

# ABITARE

N. 43 | SETTEMBRE 2025 | UDINE E PROVINCIA

REAL ESTATE



**IMPIANTO CENTRALIZZATO**  
il condominio può eliminarlo?

**VISITE DEL PROPRIETARIO:**  
posso rifiutare prima di lasciare casa in affitto?

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

# ABITARE

magazine

CASA  
MODERNA

ARRIVA IN FIERA!

Dal 2 al 6 ottobre 2025

ci trovi a **CASAMODERNA - UDINE FIERE**

Udine  
Esposizioni s.p.a.



In distribuzione speciale  
per tutta la manifestazione!



## MONOLOCALI UNIVERSITARI, VENEZIA LA PIÙ CARA

*Il canone medio nella città che ospita l'ateneo Ca' Foscari per un mono è di 1.404 euro al mese.*

Con la fine delle vacanze si ritorna alla quotidianità fatta di lavoro, famiglia, scuola e, per molti ragazzi, università. Per gli studenti fuori sede, accanto all'entusiasmo di un nuovo percorso accademico, riaffiora un tema tanto pratico quanto cruciale: la casa. L'alloggio, spesso un monolocale, è la soluzione preferita da chi desidera indipendenza e concentrazione, ma i prezzi possono trasformarsi in un ostacolo non indifferente.

Noi di **ABITARE** abbiamo analizzato i canoni medi di settembre 2025 nelle 20 principali città universitarie italiane, quelle che negli ultimi anni hanno accolto il maggior numero di iscritti provenienti da fuori provincia. I dati rivelano un quadro chiaro: Venezia si conferma la città universitaria più cara d'Italia, con un canone medio per un monolocale che tocca i 1.404 euro al mese. Sul podio anche Firenze (1.107 euro) e Milano (1.064 euro), seguite da Roma (1.018 euro) e Genova (972 euro).

Nella top ten figurano poi Bologna (961 euro), Padova (893 euro), Pisa (857 euro), Verona (723 euro) e Bari (697 euro). Una lista che racconta come, per molti studenti e famiglie, l'investimento economico richiesto per un alloggio possa pesare quanto – o più – delle tasse universitarie.

Esistono tuttavia anche realtà più accessibili, dove affittare un monolocale costa in media meno di un terzo rispetto a Venezia.

Il divario tra i poli universitari italiani non è soltanto geografico, ma riflette dinamiche di mercato, domanda crescente e scarsità di offerta abitativa. In un contesto in cui la mobilità studentesca continua ad aumentare, il tema dell'accessibilità degli affitti diventa centrale non solo per le famiglie ma anche per le stesse città, chiamate a garantire un equilibrio tra attrattività accademica e sostenibilità della vita studentesca.

Perché scegliere di studiare lontano da casa non dovrebbe mai significare rinunciare a una condizione abitativa dignitosa.

Anno II - N. 43

COPIA OMAGGIO

Quindicinale di informazione immobiliare

Periodico di annunci ed informazione del settore immobiliare, iscritto al N° 321/2023 del Registro Stampa della Cancelleria del Tribunale di Treviso

### Editore

Arca Editore  
Corso Vittorio Emanuele II, 9  
31015 Conegliano Veneto - Treviso  
Tel. 0422 6977  
mail [info@arcaeditore.it](mailto:info@arcaeditore.it)  
numero di iscrizione al ROC n° 42434



### Amministrazione

Via Fossaggera, 24  
31100 Treviso  
Tel 0422 6977  
mail [amministrazione@arcaeditore.it](mailto:amministrazione@arcaeditore.it)

### Direttore Responsabile

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

### Direttore Editoriale

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

### Redazione e Marketing

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

### Progettazione e realizzazione grafica

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

### Per la Tua Pubblicità

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

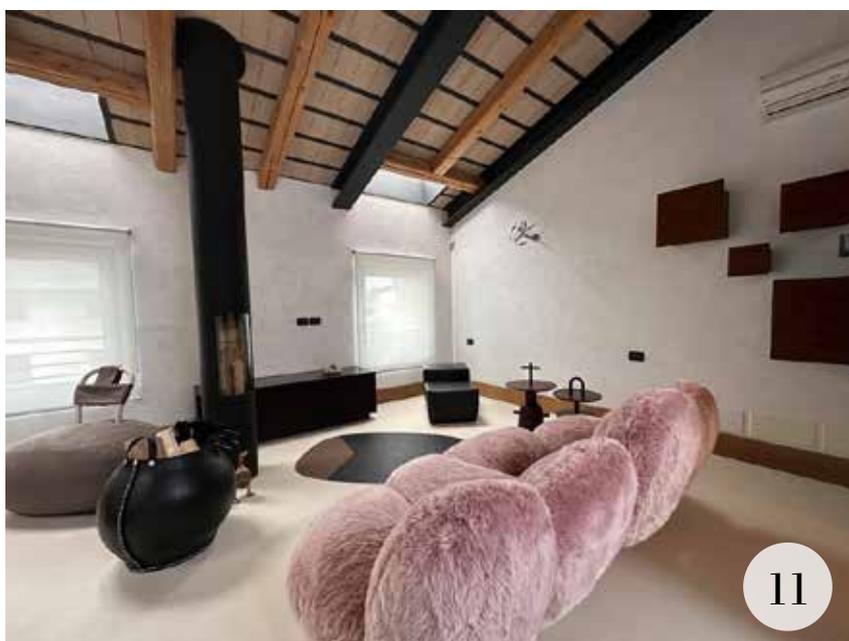
### Stampa

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

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



8



11

## SOMMARIO

**04** Abitare Informa

**08** Mondo e Dintorni

**10** Immobiliare In Udine

**14** Il Castello Immobiliare

**16** Immobiliare Cierre

**18** Riva Immobiliare



## SETTEMBRE 2025 N. 43

- 20** Bassani Immobiliare
- 22** Bile Immobiliare
- 24** Cividale Casa
- 26** Immobiliare Caporale
- 27** Case da Sogno
- 44** Eventi Udine

# IL CONDOMINIO PUÒ ELIMINARE L'IMPIANTO CENTRALIZZATO?

È valida la deliberazione con cui l'assemblea decide di dismettere l'impianto centralizzato a favore dell'installazione di singoli impianti privati?

---



L' **impianto centralizzato del condominio** consente di riscaldare o raffrescare le unità immobiliari esclusive, all'interno delle quali occorre in ogni caso che siano presenti dei contabilizzatori che misurino il consumo personale di ciascuno.

Il codice civile, consente ai singoli condòmini di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento

o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini; in tal caso, resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

Con il presente articolo cercheremo di comprendere se

è legale il fenomeno opposto a quello appena descritto, cioè se il condominio può eliminare l'impianto centralizzato. In buona sostanza, si tratta di comprendere se è valida la deliberazione con cui l'assemblea decide – a maggioranza – di dismettere l'impianto centralizzato a favore dell'installazione di singoli impianti privati.

Approfondiamo la questione.

### **Si può rinunciare all'impianto centralizzato?**

Come ricordato in apertura, la legge consente ai singoli condòmini di distaccarsi dall'impianto centralizzato munendosi di un impianto autonomo proprio.

Trattasi di norma eccezionale che deroga al principio secondo il quale il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni

La dismissione è tuttavia subordinata alla perizia tecnica che accerti che l'operazione non arrechi danno agli altri proprietari.

In ogni caso, il distacco non esonera il condomino dal pagamento delle spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto, per la sua conservazione e messa a norma.

### **Il condominio può dismettere l'impianto centralizzato?**

Secondo la giurisprudenza, il condominio può decidere di eliminare l'impianto centralizzato a favore di impianti di riscaldamento autonomi nei singoli appartamenti.

Perché la deliberazione sia valida non occorre l'unanimità ma la semplice maggioranza.

Secondo la legge, per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio, purché gli interventi da realizzare siano individuati attraverso un attestato di prestazione energetica o una

diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato.

In questo senso anche la Corte di Cassazione:

la soppressione del servizio centralizzato di riscaldamento condominiale può avvenire anche con una delibera a maggioranza, a condizione che la decisione si colleghi ad un progetto di trasformazione in impianti autonomi tali da garantire il risparmio energetico.

Deve dunque ritenersi invalida la deliberazione con cui è disposta l'eliminazione dell'impianto centralizzato condominiale senza predisporre un piano per la realizzazione di singoli impianti nelle unità immobiliari esclusive, ovvero senza che sia dimostrata la necessità dell'intervento al fine di garantire un risparmio energetico.

In altre parole, affinché la deliberazione sia validamente adottata a maggioranza occorre che essa disponga la trasformazione o sostituzione – dettando il conseguente passaggio allo scopo di assicurare il risparmio energetico e la tutela ambientale – dell'impianto centralizzato in impianti autonomi; se invece si limita a disporre la mera soppressione, rimettendo ai singoli condòmini la facoltà di dotarsi di impianti autonomi, in base alle loro scelte e senza alcuna previa indicazione, la decisione è radicalmente nulla, per cui può essere impugnata senza limiti di tempo da ciascun condomino che ne abbia interesse.

### **Il condominio può eliminare l'impianto centralizzato?**

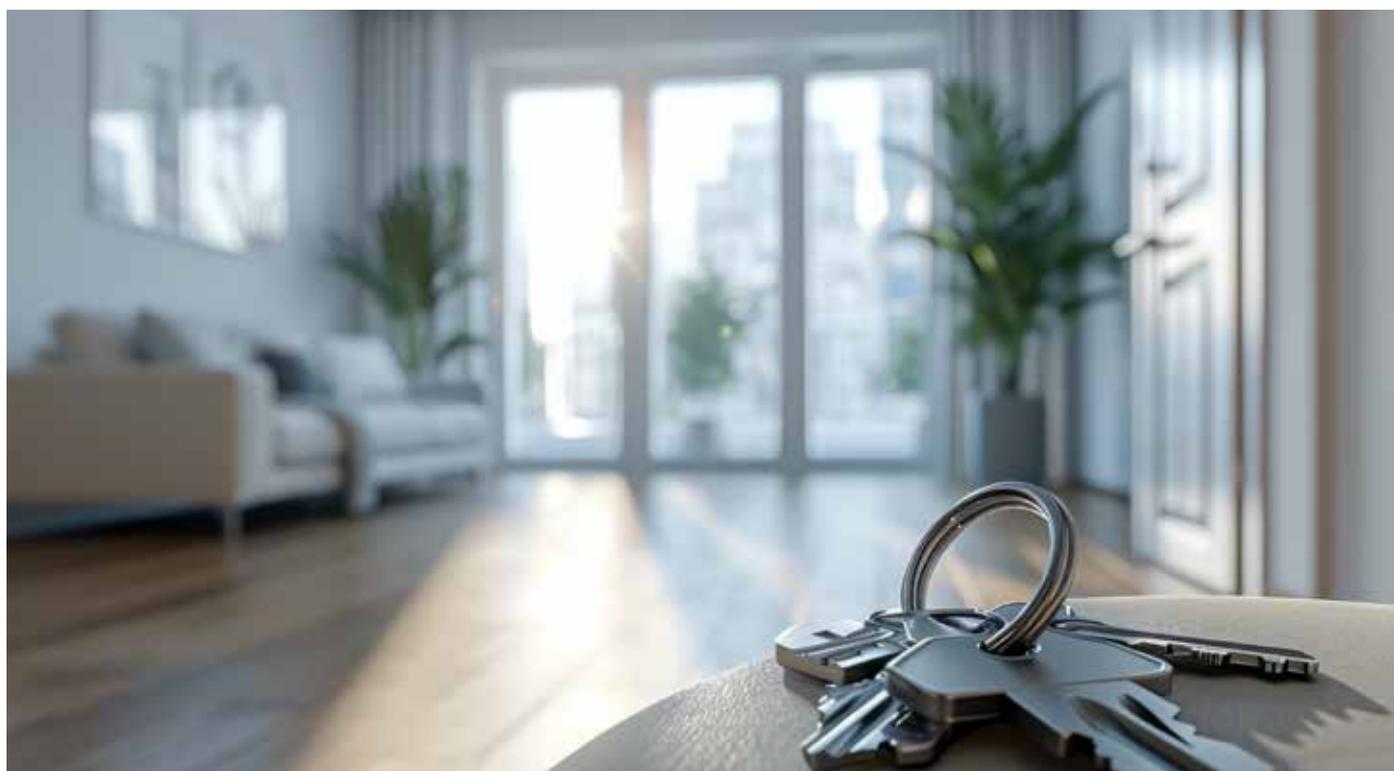
Riepilogando, l'assemblea condominiale può disporre l'eliminazione dell'impianto centralizzato con deliberazione adottata a maggioranza, purché sia comprovato il risparmio energetico derivante dall'operazione di soppressione e contestuale predisposizione degli impianti autonomi. In caso contrario, la delibera è nulla.

Fonte: [laleggepertutti.it](http://laleggepertutti.it)



# VISITE DEL PROPRIETARIO: POSSO RIFIUTARE PRIMA DI LASCIARE CASA IN AFFITTO?

**Se sei in affitto e hai dato disdetta, puoi impedire al proprietario di far visitare la casa? La guida che spiega perché è un tuo obbligo contrattuale e cosa rischi se ti opponi, alla luce di una fondamentale sentenza.**



**H**ai deciso di cambiare casa. Hai inviato la disdetta al tuo proprietario nei tempi previsti e stai iniziando a organizzare il trasloco. A questo punto, il proprietario ti contatta per organizzare delle visite con i potenziali nuovi inquilini. Ma tu, tra gli impegni, la necessità di preparare gli scatoloni e il desiderio di vivere le tue ultime settimane in tranquillità, non hai nessuna voglia di avere gente che gira per casa. La tentazione di dire “no” è forte. Ma è una scelta legittima? Si possono rifiutare le visite del proprietario prima di lasciare casa in affitto? La risposta, che arriva forte e chiara, è un categorico no. Rifiutarsi di far visitare l’immobile dopo aver dato disdetta

non è solo una scortesia, ma un vero e proprio inadempimento contrattuale che può costarti molto caro, fino a dover pagare mesi di affitto a titolo di risarcimento.

## **La legge obbliga l’inquilino di far visitare la casa?**

Il diritto del proprietario di far visitare l’immobile in vista di una nuova locazione o di una vendita non è un capriccio, ma un’esigenza legittima per ridurre al minimo il periodo in cui la casa rimarrà sfitta e improduttiva di reddito. Sebbene il Codice Civile non contenga una norma specifica che imponga all’inquilino questo obbligo in modo esplicito, esso deriva dai principi generali di corret-

tezza e buona fede che devono governare ogni contratto. Proprio per evitare qualsiasi dubbio, quasi tutti i contratti di locazione standard contengono una clausola specifica che regola il diritto di visita. Questa clausola, una volta firmata, ha piena forza di legge tra le parti.

### **Il caso deciso dal Tribunale di Roma: una lezione sulla correttezza**

La recente sentenza del giudice Chiara Salvatori del Tribunale di Roma è un esempio perfetto di come questi principi vengano applicati nella pratica. Un inquilino comunica la disdetta del suo contratto di affitto il 30 marzo 2021, con rilascio previsto per il 30 settembre 2021. Il contratto, all'articolo 13, prevedeva chiaramente l'obbligo per il conduttore di consentire la visita dell'immobile due volte a settimana durante il periodo di preavviso.

Nonostante le ripetute richieste del proprietario, l'inquilino si rifiuta sistematicamente di far visitare la casa. Inizialmente, adduce come scusa l'emergenza sanitaria. Successivamente, a emergenza finita, si oppone di nuovo, comunicando di essere in procinto di partire per le ferie estive e di non essere disponibile fino a fine agosto. Il proprietario, che a causa di questi rifiuti non riesce a trovare un nuovo inquilino in tempo utile, fa causa all'ex conduttore, chiedendo un risarcimento del danno pari a sei mensilità di canone (9.600 euro, essendo il canone di 1.600 euro al mese).

Il giudice ha dato piena ragione al proprietario. Ha accertato che l'inquilino ha violato un suo preciso obbligo contrattuale e lo ha condannato a pagare l'intero risarcimento richiesto, oltre alle spese legali.

### **Posso offrire un video della casa al posto delle visite di persona?**

Nel caso esaminato, l'inquilino aveva inviato al propieta-

rio un video dell'appartamento, sostenendo che potesse sostituire le visite. Il giudice ha respinto completamente questa tesi, definendo la pretesa dell'inquilino "invero singolare". Il contratto parlava esplicitamente di "visite", intendendo chiaramente visite di persona. L'inquilino, come se non bastasse, aveva anche vietato al proprietario di pubblicizzare l'appartamento usando quel video. Pretendeva che il proprietario usasse delle vecchie foto nell'annuncio e che mostrasse il filmato solo ai potenziali interessati che ne avessero fatto richiesta. Un comportamento che, secondo il giudice, svuotava di ogni utilità lo strumento alternativo proposto.

### **Quali sono le conseguenze economiche se nego le visite?**

Come dimostra la sentenza di Roma, le conseguenze possono essere molto pesanti. Se il proprietario riesce a dimostrare in giudizio il tuo rifiuto ingiustificato di adempiere a tale obbligo e il danno subito a causa del tuo comportamento (ovvero, il mancato guadagno derivante dall'impossibilità di affittare nuovamente l'immobile in tempi rapidi), il giudice può condannarti a un risarcimento del danno. Detto risarcimento, come nel caso di specie, può essere quantificato in un importo pari a tutte le mensilità di canone perse dal proprietario a causa del tuo inadempimento.

### **Le ferie sono una scusa valida per rifiutare le visite?**

Le proprie ferie estive non possono essere usate come pretesto per impedire al proprietario di esercitare un suo diritto per mesi. L'obbligo di collaborazione impone di trovare, in buona fede, delle soluzioni alternative (ad esempio, lasciando le chiavi a una persona di fiducia).

Fonte: [laleggepertutti.it](http://laleggepertutti.it)





**VIA MARGHERA € 550.000**

In splendida e autentica residenza Liberty, vendesi appartamento di 270 mq disposto su due livelli. Ampia zona living di oltre 75 mq con caminetto e pavimento originale del 900, bagno con doccia e cucina abitabile. Al piano primo 4 camere, due bagni ed uno spazio multiuso. Due garage e cantina. Ristrutturato recentemente, pavimenti, bagni nuovi, impianto elettrico... unica cosa ancora da fare sono i serramenti.



m<sup>2</sup> 270 m<sup>2</sup> 🚗 4 🚿 3 🏠 2 📈 In def.



**CENTRO STUDI € 500.000**

Nuova casa in fase di ultimazione di 280 mq su due livelli. L'abitazione, ancora personalizzabile nelle finiture interne, è composta da una grande zona living con cucina parzialmente separata, tre camere matrimoniali, tre bagni, una bella zona spa al piano terra con affaccio diretto sul giardinetto, grande terrazza di oltre 40 mq, scantinato con bagno lavanderia e tavernetta...riscaldamento autonomo, garage.



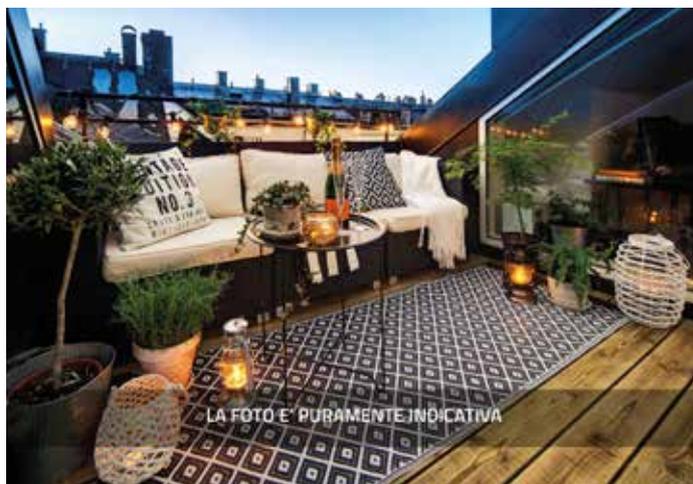
m<sup>2</sup> 280 m<sup>2</sup> 🚗 3 🚿 3 🏠 1 📈 In def.



**VIA CUSSIGNACCO € 298.000**

Interessante tricamere sito al 5° piano con bella vista panoramica. L'appartamento è composto da disimpegno di ingresso, cucina separata con propria veranda, soggiorno con vista sul Castello di Udine, due matrimoniali, uno studio e due bagni di cui uno con vasca angolare idromassaggio. Completano la proprietà cantina e garage. Pavimenti della casa in legno massello a spina di pesce, bagni in marmo rosa portoghese...

m<sup>2</sup> 140 m<sup>2</sup> 🚗 3 🚿 2 🏠 1 📈 In def.



**ATTICO ZONA PEDONALE**

Accattivante Attico di 125 mq con 25 mq di terrazza sui tetti di Udine in fase di ultimazione con possibilità di personalizzazione interna, soppalco sulla zona giorno. Possibilità di acquisto garage. Informazioni previo telefonata.

m<sup>2</sup> 125 m<sup>2</sup> 🚗 2 🚿 2 🏠 a parte 📈 A

# L'ÉQUIPE IMMOBILIARE DA 25 ANNI SEMPRE AL VOSTRO SERVIZIO!

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



## **i** VIA EMILIA € 145.000

Grazioso mini appartamento di 80 mq con 20 mq di terrazze. Disimpegno di ingresso, cucina separata, ampia zona living con uscita diretta su bella terrazza abitabile, disimpegno notte, bagno con vasca, grande camera matrimoniale con propria terrazza, cantina e garage. Riscaldamento autonomo.



80 m<sup>2</sup> 🚗 1 🚿 1 🏠 1 📈 In def.



## **i** PIAZZA GRANDE PALMANOVA € 185.000

Ultimo ed introvabile appartamento con affaccio diretto sulla meravigliosa Piazza di Palmanova. Disimpegno di ingresso, un bagno lavanderia, una grande camera matrimoniale, bagno con doccia e splendida zona living con vista impareggiabile. Soffitti caratterizzati da bellissime travi a vista con possibilità di realizzare un soppalco a vista sulla zona giorno visto l'altezza di 5 metri. Riscaldamento a pavimento, climatizzato... classe A2... introvabile. Possibilità di realizzare una splendida opportunità di B&B con rendita del 10% annuo.

Con detrazione a favore dell'acquirente di € 23,500

🚗 1 🚿 2 📈 A2



## **i** SPECIALE RESIDENCE B&B

Nel cuore del centro udinese, vendesi nuovo B&B solo da avviare... opportunità imperdibile per chi vuole esercitare nel settore. La struttura verrà venduta completamente ultimata in ogni dettaglio ed è personalizzabile al 100%...

Strette informazioni in ufficio.

Prezzo adeguato con possibilità di rendita altissima.

Da non perdere!!!

🚗 9 🚿 7 📈 A



## **i** ZONA PEDONALE

## INFO IN AGENZIA

In contesto d'altri tempi vendesi splendido mini appartamento con ingresso autonomo, finiture interne molto curate, arredo di design interno compreso nel prezzo, riscaldamento autonomo, travi a vista, pavimenti in pietra piacentina, posto auto di proprietà... un piccolo gioiello.

🚗 1 🚿 1 🏠 1 📈 D



■ **LOCAZIONE - UDINE, ZONA PIAZZA GARIBALDI**

Eleganti **mini e bicamere** appena **ristrutturati**, un primo ingresso ideale per chi cerca comfort, stile e una posizione centralissima. Completamente arredati con gusto, luminosa zona giorno e spazi interni ben distribuiti.

🏠 60/90 m<sup>2</sup> 🚗 1/2 🚿 1/2 🚗 a parte



■ **LOCAZIONE - UDINE, ZONA OSPEDALE**

**Negozio con doppia vetrina**, ottima visibilità con esposizione quasi fronte strada e di forte passaggio, in posizione strategica. Ampio vano unico molto luminoso, antibagno e bagno. Ampia cantina. € 450 mensili.

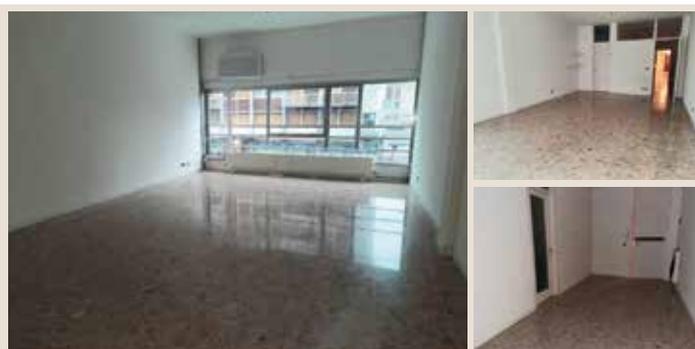
🏠 50 m<sup>2</sup> 🏢 1 🚿 1



■ **LOCAZIONE - UDINE, VIALE DELLE FERRIERE**

Impeccabile ed ampio **bicamere biservizi** finemente arredato, posto al 6° piano con ascensore, molto luminoso e arioso, con piccolo garage. € 850 mensili + € 180 spese condominiali. Locazione solo uso foresteria.

🏠 130 m<sup>2</sup> 🚗 2 🚿 2 🏠 1



■ **LOCAZ. - UD, V.LE VOLONTARI DELLA LIBERTÀ'**

**Studio professionale** al primo piano con ascensore in zona ben servita, riscaldamento centralizzato e aria condizionata, disponibilità di ampio parcheggio nelle vicinanze. Canone mensile € 500 + € 80 spese cond.

🏠 65 m<sup>2</sup> 🏢 2 🚿 1



■ **UFFICIO, UDINE - LARGO DEI PECILE**

Nel cuore di Udine, **ufficio** di mq. 200 al primo piano con ascensore, diviso internamente in varie stanze lavoro, ampia sala riunioni, doppi servizi e ripostiglio. Le finestre lo rendono molto luminoso ed accogliente, € 325.000

🏠 200 m<sup>2</sup> 🏢 5 🚿 2



■ **VENEZIA 400 - UDINE, VIALE VENEZIA**

In posizione servita accanto al Policlinico, meravigliosi **appartamenti in classe "A3" ed "A4"** con fotovoltaico, risc. a pavimento, domotica di base, climatizzazione. Disponibilità di bicamere e tricamere. Prezzo introvabile per un primo ingresso... € 2.500/mq!

🚗 2/3 🚿 1/2 🚗 1 🏠 A



agenziaimmobiliareinudine



agenzia\_immobiliare\_in\_udine



### ■ QUADRICAMERE, UDINE - VIA PIAVE

Elegante e spazioso **quadricameri** di mq. 140, piano alto con bellissima terrazza abitabile vista parco, cucina separata, cantina e garage. Molta luce, palazzo signorile, prezzo molto interessante. € 298.000

m<sup>2</sup> 140 m<sup>2</sup> 4 2 1



### ■ NEGOZI A REDDITO, UDINE - VIALE VOLONTARI

Interessante proposta di **doppio negozio** a reddito a prezzo di realizzo... ottime condizioni,. Basse spese condominiali, alta redditività!

m<sup>2</sup> 95 m<sup>2</sup> 3 2



### ■ VILLA INDIPENDENTE, PASSONS

Villa **indipendente** dalle ampie dimensioni e completamente ristrutturata... grande salone, cucina abitabile, tre camere, studio, tre bagni, porticato ed altri vani accessori. Climatizzata, impianto fotovoltaico e giardino, € 360.000

3 3 2



### ■ BICAMERE, UDINE - INIZI VIA AQUILEIA

A due passi da piazza Duomo, interessante **bicamere** in piccolo condominio senza amministratore... cucina separata, ampia terrazza abitabile, generosa cantina. Ottime condizioni, parziale arredo, classe B.

m<sup>2</sup> 75 m<sup>2</sup> 2 1 B



### ■ BICAMERE, UDINE - VIALE DELLE FERRIERE

**Bicamere** posto al 4° ed ultimo piano in palazzina di fine anni' 60 ben tenuta, terrazzato, con cantina e posto auto coperto, € 93.000!!

m<sup>2</sup> 90 m<sup>2</sup> 2 1 1



### ■ CASA TERRA/TETTO A UDINE

Favolosa ed introvabile **casa** in centro città, sviluppata su più livelli con doppio living, tricamere, triservizi, meravigliosa altana, doppio posto auto... qualità costruttiva elevata, classe A3, arredi compresi nel prezzo.

m<sup>2</sup> 210 m<sup>2</sup> 2/3 3 2 A3



■ **TRICAMERE, UDINE CENTRO**

Negli interni di Via Poscolle interessante **tricamere** da ristrutturare, con garage... importante zona living, molto luminoso, posizione riservata e tranquilla... Rara occasione!

m<sup>2</sup> 165 m<sup>2</sup> 🛏 3 🚿 2 🏠 1



■ **VILLA, UDINE - INTERNI VIA GORIZIA**

**Esclusiva villa indipendente** di fine anni '50, oltre mq. 250 disposti su tre livelli, con tre camere e tre bagni, taverna con caratteristico spolert, cucina abitabile, luminoso soggiorno con uscita su ampio terrazzo affacciato sul giardino piantumato (circa mq. 500). € 399.000

m<sup>2</sup> 250 m<sup>2</sup> 🛏 3 🚿 3 🚗 1



agenziaimmobiliareinudine



agenzia\_immobiliare\_in\_udine



### ■ IMPORTANTE CASA CLASSE "A2", UDINE - VIA PORTANUOVA

Fantastica **casa completamente ristrutturata** con cura, attenzione e molto gusto, una soluzione abitativa introvabile nel cuore cittadino. Circa mq. 250 oltre ad accessori, classe energetica "A2", clima, domotica. Ampio living, quattro camere, studio, tre bagni, lavanderia, garage doppio, piccolo e grazioso scoperto. Info riservate.

m<sup>2</sup> 250 m<sup>2</sup> 4 3 2 A2



**VALENTINA DANIELIS**  
348 3169713



UDINE - via mercatovecchio, 11/3 | ☎ **0432.501464**  
📧 immobiliarecastello.ud.it ✉ valentina@immobiliarecastello.ud.it

**SALT DI POVOLETTO**



Collocato in una zona centrale... Rustico da ristrutturare completamente. La proprietà si suddivide in due abitazioni di cui una, con progetto approvato, permette la realizzazione di tre appartamenti destinati ad attività ricettiva... L'immobile principale raggiunge "il corpo" staccato tramite una deliziosa corte di ca. 300 mq con agevole accesso carrabile. La prima unità abitativa di ca.170 mq si dispone su due livelli, la seconda unità di ca. 230 mq attualmente fienile è situata sul retro con ampi spazi. Il terreno di circa 1.700mq, attualmente recintato e parzialmente edificabile. Classe G.

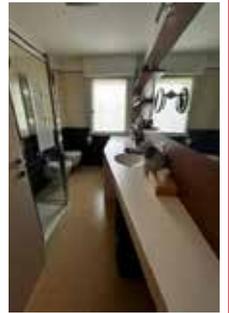


🏠 170 + 230 m<sup>2</sup> 🌿 1.700 m<sup>2</sup> 🏗️ G

**TRICAMERE ZONA TEMPIO OSSARIO**



Posizione eccellente, a due passi dal centro e direzione uscita dalla città... per chi avesse la necessità di accedere all'autostrada... Luminoso terzo piano con ascensore, appartamento parzialmente arredato (cucina di grande qualità assieme ai bagni), le terrazze sono vivibili... la cucina abitabile con terrazza, sala (con terrazza), due bagni (uno finestrato), tre camere (due matrimoniali). Doppia cantina e garage (quasi doppio). Classe B!



**Attualmente locato ad € 800 mensili oltre alle spese**

🏠 137 m<sup>2</sup> 🚗 3 🚿 2 🏠 1+ 🏗️ B

**VIA VILLALTA BICAMERE**



Complesso residenziale elegantemente ristrutturato, a pochi passi dal centro di Udine. Peculiarità è poter accedere ad un gradevole giardino condominiale, ideale per un attimo di relax, di lettura... Piano Primo con ascensore... appartamento molto luminoso, ingresso, soggiorno, cucina abitabile, ripostiglio capiente/ lavanderia, camera matrimoniale, cabina armadio, bagno con box doccia, camera media e secondo bagno con vasca. Totale Mq 115 + cantina. Garage a parte. Riscaldamento e raffrescamento autonomo. Venduto con arredo... Classe Energetica E. **€ 190.000**



🏠 115 m<sup>2</sup> 🚗 2 🚿 2 🏗️ E

**VIALE VENEZIA**



Palazzina di tre piani con ascensore... Luminosissimo appartamento, attualmente studio medico, possibile convertirlo in abitazione. Completamente a norma in base alle ultime disposizioni di legge. Composto da quattro vani + bagno, ripostiglio.. mq 110 + mq 35 ampissima e spettacolare terrazza. Cantina e garage. Riscaldamento autonomo. Classe Energetica E.



**€ 170.000**

🏠 110 m<sup>2</sup> 🏠 4 🚿 1 🚗 1 🏗️ E

**UDINE VILLA SINGOLA D'EPOCA**



Raffinata ed elegante villa d'epoca, completamente ristrutturate nel 2022, sviluppata su due livelli per complessivi mq 600 ed un parco di mq 2.000 egregiamente piantumato. In questa villa, il bianco spinge la mente oltre ogni limite, espande ed avvolge, non allontana con il rigore contemporaneo della sua pulizia formale, ma accoglie dolcemente, come dentro un sogno. Attualmente la villa è adibita ad ufficio di rappresentanza che può tranquillamente essere convertita in abitazione di pregio. Un equilibrio compositivo dal profilo intenso, seducente e sensuale. Forza e grazie, Arte, bellezza ed armonia, ritrovate autore di romanticismo. Classe Energetica A!



🏠 600 m<sup>2</sup> 🚗 - 🚿 - 🏗️ A

**PORTA VILLALTA**



All'interno di una piccola palazzina di soli 7 appartamenti ristrutturata completamente due anni fa, appartamento arredato di cucina e bagni.. Piano Terra con giardino privato... ingresso, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere. Mq 120.. No cantina, no posto auto incluso...



Classe A2...

**€ 1.400 mensili**  
**Solo referenziati**

🏠 120 m<sup>2</sup> 🚗 3 🚿 2 🏗️ A2



**VIA GIUSTI/VIA AQUILEIA**



A soli 5 minuti dal centro. Al terzo piano di un elegante edificio con ascensore, l'immobile si estende su una superficie di 105 mq, perfetti per una famiglia o per chi cerca spazi generosi. Ingresso, ampio soggiorno con terrazzo, cucina con zona pranzo, veranda con zona lavanderia, due camere, bagno con finestra (possibilità di ricavare un secondo bagno), cantina e garage.. il riscaldamento è dotato di contalorie e l'immobile si presenta in ottimo stato, pronto per essere abitato. Classe F. **€ 195.000!!!**



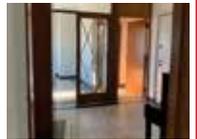
🏠 105 m<sup>2</sup> 🚗 2 🚿 1 🏠 1 📈 F

**VIA TREPPO/VIA PETRARCA**



Tricamere + studio biservizi dalla generosa metratura (mq 230) adiacente al Teatro, In zona strategica a 5 minuti dal Cuore di Udine signorile luminosissimo appartamento al sesto piano con ascensore e vista mozzafiato... Atrio d'ingresso, soggiorno mq 50 con pavimento in seminato di Zavagno, terrazzino, cucina abitabile arredata con terrazzo verandato, studio/camera per ospiti, 3 camere ampie, ripostiglio, doppi servizi... soffitta, cantina e garage.. Classe E. **€ 360.000.**

**Una Vera chicca pregio ed eleganza!!!**



🏠 230 m<sup>2</sup> 🚗 3 🚿 2 🏠 1 📈 E

**PIAZZA PRIMO MAGGIO / VIC. VIA MANIN**



In affascinante dimora storica con corte interna, al primo piano spazioso appartamento con giardino pensile privato vista Castello.. Ingresso, cucina abitabile arredata, soggiorno spazioso con uscita sul giardino, corridoio, 2 camere + cameretta/studio, doppi servizi.. soffitta, risc. autonomo.

**€ 1.100 + 100 condominio**, posto auto coperto - contratto agevolato + cedolare secca!!

**Referenze.**



🚗 2 🚿 2 🏠 1 📈 In def.

**VIA SEBENICO**



In zona tranquilla, nelle vicinanze del centro cittadino... al primo ed ultimo piano su due livelli.. Ingresso, cucina arredata con uscita sul terrazzo tipo pranzo, soggiorno, due camere, doppi servizi, mansarda al piano superiore composta da due vani + servizio Mq 130 + cantina e garage.. libero con ottobre.

**€ 800 + 100** condominio con Arredo cucina e bagni. Classe G - risc. autonomo, contratto agevolato con cedolare secca!!



🏠 130 m<sup>2</sup> 🚗 2 🚿 2 🏠 1 📈 G

**VIA MANZONI VIC. TRIBUNALE**



A due passi dal centro storico, in signorile complesso residenziale con ascensore.. delizioso bicamerino con terrazzone pranzo.. Ingresso, soggiorno con uscita terrazzo pranzo, cucinotto arredato, corridoio notte con armadio a muro, camera singola, camera matrimoniale, bagno con doccia, cantina e spazioso garage.. impianto clima. **€ 850** contratto agevolato con cedolare secca, **€ 120 condominio** compreso riscaldamento a pavimento.

**Referenze!!!**



🚗 2 🚿 1 🏠 1 📈 In def.

**VIA MERCERIE**



Situato a due passi dalla splendida Piazza San Giacomo e dalla elegante Via Mercatovecchio, questo negozietto di circa 25 mq offre un'opportunità unica per chi desidera avviare un'attività in una zona di forte passaggio. La vetrina al piano terra garantisce visibilità e attrattiva per i clienti.. al primo piano, un locale uso magazzino/deposito di 22 mq, completo di bagno, accessibile dal palazzo condominiale, risc. autonomo + impianto clima.

**€ 1.000!!!**

🏠 25 m<sup>2</sup> 🚿 1 📈 In def.



### APPARTAMENTO RISTRUTTURATO | UDINE, VIA CICOGNA 52

Al sesto piano di un palazzo con ascensore in zona centrale ma tranquilla, proponiamo un ELEGANTE APPARTAMENTO RECENTEMENTE RISTRUTTURATO da 113 mq. L'ingresso si apre su un'ampia zona giorno open space, molto luminosa, con splendida cucina con isola centrale completa di ogni comfort. La zona notte è composta da camera matrimoniale padronale con bagno privato, seconda camera ampia, terza camera singola, pratico armadio a muro in nicchia nel corridoio. Un secondo bagno, entrambi con doccia, un terrazzo, cantina, pavimenti in parquet, porta blindata, due climatizzatori. Venduto parzialmente arredato. **€ 320.000 + € 200 spese condominiali**



m<sup>2</sup> 113 m<sup>2</sup> 🚗 3 🏠 2 🏡 In def.



### PIAZZA PRIMO MAGGIO PREZZO RIBASSATO!

PREZZO RIBASSATO - TRATTABILI!! UDINE, PIAZZA PRIMO MAGGIO - a due passi dal centro storico, in elegante contesto condominiale, SPAZIOSO APPARTAMENTO TRICAMERE DA 130 MQ con ampia zona living, due terrazze, due bagni finestrati, cabina armadio, cantina e doppia autorimessa. Riscaldamento a pavimento, climatizzato. **€ 390.000**



### INT. VIA SAN ROCCO ADATTO AD INVESTIMENTO

GRAZIOSO MINI APPARTAMENTO RISTRUTTURATO POSTO AL PIANO RIALZATO, ingresso, soggiorno con cucina a vista, camera matrimoniale, bagno finestrato con doccia. Cantina. Termoautonomo.

**€ 103.000 comprensivo dell'arredo**



m<sup>2</sup> 130 m<sup>2</sup> 🚗 3 🏠 2 🏡 doppio 🏡 D

m<sup>2</sup> 40 m<sup>2</sup> 🚗 1 🏠 1 🏡 no 🏡 In def.



### VIALE VENEZIA | AMPIO TRICAMERE CON TERRAZZO ABITABILE

UDINE, VIALE VENEZIA: In splendida zona residenziale, tranquilla e ben servita, a due passi dal centro, proponiamo in vendita appartamento tricamere di 130 mq al terzo piano con biservizi, terrazza abitabile, cantina e garage. Da ristrutturare internamente. Classe Energetica in fase di definizione **€ 160.000**

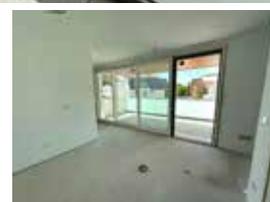
m<sup>2</sup> 130 m<sup>2</sup> 🚗 3 🏠 2 🏡 1 🏡 In def.

# Troviamo la soluzione immobiliare *perfetta per te*



## ZONA OSPEDALE - NUOVO TRICAMERE CON TERRAZZA ABITABILE

In zona servita e residenziale a due passi dal centro, all'interno di un moderno ed elegante complesso residenziale, proponiamo in esclusiva AMPIO APPARTAMENTO TRICAMERE DA 158 MQ CON TERRAZZA ABITABILE IN CLASSE ENERGETICA A4 PROTOCOLLO CASA CLIMA. L'appartamento è posto al piano primo con un'ottima esposizione alla luce, ampia zona living da 30 mq con uscita sul terrazzo abitabile da 20 mq, tricamere, biservizi, seconda terrazza, lavanderia, cantina, garage. Impianto termico alimentato da pannelli fotovoltaici, impianto ventilazione meccanica, riscaldamento a pavimento, impianto antifurto, tapparelle motorizzate. **€ 450.000**



m<sup>2</sup> 158 m<sup>2</sup> 🚗 3 🚲 2 🏠 1 🌱 A4



## MARANO LAGUNARE ABITAZIONE INDIPENDENTE

Proponiamo in vendita una spaziosa e luminosa casa indipendente, situata in una tranquilla zona residenziale di Marano Lagunare.

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra (terra e primo) più piano interrato, e offre ampi spazi sia interni che esterni, ideali per una famiglia alla ricerca di comfort e funzionalità. **€ 245.000**



m<sup>2</sup> 224 m<sup>2</sup> 🚗 3 🚲 2 🏠 doppio 🌱 In def.



## TARCENTO VIA ARTICO DI CASTELLO

SIGNORILE VILLA BIFAMILIARE DI OLTRE 300 MQ disposta su due livelli con giardino oltre al piano seminterrato adibito a studio/lavanderia/cantine. L'abitazione è composta da due appartamenti: un bicamere+studio biservizi al piano terra (€ 195.000) e un bicamere con terrazza al primo piano (€ 145.000). Ogni appartamento è dotato di autorimessa e di una porzione di giardino in uso esclusivo. **Prezzo totale € 340.000**



m<sup>2</sup> 300 m<sup>2</sup> 🚗 4 🚲 3 🏠 triplo 🌱 G



## UDINE BICAMERE ARREDATO

UDINE, VIA MANZINI - Interessante bicamere arredato posto al piano alto composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, bagno finestrato con vasca, camera matrimoniale, camera singola, due terrazzini e cantina.

Riscaldamento centralizzato. **€ 98.000**

m<sup>2</sup> 70 m<sup>2</sup> 🚗 2 🚲 1 🌱 D



**UDINE - INTERNI VIALE VENEZIA € 260.000**

Raffinato tricamere su due livelli, al primo ed ultimo piano di un piccolo condominio di sole 6 unità. La proprietà si distingue per le finiture curate extracapitolato come: bagno in travertino, pavimenti in parquet, porte in legno massiccio, arredi su misura e tende da sole. Ottima luminosità. Grande cantina e garage. Soluzione introvabile a parità di prezzo.

m<sup>2</sup> 189 m<sup>2</sup> 🚗 3 🚿 3 🏠 1 ⚡ E



**TALMASSONS € 118.000**

Villetta singola di fine anni '70, su due livelli: piano terra e piano interrato. Accostata su di un lato ad un capannone adibito principalmente a deposito, ma conserva comunque la propria privacy ed indipendenza. Abitabile fin da subito così da risultare ideale per chi cerca una residenza che possa essere personalizzata o ristrutturata nel tempo. Ottimo prezzo.

m<sup>2</sup> 165 m<sup>2</sup> 🚗 3 🚿 2 🏠 1 ⚡ In def.



**LIGNANO RIVIERA € 204.000**

Trilocale a pochissimi metri dal lungomare di Lignano Riviera, in zona comoda e ben servita. L'appartamento è dotato di grande terrazza molto fruibile ed accogliente che si affaccia sul verde condominiale. Posto auto.

m<sup>2</sup> 70 m<sup>2</sup> 🚗 1 ⚡ F



## CERCHIAMO

PER LA NOSTRA CLIENTELA:

CASE E APPARTAMENTI  
VARIE TIPOLOGIE  
ZONA UDINE E PROVINCIA

**RIVA**  
immobiliare

CHIAMA IL N. 0432 21552





**UDINE - ZONA OSPEDALE**

Bifamiliare di nuova realizzazione, interna rispetto alla strada. Costruzione antisismica e realizzata in edilizia tradizionale con doppio isolamento: interno ed esterno. Appartamento al primo piano, gas free, in classe energetica A4, con impianto fotovoltaico da 6KW, predisposizione batterie d'accumulo e colonnine ricarica auto. Finiture di alto livello a scelta del cliente. Immagini puramente illustrative.



**RIVIGNANO-TEOR € 148.000**

Interessante capannone dall'architettura piacevole ed a basso impatto ambientale con 2150mq ca. di scoperto recintato e doppio accesso carraio situato lungo la S.P. 56 dello Stella. L'area ricade in Zona B/2 e prevede la possibilità di realizzare immobili con diverse destinazioni d'uso quali: artigianale, residenziale, commerciale, direzionale ed altre. Classe en. F.



**IN LOCAZIONE**

**UDINE - VIA RIALTO INFO IN AGENZIA**

Intero palazzetto terra-cielo con due grandi vetrine al piano terra. L'immobile è disposto su 5 livelli con suggestiva terrazza all'ultimo piano. Al di fuori della parte commerciale al piano terra i piani superiori possono essere utilizzati in diverse maniere. No spese condominiali.



**TARVISIO € 110.000**

All'interno di un elegante residence in stile tipico tarvisiano, immerso nel verde e nella tranquillità di una zona panoramica, proponiamo appartamento bicamere allo stato grezzo avanzato disposto su due livelli. Cantina.





## TRICESIMO - MORENA

€ 690.000

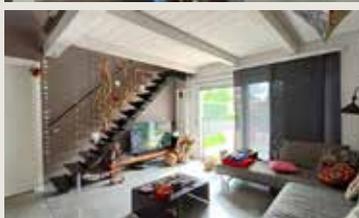
Villa esclusiva con vista panoramica mozzafiato, immersa in 8.500 mq di parco privato. Esposta completamente a Sud, disposta su più livelli con saloni luminosi, ampie vetrate, caminetti, mansarda, taverna, garage.

Atmosfera elegante e riservata, serramenti vetro-camera, fotovoltaico, un'oasi di prestigio e tranquillità.

scopri ▼



 5+  2  478 m<sup>2</sup>



## FAGAGNA - CICONICCO

€ 420.000

Villetta indipendente del 2017 a 10 minuti da Udine. Zona giorno open space con cucina a vista, due camere di cui una con cabina armadio, bagno finestrato, ripostiglio, comodo sopralcovo/studio. Lavanderia, deposito, doppia autorimessa coperta. Fotovoltaico 4,5kw, serramenti con tapparelle integrate, allarme, parzialmente arredato. Giardino ottimamente piantumato. Classe energetica A3.

scopri ▼



 4  2  151 m<sup>2</sup>



## UDINE - VIA MARSALA

€ 153.000

Appartamento bicamere ristrutturato a nuovo sito al secondo piano con ascensore di palazzina anni '70. Ampia zona giorno open-space con uscita su terrazza, lavanderia, bagno finestrato con doccia, camera matrimoniale e camera singola. Cantina e posto auto coperto. Riscaldamento centralizzato, predisposizione clima, luminoso ed immerso nel verde.

scopri ▼



 3  1  93 m<sup>2</sup>

**ULTIMA DISPONIBILITÀ**



**FELETTO UMBERTO CENTRO**

€ 435.000

In nuova ed esclusiva palazzina di 5 appartamenti a due passi da tutti i servizi proponiamo ultimo appartamento tricamere biservizi con giardino. Classe energetica A4, fotovoltaico privato, ventilazione meccanica controllata, riscaldamento a pavimento, cantina, garage e posti auto, serramenti triplo vetro. Consegna estate '25. SISMABONUS 48.000€

scopri ▼



🏠 4 🚗 2 📏 141 m<sup>2</sup>



**BASILIANO - BLESSANO**

€ 88.000

Ampio terreno di 4.800mq, di cui 1.350mq edificabili con indice 1:1 e la restante parte suddivisa in verde di servizio ed agricolo. Posizione tranquilla, ben collegata e facilmente accessibile. Ideale per villa singola o per più unità immobiliari.

scopri ▼



📏 4.800 m<sup>2</sup>



**UDINE - ZONA VILLA PRIMAVERA**

€ 695.000

Esclusiva villa indipendente di 450mq a 4 km dal centro di Udine, recentemente ristrutturata e riqualificata, immersa in oltre 4000mq di giardino piantumato con campo da tennis e possibilità di realizzazione piscina. Ampia sala con camino, 4 bagni, 4 camere, interrato con spazi accessori (taverna, sauna, lavanderia). Rifinita e completa di ogni optional.

scopri ▼



🏠 5+ 🚗 1 📏 450 m<sup>2</sup>



**UDINE - MOLIN NUOVO**

€ 179.000

Appartamento bicamere sito al piano 2° con ascensore in piccola palazzina di 6 unità ristrutturata nel 2000. Soggiorno, cucina separata, due camere, ampia terrazza esposta a sud, bagno con doccia, ripostiglio ad uso lavanderia, cantina, posto auto scoperto. Termoautonomo, climatizzato. Classe energetica "D".

scopri ▼



🏠 3 🚗 1 📏 100 m<sup>2</sup>

**FAEDIS**



Strepitosa panoramica **villa indipendente** di architettura, cucina, pranzo, salone con caminetto, terrazzo di 150 mq. con vista, tricamere più studio, taverna, cantina, doppio garage e 15.000 mq. di parco privato recintato. Posizione davvero irripetibile.

m<sup>2</sup> 378 m<sup>2</sup>  3  3  doppio 

**VIALE DUODO - OCCASIONE UNICA**



Prestigioso palazzo liberty dei primi anni del '900 con 4/5 posti auto, attualmente a destinazione direzionale, superficie interna di circa 750 mq. Elementi di pregio come soffitti a cassettoni intarsiati, pavimenti alla veneziana etc. Completamente arredato ed attrezzato.

m<sup>2</sup> 750 mq

**UDINE**



Udine, Nel condominio Ricasoli edificato tra Via Piave e Viale Ungheria, a pochi passi da piazza Duomo, proponiamo in vendita un comodo e luminosissimo bicamere sito al 4° piano, con affaccio sul parco sottostante. La composizione è la seguente: ampio atrio d'ingresso, cucina abitabile con a servizio una veranda/lavanderia molto comoda e pratica per la gestione delle quotidianità, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio, 2 bagni (uno cieco) uno con doccia e uno con vasca, 2 cantine al piano interrato. L'immobile è in perfette condizioni, i bagni sono stati rifatti pochi anni fa, idem dicasi per i serramenti - climatizzato. Ideale per chi cerca una soluzione abitativa vicina a tutti i servizi e al centro storico cittadino. **€ 285.000**

m<sup>2</sup> 113 m<sup>2</sup>  2  2

## UDINE | PALAMOSTRE (ADIAC.)



NELLA ZONA PIÙ BELLA ED ESCLUSIVA DELLA CITTÀ  
E ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO NOVECENTESCO  
CONTENENTE SOLE 2 UNITÀ.



### UNITÀ A

Proponiamo in vendita una grande e luminosissima unità in fase di totale ristrutturazione, più unica che rara e praticamente indipendente. La metratura è di 270 mq. oltre a terrazze per 70 mq. Al piano terra si accede all'ingresso privato con adiacente un comodo garage (24 mq.) un posto auto ed una cantina, salendo le scale troviamo tutta la zona giorno (150 mq.), con un ampio salone con cucina open, camera da letto con bagno, bagno di servizio, zona lavanderia/stireria - zona armadi e un meraviglioso terrazzo di 30 mq. con accesso dal salone; all'ultimo piano 3 camere (di cui la matrimoniale con cabina armadio e bagno en suite) ed un altro bagno, oltre ad un terrazzo di 35 mq. con vista sui tetti e sul verde. L'intervento prevede tutti i comfort attuali, fotovoltaico, riscaldamento a pavimento, climatizzazione, possibilità ascensore privato, etc. Classe energetica A3. Consegna primavera 2026. Possibile, solo all'inizio dell'intervento, la personalizzazione degli spazi e delle finiture interne. Una soluzione affascinante per contesto, tipologia abitativa ed esclusività davvero irripetibile. Maggiori info previa telefonata.



### UNITÀ B

Proponiamo in vendita un tricamere luminosissimo con giardino privato, praticamente indipendente. L'appartamento si sviluppa tutto al piano terra, quindi senza barriere architettoniche e comprende circa 160 mq con atrio, cucina e salone a vista (possibile separazione) con uscita sul verde privato per poter godere di pranzi e cene nella tranquillità della zona, bagno di servizio, camera matrimoniale con cabina armadio e bagno en suite, 2 camere, bagno, stanza lavanderia - tutte le camere hanno un uscita su un piccolo e tranquillo scoperto sul retro, molto soleggiato. Inclusi 2 posti auto scoperti (possibile carport). L'intervento prevede tutti i comfort attuali, fotovoltaico, riscaldamento a pavimento, climatizzazione, etc. Classe energetica A3 - consegna primavera 2026 - possibile, solo all'inizio dell'intervento, la personalizzazione degli spazi e delle finiture interne. Maggiori info previa telefonata.



m<sup>2</sup> 400 m<sup>2</sup>  3.000 m<sup>2</sup>

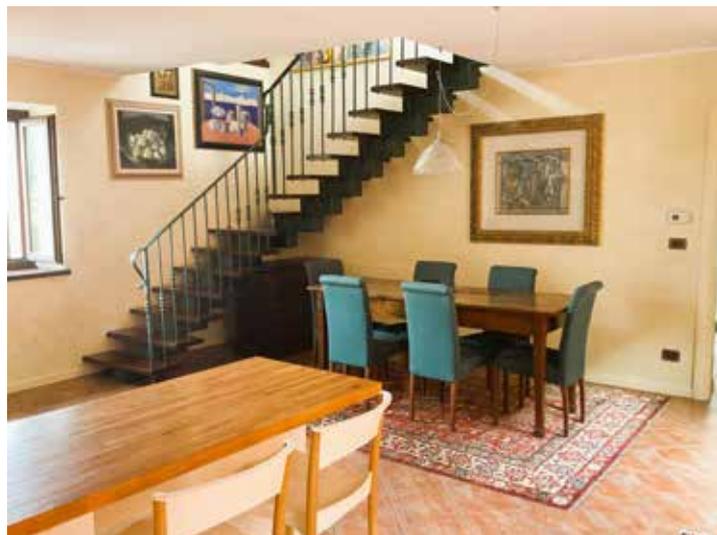
RIF. 1084

**CIVIDALE**

Zona Castello – Nella zona più prestigiosa di Cividale, in-trovabile casale da ristrutturare con 3.000 mq di giardino. Vista panoramica.

Possibile aumento a due unità immobiliari.

€ 495.000



m<sup>2</sup> 130 m<sup>2</sup>  2  2  1

RIF. 1423

**CIVIDALE**

In centro storico, in piccolo contesto unico e particolare appartamento al II° piano: ingresso, bagno, cameretta, soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale con bagno con vasca; III° piano altana/torretta uso soggiorno-studio con vista panoramica a 360°; piano scantinato ta-verna/cantina con sasso a vista; posto auto scoperto. Travi a vista, climatizzato e con arredo!!! € 320.000



 2  2  A4

RIF. 1326

**CIVIDALE**

Ultime due disponibilità, bicamere biservizi posti rispettivamente al piano terra con giardino ed all'ultimo piano con terrazza abitabile e lastrico solare. Classe Energetica A4.

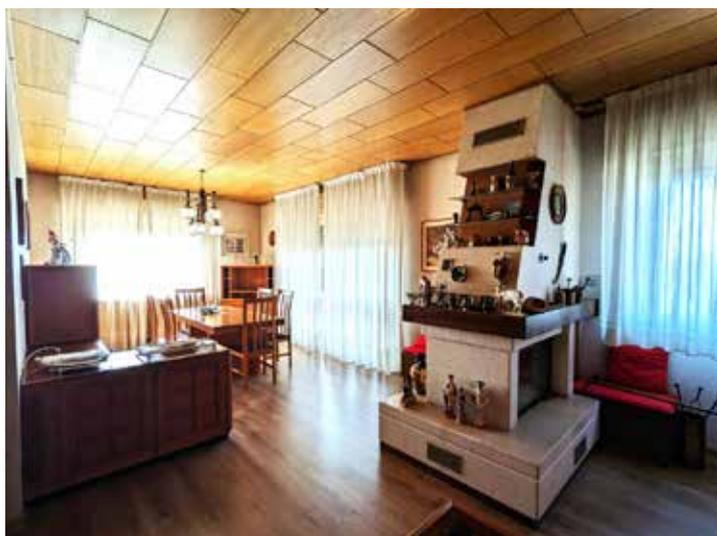


 2  2  400 m<sup>2</sup>  1

RIF. 1367

**CIVIDALE – RUALIS**

Porzione di bifamiliare degli anni '60 rimodernata internamente nel 2013, su 2 piani più seminterrato. P. Rialzato corridoio d'ingresso, luminoso soggiorno ed ampia cucina abitabile; I°P. 2 camere di cui una con terrazza, bagno e ripostiglio. Ampio vano taverna, bagno e cantina nel seminterrato. Giardino recintato su due lati di circa 400 mq e posto auto fronte casa. **Opportunità unica! € 185.000**



RIF. 1376

#### CIVIDALE

In contesto di sole 6 unità, luminoso ed ampio tricamere (122 mq) al piano secondo più mansardina di 46 mq con ingresso indipendente.

Cantina e garage.

Classe Energetica D.



RIF. 1409

#### CIVIDALE

In centro storico in riservato contesto interessante opportunità di appartamento al 1°P. con ingresso indipendente. Ingresso nell'ampio soggiorno, angolo cottura, camera matrimoniale, bagno con box doccia e terrazza coperta. Termoautonomo, basse spese di condominio... necessita di alcuni lavori di miglioria! Libero e disponibile!!

€ 145.000



RIF. 1414

#### ATTIMIS

In zona centrale abitazione su 2 livelli accostata su un lato: P.T. ingresso, cucinino separato, sala da pranzo, soggiorno, disimpegno, wc, C.T. ed autorimessa; 1°P. disimpegno, 2 camere matrimoniali, 2 camerette, bagno con vasca, wc e terrazza. Legnaia e deposito in corpo staccato e giardino. Proprietà tutta recintata, abitabile da subito, impianto di riscaldamento a legna + boiler elettrico! Ideale per famiglia!! € 168.000



RIF. 1384

#### PREMARIACCO

Cerchi un immobile caratterizzato da ampi spazi pronti per essere abitati? Questa casa di 220 mq è ciò che fa per te! Tricamere triservizi con ampio garage, deposito e cantina di proprietà.

€ 218.000

# CAPORALE



## VILLASCHIERA 4 CAMERE - CIVIDALE DEL FRIULI

In zona residenziale, signorili VILLETTE quadricamere triservizi + lavanderia.... terrazzate, garage, posto auto.. impianto fotovoltaico, pompa di calore, riscaldamento a pavimento. Classe A.

**DA VEDERE !!!!**



## REMANZACCO VILLA 4 camere + 250 giardino

Villa singola dal moderno design, classe A, 200 mq disposti su piano terra e primo piano.. personalizzabile, full electric, impianto fotovoltaico, pompa di calore, riscaldamento a pavimento.

**€ 390.000**



## VILLE BIFAMILIARI MARTIGNACCO

Immerse nel verde, moderno design, disposte su due livelli, curatissime, zona giorno openspace, tricamere, triservizi + lavanderia, garage e posto auto.. classe A4.

**INFO NS UFFICI**



## VIA CASSACCO 2 CAMERE + STUDIO

In villa bifamiliare, interni inizio Via Colugna, primo ed ultimo piano con giardino di pertinenza, due matrimoniali, sudiolo, bagno, cantina, garage.

**€ 179.000**



## PRADAMANO - TRICAMERE ULTIMO PIANO

Palazzina 4 unità... travi legno a vista, classe A4, zona living openspace, due vetrate su terrazzo pranzo, due bagni, posto auto coperto, riscaldamento pavimento, fotovoltaico. **€ 287.000**



## ATTICHETTO BICAMERE

Via Brasile vic, piccola palazzina, ultimo piano, biservizi, travi a vista, lavanderia, grande cantina e due posti auto.. classe A, fotovoltaico con riscaldamento a pavimento, pompa di calore. **€ 259.000**





CASE  
da  
SO  
GNO

IMMOBILIARE  
**IN**  
UDINE

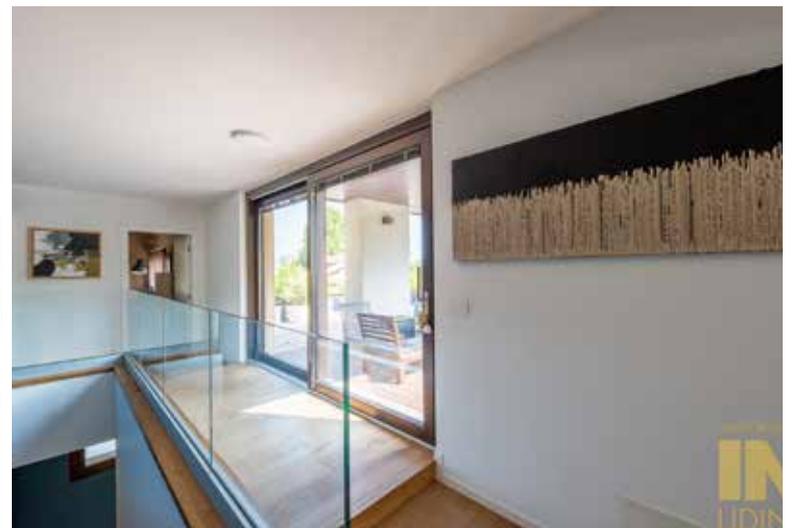


# VILLA CONTEMPORANEA INDIPENDENTE

## **VICINANZE PALMANOVA**

In posizione strategica tra Udine, Palmanova e Grado, meravigliosa e recentissima villa indipendente dalle forme moderne e dal design ricercato.





Villa realizzata nel 2015, inserita in un contesto residenziale molto verde e tranquillo, dalle ottime condizioni di manutenzione e lo sviluppo su due livelli, per una superficie interna complessiva di mq. 250. Generosa zona living con ampie vetrate affacciate sullo splendido giardino piantumato, cucina di impronta moderna con ampia isola attrezzata, studio, due camere matrimoniali (una padronale con bagno privato e



m<sup>2</sup>  
250 m<sup>2</sup>

3

3

2



scopri i dettagli

## VICINANZE PALMANOVA

VILLA INDIPENDENTE  
INFO IN AGENZIA

cabina armadio), tre bagni, bella terrazza solarium con vasca idromassaggio. Doppio posto auto coperto e ulteriori posti auto all'interno della proprietà. Completamente arredata, risponde appieno agli standard costruttivi contemporanei ed i costi di gestione sono davvero molto contenuti (certificata in classe "A4", abitazione "full electric"). Di primo livello anche le finiture d'interni che uniscono qualità e design e rendono questa offerta immobiliare particolarmente accattivante e ricercata.

PER INFORMAZIONI:



Udine | P.zza Garibaldi, 5

☎ 0432 502100

🌐 immobiliareinudine.it

✉ info@immobiliareinudine.it



Magnifica villa indipendente edificata nei primi anni 80, a soli 4 km dal centro storico di Udine, in una zona servita da autobus, immersa in un vasto giardino piantumato di oltre 4000 mq, la proprietà offre un campo da tennis recentemente riammodernato, perfetto per gli appassionati dello sport. La villa è stata oggetto di numerosi interventi di rinnovamento: serramenti nuovi, impianto elettrico e bagni rinnovati, pannelli fotovoltaici da 12 kW con accumulatori e un impianto solare termico. La sicurezza è garantita da un sistema di video sorveglianza e allarme, mentre l'impianto automatico di irrigazione mantiene il giardino sempre verde. La villa si sviluppa principalmente al piano terra dove troviamo l'ampio ingresso con guardaroba che conduce a una sala da pranzo elegante e un salotto con caminetto e ampie vetrate sui portici. La cucina abitabile dispone di una zona esterna per barbecue, ideale per cene all'aperto, è inoltre presente un bagno di servizio per ospiti. La zona notte comprende due ampie camere con bagno dedicato e una camera padronale con bagno privato e zona guardaroba. Il piano primo ospita un ampio studio/salotto e una came-



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

4

4

1

D



scopri i dettagli

## UDINE – ZONA VILLA PRIMAVERA

VILLA INDIPENDENTE  
€ 695.000

ra ospiti con bagno, offrendo spazi versatili per ogni esigenza. Il piano seminterrato è dotato di lavanderia, centrale termica, cantina, taverna e una zona sauna con bagno, per momenti di puro relax. Completa la proprietà un ampio garage doppio ed un fabbricato esterno per il ricovero degli attrezzi. Questa villa rappresenta una combinazione perfetta di eleganza, comfort e funzionalità, non perdere l'opportunità di vivere in un contesto esclusivo a pochi passi dal cuore di Udine.

PER INFORMAZIONI:

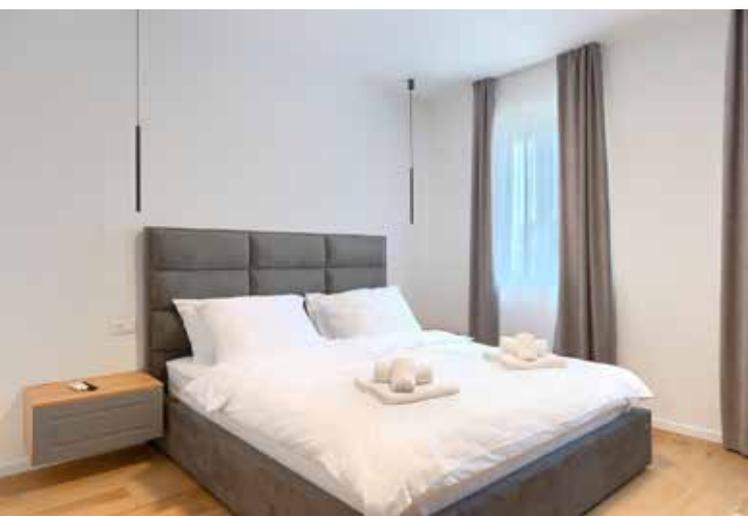
**BASSANI**  
IMMOBILIARE

Udine | Via Cecilia Deganutti, 14

☎ 0432 519136

🌐 bassanimmobiliare.com

✉ welcome@bassanimmobiliare.com



Delicato nella sua essenza, ammaliante in tutta la sua bellezza per la purezza che esprime questo immobile, dotato di un grande comfort sia interno che esterno all'abitazione. La villa appoggia su un terreno di mq 1.200 con una piscina centrale, una zona esterna adatta per il barbecue, spogliatoio e ripostiglio. Internamente la villa, completamente e finemente arredata, esprime tutta la sua praticità per essere vivibile tutto l'anno.



4



5



A+



1.200 m<sup>2</sup>



## ROVIGNO (CROAZIA)

VILLA  
INFO IN AGENZIA

Salone di rappresentanza essenziale e funzionale, cucina abitabile, camera e doppi servizi, mentre al piano superiore una suite con bagno personale, due camere da letto matrimoniali e rispettivi bagni, per non dimenticare, al piano seminterrato, una splendida zona relax/wellness &spa. Classe Energetica A+

PER INFORMAZIONI:



Udine | Via Mercatovecchio, 11/3

☎ 348 3169713 | 0432 501464

🌐 immobiliarecastello.ud.it

✉ valentina@immobiliarecastello.ud.it



# VILLA CONTEMPORANEA IMMERSA NEL VERDE

---

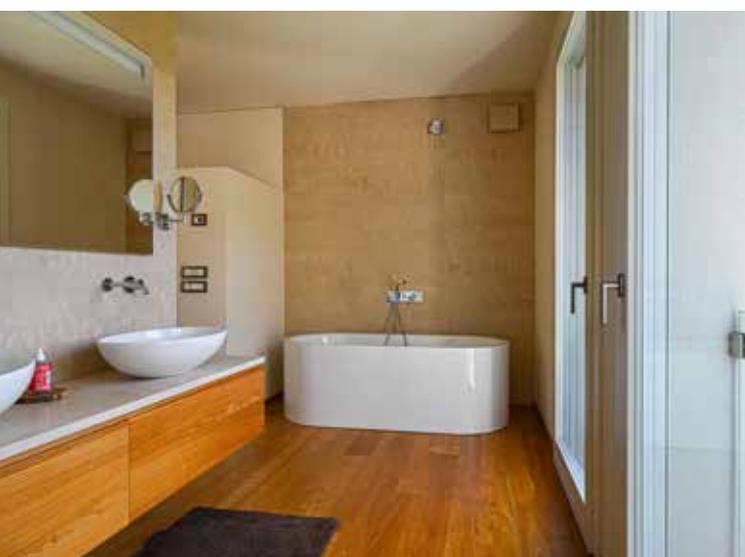
## SCHIO (VI)

Immersa in un contesto naturale di rara bellezza, questa villa singola si erge su una collina privata, offrendo una vista dominante sul paesaggio verdeggiante e sul profilo delle Prealpi.

La proprietà, circondata da un ampio parco piantumato, garantisce totale privacy e una qualità dell'abitare elevatissima.

La villa si trova sui colli immediatamente sopra a Schio, in una posizione privilegiata che combina riservatezza, natura e comodità. L'area è caratterizzata da paesaggi verdi, boschi, sentieri panoramici e una vista spettacolare sulle Prealpi Vicentine.





L'architettura contemporanea della villa dialoga armoniosamente con l'ambiente naturale circostante. Le ampie vetrate a tutta altezza, la terrazza panoramica con vista a 360°, e l'attento uso di materiali naturali – come il legno e la pietra – creano un'atmosfera calda e luminosa, perfetta per chi desidera uno stile di vita raffinato a contatto con la natura. Gli spazi interni, disegnati con gusto essenziale e moderno, si sviluppano su più livelli e includono: una zona giorno open space con cucina di design e stufa in maiolica centrale, due camere da letto con travi a vista e affacci mozzafiato, due bagni con doccia e vasca, cabina bagno turco, ambienti polifunzionali come lo studio al





 **431 m²**  **3**  **2**  **100.000 m²**  **In def.**

scopri i dettagli



## SCHIO (VI)

### SPLENDIDA VILLA MODERNA

INFO IN AGENZIA

piano terra e la sala pianoforte dedicata al relax sulla torretta. La proprietà di 10 ht coltivata frutteto (60 piante), oliveto (40 piante), orto e bosco è attraversata da sentieri privati e include un annesso rustico e una stalla ideale per cavalli o animali d'allevamento.

Un'abitazione ideale per chi cerca esclusività, silenzio, panorami incontaminati e un'eleganza senza tempo, a pochi minuti dai principali servizi e centri urbani.

Rif. IT 25 355 1586

PER INFORMAZIONI:



Vicenza | Contra' Porta Padova, 132

 +39 0444 317652

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

 [vicenza@von-poll.com](mailto:vicenza@von-poll.com)





  
520 m<sup>2</sup>

  
6

  
4

  
56 m<sup>2</sup>

  
In def.



## MAGNANO IN RIVIERA

VILLA CON PARCO  
€ 570.000



scopri i dettagli

Nel cuore del paese, proponiamo ELEGANTE E AMPIA VILLA CON SPLENDEDE VETRATE AFFACCIAE SUL PARCO DI PROPRIETA', spazi introvabili, salone con caminetto, pluricamera, taverna con fogolar, autorimessa da 56 mq. Possibilità di realizzazione di ulteriori camere e bagni. Finiture ricercate, architettura all'avanguardia.

PER INFORMAZIONI:



Udine | Via Mazzini, 7/A

 0432 204546

 immobiliarecierre.it

 info@immobiliarecierre.it





 230 m<sup>2</sup>    3    2    In def.   

## CIVIDALE DEL FRIULI (UD) BORGO BROSSANA

APPARTAMENTO RISTRUTTURATO  
€ 345.000

Ultimi due piani di un palazzo di inizi '800, sulle sponde del fiume Natisone. La recente ristrutturazione ha esaltato l'atmosfera calda ed elegante, rendendo ogni ambiente accogliente e raffinato, dove gli spazi interni sono stati progettati per garantire luminosità e comfort, con poche stanze di dimensioni ampie che creano zone living privilegiate con vista sulla città vecchia. 230 mq con due bagni. Cantina al piano terra a completare la proprietà. **Rif. 1387**

PER INFORMAZIONI:



Cividale del Friuli UD – Borgo di Ponte, 20

 0432 1599847 | 340 2756363

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

 [info@cividaledocasa.it](mailto:info@cividaledocasa.it)

Castello di Udine

05.04  
—04.11  
2025

A Cura di — Curated by  
Silvia Bianco, Roberto Koch,  
Alessandra Mauro

# Mimmo Jodice

## L'enigma della luce



© Mimmo Jodice/Marina di Lissia/Opera n.3, 2008

Mostra prodotta dai  
Civici Musei del Comune di Udine

Con il contributo di

Con il sostegno di

Con il patrocinio di

Partner

Sponsor

Media partner



COMUNE  
DI UDINE  
UDINE  
MUSEI  
MUSEO  
FRIULANO  
DELLA FOTOGRAFIA

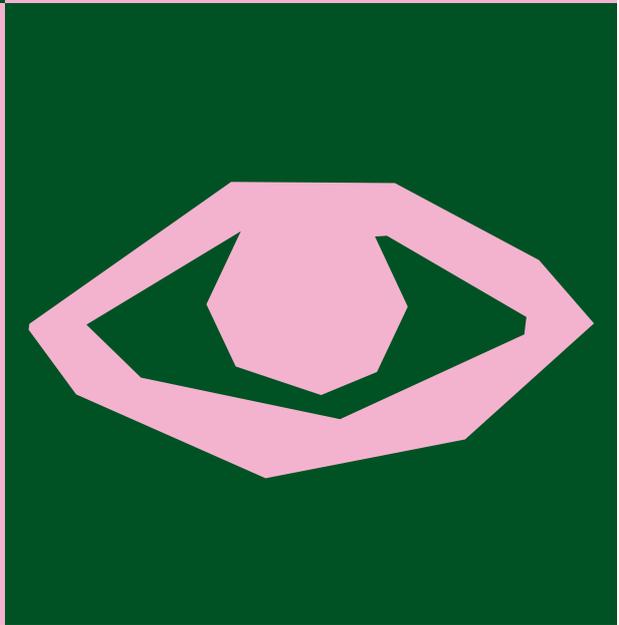
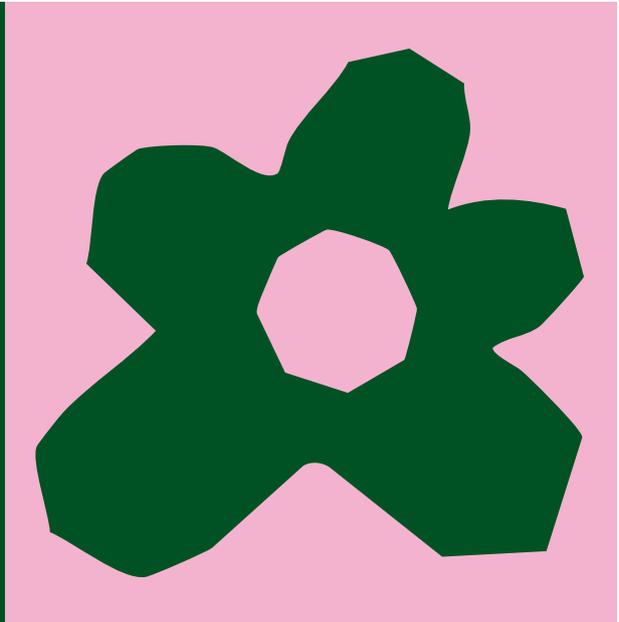
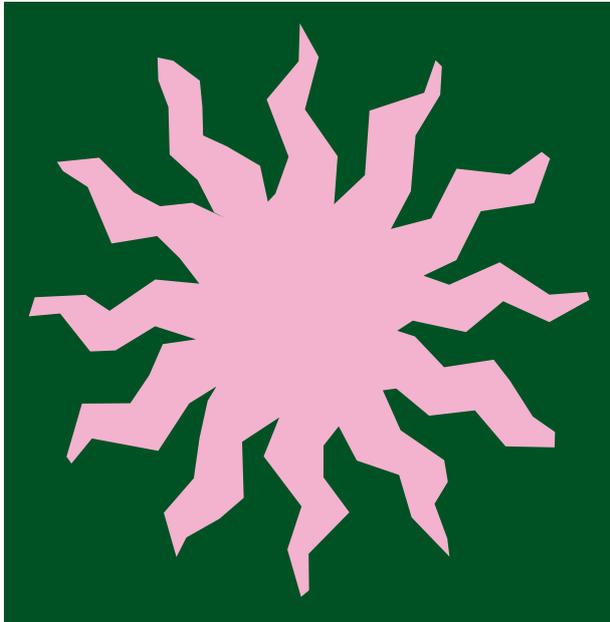


IO SONO  
FRIULI  
VENEZIA  
GIULIA



GO! 2025 & FRIENDS

# UDIN ESTATE



# 2025

con il sostegno di:



IO SONO  
FRIULI  
VENEZIA  
GIULIA



con il contributo di:





EQUIPE IMMOBILIARE | CONSULENTI, NON SEMPLICI VENDITORI



**MONDO  
DINTORNI**

Equipe Immobiliare

📍 UDINE | Riva Bartolini, 11

☎ 0432 583700

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

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