequently, the technician will conduct an on-site inspection of the property to verify the correspondence between its current state and the relevant documents in possession. In the event of any discrepancies, these will need to be rectified.*



# Lo spazio dei sogni

Una luxury home tra Venezia e le Dolomiti

Lusso, riservatezza, vivibilità assoluta. Questo immobile ampio e ben disposto, facilmente collegato al centro di Belluno, capoluogo delle Dolomiti, si caratterizza per un'estetica esterna pulita e ben inserita nell'ambiente green che lo circonda, tra cui gli oltre 7.000 mq di parco di proprietà. Una location di pregio, che fa da contorno ad interni caratterizzati dallo stile impresso dalla ristrutturazione

degli anni 2000, che ne ha decretato l'estetica semi-alpina tipica di un immobile situato a cerniera tra le Dolomiti e Venezia. Proprio su questo panorama si trovano due plus assoluti dell'immobile, che lo rendono oltremodo esclusivo e performante: l'ampia piscina all'aperto, dotata di bel solarium, che si affaccia sull'altrettanto prestigioso campo da tennis posto al livello inferiore, in un gioco di piani



sfalsati che anima la villa anche negli interni, caratterizzati da ampie zone living vocate alla condivisione e da soppalchi a vista.

L'ampia metratura interna consente infatti la suddivisione della villa in tre unità abitative indipendenti, di cui due nel corpo centrale e la terza nella dépendance. L'abitazione principale si sviluppa su due piani, con l'ampio salone con camino e l'adiacente cucina, una camera e la sala hobby o palestra, oltre naturalmente ai servizi. Il piano superiore ospita ulteriori stanze soppalcate e la terrazza panoramica.

La seconda unità abitativa, più ridotta, si sviluppa invece interamente al primo piano, mentre il terzo appartamento nella dépendance ricrea gli spazi ampi e aperti del corpo centrale. A completamento delle tre unità, il piano sottrada ospita una spaziosa e raffinata taverna in stile ampezzano e ulteriori locali di servizio, mentre l'ampio parcheggio esterno garantisce la convivialità che questo immobile naturalmente offre.

*Luxury, privacy, absolute livability. This spacious and well-appointed property, easily connected to the centre of Belluno, the capital of the Dolomites, is characterised by a clean exterior aesthetic perfectly blending with the surrounding greenery, including over 7,000 sqm of private parkland. A prestigious location whose interiors have a style influenced by the renovations of the 2000s, which have given it*



*a semi-alpine aesthetic typical of a property located at the crossroads of the Dolomites and Venice. Two absolute assets of the property are the large outdoor swimming pool, complete with a beautiful sunbathing area, and the equally prestigious tennis court located on the lower level. This creates an engaging interplay of staggered levels that enliven the villa, characterised by spacious living areas, designed for sharing, and open-view lofts. The generous interior space allows for the division of the villa into three independent residential units, two are in the main body and the third in the annex. The main residence extends over two floors, featuring a spacious*

*living room with a fireplace, an adjoining kitchen, a bedroom, and a hobby room or gym, in addition to the necessary amenities. The upper floor houses additional loft-style rooms and a panoramic terrace.*

*The second, smaller residential unit is located entirely on the first floor, while the third apartment in the annex replicates the spacious and open spaces of the main body. To complete the three units, the basement floor houses a spacious and refined Ampezzo-style tavern and additional service rooms, while the ample outdoor parking ensures the conviviality that this property naturally offers.*

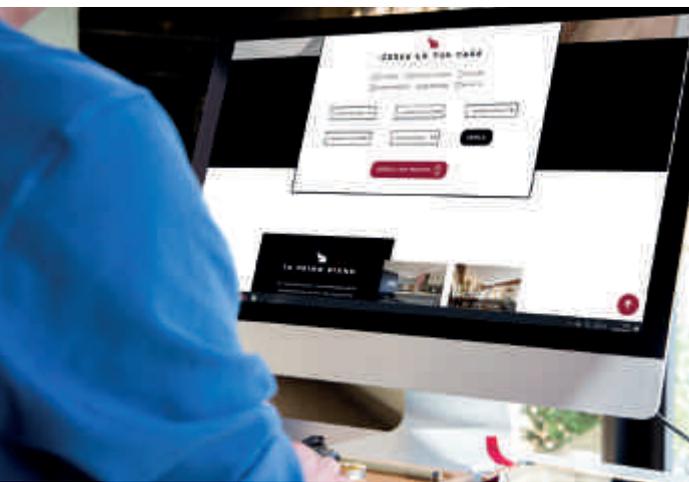


# Passaparola

Il Referral Marketing per costruire fiducia, migliorare la reputazione e generare nuovi business



In un mondo sempre più iperconnesso, il potere del passaparola è più significativo che mai, specialmente nel settore immobiliare. Il Referral Marketing include quella serie di attività di promozione messe in atto da un'azienda per il coinvolgimento di un "Referral", ovvero di un cliente che consiglia ad amici, familiari o conoscenti di rivolgersi ad essa per la qualità dei suoi prodotti e/o servizi. Una tecnica di marketing interessante e fruttuosa perchè garantisce non solo la creazione di relazioni sociali solide ma anche rapporti di fiducia reciproca tra gli stessi professionisti del settore e i loro clienti, permettendo così di generare nuovi business. Farsi conoscere grazie al passaparola è una tra le attività messe in campo da HL Immobiliare attraverso diversi fronti, convinti che sia uno strumento efficiente ed efficace: basti pensare al Caffè Immobiliare, l'ultima strategia in cui i broker offrono un caffè nei bar della provincia ai potenziali clienti creando un primo approccio con un nuovo pubblico, e poi agli eventi Open House organizzati per la promozione della vendita di immobili. E ancora l'impegno sociale e sportivo: HL Immobiliare è stata, nel 2022, main sponsor della Pallavolo Belluno, mentre nel 2023 si conferma spon-



sor della nuova società SB Volley - nata dall'unione della Pallavolo Belluno e la Pallavolo Sedico - e della Belluno School Run, quest'anno in programma il 21 ottobre, dove il team di HL sarà presente con un piccolo stand e, presso la sede di via Tasso, con tanti gadget e sorprese!

Quella di HL è una presenza online grazie alla crescita sui social, alla realizzazione di un nuovo sito e di portali dedicati così come l'attivazione di nuovi canali come Telegram, ma soprattutto offline e quindi fedele al tradizionale vis-à-vis, in controtendenza con un mercato eccessivamente digitalizzato.

*In today's hyperconnected world, the power of word-of-mouth holds unprecedented importance, especially in the real estate sector. Referral Marketing, based on customer recommendations, plays a central role. It is an interesting and fruitful marketing technique as it not only fosters the creation of strong social relationships but also mutual trust between industry professionals and their clients, thereby enabling the generation of new business opportunities.*

*HL Immobiliare has embraced this practice in various ways, such as the "Caffè Immobiliare," where brokers offer coffee to establish initial contact with new clients, and "Open House" events to promote property sales. The company's commitment to social and sports initiatives is evident through its support for Pallavolo Belluno in 2022, SB Volley in 2023, and the Belluno School Run.*

*The company is also growing its online presence, utilising social media, new websites, and channels like Telegram, all while maintaining a traditional face-to-face approach. HL Immobiliare stands out for its ability to blend the timeless value of word-of-mouth with the opportunities offered by modern technology.*

# Nella materia

## A Fonzaso, una magnifica casa rustica dal fascino unico

La pietra l'abbraccia, il legno la impreziosisce. Scandisce gli idiomi della materia, quella grezza e autentica, questa residenza sita a Fonzaso, a meno di 100 metri da Piazza 1° Novembre in una location total green, comoda e strategica poichè vicina alla zona del feltrino e della Valbelluna, alla Valsugana e all'Alto Vicentino, oltre al folkloristico Lago del Corlo, luogo ideale dove praticare escursioni, trekking, giri in mountain bike o quad, pedalò e canoa. È proprio questa posizione garanzia di una dimora perfetta per una famiglia con figli o, magari, un valido investimento per chi è alla ricerca di un immobile da sfruttare come locazione turistica. Abilmente ristrutturata nel 2003, la proprietà si pre-

senta come una porzione di testa indipendente, articolata su tre livelli e caratterizzata all'esterno da una spaziosa corte privata di circa 58 mq, ideale da usufruire come pratico parcheggio. Al piano terra, una splendida e distintiva taverna è suddivisa in due spazi distinti ma accomunati dallo stile agreste dove la pietra riveste la cucina e l'area pranzo contraddistinta da un affascinante soffitto a volta. Salendo al primo piano, grazie a una pratica scala interna, si accede alla zona living caratterizzata da cucina, salottino e bagno mentre, al secondo piano, tre camere da letto e un terrazzo di circa 6 mq completano l'immobile.

Un rifugio senza tempo da abitare con stile.

*Embraced by stone, adorned by wood. This residence in Fonzaso, located less than 100 meters from Piazza 1° Novembre, speaks the language of raw and authentic materials. It is nestled in a total green setting, convenient and strategic due to its proximity to the Feltrino area,*

*Valbelluna, Valsugana, Alto Vicentino, and the picturesque Lake Corlo, an ideal place for hiking, trekking, mountain biking, quad rides, paddle boating, and canoeing. This location makes it an ideal home for a family with children or a valuable investment for those seeking a property to be*



*used as a tourist rental.*

*Skillfully renovated in 2003, it is an independent end-of-terrace house spread across three levels. On the outside, it features a spacious private courtyard of approximately 58 sqm, ideal for practical parking. On the ground floor, a splendid and distinctive tavern is divided into two separate spaces, unified by a rustic style where stone adorns the kitchen and the dining area, characterised by a charming vaulted ceiling. Moving up to the first floor, accessible via an internal staircase, there is the living area with a kitchen, a sitting area, and a bathroom. On the second floor, three bedrooms and a terrace of about 6 sqm complete the property.*

*A timeless refuge, to live in with style.*

# Perla architettonica

Elegante e suggestivo locale commerciale a Conegliano

Spesso, dove meno ci si aspetta, si incontrano bellezze architettoniche dal fascino unico dove eleganza e suggestione scorrono armoniose in ogni superficie e dove l'atmosfera diventa pura e semplice poesia.

È nel cuore di Conegliano, in una laterale della centrale Via XXIV Maggio, che sorge lo splendido edificio presentato in queste pagine: la zona, essendo ricca di contesti abitativi, uffici, bar, ristoranti e attività commerciali di ogni genere, è caratterizzata

da un'alta visibilità ma, al contempo, essendo posta ai piedi delle colline della città garantisce privacy e tranquillità. Il locale, vista la posizione e le caratteristiche edilizie, si presta perfettamente ad essere impiegato come una cantina vinicola per chi desidera avviare un'attività di rivendita oppure come ufficio o studio per un libero professionista o, ancora, come un moderno e accogliente loft ad uso residenziale.

Contraddistinto da due ampi locali open space,



l'immobile si sviluppa su due livelli ed è circondato da una corte privata di 440 mq; al piano terra, un piccolo porticato di 50 mq conduce a un grande ambiente di ben 110 mq avvalorato da preziose pareti in pietra che permettono il mantenimento di una temperatura fresca e stabile tutto l'anno. Il secondo livello invece - raggiungibile tramite una scala a chiocciola di design - ospita un salone signorile dove le suppellettili d'epoca, il soffitto con travi di legno a vista, l'angolo bar e l'area bagno privata, avvalorano la magia del tutto.

*The splendid building featured in these pages is located in the heart of Conegliano. The area is rich with residential settings, offices, bars, restaurants, and various commercial activities. Yet, being nestled at the base of the city's hills, it ensures privacy and tranquility. Given its location and architectural characteristics, this space is perfectly suited to be used as a wine cellar for those looking to start a retail business, or as an office or studio for a professional, or even as a modern and inviting residential loft.*

*Distinguished by two spacious open-plan areas, the property spans two levels and is surrounded by a 440 sqm private courtyard. On the ground floor, a small 50 sqm portico leads to a large 110 sqm space enhanced by precious stone walls that maintain a cool and stable temperature throughout the year. The second level, accessible via a stylish spiral staircase, hosts an elegant salon where antique furnishings, exposed wooden beam ceilings, a bar corner, and a private bathroom area enhance the overall enchantment.*





# Almagazine

## **Redazione testi, progettazione e realizzazione grafica**

Edizioni Filò srl - Via Psaro, 13 - 32100 Belluno  
Tel. 0437 30103 - Fax 0437 359077  
redazione@edizionifilo.com

## **Direzione editoriale**

Francesca Cresta

## **Redazione**

Tatiana D'Agostino

## **Progetto creativo e realizzazione grafica**

Gregory Marchetti

## **Traduzioni**

Anna Schifino

## **Hanno collaborato**

**foto:** Alex Zaetta

## **Stampa**

Arti Grafiche Ciemme s.r.l.  
Via Sagree, 18 - 33080 Prata di Pordenone (PN)

## **HL Immobiliare**

Sede principale di Belluno  
Via Medaglie d'Oro, 60  
32100 Belluno (BL)  
Tel. 0437 31536  
info@hlmmobiliare.it

Sede principale di Treviso  
Viale Brigata Treviso, 22/A  
31100 Treviso (TV)  
Tel. 0422 1584402  
info@hltreviso.it

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



HIGH LEVEL SOLUTIONS

## LA FORMAZIONE PER IL BUSINESS IMMOBILIARE

FORMAZIONE

CRESCITA

LAVORO

**SUCCESSO**

 +39 0437 31536

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



**HL IMMOBILIARE**

HIGH LEVEL SOLUTIONS



PROFESSIONISTI DI CASA

**VICINO A TE  
IN OGNI PASSO**