

# ABITARE

ANNO III N. 1 | GENNAIO 2026 | UDINE E PROVINCIA

REAL ESTATE

**CASA CON DIFETTI:**  
chi è responsabile?

**FONDO PATRIMONIALE:**  
quando i beni sono a rischio

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





Quore

il gruppo immobiliare che crea valore

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



## COMPRAVENDITE: TENDENZE DEL MERCATO

Nel primo semestre del 2025 il mercato immobiliare italiano continua a muoversi lungo una linea di equilibrio sottile, fatta di domanda presente, offerta selettiva e trattative sempre più misurate. I dati lo raccontano con chiarezza: le compravendite si chiudono mediamente con una riduzione del **7,6% rispetto al prezzo richiesto**, un valore in lieve calo rispetto al **-8% registrato nel 2024**. Un segnale solo apparentemente marginale, che in realtà fotografa un mercato più stabile di quanto spesso venga percepito.

La diminuzione dello sconto medio indica infatti che i margini di trattativa si stanno progressivamente assottigliando. Non perché i prezzi corrano, ma perché **l'offerta resta contenuta**, soprattutto per gli immobili di qualità, ben posizionati e correttamente valorizzati. In questo scenario, chi vende con aspettative realistiche riesce a intercettare una domanda ancora attiva, mentre chi resta ancorato a valutazioni fuori mercato è costretto a rivedere le proprie posizioni nel tempo.

Interessante è il dato sugli **acquisti per investimento**, che rappresentano l'eccezione più evidente: qui la scontistica sale fino al **-10,4%**. È il segnale di una domanda più attenta ai numeri, ai rendimenti e alla sostenibilità economica dell'operazione. L'investitore, oggi più che mai, negozia con decisione e seleziona con cura, consapevole di un contesto fatto di costi crescenti, fiscalità da ponderare e scenari urbani in evoluzione.

Anche nelle **grandi città** si registra una dinamica analoga. Lo sconto medio passa dal **-8,3% del 2024 al -7,9% nel 2025**, confermando che i mercati metropolitani, pur restando complessi e frammentati, mostrano una maggiore tenuta. Qui la domanda è spesso sostenuta da fattori strutturali – lavoro, servizi, attrattività internazionale – che limitano gli spazi di negoziazione, soprattutto nelle zone centrali e semicentrali.

Il quadro che emerge non è quello di un mercato in affanno, ma di un settore che sta cercando una **nuova normalità**, più razionale e meno speculativa. Una fase in cui il prezzo giusto, la qualità dell'immobile e la competenza degli operatori diventano elementi decisivi.

In questo contesto, leggere i numeri non basta: occorre interpretarli. Perché dietro ogni punto percentuale di sconto c'è una scelta, una strategia, una visione dell'abitare che cambia. Ed è proprio da qui che passa il futuro del mercato immobiliare.

Anno III - N. 01

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 Srls  
Corso Vittorio Emanuele II, 9  
31015 Conegliano Veneto - Treviso  
Tel. 0422 6977  
mail info@arcaeditore.it  
numero di iscrizione al ROC n° 42434



#### Amministrazione

Viale Vittorio Veneto, 35  
31100 Treviso  
Tel 0422 6977  
mail amministrazione@arcaeditore.it

#### Direttore Responsabile

Silvano Piazza  
silvano.piazza@abitaremagazine.it

#### Direttore Editoriale

Alessandro Mattiazzi  
alessandro.mattiazzi@abitaremagazine.it

#### Redazione e Marketing

Lucia Tosolini  
lucia.tosolini@abitaremagazine.it

#### Progettazione e realizzazione grafica

Adriana Cobianchi  
udine@abitaremagazine.it

#### Per la Tua Pubblicità

Tel. 0422 6977  
Mail info@abitaremagazine.it

#### Stampa

L'Artegrafica Casale sul Sile (TV)  
www.lartigrafica.com

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



## SOMMARIO

**04** Abitare Informa

**08** Immobiliare Ricco

**10** Rehome Immobiliare

**12** Bassani Immobiliare

**14** Savoia Immobiliare

**16** Immobiliare In Udine

**20** Il Castello Immobiliare



12



15



19



37

## GENNAIO 2026 N. 01

- 22** Cividale Casa
- 24** Mondo e Dintorni
- 26** Gruppo Quore
- 30** Immobiliare Cierre
- 32** Bile Immobiliare
- 34** Riva Immobiliare
- 37** Case da Sogno

# CASA CON DIFETTI: IL DIRETTORE LAVORI È RESPONSABILE?

Se la casa nuova ha gravi difetti, come infiltrazioni, anche il direttore dei lavori è responsabile. La sua “alta sorveglianza” copre anche l’esecuzione di opere complesse, come l’impermeabilizzazione.



**A**cquistare una casa nuova e scoprire, poco dopo, gravi difetti come infiltrazioni o muffe che la rendono quasi inabitabile è un incubo. L’istinto porta a dare la colpa esclusivamente all’impresa che ha eseguito materialmente i lavori.

Ma chi doveva controllare che quei lavori fossero fatti a regola d’arte? Spesso ci si dimentica di una figura chiave: il direttore dei lavori.

Molti si chiedono: **Casa con difetti: il direttore lavori è**

**responsabile?** La risposta della giurisprudenza è sì, e la sua responsabilità non è affatto secondaria. Questo professionista non può “scaricare” la colpa sull’impresa, specialmente quando i difetti derivano da lavorazioni complesse che richiedevano la sua supervisione.

## **Chi risponde per i gravi difetti di costruzione?**

Quando un immobile presenta gravi difetti (come quelli che compromettono l’abitabilità o la funzionalità, ad



esempio le infiltrazioni) la legge prevede una responsabilità solidale di tutti i soggetti che hanno collaborato alla costruzione. Questo significa che sia l'impresa esecutrice sia il direttore dei lavori sono responsabili "in solido". Per il proprietario danneggiato, questo è un vantaggio notevole: non è costretto a individuare il singolo colpevole, ma può chiedere l'intero risarcimento a uno qualsiasi dei responsabili. Saranno poi questi ultimi, eventualmente, a dover regolare i conti tra loro. La giurisprudenza ha chiarito che questa norma stabilisce una vera e propria presunzione di colpa a carico di questi professionisti.

### **In cosa consiste l'alta sorveglianza del direttore dei lavori?**

Spesso si cerca di limitare la responsabilità del direttore dei lavori ai soli "errori di progetto", escludendola per i difetti di esecuzione. I tribunali, in passato, hanno talvolta sostenuto che certi lavori fossero "elementari" e quindi sotto il controllo del solo direttore di cantiere dell'impresa. La Cassazione ha però ribadito un principio diverso. Il direttore dei lavori ha un obbligo di alta sorveglianza.

Questo non significa che debba essere costantemente presente in cantiere, ma che ha il dovere di assicurarsi che l'esecuzione sia conforme al progetto e alle regole della buona tecnica, specialmente nelle fasi più delicate e importanti della costruzione. La sua mancata vigilanza su questi aspetti costituisce colpa professionale.

### **Impermeabilizzazioni e pendenze sono opere elementari?**

Questo è il punto centrale. La Cassazione ha stabilito che il fatto che i difetti riguardino l'esecuzione non significa affatto che le opere siano "elementari" e sottratte all'alta sorveglianza del direttore dei lavori. Al contrario, lavora-

zioni come le impermeabilizzazioni, la corretta creazione delle pendenze per lo scolo delle acque o l'installazione dei drenaggi sono lavorazioni complesse e di primaria importanza. Un errore in queste fasi, che magari restano nascoste sotto i pavimenti o il terreno, pregiudica quasi certamente la riuscita dell'intera opera e causa gravi difetti futuri.

Ad esempio la posa della guaina impermeabilizzante su un tetto piano.

Il direttore dei lavori non deve stendere la guaina lui stesso, ma ha l'obbligo di alta sorveglianza di verificare che venga usata la guaina corretta, che le giunture siano saldate a regola d'arte e che le pendenze verso gli scarichi siano sufficienti. Se non controlla questa fase fondamentale e poi piove dentro casa, è responsabile insieme all'impresa, perché la mancata vigilanza su quell'opera complessa costituisce colpa.

### **Come può difendersi il direttore dei lavori?**

In base al principio della presunzione di colpa, non è il proprietario danneggiato a dover dimostrare la negligenza del direttore dei lavori. Al contrario, spetta al professionista fornire la prova liberatoria.

Per evitare la condanna, il direttore dei lavori deve dimostrare attivamente di aver fatto tutto il possibile per evitare il danno: ad esempio, provando di aver dato precise e corrette istruzioni all'impresa (che poi non le ha seguite), di aver contestato le lavorazioni errate o di essere stato presente durante le fasi esecutive più importanti.

Non è sufficiente affermare che i difetti erano "esecutivi" o che non c'erano "errori di progetto".

# FONDO PATRIMONIALE E DEBITI FISCALI: QUANDO I BENI SONO A RISCHIO

**Il fondo patrimoniale non garantisce più una protezione assoluta contro i debiti tributari: la Cassazione stabilisce che se il debito serve alla famiglia, l'ipoteca è legittima.**



Il fondo patrimoniale non rappresenta più uno scudo automatico contro i debiti tributari. La regola generale, consolidata dalla recente giurisprudenza della Corte di Cassazione, stabilisce che la protezione dei beni conferiti cade ogni volta che l'obbligazione fiscale sia ricollegabile, anche indirettamente, al benessere del nucleo familiare. Non conta la natura del debito, ma lo scopo per cui è stato contratto: se l'attività professionale o d'impresa di un coniuge serve a mantenere il tenore di vita della famiglia, il fisco può procedere con l'iscrizione ipotecaria sugli immobili segregati, a meno che il debitore non provi l'estraneità del debito e la consapevolezza del creditore.

## **La natura del fondo patrimoniale e il quadro normativo**

Il fondo patrimoniale, disciplinato dagli articoli 167 e seguenti del Codice civile, è un istituto che permette ai co-

niugi (o a un terzo) di destinare determinati beni — immobili, mobili iscritti in pubblici registri o titoli di credito — al soddisfacimento dei bisogni della famiglia. Nonostante la nascita di strumenti più complessi come il trust, il fondo resta una scelta diffusa per la sua apparente semplicità. Dal punto di vista della titolarità, la costituzione del fondo non muta generalmente la proprietà dei beni. Questo significa, ad esempio, che la soggettività passiva ai fini Imu rimane in capo ai proprietari originari. L'amministrazione segue le regole della comunione legale e i frutti devono essere impiegati esclusivamente per le necessità familiari. Ai fini delle imposte dirette, i redditi prodotti dai beni del fondo sono imputati per metà a ciascun coniuge. Un limite rilevante all'autonomia dei coniugi emerge in presenza di figli minori: in questo caso, qualsiasi atto di disposizione, alienazione o costituzione di garanzia sui beni del fondo necessita dell'autorizzazione del giudice.

Tale vincolo è esteso anche alle unioni civili tra persone dello stesso sesso, in virtù della legge 76/2016, mentre per le convivenze di fatto la giurisprudenza ha recentemente ribadito confini differenti.

### **Il nesso tra bisogni della famiglia e debiti professionali**

Il punto di rottura della protezione offerta dal fondo si manifesta nel rapporto con i debiti tributari. Secondo un'ordinanza della Suprema corte, non esiste una presunzione assoluta di estraneità o inerenza del debito fiscale rispetto ai bisogni della famiglia. La valutazione deve essere compiuta caso per caso, analizzando la relazione tra il fatto generatore dell'obbligazione e le necessità del nucleo familiare.

L'orientamento attuale è estremamente restrittivo. La Cassazione ha chiarito che i "bisogni della famiglia" non comprendono solo le spese di sussistenza (vitto, alloggio, salute), ma si estendono a tutto ciò che contribuisce al mantenimento e al miglioramento del benessere complessivo. Di conseguenza, le obbligazioni derivanti dall'esercizio di un'attività d'impresa o professionale di uno dei coniugi sono quasi sempre considerate inerenti. L'idea di fondo è che il reddito prodotto dal lavoro, anche se genera debiti fiscali, sia destinato a incrementare il patrimonio familiare o a garantire un tenore di vita superiore.

Questa interpretazione, fatta propria dall'amministrazione finanziaria fin dagli anni Ottanta, riduce drasticamente lo spazio di manovra per i contribuenti. Solo le obbligazioni sorte per finalità puramente speculative o voluttuarie, del tutto slegate dal contesto familiare, possono essere considerate estranee e quindi non azionabili sui beni del fondo.

### **L'onere della prova e la difesa del contribuente**

Un aspetto fondamentale emerso dalle recenti pronunce riguarda l'onere della prova. In un eventuale contenzioso contro l'agente della riscossione, non è il fisco a dover dimostrare che il debito è inerente alla famiglia, ma è il debitore a dover provare il contrario.

Il contribuente che si oppone all'esecuzione o all'ipoteca deve fornire una prova rigorosa su tre fronti:

la regolare costituzione del fondo patrimoniale e la sua opponibilità tramite annotazione a margine dell'atto di matrimonio; il fatto che il debito sia stato contratto per scopi estranei ai bisogni della famiglia (dimostrando, ad esempio, che si trattava di un investimento azzardato o di una spesa di lusso personale); la consapevolezza del creditore (l'Erario o l'ente impositore) circa tale estraneità al momento in cui l'obbligazione è sorta. Quest'ultimo punto è il più complesso da superare. La prova può essere fornita anche tramite presunzioni semplici, ma resta

un ostacolo procedurale altissimo. Se il contribuente non riesce a dimostrare che il fisco sapeva (o poteva sapere) che quel debito non riguardava la famiglia, l'azione esecutiva diventa pienamente legittima.

### **L'iscrizione ipotecaria sugli immobili del fondo**

Quando l'onere probatorio non viene soddisfatto, l'agente della riscossione può procedere con l'iscrizione ipotecaria ai sensi dell'articolo 77 del Dpr 602/1973. Tale atto può essere effettuato per un importo pari al doppio del credito vantato. La giurisprudenza recente, ha confermato la piena legittimità di questa misura anche su beni immobili formalmente inseriti in un fondo patrimoniale.

Il principio di protezione del patrimonio separato cede dunque di fronte alla pretesa erariale, ogni volta che non sia chiaramente dimostrata la natura "voluttuaria" del debito. Ciò vale anche per i debiti legati a cariche societarie, come confermato da diverse decisioni delle Corti di giustizia tributaria. Il fondo, in sostanza, non può essere utilizzato come uno strumento di elusione delle garanzie patrimoniali dovute allo Stato, specialmente se i beni in esso contenuti rappresentano l'unica risorsa su cui il creditore può soddisfarsi.

### **Il rischio di sottrazione fraudolenta al pagamento delle imposte**

Oltre al rischio di perdere i beni, la costituzione di un fondo patrimoniale in presenza di pendenze fiscali può integrare una fattispecie delittuosa. L'articolo 11 del Dlgs 74/2000 punisce la sottrazione fraudolenta al pagamento delle imposte. La creazione di un patrimonio separato, se finalizzata a rendere inefficace la riscossione coattiva, può portare a conseguenze serie. La giurisprudenza di legittimità specifica che il giudice deve verificare se la costituzione del fondo sia stata un atto realmente destinato ai bisogni della famiglia o una manovra strumentale. Se il contribuente possiede altri beni, non inclusi nel fondo, di valore tale da garantire comunque il debito tributario, l'intento fraudolento può essere escluso. Tuttavia, se il fondo "svuota" il patrimonio aggredibile rendendo il recupero del credito più difficoltoso o incerto, scatta il dolo specifico. In sintesi, il fondo patrimoniale rimane uno strumento utile per la pianificazione familiare, ma la sua efficacia come barriera contro il fisco è ormai estremamente limitata. La presunzione che ogni attività lavorativa o professionale sia svolta nell'interesse del nucleo familiare rende i beni del fondo potenzialmente aggredibili per quasi ogni tipologia di debito fiscale accumulato dai coniugi.



UDINE Via Mantica, 22 | Udine

IMMOBILIARE  
**RICCO**

☎ 0432 1901189



### UDINE VIA GEMONA INTERNI

€ 278.000

Luminosissimo appartamento BICAMERE + STUDIO posto al sesto piano con ascensore così disposto: ingresso, soggiorno con cucina openspace con meravigliosa VISTA CASTELLO, camera matrimoniale con bagno padronale, camera singola, studio, bagno finestrato con doccia e terrazza. Cantina. Completamente ristrutturato nel 2018, pronto per essere abitato, parzialmente arredato.

Riscaldamento centralizzato contocalorie e doppio climatizzatore. Ape in definizione.



m<sup>2</sup> 113 m<sup>2</sup> 🚗 2+ 🏠 2 🏡 D



### UDINE CENTRO STORICO

€ 335.000

In elegante complesso del 2008 splendido appartamento al 1° piano con ascensore: nasce come tricamere, ma è stato personalizzato per ricavare un ampio appartamento con due camere, soggiorno di 35 mq, cucina abitabile, un bagno finestrato con la doccia ed un altro con vasca idromassaggio. Curato in ogni minimo particolare e rifinito con materiali pregiati. Riscaldamento autonomo, climatizzatore con pompa di calore, sistema di video sorveglianza esterno. Posto auto scoperto. Classe C.



m<sup>2</sup> 95 m<sup>2</sup> 🚗 2 🏠 2 🚗 1 🏡 C



**UDINE VIALE UNGHERIA € 198.000**

↑ In contesto condominiale curato, perfetto appartamento BICAMERE completamente ristrutturato nel 2021, secondo piano con ascensore con cantina e garage: luminoso soggiorno con terrazzo, cucina abitabile con veranda e comodo ripostiglio, camera padronale con cabina armadio, bagno finestrato con doccia e seconda camera matrimoniale. Doppia climatizzazione, pavimentazione in gres, tapparelle motorizzate, porta blindata, serramenti doppio vetro pvc, parzialmente arredato. Classe D.

🏠 110 m<sup>2</sup> 🛏️ 2 🚿 1 🏠 1 📈 D



**MARTIGNACCO € 475.000**

↑ In zona residenziale, VILLETTA INDIPENDENTE in fase di ultimazione sviluppata su due piani: al piano terra ampio soggiorno, bagno di servizio e cucina a vista; al primo piano reparto notte con travi a vista, 3 ampie camere di cui una matrimoniale con bagno padronale e secondo bagno ad uso delle altre stanze. Deposito/vano tecnico ed un box. Giardino di proprietà 400 mq, fotovoltaico da 6kw già installato con 12kw di batterie. Classe energetica A. Consegna prevista per gennaio 2026

🏠 150 m<sup>2</sup> 🛏️ 3 🚿 3 🌱 400 m<sup>2</sup> 📈 A



**FELETTO UMBERTO CENTRO € 135.000**

↑ In contesto con poche unità abitative, MONOLOCALE finemente ristrutturato pari ad un primo ingresso. Completa la proprietà una cantina. Arredamento incluso nel prezzo, pronto all'uso per essere messo a reddito. Classe C.

🏠 40 m<sup>2</sup> 🛏️ 1 🚿 1 📈 C



**BRESSA DI CAMPOFORMIDO**

↑ MEZZA BIFAMILIARE divisa verticalmente con ampio scoperto di 300 mq oltre ad un patio da 60 mq, esternamente ristrutturata nel 2024, con internamente le finiture dell'epoca di costruzione, completa di ampio scantinato e spazioso garage. Ape in def.

🏠 210 m<sup>2</sup> 🛏️ 3 🚿 2 🏠 1 🌱 300 m<sup>2</sup> 📈 In def.



 98 m²
  2
  1
  In def.

**UDINE** € 150.000

Rif. RH375 – Situato nell'incantevole comune di Udine, precisamente in via Ciconna, questo spazioso appartamento trilocale offre un'opportunità imperdibile per chi desidera vivere nel centro città. Al secondo piano di un condominio con ascensore, l'immobile è composto da un ampio ingresso, cucina separata con tinello e accesso a un terrazzino, luminoso salotto/pranzo, due camere spaziose, un bagno; comodo ripostiglio. Attualmente affittato, l'appartamento sarà libero alla fine del 2025. Seppur abitabile fin da subito, presenta opportunità interessanti per personalizzazioni o ristrutturazioni secondo le proprie esigenze.



 148 m²
  2
  1
  1
  A

**UDINE** € 265.000

Rif. RH331-5 – In una delle zone più ricercate di Udine, precisamente a Cussignacco, proponiamo un elegante appartamento duplex al primo ingresso in una recente palazzina di sole sei unità. Si sviluppa su due livelli e offre una superficie totale di ben 148 mq. Al secondo ed ultimo piano ampia e luminosa zona giorno, affiancata da una cucina separata completamente arredata e abitabile. La prima camera doppia è ideale per ospiti o come studio; la zona notte comprende invece una spaziosa camera matrimoniale con bagno. Al piano mansardato un ampio locale dalle generose altezze sfruttabili a piacimento. Ampia cantina, garage privato e posto auto scoperto.



 110 m²
  3
  2
  In def.

**UDINE** € 285.000

Rif. RH225-e – Viale Venezia, a due passi dal centro proponiamo in vendita nuovi tricamere composti da luminosa zona giorno con cucina open-space, piccola terrazza, una camera di ampie dimensioni matrimoniale, una singola e un grande bagno finestrato, la terza camera è con bagno en-suite. Cantina di proprietà al piano interrato e possibilità di posto auto scoperto (€ 8.000). Zona servitissima, elevato comfort abitativo, finiture di qualità. Questo nuovo complesso abitativo è situato a pochi passi dal cuore di Udine: un edificio su più piani in completa ristrutturazione, dal design sofisticato e moderno.



 159 m²
  3
  2
 
 1
  In def.

**UDINE** € 230.000

Rif. RH382 – In via Selan, una traversa di via Martignacco, al riparo dal traffico cittadino, vendiamo una casetta a schiera di fine anni '60, abitabile subito o eventualmente da rimodernare. composta da due piani fuori terra e un seminterrato adibito a garage e cantina, è dotata di ampia zona giorno con cucina separata e abitabile ed un primo bagno finestrato. Al piano superiore tre camere da letto ed il secondo bagno completo e finestrato. Un piccolo giardino esterno completa l'unità immobiliare.





 599 m<sup>2</sup>
 5
  3
 
 D

### TRICESIMO

€ 650.000

Rif. RH363 – Scopri la tua nuova casa da sogno in una delle zone più ricercate di Tricesimo! Situata nel tranquillo e prestigioso quartiere di Felettano, questa villa moderna è caratterizzata da uno stile architettonico elegante e contemporaneo, si sviluppa su un unico piano con una mansarda accogliente al piano superiore. Gli interni comprendono tre spaziose camere da letto, oltre a una funzionale zona lavanderia e stileria. Zona giorno una cucina separata ed abitabile ideale per gli amanti del buon cibo e della convivialità. Oltre alla struttura principale, il lotto include un'ampia dependance collegata internamente alla villa ma con ingresso autonomo di ben 130 mq.



 290 m<sup>2</sup>
 4
  3
 
 doppio
  D

### UDINE

€ 569.000

Rif. RH397 – In contesto esclusivo proponiamo una villa d'epoca, un tempo residenza del pittore Arturo Collavini, oggi finemente restaurata con grande attenzione alla conservazione delle finiture storiche originali. La proprietà si sviluppa su due unità indipendenti. L'appartamento al piano terra si distingue per ambienti ampi e luminosi, comprende un doppio soggiorno, cucina separata, sala da pranzo, due camere da letto, bagno finemente rifinito e uno splendido giardino privato di oltre 500 mq. Al primo piano troviamo un elegante appartamento composto da soggiorno, sala da pranzo, cucina separata, due camere e due bagni. Terrazza abitabile di oltre 20 mq.



 170 m<sup>2</sup>
 2
  1
 
 In def.

### UDINE

€ 290.000

Rif. RH389 – In via Pola, in contesto tranquillo e servito di Udine, proponiamo una casa indipendente di circa 170 mq con grande giardino. Al piano terra una cucina, soggiorno/pranzo e un comodo ripostiglio. Al primo piano la zona notte offre due camere matrimoniali, un bagno e una luminosa veranda. Soluzione interessante per chi cerca una casa da modellare secondo le proprie esigenze. Sul retro sono presenti strutture che permettono con un ampliamento di realizzare una seconda abitazione, con progetto già concessionato per la costruzione della nuova unità, offrendo così la possibilità immediata di dividere la proprietà in due case completamente indipendenti.



 45 m<sup>2</sup>
 1
  1
  In def.

### UDINE

€ 165.000

Rif. RH391 – In una delle zone più comode e richieste della città, a pochi passi dal centro storico, proponiamo un bilocale completamente ristrutturato e pronto per essere abitato. L'appartamento offre spazi ben distribuiti, finiture moderne e un'atmosfera accogliente che lo rende ideale sia come prima casa sia come soluzione da mettere a reddito. Grazie alla posizione centrale e alla recente ristrutturazione, l'immobile rappresenta un'eccellente occasione anche per investitori: perfetto per affitti a coppie, studenti o lavoratori, ma altrettanto interessante per affitti brevi, data la vicinanza al centro storico e alle principali attrazioni della città.





### UDINE- V.LE UNGHERIA (LATO CENTRO)

Appartamento di prestigio di circa 260 mq, al sesto piano di signorile palazzina, con ascensore direttamente in casa. Salone di 72 mq con terrazzo, cucina abitabile, 4 camere, 3 bagni. Completamente originale, divisibile in due unità. Doppio garage e cantina.

€ 290.000

scopri ▼



5+ | 2 | 260 m<sup>2</sup>



### TRICESIMO - MORENA

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.

€ 600.000

scopri ▼



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



### POZZUOLO DEL FRIULI

€ 460.000

Ampia e luminosa villa indipendente su due livelli da 150mq ciascuno con scoperto di proprietà. Finemente ristrutturato nel 2018, si dispone con l'unità principale al piano primo con spaziosa zona giorno open space e cucina ad isola, due camere matrimoniali, di cui una con terrazzo e due bagni con idromassaggio. Al piano terra, al grezzo, deposito e garage, ma si presta ad un'ulteriore unità abitativa. Parzialmente arredata.

Cl. En. "C".

🏠 5+ 🏠 1 📏 300 m<sup>2</sup>

scopri ▼



### 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.

📏 4.800 m<sup>2</sup>

scopri ▼



### VARIANO - BASILIANO

€ 175.000

Ampio casale parzialmente ristrutturato con scoperto disposto su due livelli + soffitta. Cucina separata abitabile, soggiorno, bagno ristrutturato e deposito/dependance al piano terra, tre camere e bagno al piano primo. Ulteriore porzione da ristrutturare a fianco. Soffitta di 170mq al piano secondo. Facilmente divisibile in due unità.

Vari rispostigli e depositi, posti auto.

🏠 5+ 🏠 2 📏 304 m<sup>2</sup>

scopri ▼



## VUOI CONOSCERE IL VALORE DELLA TUA CASA?

Scopri quanto vale il tuo immobile in pochi click!

**Inquadra il qr code e ottieni una valutazione gratuita online.**

**GRATIS**

Il servizio è gratuito

**VELOCE**

Valutazione immediata

**PRECISO**

In base alle tue informazioni



- ▶ inquadra il qr code
- ▶ compila il form
- ▶ ricevillo direttamente sulla tua mail.



## UDINE

In zona servita e inserito in un ottimo contesto condominiale, **luminoso bi-camere** al 2° piano. L'ingresso si apre su un ampio disimpegno che conduce alla **cucina** separata e abitabile, **completamente arredata a nuovo**, dotata di accesso diretto a una comoda veranda attrezzata a zona lavanderia e a una terrazza di circa 9 mq. Il soggiorno spazioso e particolarmente luminoso si affaccia invece su una seconda terrazza di 14 mq. Zona notte una camera matrimoniale, camera singola, pratico ripostiglio e bagno finestrato con vasca. **Cantina** al piano scantinato e un **posto auto scoperto**. Rif. 0298

€ 160.000

Scopri di più

m<sup>2</sup> 95 m<sup>2</sup> | 🛏 2 | 🚿 1 | 🏡 E



## UDINE

Casa in linea su tre piani a Campofornido. **Ampia casa disposta su tre piani** fuori terra, **vicino al centro di Campofornido**. Al piano terra, ristrutturato nel 2013, troviamo ingresso su portico, cucina abitabile attrezzata, salotto con camino, bagno finestrato, lavanderia e centrale termica, oltre a un portico esterno ideale per pranzi all'aperto. Il primo piano non ristrutturato comprende tre camere matrimoniali, due bagni, ripostiglio e due terrazze. Soffitta al secondo piano parzialmente praticabile. Completa la proprietà un **giardino di circa 300 mq** con portico per auto e legnaia. Rif. 029A

€ 160.000

Scopri di più

m<sup>2</sup> 254 m<sup>2</sup> | 🛏 3 | 🚿 2 | 🏡 In def.



## UDINE | LOCAZIONE

**Negozi** in una **posizione strategica** caratterizzata da un intenso passaggio pedonale e veicolare, che garantisce un'elevata visibilità. L'immobile è dotato di più vetrine su strada, un elemento di grande valore che assicura luminosità naturale agli ambienti interni e un'ottima esposizione per qualsiasi attività commerciale. La superficie complessiva è di circa 60 mq, interamente sviluppata su un unico livello. La disposizione open-space rende il locale estremamente versatile e facilmente adattabile, dal retail tradizionale a showroom, ufficio o spazio espositivo. Rif. 029M

€ 500/mese

Scopri di più

m<sup>2</sup> 60 m<sup>2</sup> | 🚿 1 | 🏡 F



## UDINE | LOCAZIONE

In Via Aquileia, in posizione strategica, interessante **negozi** di **72 mq** **vetrinato** openspace e bagno finestrato. Senza spese condominiali. Termoautonomo e climatizzato. Rif. 01ZE

€ 1.100/mese

Scopri di più

m<sup>2</sup> 72 m<sup>2</sup> | 🚿 1 | 🏡 D



# Professionisti al tuo fianco dal 1899

✉ savoia@savoia.net 🌐 www.savoia.net



## FAEDIS

**Splendida villetta a schiera**, ricca di fascino e storia che unisce il calore degli ambienti tradizionali al comfort moderno. **Disposta su tre livelli**, offre ampi spazi abitativi: al piano terra salotto con muri in pietra e camino, **cucina abitabile con spolert friulano**, dispensa, bagno finestrato, lavanderia attrezzata e locale caldaia; al primo piano tre camere (una matrimoniale e due doppie), bagno con **vasca idromassaggio** e terrazzo di 8 mq; al piano superiore ampia soffitta open space. All'esterno, una corte in porfido con legnaia e lavanderia, un **grande porticato** ideale per cene e feste con impianto sonoro, e un giardino con possibilità di piscina interrata. Completano la proprietà **due posti auto coperti**. Rifiniture di pregio, serramenti in doppio vetro, cappotto e tetto isolato. Abitazione pronta da vivere, senza necessità di interventi. Rif. 0295

€ 298.000

Scopri di più



m<sup>2</sup> 230 m<sup>2</sup> | 🛏️ 3 | 🚿 3 | 🏡 D





■ **LOCAZIONE - UDINE, PIAZZA SAN GIACOMO**

In elegante palazzo d'epoca, affascinante **mansardina** al terzo piano con ascensore, completamente arredata, composta da ingresso, bagno con doccia, cucina, zona living e zona notte. Termoautonoma, locata ad € 1.100 + € 35 spese

🏠 35 m<sup>2</sup> 🛏 1 🚿 1



■ **LOCAZIONE - UDINE, ZONA OSPEDALE**

In condominio di poche unità con bel giardino, **ampio bicamere** al secondo ultimo piano senza ascensore, biservizi, bella terrazza abitabile, termoautonoma, aria condizionata, arredato, cantina e garage. € 830 + € 90 spese.

🏠 95 m<sup>2</sup> 🛏 2 🚿 2 🏠 1



■ **LOCAZIONE - UDINE, CORTE SAVORGNAN**

**Ufficio** al secondo piano nel cuore di Udine, in una zona pedonale ricca di servizi, composto da tre vani ben distribuiti, uno dei quali affaccia direttamente su Via Savorgnana. Ideale per professionisti o piccole realtà. € 650 + spese

🏠 70 m<sup>2</sup> 🏢 3 🚿 1



■ **LOCAZIONE - UDINE, VICINANZE PALAMOSTRE**

Esclusivamente ad uso foresteria (azienda) In tranquilla zona residenziale **bicamere** ristrutturato al primo piano. Soggiorno/pranzo, terrazza, cucina con veranda e lavanderia, bagno, ripostiglio. Autorimessa. Clima. € 1.000 mese

🏠 100 m<sup>2</sup> 🛏 2 🚿 1 🏠 1



■ **VILLA INDIPENDENTE, PASSONS**

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

🏠 300 m<sup>2</sup> 🛏 3 🚿 3 🚗 2



■ **BICAMERE, UDINE - VIA SUPERIORE**

**Appartamento bilivello con due camere e due bagni**, posto all'interno di una corte deliziosa e tranquilla ... circa mq. 90 con living open space, completo di cantina e posto auto scoperto limitrofo. € 210.000

🏠 90 m<sup>2</sup> 🛏 2 🚿 2 🚗 1



agenziaimmobiliareinudine



agenzia\_immobiliare\_in\_udine



### ELEGANTI UFFICI, UDINE NORD

Meravigliosi e qualitativamente unici... **uffici** in zona interna a Via Tricesimo, m. 230 termoautonomi e climatizzati, con fotovoltaico, cablati, allarmati, arredati ed attrezzati con pareti in vetro. Ingresso indipendente, ampio parcheggio. Prezzo molto interessante.

m<sup>2</sup> 230 m<sup>2</sup> 5 1



### NEGOZIO/UFFICIO, UDINE - VIALE VOLONTARI

Ristrutturatissimo **negozio/ufficio** con doppio ingresso, immobile storico con murature originali, termoautonomo, mq. 120...  
€ 235.000

m<sup>2</sup> 120 m<sup>2</sup> 5 1



### UFFICIO, UDINE - LARGO DEI PECILE

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

m<sup>2</sup> 200 m<sup>2</sup> 5 2



■ **ULTIME UNITA' - RES. 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, primo ingresso!

🚗 2/3 🚿 1/2 🚗 1



■ **VILLA BIFAMILIARE, UDINE - ZONA SEMICENTRALE**

Splendida unità abitativa in villa bifamiliare, oltre mq. 250 con meraviglioso giardino piantumato, tricamere + studio, triservizi, zona sauna/relax, garage doppio. Costruita nel 1990, sempre curata e mantenuta. Info ulteriori previa telefonata.

🏠 m<sup>2</sup> 230 m<sup>2</sup> 🚗 4 🚿 3 🏠 2



agenziaimmobiliareinudine



agenzia\_immobiliare\_in\_udine



### ■ ATTICO PANORAMICO, UDINE CENTRALE

Bellissimo **attico** posto in un elegante palazzo degli anni '70, ascensore diretto in casa, viste da capogiro, ristrutturato recentemente, mq. 250 ricchi di luce, spazio e unicità. Importante zona living, tre camere molto grandi, studio, tre bagni, terrazze abitabili, cantina e garage.  
€ 478.000

m<sup>2</sup> 250 m<sup>2</sup> 3 3 1

**SISTIANA (TS)**



Meraviglioso contesto, munito di ogni comfort: servizio sicurezza H 24, Hotel, spiaggia, piscina riservata ai residenti, bar, ristoranti... La riservatezza ed il silenzio, concedono un valore aggiunto al Borgo...  
Appartamento di mq 200 disposti su piano unico con terrazza vista mare di mq 70, doppio garage ed ampia cantina.  
Classe Energetica A!

🏠 200 m<sup>2</sup> 🚗 - 🏠 - 🚗 doppio 🌿 A

**TAVAGNACCO (UD)**



VILLA SINGOLA internamente molto luminosa ... ristrutturata utilizzando il superbonus (da ultimare le finiture interne) infissi, caldaia sono nuovi, predisposizione clima, terrazze rifatte... La casa è disposta su due livelli + mansarda per un totale di mq 220. Piano primo: ingresso soggiorno cucina bagno e secondo ingresso. Piano primo: tre camere splendida terrazza con affaccio sul verde, un bagno.. Soffitta, attualmente open space, possibile dividerla internamente creando due stanze. Il piano seminterrato è composto da: lavanderia e cantina. Giardino piantumato con garage deposito attrezzi. Classe D.

🏠 220 m<sup>2</sup> 🚗 3 🏠 2 🏠 1 🌿 🌿 🌿 D

**UDINE | VIALE VENEZIA**



Splendida villa primi '900 (caldaia, cappotto esterno, fotovoltaico, realizzati nel 2022) padronale ingresso, sala da pranzo, cucina, soggiorno, bagno, camera, al piano terra, scale che accedono al piano superiore con tre camere da letto, bagno e gradevole pogggiolo. Giardino esterno con garage, legnaia e stanza pluriuso dedicata a spazio ludico.  
Classe Energetica D.

🏠 - m<sup>2</sup> 🚗 3 🏠 1 🏠 1 🌿 🌿 🌿 D

**CAPRIVA DEL FRIULI (GO)**



Terreno edificabile di mq 1.200 situato in zona residenziale, circondato da varie tipologie di ville ed abitazioni a schiera.  
Strada riservata e non trafficata.  
**€ 90.000**

🏠 1.200 m<sup>2</sup>

**INTERNO VIA AQUILEIA**

Luminoso e ampio bicamere di mq 105, posto al terzo piano di un elegante edificio con ascensore... Ingresso, ampio soggiorno con terrazzo, cucina con zona pranzo, veranda con lavanderia, due camere, bagno con finestra (possibilità di ricavare un secondo bagno), cantina e garage.. riscaldamento con contocalorie - l'immobile si presenta in ottimo stato, pronto per essere abitato. Classe F.

€ 195.000!!!

m<sup>2</sup> 105 m<sup>2</sup> 🚗 2 🚿 1 🏠 1 🌳 F

**ZONA TEATRO**

**Tricamere + studio biservizi** dalla generosa metratura (mq 230). 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!!!

m<sup>2</sup> 230 m<sup>2</sup> 🚗 4 🚿 2 🏠 1 🌳 E

**VIA AQUILEIA**

Scopri questo affascinante appartamento situato al terzo piano di un edificio in linea progettato dall'Architetto Avon.. offre un'atmosfera unica, perfetta per chi cerca un rifugio con un tocco di eleganza parigina.. Atrio, ampio e luminoso soggiorno, sala da pranzo con vista sulla cucina, corridoio notte, bagno finestrato, spaziosa camera matrimoniale (mq 120).. soffitta, zona lavanderia e terrazzino condominiale vista tetti.. risc. autonomo. € 190.000!!!

m<sup>2</sup> 120 m<sup>2</sup> 🚗 1 🚿 1 🌳 In def.

**TEMPIO OSSARIO/VIALE LEDRA**

Interessante appartamento al primo piano di un elegante edificio con ascensore. Attualmente utilizzato come ufficio, mantiene intatte le potenzialità per diventare la casa dei tuoi sogni. Offre ampi spazi e una disposizione funzionale.. ingresso accogliente, cucina con zona pranzo e terrazzo.. soggiorno spazioso con terrazzo vista Tempio Ossario e caminetto, quattro camere e uno studiolo, ripostiglio, doppi servizi, cantina, garage. Riscald. con contocalorie. € 250.000!!!

m<sup>2</sup> 187 m<sup>2</sup> 🚗 4 🚿 3 🏠 1 🌳 In def.

**LOCAZIONE**

**VIA CARDUCCI:** negozio vetrinato open space con servizio + magazzino al piano interrato. € 500 mensili, libero da subito!!

**LARGO DEL PECILE:** in zona centralissima, al piano interrato garage di mq 14, libero da subito, € 140.00 mensili!!!

**VIA CARDUCCI** di piccole dimensioni, € 60 mensili!!

**ZONA VIA MARTIGNACCO:** al piano terra con ingresso indipendente ideale come ufficio/laboratorio/studio di mq 80 composto da 2 spaziosi vani + servizio, risc. autonomo. € 550 mensili



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

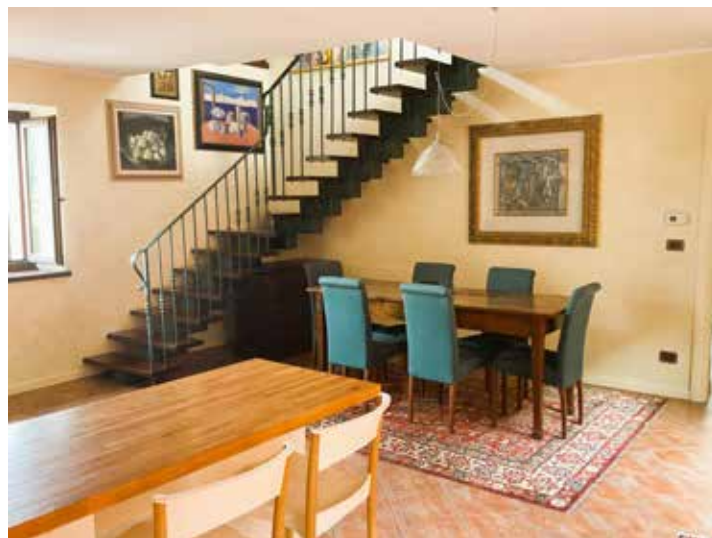
RIF. 1084

**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



RIF. 1409

**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.

**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



RIF. 1384

**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

**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

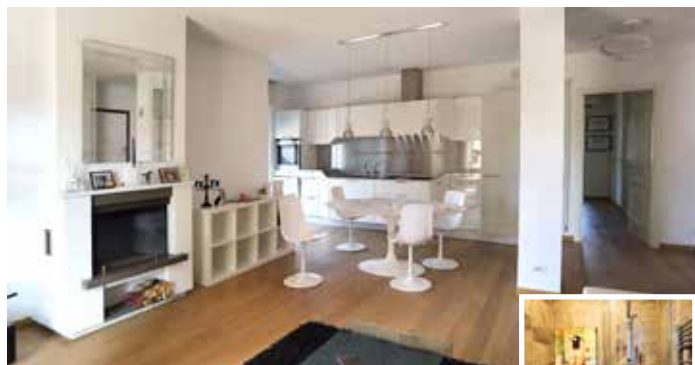


**CAMPOROSSO** INFO IN AGENZIA

In piccolo e delizioso contesto, vendesi curatissimo bicamere con ingresso, soggiorno e cucina a vista, splendida stufa a maiolica, due belle terrazze abitabili con splendida vista sulla pista di Prampero, una camera matrimoniale e bagno. Al piano superiore, bellissimo soppalco a vista, con seconda camera, uno studio e terza terrazza della casa. Cantina ed un grande posto auto coperto.



2 1 1 In def.



**VIA FRIULI** € 305.000

Elegante appartamento tricomere ristrutturato a due passi dall'ospedale di palazzina con sole 4 unità, spese condominiali irrisorie e riscaldamento autonomo. Al secondo ed ultimo piano ed è così composto: ampia zona giorno open space con caminetto, cucina, due terrazze, 2 camere matrimoniali e una singola, 2 bagni con doccia e lavanderia. Cantina di 29 mq, garage. Vendita con arredi di pregio



2 1 1 In def.



**VIA CUSSIGNACCO** € 298.000

Interessante tricomere 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...

140 m² 3 2 1 In def.



**ATTICO ZONA PEDONALE** INFO IN AGENZIA

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.

125 m² 2 2 a parte A



**UDINE – VIA BIRAGO** € 620.000

Interessante casa indipendente in vendita a Udine nel complesso residenziale denominato "Residence Mimosa" progettata nei primi anni '80 su progettazione dell'Arch. Mangani uno dei più illustri interpreti dell'architettura moderna del FVG. La villa è caratterizzata da una disposizione interna a piani sfalsati che rendono davvero piacevole la zona living con doppia uscita sul patio esterno. Tutta la zona giorno è dominata da una grande vetrata che dona davvero una luce meravigliosa a tutto il piano terra e un caminetto centrale in sasso. La villa è così composta: disimpegno di ingresso d'altri tempi con meravigliosa zona giorno e zona pranzo, cucina abitabile con affaccio sul giardino di proprietà, due camere matrimoniali e due bagni al piano. Piano superiore parzialmente mansardato con seconda zona living, un bagno e una camera matrimoniale. Al piano interrato taverna con cucina, bagno lavanderia, centrale termica ed un garage di 50 mq.

3 4 50 m² In def.

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

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



**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.



**PIAZZA GRANDE PALMANOVA** € 185.000

Ultimo ed introvabile appartamento con affaccio diretto sulla meravigliosa Piazza di Palmanova. Disimpegno di ingresso, bagno lavanderia, 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 (altezza 5 metri). Riscaldamento a pavimento, climatizzato. Classe A2... introvabile. Con detrazione a favore dell'acquirente di € 23.500

🚗 1 🚿 2 📈 A2



**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



**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



**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.

🏠 270 m<sup>2</sup> 🚗 4 🚿 3 🏠 2



118 m²
 3
 2
 1
 C

## NIMIS, OTTIMO TRICAMERE BISERVIZI LIBERO DA FINE ESTATE 2026

€ 149.000

Rif. B0858 – Nimis, posizione centralissima e comoda a tutti i servizi, grazioso appartamento posto al secondo piano (su tre) composto da ingresso verandato, soggiorno/pranzo, cucina, due camere matrimoniali, camera/studio e due bagni nuovi. Completo di cantina e garage.

Note: Riscaldamento autonomo a metano Climatizzatore bizona AAA+ Serramenti nuovi in alluminio triplo vetro Recentemente ristrutturato a nuovo. Zanzariere – Classe energetica C. No ascensore Costruzione 1985, lavori di ammodernamento dal 2017 al 2025 Pavimenti in prefinito, legno nelle camere, ceramica nei bagni. Disponibile da settembre 2026

Nel cuore di Nimis (UD), posizione tranquilla, ideale per chi ama passeggiate, ciclismo e percorsi naturalistici.

Perfetto come prima casa o investimento.



*Scopri*  
 più informazioni  
 e tante altre  
 occasioni!



 110 m<sup>2</sup>
 3
  2
  1
  100 m<sup>2</sup>
 In def.

## NUOVA REALIZZAZIONE A MORUZZO (UD)

PREZZI A PARTIRE DA € 275.000

Rif. CO2408 – Moruzzo località Brazzacco, in corso di realizzazione La lottizzazione prevederà due bifamiliari , una villa singola e e otto appartamenti in bifamiliare, non ci sarà condominio. Gli appartamenti in bifamiliare avranno un tricamere al piano terra con giardino e un bicamere al primo piano con terrazza abitabile (con la possibilità di trasformarlo in tricamere) Il tricamere al piano terra avrà un ingresso con soggiorno e cucina separata , zona notte composta da tre camere e due bagni finestrati. Giardino di proprietà con ripostiglio/centrale termica. L'appartamento avrà l'ingresso indipendente, un garage a parcheggi liberi per ospiti. Impianto fotovoltaico, classe energetica A, riscaldamento a pavimento.

Non è previsto amministratore, ingressi indipendenti, palazzine con sole due unità. Possibilità di acquistare un bicamere al primo piano oppure delle bifamiliari e una villa singola.



*Scopri*  
 più informazioni  
 e tante altre  
 occasioni!



90 m<sup>2</sup>
 2
 2
 1
 A2

## UDINE, APPARTAMENTO TERMOAUTONOMO BICAMERE BISERVIZI IN CLASSE A2 € 148.000

Rif. PQ6102 – Udine sud, laterale di via Marsala, spazioso e luminoso BICAMERE BISERVIZI termoa autonomo in classe A2, in condominio rinnovato con superbonus 110;

PIANO PRIMO: ingresso, cucina abitabile con veranda, soggiorno spazioso con terrazza, due camere, due bagni finestrati;

PIANO SCANTINATO: cantina; PIANO TERRA: posto auto coperto in uso esclusivo;

NOTE: curato condominio edificato negli anni '70, oggetto di recente rinnovo dal punto di vista energetico: isolamento integrale a cappotto dell'involucro; anche l'alloggio è stato oggetto di rinnovo con sostituzione della caldaia (a condensazione) e dei serramenti; in epoca non remota anche i bagni e l'impianto elettrico erano stati rinnovati; secondo piano (no ascensore), arioso e luminoso, curato nelle parti interne e nelle parti comuni; libero da subito, termoa autonomo e climatizzato, con possibilità arredo.



*Scopri*  
 più informazioni  
 e tante altre  
 occasioni!



186 m<sup>2</sup>
 2
 3
 1
 In def.

## TARCENTO APPARTAMENTO CON CANTINE E GARAGE

€ 170.000

Rif. VI442 – A pochi passi dalla piazza centrale di Tarcento, proponiamo un appartamento unico nel suo genere, mai abitato e in perfetto stato. Caratteristiche principali: al primo piano di una villa bifamiliare, ingresso autonomo e atrio accogliente, soggiorno rialzato con caminetto e accesso all'ampio terrazzo, cucina abitabile, ideale per pranzi e cene in famiglia. Zona notte con camera, bagno e suite padronale con caminetto privato e bagno riservato. Pavimenti in legno, marmo e piastrelle, serramenti in legno doppio vetro. Garage di 20 mq, due cantine, lavanderia e bagno di servizio. Scoperto in comune.

Riscaldamento autonomo a metano (caldaia da installare).

Posizione strategica, a due passi dal cuore di Tarcento.

Una soluzione perfetta per chi desidera vivere in un ambiente elegante, con spazi generosi e il fascino intramontabile del caminetto.



*Scopri*  
 più informazioni  
 e tante altre  
 occasioni!



**TAVAGNACCO  
VILLA INDIPENDENTE**

VILLA INDIPENDENTE 295 mq, ristrutturata, su due livelli. Ampia zona giorno luminosa, 4 camere, 4 bagni, terrazzi. Giardino privato, autorimessa 38 mq, cantina. Classe energetica elevata con fotovoltaico e accumulo. Classe Energetica "A4".  
**€ 585.000**



m<sup>2</sup> 295 m<sup>2</sup> 🚗 4 🚿 4 🏠 1 🌿 A4



**UDINE, PIAZZETTA ANTONINI  
APPARTAMENTO TRICAMERE**

Posizionato nel cuore della città, in palazzina storica, AFFASCINANTE APPARTAMENTO TRICAMERE DA 172 MQ con elegante salone da 60 mq, triservizi, cucina abitabile, cantina e garage. Termoautonomo, climatizzato. Classe Energetica "B".  
**TRATTATIVA RISERVATA**

m<sup>2</sup> 172 m<sup>2</sup> 🚗 3 🚿 3 🏠 1 🌿 B



**PIAZZA PRIMO MAGGIO  
APPARTAMENTO TRICAMERE**

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 - Classe Energetica "D"**



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

# Troviamo la soluzione immobiliare *perfetta per te*



## UDINE - TRICAMERE AL PIANO TERRA PRIMO INGRESSO

In contesto residenziale di NUOVA COSTRUZIONE, proponiamo appartamento tricamere al piano terra di 120 mq. L'immobile si compone di zona giorno ampia e luminosa, tre camere da letto, due bagni, garage doppio e giardino di proprietà esclusiva. Soluzione ideale per chi cerca indipendenza e comfort.

Classe Energetica "A4".

€ 430.000

m<sup>2</sup> 120 m<sup>2</sup> 3 2 doppio 1 A4



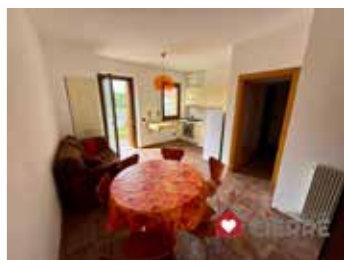
## POVOLETTO, VIA VITTORIO V.TO PREZZO RIBASSATO

LUMINOSA VILLA A SCHIERA completamente ristrutturata nel 2020, con una metratura di 150 mq su tre livelli con cucina a vista, soggiorno, due camere matrimoniali, una singola, biservizi, graziosa taverna, lavanderia, giardino e garage. Impianto fotovoltaico da 6 kwh, riscaldamento autonomo. Parziale arredo nel prezzo. Classe Energetica "C".

€ 218.000

m<sup>2</sup> 150 m<sup>2</sup> 3 2 1 1 C

## SAN DANIELE DEL FRIULI



### PREZZO RIBASSATO

Si vende appartamento BICAMERE LUMINOSO ARREDATO di 73 m<sup>2</sup>, al primo piano composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, terrazza, cantina e posto auto, ideale per abitarci o come investimento grazie alla posizione strategica vicina al centro e all'ospedale.



€ 110.000

m<sup>2</sup> 73 m<sup>2</sup> 2 11 2 In def.

## TARCENTO



## VIA ARTICO DI CASTELLO

APPARTAMENTO TRICAMERE al piano terra in villa, ingresso indipendente, soggiorno, cucina abitabile, due bagni, tre camere e 340 mq di giardino. Al piano interrato garage, lavanderia, stanza hobby e uno studio/stireria (circa 100 mq), un secondo garage di 25 mq. Gli impianti sono autonomi e a norma. € 205.000



m<sup>2</sup> 125 m<sup>2</sup> 3 2 1 1 F



**OCCASIONE IMPERDIBILE | CESSIONE RISTORANTE A UDINE**

Disponibile alla cessione rinomata attività di ristorazione situata nel pieno centro storico di Udine, zona pedonale. Posizione premium, elevata visibilità e flusso costante di visitatori tutto l'anno. Anzianità trentennale.

**PUNTI DI FORZA:**

- Locale storico, finemente ristrutturato
- Sala interna accattivante e accogliente + grande area esterna ideale per la buona stagione perfettamente attrezzata.
- Cucina completa di attrezzature professionali
- Impianti a norma e operatività immediata
- Ottima reputazione e clientela fidelizzata

**OPPORTUNITÀ:**

Attività pronta per essere gestita senza ulteriori investimenti.  
 Perfetta per chi desidera entrare nel mercato della ristorazione in una delle città più attrattive del nord est.

Contatti e trattativa riservata  
 Informazioni dettagliate disponibili su richiesta.



**UDINE | PALAMOSTRE (ADIAC.)**

**ULTIMA UNITÀ** – All'interno di un fabbricato novecentesco, proponiamo un tricamere luminosissimo con giardino privato, al piano terra di circa 160 mq con atrio, cucina e salone a vista con uscita sul verde privato, bagno, camera matrimoniale con cabina armadio e bagno en suite, 2 camere, bagno, stanza lavanderia. Inclusi 2 posti auto scoperti. Classe energetica A3. Possibile la personalizzazione, solo all'inizio dell'intervento.



**PIAZZA DUOMO (INT.)**

Fabbricato terra cielo da ristrutturare, 450 mq. totali disposto su più livelli, piccolo scoperto di proprietà sul retro, posizione molto tranquilla. Ideale per creare più unità da investimento o abitazione/studio.  
 Maggiori info previa telefonata



### BALDASSERIA MEDIA

Bellissima posizione per questo lotto edificabile di circa 1.900 mq con indice di 1,2 MC/MQ. con h. Max 9,5 metri. Contesto davvero ideale, immerso nel verde ma contemporaneamente vicino a tutti i servizi della zona quali scuole, autobus, supermercati etc. **OCCASIONE € 215.000**



### CHIAVRIS

Vendesi appartamento bicamere in signorile condominio, 85 mq con terrazza abitabile, panoramico. Atrio, cucina, soggiorno, 2 terrazze, camera matrimoniale, camera singola, bagno finestrato, ripostiglio, cantina. Ideale anche per investimento. **€ 120.000**



### PAGNACCO

Affascinante proprietà composta da una villa del '900 in perfette condizioni, praticamente a nuovo, un fabbricato accessorio adibito a studio professionale, il tutto circondato da un meraviglioso parco all'italiana, ulivi ed essenze sapientemente messe a dimora di circa 13.000 mq. - la posizione dominante e panoramica inserita in un'oasi di pace e luce, rendono questo immobile un gioiello. Prezzo equilibrato e non eccessivo. Maggiori info previa telefonata.



### VILLA PRIMAVERA

Strepitosa villa indipendente d'architettura, piano unico, salone con caminetto, pranzo, 4 camere, seminterrato con vani accessori, dimensioni perfette e non eccessive, garage per 3 auto, giardino di 1.000 mq. Ottime condizioni! Luminosità, privacy e bellezza rendono questa abitazione davvero unica. Maggiori info previa telefonata.



**GRADO - A POCHI PASSI DAL CENTRO VISTA CANALE € 295.000**

Appartamento di 72mq ca. a 5 minuti a piedi dal centro storico e dalla spiaggia Costa Azzurra, al primo piano di trifamiliare.

L'appartamento dal taglio bellissimo, luminoso e tranquillo dispone di soggiorno/cucina, corridoio, due stanze, bagno finestrato, lavanderia e terrazza.

Aria condizionata, riscaldamento indipendente a gas naturale (caldaia recente) e porta blindata.

m<sup>2</sup> 72 m<sup>2</sup> 🚗 2 🏠 1 ⚡ D



**UDINE - PARCO MORETTI € 243.000**

Interessantissimo bicamere completamente ristrutturato pari ad un primo ingresso. Completano la proprietà cantina e garage.

Le finiture sono di ottimo livello, è presente la predisposizione per l'aria condizionata e le tapparelle sono elettriche.

Ottima opportunità in una delle zone più prestigiose di Udine.

m<sup>2</sup> 100 m<sup>2</sup> 🚗 2 🏠 1 🚗 1 ⚡ In def.



**TALMASSONS € 118.000**

Villetta singola accostata ad un lato tricamere biservizi di fine anni '70, disposta su due livelli: piano terra e piano interrato.

La casa si presenta in buone condizioni ed è tranquillamente abitabile fin da subito.

Il tetto è stato recentemente ripassato e la caldaia è stata sostituita da pochi anni.

Giardino privato.

m<sup>2</sup> 165 m<sup>2</sup> 🚗 3 🏠 2 🚗 1 ⚡ F



**UDINE - ZONA EST € 198.000**

Ottima villa a schiera centrale dalle buone metrature inserita in un riservato ed urbanizzato contesto residenziale.

Tricamere, biservizi con posto auto coperto e giardino.

L'immobile presenta finiture prettamente originali ma risulta ottimamente conservato e manutenzionato nel corso degli anni.

m<sup>2</sup> 197 m<sup>2</sup> 🚗 3 🏠 2 🚗 1 ⚡ F





**UDINE - ZONA REGIONE € 162.000**

Curato bicamerino ben esposto e completamente ristrutturato di recente. L'immobile è caratterizzato da un terrazzo di 50mq ca. interno rispetto alla strada. Cantina.  
 Finiture di ottimo livello, aria condizionata.  
 Condominio molto ben tenuto con importanti lavori di manutenzione eseguiti negli ultimi anni.  
 Ottima soluzione anche come investimento.

🏠 m² 87 m²
🛏 2
🚿 1
💡 In def.
📄



**UDINE - VIA B.CROCE € 180.000**

Spaziosissimo appartamento bicamere con ulteriore stanza sito al secondo piano di condominio molto signorile, ben abitato e mantenuto negli anni.  
 Terrazzone di ca. 90mq una vera chicca. Cantina e Garage.  
 Ottima l'esposizione e le finiture che, anche se principalmente originali, sono di altissimo pregio e donano fascino ed eleganza all'appartamento.

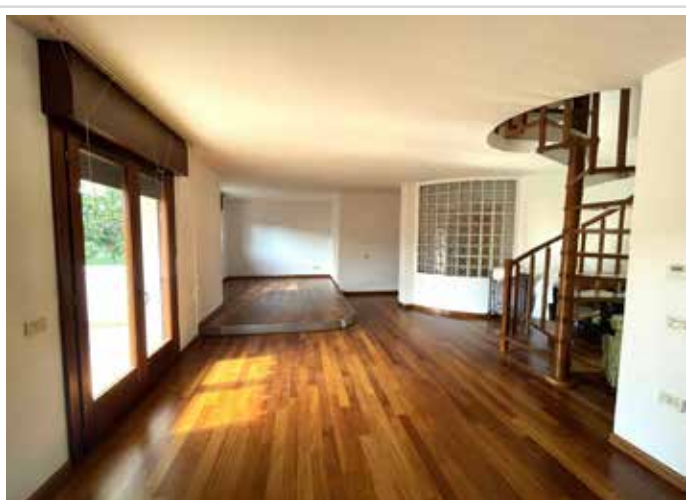
🏠 m² 181 m²
🛏 2
🚿 1
🏠 1
💡 In def.
📄



**UDINE - CENTRO STUDI € 168.000**

Tricamere biservizi al primo piano di complesso condominiale curato e ben abitato. Soffitta e Garage.  
 L'appartamento si presenta in buone condizioni, i bagni sono stati rifatti di recente e l'esposizione è piacevole.  
 Ideale anche come investimento per affitto a stanze con ottima resa.

🏠 m² 116 m²
🛏 3
🚿 2
🏠 1
💡 In def.
📄



**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.

🏠 m² 189 m²
🛏 3
🚿 3
🏠 1
💡 E
📄

ABITARE **RECASA**  
*mia*



SCATTA  
**LA FOTO**  
DELLA TUA  
**STANZA**  
PREFERITA



Invia le foto a: [udine@abitaremagazine.it](mailto:udine@abitaremagazine.it)



Pubblicheremo la stanza con più personalità, quella che, fotografata meglio, racconti, più delle altre, la bellezza dell'ABITARE! Se la tua stanza sarà entrata anche nei nostri cuori, ti contatteremo per pubblicarla e condividerla con tutti i lettori di ABITARE! Sarà un modo unico per averci tuoi ospiti!



CASE  
da  
SO  
GNO



# NEL CUORE DI UDINE

Fantastica casa completamente ristrutturata con cura, attenzione e molto gusto, circa mq. 300 oltre ad accessori e piccolo e grazioso scoperto, classe energetica "A2".



IMMO



UD



Nel cuore pulsante della città, tra Via Portanuova e Piazza 1° Maggio, sorge una residenza di rara bellezza, completamente ristrutturata con gusto e attenzione ai dettagli.

Eleganza, luce naturale, posizione privilegiata e affacci suggestivi rendono questa proprietà un'opportunità introvabile nel panorama immobiliare urbano.



m<sup>2</sup>  
300 m<sup>2</sup>

4

3

2



scopri i dettagli

## UDINE – VIA PORTANUOVA

CASA RISTRUTTURATA  
INFO IN AGENZIA

Zona living ampia e luminosa, quattro camere da letto, uno studio, tre bagni, garage doppio, comoda cantina-lavanderia e piccolo scoperto esclusivo.

Pavimenti in seminato di graniglia levigata nella zona giorno, rovere naturale nella zona notte, scala originale in pietra di fine '800, riscaldamento a pavimento, climatizzazione, videosorveglianza e impianto fotovoltaico con batterie di accumulo da 20 kW.

Una dimora affascinante, pronta per essere vissuta.

PER INFORMAZIONI:



Udine | P.zza Garibaldi, 5

☎ 0432 502100

🌐 immobiliareinudine.it

✉ info@immobiliareinudine.it



### **TRIESTE | THE VILLA + TWO OUTBUILDING (SM 148 AND SM 156)**

Suspended between the blue sea and the green Mediterranean vegetation, this splendid charming villa on the Trieste coast offers an enchanting view and an atmosphere of absolute tranquillity. The property, elegantly integrated into the natural landscape, is spread over several levels and offers large panoramic terraces overlooking the Gulf of Trieste, ideal for enjoying unforgettable sunsets and moments of relaxation in total privacy. Immersed in a lush park of Mediterranean essences, the property offers a perfect balance between privacy, comfort and landscape: each room opens onto enchanting views of the Gulf of Trieste, offering light, silence and a sense of absolute harmony. The main villa features bright and refined rooms: a large living area with large windows overlooking the sea, a kitchen, convivial spaces and bedrooms with panoramic views. The finishes are of high quality, with attention to detail to offer comfort and style. The property is completed by two delightful independent annexes, surrounded by greenery and equipped with all comforts: perfect solutions for welcoming guests, family members or for creating a small accommodation facility. Outside, a well-kept terraced garden surrounds the house, offering private spaces with a swimming pool overlooking the sea, ideal for fully enjoying the beauty of the location.

The property also has convenient private parking and direct access to the sea, a rare privilege along this picturesque Triestina's coastline.



## COSTIERA TRIESTINA

VILLA SINGOLA + 2 DÉPENDANCE (MQ 148 E MQ 156)  
INFO IN AGENZIA

Sospesa tra il blu del mare e il verde della vegetazione mediterranea, questa splendida villa di charme sulla Costiera Triestina regala un panorama incantevole e un'atmosfera di assoluta tranquillità. La proprietà, elegantemente inserita nel paesaggio naturale, si sviluppa su più livelli e offre ampie terrazze panoramiche affacciate sul Golfo di Trieste, ideali per godere di tramonti indimenticabili e momenti di relax in totale privacy. Immersa in un parco rigoglioso di essenze mediterranee, la proprietà offre un perfetto equilibrio tra privacy, comfort e paesaggio: ogni ambiente si apre su scorci incantevoli del Golfo di Trieste, regalando luce, silenzio e un senso di armonia assoluta. La villa principale accoglie ambienti luminosi e raffinati: un'ampia zona giorno con grandi vetrate vista mare, una cucina abitabile, spazi conviviali e camere da letto con affacci panoramici. Le finiture sono di pregio, curate nei minimi dettagli per offrire comfort e stile. Completano la proprietà due deliziose dependance indipendenti, immerse nel verde e dotate di tutti i comfort: soluzioni perfette per accogliere ospiti, familiari o per creare una piccola struttura ricettiva. All'esterno, un curato giardino terrazzato circonda la casa, offrendo spazi riservati con piscina vista mare, ideale per vivere appieno la bellezza del luogo. La proprietà dispone inoltre di comodo parcheggio privato e di accesso diretto al mare pied - dans - l'eau, un privilegio raro lungo questa suggestiva costa. Completano la proprietà un comodo parcheggio interno e ampi spazi dedicati alla vita all'aperto, ideali per cene al tramonto o momenti di relax assoluto.



467 m<sup>2</sup>



4



4



doppio



In def.



*Un luogo unico, dove eleganza e natura si fondono in perfetta armonia: la dimora ideale come residenza principale o raffinato pied-à-terre vista mare, per chi desidera vivere la bellezza autentica della Costiera Triestina.*



PER INFORMAZIONI:



Udine | Via Mercatovecchio, 11/3

☎ 348 3169713 | 0432 501464

🌐 immobiliarecastello.ud.it

✉ valentina@immobiliarecastello.ud.it



30 GENNAIO >  
30 AGOSTO 2026

CASA CAVAZZINI |  
MUSEI CIVICI DI UDINE

MONET

VAN GOGH

PICASSO

KANDINSKY

MAGRITTE

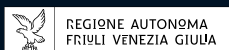
# IMPRESSIONISMO E MODERNITÀ

CAPOLAVORI DAL KUNST MUSEUM WINTERTHUR

UNA MOSTRA

IN COLLABORAZIONE CON

TICKETING PARTNER



IO SONO  
FRIULI  
VENEZIA  
GIULIA

UDINE  
Sentirsi a casa

UDINE  
MUSEI | CASA  
CAVAZZINI

MoMo  
Mondo Mostre

Kunst Museum  
Winterthur


VIVATICKET



UDINE

# UDINE CITTÀ VIVA

Resta sempre aggiornato con i canali ufficiali del Comune di Udine:

 **Servizi e comunicazioni del Comune**

 **Eventi in città**

 **Lavori e viabilità**

 **Allerte meteo**

CI TROVI SU  
TELEGRAM E WHATSAPP



Stasera spettacolo  
in Castello



Lavori in via  
Martignacco



Allerta meteo  
gialla



La casa su misura per te

📍 UDINE Via Mazzini 7/A  
☎ 0432 289189  
✉ info@immobiliarecierre.it  
🌐 immobiliarecierre.it