

ABITARE

ANNO III N. 4 | APRILE 2026 | UDINE E PROVINCIA

REAL ESTATE

FURTO IN CASA DAI PONTEGGI:
la ditta dei lavori deve risponderne?

RISARCIMENTO DOPO L'INCIDENTE
di una nuova casa senza barriere

CASE DA SOGNO
dall'attico alla villa



BLUENERGY

Solidità
e affidabilità
sempre con te



Gas



Luce



Servizi



Sostenibilità

BLUENERGY, TUTTA LA COMODITÀ E LA GARANZIA DI UN UNICO FORNITORE GAS, LUCE E SERVIZI SUL TUO TERRITORIO.

- gas e luce
- subentro
- voltura utenze
- modifica potenza
- impianti di climatizzazione e riscaldamento
- impianti fotovoltaici
- erogatori d'acqua

Il partner per l'efficienza energetica della tua casa.

Per maggiori informazioni chiama subito o vieni a trovarci in uno dei nostri punti vendita. Ci trovi a:

📍 **UDINE (UD)**

Viale Venezia, 426
T. 0432 632961

📍 **UDINE - FSS (UD)**

Via Savorgnana, 19
T. 0432 510020

📍 **AZZANO DECIMO (PN)**

Via Mores di Sotto, 21
T. 0434 642001

📍 **CAMPOFORMIDO (UD)**

Via Roma, 39
T. 0432 632913

📍 **CERVIGNANO DEL FRIULI (UD)**

Via Trieste, 52/1
T. 0431 32058

📍 **CIVIDALE DEL F. (UD)**

Largo Boiani, 14
T. 0432 732975

📍 **CODROIPO (UD)**

P.zza della Legna, 1
T. 0432 901147

📍 **FELETTO UMBERTO (UD)**

Via IV Novembre, 3
T. 0432 643157

📍 **GORIZIA (GO)**

Corso Italia, 129
T. 0481 547376

📍 **GRADO (GO)**

Riva S.Slataper, 9
T. 0431 81239

📍 **LATISANA (UD)**

Via E. Gaspari, 26
T. 0431 513127

📍 **PORDENONE (PN)**

Viale Dante, 15
T. 0434 012564

📍 **TOLMEZZO (UD)**

Piazza Mazzini, 17
T. 0433 14721715

📍 **TRIESTE (TS)**

Piazza G.Verdi, 2c
T. 040 3481144

**Sei un'agenzia
Immobiliare?**

**Diventa partner Bluenergy
per offrire un servizio completo
ai tuoi clienti.**

Per maggiori informazioni contatta consulente dedicato: **T. 347 6672868** abitare@bluenergygroup.it



SEMPRE PIÙ AFFITTO, SEMPRE MENO OFFERTA: IL PARADOSSO ITALIANO DELLA CASA

Il mercato della locazione in Italia sta attraversando una trasformazione tanto evidente quanto complessa. I numeri parlano chiaro: oltre 1,33 milioni di nuovi contratti e un valore complessivo che sfiora i 50 miliardi di euro. Ma dietro questa crescita si nasconde un paradosso sempre più difficile da ignorare: mentre la domanda aumenta con forza, l'offerta resta insufficiente, e i canoni continuano a salire a ritmi più sostenuti rispetto ai prezzi di vendita.

Le grandi città rappresentano il termometro più sensibile di questo cambiamento. Milano, in particolare, ha visto triplicare in soli due anni le locazioni destinate agli studenti, segnale di una mobilità crescente e di una domanda sempre più temporanea e flessibile. Bologna e Genova confermano questa tendenza, trainando la ripresa dei principali centri urbani e mostrando come l'affitto sia diventato, per molti, non più una scelta transitoria ma una condizione strutturale.

Alla base di questo fenomeno vi è una combinazione di fattori ormai noti: l'aumento dei prezzi di acquisto, la difficoltà di accesso al credito, l'incertezza economica e lavorativa. In questo contesto, la locazione si impone come unica alternativa praticabile per un numero crescente di famiglie, giovani e lavoratori in mobilità. Tuttavia, ciò che sorprende è l'incapacità del sistema di rispondere adeguatamente a questa domanda.

Il patrimonio immobiliare inutilizzato rappresenta

una delle contraddizioni più evidenti del nostro Paese. Milioni di abitazioni restano vuote, spesso per timori legati alla morosità, alla complessità normativa o alla scarsa convenienza percepita. Il risultato è un mercato sbilanciato, dove la scarsità di offerta alimenta l'aumento dei canoni e accentua le difficoltà di accesso alla casa.

Non si tratta solo di una questione economica, ma di un tema sociale che investe la qualità della vita urbana, la mobilità e la coesione territoriale. L'affitto, da soluzione flessibile, rischia di trasformarsi in una trappola per molte famiglie, costrette a destinare una quota sempre più rilevante del proprio reddito alla casa.

La sfida, oggi, è duplice. Da un lato, occorre incentivare l'immissione sul mercato degli immobili inutilizzati, attraverso strumenti che riducano il rischio per i proprietari e rendano più attrattiva la locazione a lungo termine. Dall'altro, è necessario ripensare le politiche abitative in chiave strutturale, favorendo modelli innovativi e sostenibili, capaci di rispondere a una domanda sempre più diversificata.

Il mercato ha già imboccato la strada del cambiamento. Ora spetta alle istituzioni, agli operatori e agli investitori accompagnare questa evoluzione, trasformando un'emergenza in un'opportunità. Perché il diritto alla casa, oggi più che mai, passa anche – e soprattutto – da un mercato della locazione più equilibrato, accessibile e moderno.

Anno III - N. 04

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



Direttore Responsabile

Silvano Piazza
silvano.piazza@abitaremagazine.it

Direttore Editoriale

Alessandro Mattiazi
alessandro.mattiazi@abitaremagazine.it

Redazione e Marketing

Lucia Tosolini
lucia.tosolini@abitaremagazine.it

Progettazione e realizzazione grafica

Annalisa Petri
Adriana Cobianchi
udine@abitaremagazine.it

Amministrazione

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

Stampa

Luce srl - Udine
www.lucegroup.it

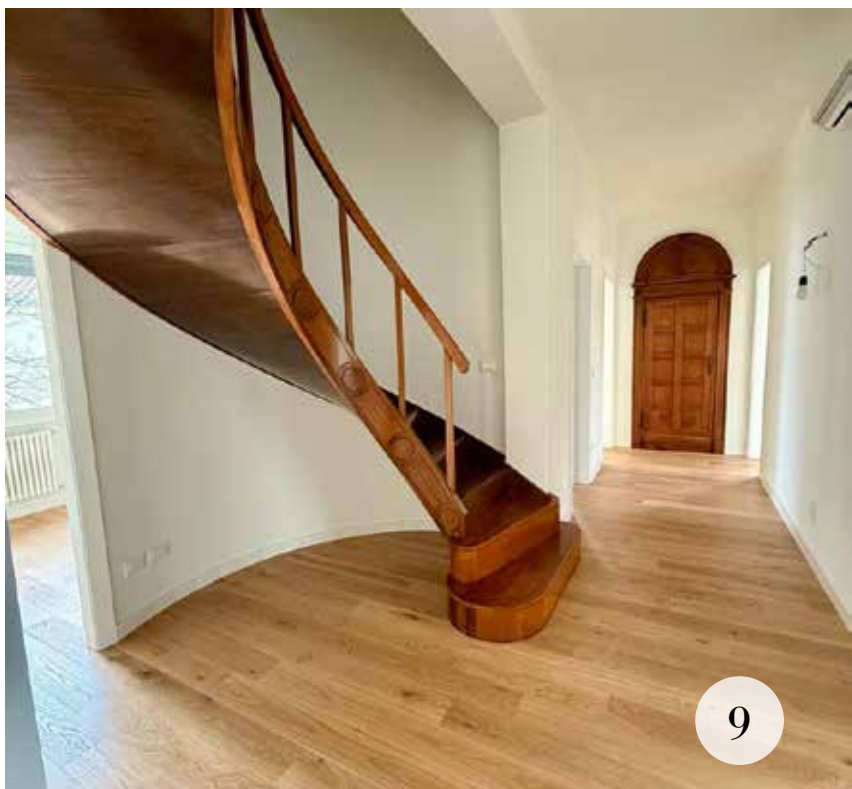
Per la realizzazione di questo volume Arca Editore ha deciso di adottare una carta conforme ai criteri FSC®



Per la Tua Pubblicità

Tel. 0422 6977
Mail info@abitaremagazine.it

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



SOMMARIO

- 08** Immobiliare In Udine
- 12** Il Castello Immobiliare
- 14** Bile Immobiliare
- 16** Bassani Immobiliare
- 18** Rehome Immobiliare
- 20** Cividale Casa



15



19



31



33



37

APRILE 2026 N. 04

- 22** Gruppo Quore
- 26** Immobiliare Cierre
- 30** Mondo e Dintorni
- 32** Immobiliare Ricco
- 34** Riva Immobiliare
- 37** Case da Sogno

FURTO IN CASA DAI PONTEGGI: LA DITTA DEI LAVORI DEVE RISARCIRE I DANNI?

Ecco quando l'impresa edile e il condominio pagano per i furti avvenuti tramite impalcature non sicure e come ottenere il risarcimento danni secondo la Cassazione.



Vivere in un palazzo in ristrutturazione comporta spesso disagi come rumore e polvere, ma il timore più grande riguarda la sicurezza della propria abitazione. Le impalcature montate per rifare le facciate possono trasformarsi in vere e proprie autostrade per i malintenzionati, che le utilizzano per raggiungere finestre e balconi altrimenti inaccessibili. La domanda che ogni proprietario si pone è: di fronte a un furto in casa dai ponteggi, la ditta dei lavori deve risarcire i danni? La risposta non è scontata, ma la giurisprudenza più recente ha rafforzato notevolmente la posizione del cittadino derubato, puntando il dito contro la negligenza di chi installa le

strutture senza le dovute precauzioni. In questo articolo analizzeremo nel dettaglio le responsabilità dell'impresa e del condominio, spiegando quando scatta il diritto al rimborso.

I ponteggi aiutano i ladri a entrare in casa?

La presenza di strutture metalliche esterne altera la sicurezza passiva di un edificio. I giudici della Suprema Corte hanno stabilito un principio fondamentale: le impalcature non sono semplici elementi di contorno che offrono una "occasione" fortuita al ladro. Se non sono protette adeguatamente, esse diventano uno strumento attivo

che rende possibile il reato. La distinzione giuridica è sottile ma determinante. Se il ponteggio fosse considerato solo una “mera occasione agevolatrice”, come sosteneva in passato parte della giurisprudenza, la colpa sarebbe quasi tutta del ladro e il risarcimento sarebbe difficile da ottenere. Invece, la Cassazione ha chiarito che un ponteggio privo di sicurezza costituisce una concausa efficiente del furto. Significa che l’assenza di protezioni ha contribuito direttamente a causare il danno, rendendo l’impresa e il condominio responsabili per non aver impedito l’accesso.

I ladri entrano nel cantiere passando da un finestrone delle scale condominiali lasciato aperto e da lì salgono sull’impalcatura per svaligiare l’appartamento al terzo piano. Questo accesso “anomalo” doveva essere previsto e impedito dalla ditta.

Quando l’impresa edile è responsabile del furto?

L’imprenditore che installa il cantiere ha l’obbligo di adottare tutte le misure necessarie per evitare che le sue strutture vengano usate per fini illeciti. La responsabilità dell’impresa si basa sulla violazione delle norme di diligenza ordinaria. Chi monta un ponteggio deve sapere che questo crea un pericolo e deve fare tutto il possibile per neutralizzarlo. Se l’impresa trascura le ordinarie norme di diligenza, come l’installazione di sistemi di allarme o l’illuminazione notturna, viene condannata a risarcire i danni. Non basta dire che il ladro ha fatto un uso improprio della struttura: l’uso anomalo (arrampicarsi per rubare) è un evento prevedibile che un professionista serio deve prevenire con cautele idonee. La condotta negligente nel non aver messo in sicurezza l’area rende l’impresa colpevole.

Una ditta lascia il ponteggio incustodito durante il weekend, senza attivare l’allarme perimetrale e senza chiudere la botola della scala di accesso alla prima impalcatura. Se avviene un furto, l’impresa paga i danni.

Il condominio deve pagare se i ladri entrano?

Oltre all’impresa esecutrice, anche il condominio può essere chiamato a risarcire il proprietario derubato. La responsabilità del condominio deriva dal suo ruolo di custode del bene e committente dei lavori. Chi decide di mantenere una struttura pericolosa come un ponteggio sulla sua proprietà ha un preciso obbligo di vigilanza.

Il condominio, attraverso l’amministratore, deve controllare che l’impresa rispetti i patti e installi le protezioni concordate. Se il condominio non vigila e permette che il cantiere resti vulnerabile, diventa corresponsabile del furto insieme alla ditta. La colpa consiste nel non aver custodito adeguatamente le parti comuni e le strutture ivi

installate, facilitando l’azione dei criminali.

Un altro caso in cui il condominio è responsabile per l’intrusione dei ladri si verifica quando l’assemblea, per risparmiare sui costi dell’appalto, esonera la ditta edile dall’attivare un’assicurazione o un allarme notturno contro i ladri. In una ipotesi del genere, qualora si verifichi un furto negli appartamenti, il condominio sarà responsabile per aver scelto consapevolmente di non proteggere lo stabile.

Quali sistemi di sicurezza sono obbligatori?

Per evitare la condanna, l’impresa deve dimostrare di aver fatto tutto il possibile per scoraggiare i ladri. La sentenza elenca implicitamente le misure che rendono un cantiere “diligente”. Non basta montare i tubi: serve un apparato di sicurezza attivo e passivo. Le misure ritenute idonee includono l’illuminazione dedicata che rende visibile chi si arrampica di notte, i sistemi di videosorveglianza, gli allarmi elettronici sui ponteggi e l’installazione di reti anti-intrusione robuste. La mancanza totale di queste difese è la prova regina della negligenza dell’impresa. È fondamentale che queste dotazioni siano funzionanti e attive per tutto il tempo in cui l’impalcatura rimane montata.

Un cantiere dotato di sensori volumetrici che suonano appena qualcuno sale sul primo livello del ponteggio e di fari che si accendono al passaggio dimostra la diligenza dell’impresa, esonerandola probabilmente da responsabilità in caso di furto “acrobatico” imprevedibile.

Cosa deve fare l’amministratore per tutelare i condomini?

Il ruolo dell’amministratore è centrale nella fase di prevenzione. La sentenza rappresenta un monito chiaro: chi gestisce il palazzo deve vigilare sui contratti d’appalto. Non è sufficiente affidare i lavori; bisogna assicurarsi che nel contratto siano previste clausole specifiche per la sicurezza anti-intrusione. L’amministratore deve verificare che il preventivo includa i costi per gli allarmi e le protezioni fisiche e, durante i lavori, deve controllare (o far controllare dal direttore dei lavori) che queste misure siano effettivamente messe in atto. Una gestione superficiale del contratto d’appalto espone l’intero condominio a richieste di risarcimento pesanti da parte dei singoli condomini danneggiati. Prima di firmare il contratto per la facciata, l’amministratore pretende l’inserimento di una clausola che obbliga l’impresa a tenere accese le luci di sicurezza e l’antifurto ogni notte, pena una penale o la risoluzione del contratto.

RISARCITO L'ACQUISTO DI UNA NUOVA CASA SENZA BARRIERE DOPO L'INCIDENTE

La Cassazione riconosce il rimborso per la casa senza barriere architettoniche dopo un incidente stradale. Il danno è calcolato in base alle necessità della vittima.



La persona che subisce una grave invalidità a causa di un incidente stradale ha il diritto di vivere in un ambiente che garantisca la sua autonomia. Se la casa originaria presenta ostacoli strutturali che impediscono i movimenti quotidiani o le cure mediche, il costo per l'acquisto di una nuova abitazione senza barriere architettoniche ricade tra le voci di danno risarcibile. Questo principio, sancito dalla Corte di cassazione, trasforma una necessità pratica in un diritto tutelato dalla legge. La regola generale stabilisce che il responsabile deve farsi carico delle spese necessarie per eliminare le conseguenze del fatto illecito. Non si tratta solo di curare le ferite fisiche, ma di ripristinare la qualità della vita attraverso la modifica dell'ambiente domestico. Tale costo rientra nel danno emergente, poiché rappresenta una perdita economica diretta per far fronte alle proprie mutate esigenze.

Il danno emergente per l'eliminazione delle barriere

Il sistema dei risarcimenti civili si fonda sulla necessità di ristorare integralmente la vittima di un fatto illecito. Secondo il Codice civile, il risarcimento deve comprendere sia la perdita subita, definita come danno emergente, sia il mancato guadagno. Nel caso di un soggetto che acquisisce una disabilità permanente, il bisogno di un'abitazione priva di barriere architettoniche non è un lusso, ma una spesa obbligata per ridurre le conseguenze negative dell'infortunio. La Suprema Corte ha affrontato il caso di una bambina investita da un autobus che aveva effettuato una fermata irregolare. I giudici hanno chiarito che sono conseguenze dannose risarcibili:

- la perdita possibilità di compiere in autonomia i gesti della vita quotidiana;
- la necessità di ricevere assistenza domestica continuativa;
- il bisogno di svolgere attività fisioterapiche in spazi idonei.

Se le dimensioni o la struttura della vecchia casa non permettono queste attività, il prezzo pagato per un nuovo immobile diventa una componente fondamentale del risarcimento.

La liquidazione equitativa secondo il Codice civile

Determinare con esattezza l'ammontare del danno in situazioni simili non è sempre agevole per i magistrati. Per questo motivo, la legge permette al giudice di procedere a una liquidazione equitativa. Questo strumento si utilizza quando il danno è certo nella sua esistenza, ma non può essere provato nel suo preciso ammontare mo-

netario. Nel caso della casa accessibile, il tribunale non si limita a guardare il prezzo del nuovo acquisto. La valutazione deve considerare il valore di un immobile che sia strettamente confacente alle nuove necessità della persona invalida. La Cassazione sottolinea che il risarcimento deve coprire i costi sostenuti per il trasferimento, ma deve sempre restare ancorato a parametri di ragionevolezza e giustizia sostanziale.

Il limite del risarcimento e il patrimonio della vittima

Un principio cardine del nostro ordinamento è il cosiddetto principio di indifferenza. In base a questa regola, il risarcimento ha lo scopo di riportare il patrimonio della vittima alla situazione precedente al sinistro, senza però determinare un arricchimento ingiustificato. Se l'acquisto di una nuova casa comporta un incremento del valore del patrimonio del danneggiato rispetto alla situazione passata, il calcolo della somma dovuta deve tenerne conto. Non si parla di un guadagno ulteriore, ma di una semplice operazione matematica. Per stabilire la cifra corretta, il giudice deve sottrarre la consistenza del patrimonio della vittima prima dell'incidente dal valore che il patrimonio acquisisce dopo il risarcimento e l'acquisto del nuovo bene.

Il valore dell'immobile precedente nel calcolo finale

La sentenza della Cassazione conferma che non si può pretendere che il responsabile paghi l'intero prezzo della nuova casa senza considerare la vecchia dimora.

Se il danneggiato acquista una nuova abitazione, si verificano due scenari possibili per il vecchio immobile: o viene venduto o viene messo a rendita tramite locazione. Nel primo caso, il ricavato della vendita serve a finanziare parte del nuovo acquisto; nel secondo caso, la vittima percepisce dei frutti civili (canoni di affitto) che prima non aveva. Se invece il danneggiato conserva entrambi gli immobili, si troverebbe con due proprietà invece di una.

Per questo motivo, la stima del danno non è pari al prezzo d'acquisto del nuovo immobile "tout court", ma deve essere decurtata del valore della casa precedente o dei proventi che da essa si possono ricavare.



■ **LOCAZIONE - UDINE, VIA NIEVO**

In signorile contesto, luminoso e ampio appartamento **tri-camere triservizi**, circa mq. 180, arredato solo di cucina, secondo piano senza ascensore, viene locato ad € 950 + € 320 spese cond.

m² 180 m² 🛏 3 🚿 3



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

In palazzetto appena ristrutturato, **due appartamenti bicamere biservizi**, al primo piano con ascensore. Arredati con aria condizionata canalizzata, riscaldamento a pavimento, finiture di ottimo livello. € 1.400 mensili + 100 spese

m² 94 m² 🛏 2 🚿 2



■ **LOCAZIONE - UDINE, VIA AQUILEIA**

Negozi di circa mq. 40 con una vetrina fronte strada, luminoso e spazioso. Recentemente ristrutturato e pronto per essere vissuto: perfetto per dare vita a un negozio, uno studio o qualsiasi altra attività.

m² 40 🏢 1 🚿 1



■ **LOCAZIONE - UDINE, VIA MANIN**

Grazioso **negozietto vetrinato** fronte strada, autonomo, pompa di calore, dotato di allarme. € 850 + € 25 spese cond.

m² 30 🏢 1 🚿 1



■ **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.

m² 230 🏢 5 🚿 1



■ **RISTORANTE - VIALE TRICESIMO**

In zona trafficata porzione di fabbricato attrezzato per attività di ristorazione e somministrazione bevande, ottime condizioni di arredo e attrezzature, circa 100 coperti, ampio parcheggio... occasione unica nel cuore di Udine!

m² 210 🏢 3 🚿 2



agenziaimmobiliareinudine



agenzia_immobiliare_in_udine



VILLETTA A RAGOGNA

Villetta di nuova costruzione su piano unico, bicamere biservizi, riscaldamento a pavimento, fotovoltaico, travi a vista, giardino esclusivo. Pronta consegna.
Classe A4, € 269.000

m² 120 m² 🛏️ 2 🚿 2 🚗 1 🏠 A4



TRICAMERE BILIVELLO, UDINE - ZONA PARCO MORETTI

Ampio tricamere triservizi + lavanderia, molto luminoso, termoautonomo, condizioni molto buone, circa mq. 170 posizionati in una delle zone più eleganti della città, cantina e garage. € 228.000

m² 150 m² 🛏️ 3 🚿 3 🚗 1



INDIPENDENTE IN CENTRO A PORDENONE

In bifamiliare senza spese, ristrutturazione integrale del 2025 con ingresso autonomo, giardino privato, ampie metrature su due livelli. Salone vetrato, tre camere, doppi servizi e mansarda open space. Massima tranquillità, finiture di pregio, tutto nuovo, pronta da abitare.
Mq. 230, prezzo su richiesta.

m² 230 m² 🛏️ 3 🚿 2 🚗 1

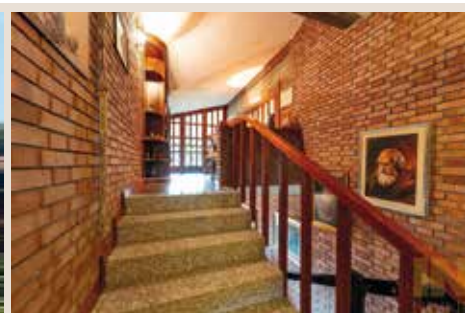
KOMOREBI

*In giapponese significa "la luce che penetra tra le foglie degli alberi".
E' il lusso di vivere in un rifugio senza tempo, un abitare autentico in armonia con la natura.*



FELETTO UMBERTO

Una nuova idea, un progetto abitativo che punta a ridefinire il concetto di casa, con un'architettura pensata per chi cerca un abitare in armonia con la natura, protettivo ed accogliente. Cinque unità abitative che dialogano ma allo stesso tempo contemplano privacy. Abbiamo pensato a soluzioni uniche dove equilibrio, luce, volumi e spazio regalano il piacere di rientrare a casa. Aree comuni con specchi d'acqua, sintonia e legame con il verde, materiali unici.



VILLA INDIPENDENTE, CUORE DEL COLLIO FRIULANO

In una delle zone più belle del Friuli, importante **villa indipendente** immersa nel verde privato... ampi spazi interni, doppio accesso principale con la possibilità di utilizzo dell'immobile per abitazione e lavoro di professionista, privacy, contesto molto tranquillo. Prezzo centrato!

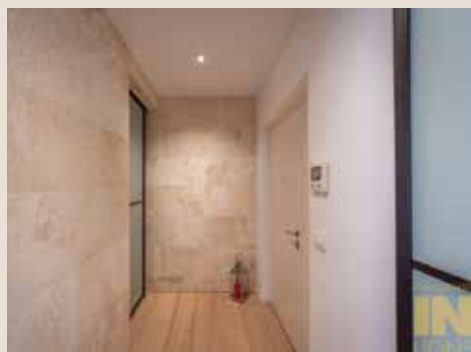




agenziaimmobiliareinudine



agenzia_immobiliare_in_udine



■ TRICAMERE, UDINE CENTRO

A due passi dal Municipio, in signorile palazzo con ascensore, **appartamento di mq. 170 ristrutturato** molto recentemente. Ampia cucina, grande living (soggiorno/sala da pranzo), ripostiglio/lavanderia, tre camere (padronale con cabina armadio e "super bagno", doppia e singola), secondo bagno. Finiture di alta qualità, molto luminoso!

m² 170 m² 3 2

TRIESTE - ELEGANZA SUL MARE



VILLA COSTIERA TRIESTE (mq 456) + DUE VILLE SINGOLE (mq 148 e mq 156)

Sospesa tra il blu del mare e il verde della vegetazione mediterranea, questo splendido compendio immobiliare composto da una villa principale dal grande charme, posizionata sulla Costiera Triestina dove puo' regalarti un panorama incantevole e un'atmosfera di assoluta tranquillità e da due ville singole completamente ristrutturate (Classe A1 e Classe B) La villa principal 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 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. Tot mq 456. Completano la proprietà due deliziose ville 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. 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.

Villa Classe D / Villa singola Classe A1 / Villa singola Classe B.

456 m² 🚗 4 🏠 4 🏠 doppio 🏡 D / A1 / B

UDINE FASCIA CENTRALE



Posizione strategica, comoda a tutti i servizi, a pochi minuti dal centro, prestigioso appartamento di mq 180, sito all'ultimo piano, disposto su due livelli. L'immobile, completamente ristrutturato nel 2020 (caldia nuova, impianti elettrici, idraulici, pavimenti...), unisce design moderno, finiture di qualità, comfort e grande luminosità, offrendo spazi ampi e perfettamente distribuiti. Zona giorno (4 piano): accogliente e luminosa area living con caminetto, ideale per momenti di relax, la cucina separata offre l'accesso diretto alle splendide terrazze, perfetta per pranzi all'aperto e convivialità... armadi di ottima qualità inseriti finemente tra la zona giorno ed il bagno (finestrato). Zona notte (5 piano): ambiente riservato e tranquillo con tre camere spaziose, cabina armadio, due bagni, uno con vasca... pensato per garantire il massimo comfort e privacy, terrazza/vasca. Cantina e doppio garage. Possibile acquistare a parte, un secondo doppio garage. Una soluzione esclusiva, ideale per chi desidera vivere in un contesto raffinato, con spazi generosi, vista aperta e riservata. Classe D. € 445.000

180 m² 🚗 3 🏠 3 🏠 doppio 🏡 D

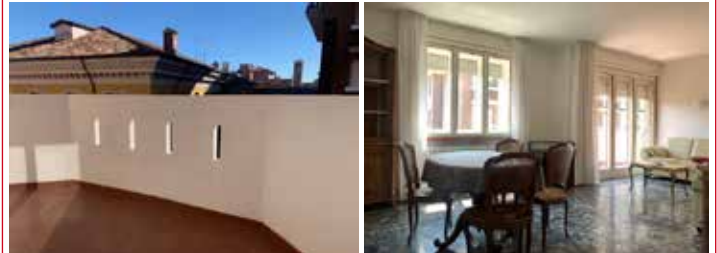
VIA CARDUCCI



Contesto Cossio anni 70, al secondo piano con ascensore, elegante quadricamere triservizi con terrazzone loggiato di mq 100.. Atrio d'ingresso, soggiorno spazioso con terrazzone, soggiorno pranzo, cucina con veranda e terrazzo, 4 camere, tre bagni.. mq 230 + cantina e garage.. riscaldamento con contocalorie, impianto clima, allarme. **€ 360.000!!!**

🏠 230 m² 🚗 4 🚿 3 🏠 1 🌳 In def.

VIA GIUSTI



Luminoso e ampio bicamere di mq 105, posto al terzo piano di un signorile edificio con ascensore... Ingresso, soggiorno spazioso con terrazzo circolare, cucina con zona pranzo, veranda con lavanderia, due camere, bagno con finestra (possibilità di ricavare un secondo bagno), cantina e garage.. riscaldamento con contocalorie. Classe F. **€ 195.000!!!**

🏠 105 m² 🚗 2 🚿 1 🏠 1 🌳 F

VIA AQUILEIA



Sfizioso appartamento al terzo piano, progettato dall'Architetto Avon.... Atrio, ampio e luminoso soggiorno, sala da pranzo con vista sulla cucina, corridoio notte, bagno finestrato, spaziosa camera matrimoniale con terrazzino (mq 120) + soffitta, zona lavanderia e terrazzino condominiale riscaldamento autonomo. **€ 180.000!!!**

🏠 120 m² 🚗 2 🚿 1 🌳 In def.

VIALE LEDRA



Originariamente concepito come residenza, attualmente uso ufficio, ma mantiene intatte le potenzialità per ridiventare abitazione... Atrio d'ingresso, cucina con zona pranzo e terrazzo.. soggiorno spazioso con caminetto e terrazzo, quattro camere da letto e uno studiolo, ripostiglio, doppi servizi, mq 187 + cantina e garage. Riscaldamento con contocalorie.. **€ 230.000!!!**

🏠 187 m² 🚗 4 🚿 3 🏠 1 🌳 In def.

POZZUOLO DEL FRIULI



Ristrutturato bicamere di ampia metratura (mq 100).. Ingresso, soggiorno con caminetto, cucina pranzo abitabile, 2 camere spaziose, bagno finestrato, terrazzone + ampia soffitta sovrastante (mq 75) con possibilità di collegamento all'appartamento, cantina mq 32, posto auto e giardinetto esclusivo... imp. clima, cappotto interno ed esterno. **€ 195.000!!!**

🏠 100 m² 🚗 2 🚿 1 🏠 1 🌳

UDINE OVEST



Studio vetrinato composto da reception.. 5 posizioni di cui 3 con servizio privato, bagno per disabili, ampio scantinato rifinito.. clima - allarme - riscaldamento autonomo.. ottime finiture. **€ 135.000!!!**

🏠 90 m² 🚿 4 🌳 D

UDINE SUD



Periferia Sud, a 10 minuti da Udine, in locazione locale commerciale ristrutturato con pietra vista.. già arredato e attrezzato per bar con trattoria / paninoteca con 40 posti a sedere, stile stile Vecjo Friul..

€ 1.200 mese!!!
Info su appuntamento

VIALE DUODO INTERNO

Al secondo piano con ascensore, ampio appartamento bicamere ben arredato.. Atrio, cucina con veranda, bagno di servizio, soggiorno con terrazzo pranzo, due camere, bagno, corridoio con armadio guardaroba, garage. **€ 750 + 250 s.c.** compreso riscaldamento. Contratto Agevolato + cedolare secca!!!

LARGO DEL PECILE

Al piano interrato garage con basculante. **€ 140 mensili!!!**



UDINE | PALAMOSTRE (ADIAC.)

Udine Palamostre (adiacente.) **ULTIMA UNITÀ** - All'interno di un fabbricato novecentesco, proponiamo un tricamere luminosissimo di 150 mq oltre a un giardino privato. Composto da 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 due posti auto scoperti. Classe energetica A3.

€ 450.000 con € 65.000 di detrazioni fiscali in 10 anni.



VIA PORDENONE

In villa storica, grande unità di 210 mq. oltre a terrazzo di 50 mq. più sottotetto di 200 mq. (possibile 2 unità).

Ampio garage.

Un'opportunità unica per chi cerca fascino, luce e prestigio in un contesto davvero meraviglioso.



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.



INVESTIMENTI A REDDITO

UDINE: Via Rialto, zona pedonale - una opportunità unica nel suo genere, **intero fabbricato terra/cielo**. Condizioni eccellenti.

UDINE: Centro storico - grande luminoso **negozio multivetrinato**, attualmente occupato. Rendita 8,50%.

UDINE: Zona pedonale - in un contesto elegante e raffinato, cedesi **ampio negozio** attualmente locato. Una occasione davvero unica! Rendita 9%.

TRIESTE: Posizione centrale - **importante operazione immobiliare** - circa 7000 mq. di unità residenziali in blocco unico da restaurare. Informazioni presso ns. uffici.



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.



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.

OPPORTUNITÀ € 215.000



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.



OPPORTUNITÀ 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.

Contatti e trattativa riservata. Informazioni su richiesta.



UDINE - VIA UNGHERIA (LATO CENTRO) € 290.000

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.

5+ 2 260 m²

scopri ▼



PAGNACCO DA € 410.000

Villette bifamiliari di nuova costruzione. Tricamere, triservizi, ampia zona giorno, giardino di proprietà, garage, doppio posto auto, esposte a Sud. Fotovoltaico, riscaldamento a pavimento con pompa di calore.

4 1 164/187 m²

scopri ▼



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 m²

scopri ▼



UDINE - INT. VIALE VENEZIA € 530.000

Appartamento del 2022 sito al terzo ed ultimo piano con finiture di pregio. Ampia zona giorno con angolo cottura, ripostiglio, due camere, due bagni, stanza studio con bagno e cabina armadio, terrazza, garage doppio. Riscaldamento a pavimento, vmc, climatizzato in ogni stanza, Arredata di cucina e bagni. Terrazzo chiudibile con tende elettriche. Cl. En. A3.

3 2 146 m²

scopri ▼





BASILIANO - BLESSANO

€ 66.000

Ampio terreno di ca. 2.600mq, 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.

m² 2.600 m²

scopri ▼



UDINE - VICOLO SILLIO

€ 1.600/mese

Negozi vetrinato ad angolo + magazzino. 90 mq al piano terra + 60 al piano interrato, ottima visibilità grazie alle ampie vetrine e finestre su strada, ottimamente tenuto, pavimento in parquet e illuminazione già predisposta. Posizione strategica raggiungibile in auto, riscaldamento e raffreddamento autonomo.

m² 150 m²

scopri ▼



TAVAGNACCO - COLUGNA

€ 700/mese

Negozi vetrinato situato al centro di Colugna, tavagnacco. L'immobile, ristrutturato e pronto all'uso, si presenta con vetrina fronte strada, negozio open-space, anti-bagno, bagno per totali 60mq ca. al piano terra ed uscita sullo scoperto ad uso esclusivo di circa 40mq. Magazzino al piano interrato di oltre 100mq, cantina. Basse spese condominiali, termoautonomo.

🏠 1 🚗 no m² 115 m²



UDINE - VIA SUPERIORE

€ 1.000/mese

Casetta semindipendente in corte ristrutturata, disposta su due livelli, al piano terra troviamo ingresso, soggiorno con cucina a vista, mentre al piano superiore una camera matrimoniale con terrazzo abitabile, bagno finestrato e rispostiglio. Posto auto in corte di proprietà. Travi a vista, ottime finiture. Viene affittata arredata.

🏠 2 🚗 1 m² 60 m²



 180 m²
 3
  3
  1
  1
  In def.

UDINE

€ 319000

In via Nodari, proponiamo un ampio appartamento al primo piano di una soluzione bifamiliare in tranquilla zona residenziale. L'immobile è composto da un luminoso soggiorno con camino, una cucina separata abitabile, tre camere, due bagni e tre splendide terrazze. Si presenta in ottime condizioni grazie alla costante manutenzione. La proprietà è completata da un solaio accessibile ad uso deposito e da un intero piano seminterrato che comprende una grande taverna con camino, un locale lavanderia con doccia e un ulteriore spazio adibito a deposito. Garage singolo, un posto auto esterno e un ampio giardino di circa 400 mq. Rif. RH420



 180 m²
 3
  3
  G

GRADO

€ 620.000

Proponiamo una casa singola indipendente in posizione davvero unica, direttamente sul porto canale di Grado, in tranquilla zona pedonale, con parcheggi disponibili a circa 50 metri e possibilità di richiedere il permesso residenti. L'immobile dispone di una corte/giardino sul fronte principale (lato canale) e di una seconda corte sul retro e si sviluppa su tre livelli: al piano terra ingresso, soggiorno, una camera con bagno privato, cucina, locale tecnico/lavanderia e vano sottoscala. Al primo piano una stanza ad uso cucina/ripostiglio e una camera, soggiorno, camera e bagno finestrato con vasca. Sottotetto al grezzo, valorizzato da travi in legno a vista. Rif. RH416



 211 m²
 3
  3
 
 1
  In def.

MARTIGNACCO

€ 475000

In una tranquilla zona residenziale vicina ai principali servizi, proponiamo una villa moderna indipendente di nuova costruzione. Su due livelli fuori terra circondato da un generoso giardino di ben 500 mq. Al piano terra una luminosa zona giorno, una cucina open space e la sala pranzo; bagno finestrato. Al primo piano tre camere: una suite padronale matrimoniale con bagno finestrato e terrazza esclusiva; altre due stanze versatili. Un garage, vano tecnico/lavanderia separato utile anche come centrale termica oltre al posto auto scoperto interno alla recinzione della casa. Rif. RH408



 155 m²
 3
  3
 
 2
  A

UDINE

€ 410.000

A pochi passi dal centro storico di Udine, proponiamo una casa con accesso indipendente e carraio in comune con altre due unità, in fase di ultimazione. Si sviluppa su tre livelli. Al piano terra zona giorno con cucina a vista e spazio per il pranzo, con accesso diretto al giardino. Al primo piano due stanze, adatte come camere, un bagno con balcone. All'ultimo piano la camera matrimoniale con bagno finestrato e la possibilità di creare una cabina armadio. Due posti auto all'interno della corte comune. una soluzione comoda e funzionale, ideale per chi cerca tranquillità vicino al centro. Rif. RH412





 280 m²
 4
  3
 
 x4
  4
  In def.

POZZUOLO DEL FRIULI

€ 690.000

Proponiamo in vendita a Zugliano, in provincia di Udine, una splendida villa indipendente, caratterizzata da ampi spazi, versatilità e comfort di alto livello. La proprietà si sviluppa su tre livelli per una superficie complessiva di circa 280 mq, ed è immersa in un grande giardino privato arricchito da una comoda zona barbecue. Nel 2022 l'immobile è stato oggetto di una completa ristrutturazione, che ha ulteriormente valorizzato gli ambienti e migliorato l'efficienza energetica, grazie anche all'installazione di un impianto fotovoltaico da 6 kw e alla sostituzione di tutti gli infissi con soluzioni a triplo vetro. Al piano terra cucina separata, un luminoso soggiorno con accesso diretto al giardino e una raffinata zona studio/libreria. Al primo piano la zona notte principale composta da una spaziosa camera con cabina armadio, un ulteriore ambiente attualmente adibito a cabina armadio ma trasformabile in seconda camera, e un elegante bagno con vasca idromassaggio e doccia. Al secondo piano due camere matrimoniali, un bagno, lavanderia e stileria. Due ulteriori unità indipendenti attualmente utilizzate come ufficio e magazzino, che offrono interessanti possibilità di utilizzo, oltre a una grande autorimessa per quattro auto e ulteriori quattro posti auto esterni. Soluzione ideale per chi è alla ricerca di una residenza esclusiva e spaziosa senza rinunciare alla comodità dei servizi. Rif. RH414





m² 87 m² 🛏️ 2 🚿 1 🏠 1 🏡 D RIF. 1443

CIVIDALE

In comoda zona residenziale, vicinanze stazione e ai principali servizi, appartamento al primo piano con ascensore composto da ampio e luminoso soggiorno con accesso alla veranda con C.T ed al terrazzo, cucina abitabile arredata, disimpegno, camera doppia, camera matrimoniale e bagno con vasca. Cantina e garage al piano scantinato. Termoautonomo, condizioni perfette, libero e disponibile!! € 165.000



m² 400 m² 🛏️ 5 🚿 1 🌱 RIF. 1373

CIVIDALE

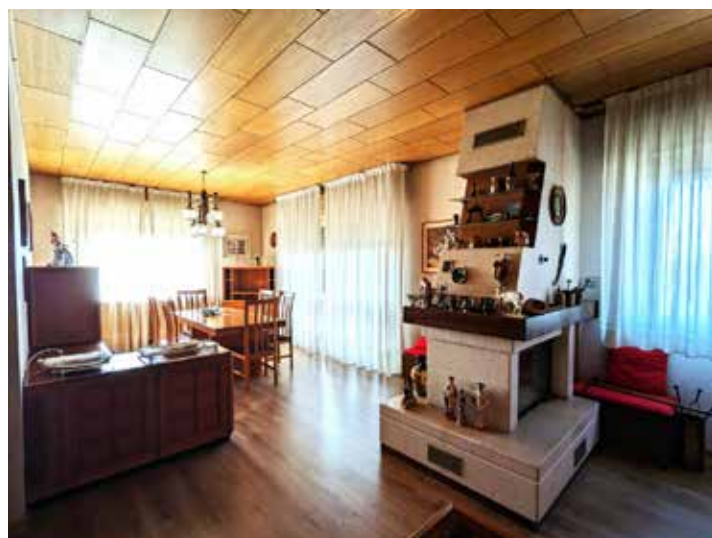
Antica casa padronale su 3 piani: P.T. ingresso, cucina, soggiorno deposito e locali cantina; P.I° 5 camere, disimpegno, bagno e locali deposito; P.II° soffitta e granaio. Fabbricati accessori di pertinenza quali garage, deposito attrezzi, fienile e tettoia... ampio cortile con giardino di proprietà recintato. Immobile su lotto di circa mq 2600... da ristrutturare!! Opportunità interessante per realizzare più unità abitative!



m² 92 m² 🛏️ 2 🚿 1 🏠 In def, RIF. 1194

CIVIDALE

Al primo piano di piccola trifamiliare facente parte di una corte residenziale recentemente ristrutturata, impeccabile e curato appartamento con arredamento su misura. Ingresso su ampio soggiorno, cucina, disimpegno con armadiatura a scomparsa, bagno con box doccia, camera matrimoniale con terrazzo e cameretta. Termoautonomo, riscaldamento a pavimento, ottime finiture. Pronto da abitare!!



🛏️ 3 🚿 2 🏠 1 🏡 D 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.



m² 400 m² 🌿 3.000 m²

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



m² 60 m² 🚗 2 🛁 1 🏡 D

RIF. 1446

CIVIDALE

In zona pedonale dietro alla principale Piazza delle Donne, elegante mini in duplex in corte residenziale. Ingresso dal ballatoio al 1° P. nella zona giorno open-space con travi e sasso a vista, angolo cottura e bagno di servizio finestrato; al 2° P. camera matrimoniale, secondo bagno finestrato e pratico ripostiglio. L'immobile viene venduto completamente arredato. Disponibile da luglio 2026. € 132.000



m² 230 m² 🚗 4 🛁 2 🏠 1

RIF. 1421

ATTIMIS

In bifamiliare appartamento al 1° piano su 2 livelli così dispo-sto: disimpegno, cucina abitabile, bagno, camera, sa-lotto con caminetto e sala da pranzo; 2° piano 3 ampie ca-mere da letto, bagno, c.t. e disimpegno notte. Al piano terra garage con cantina interrata più legnaia ed orto di 150 mq oltre al cortile di manovra. Finiture anni '80, ottimi spazi abitativi e locali accessori! Libera e disponibile!! € 108.000



m² 200 m² 🚗 3 🛁 1 🏡 In def.

RIF. 1394

PREPOTTO

In particolare borgo storico, abitazione accostata su di un lato su 2 piani più soffitta. P.Terra cucina, c.t. ripostiglio, soggiorno ed altra stanza; 1°P. 3 camere, bagno e terrazza; 2°P. soffitta. Cortile di proprietà recintato. Finiture dell'e-poca, alcuni lavori di ammodernamento. In corpo staccato fabbricato in pietra su 2 livelli uso taverna/cantina o depen-dance. Si vende in blocco!! Occasione!! € 90.000



45 m²
 1
 1
 F

UDINE CENTRO MINI + TERRAZZONA, IDEALE INVESTIMENTO, RENDITA ATTUALE 5% € 145.000

Rif. BO846 – In vendita appartamento già locato, con redditività immediata e documentabile (attuale rendita del 5% annuo ma potenzialmente doppia con affitti brevi), situato in posizione centrale e servita. Immobile particolare, dotato di ampia terrazza esclusiva, ideale per chi ricerca un investimento solido in un contesto urbano qualificato.

Composto da ingresso, salottino con zona cottura, bagno, camera, scala interna di collegamento al livello superiore, terrazza abitabile con vista panoramica (circa 45 mq).

Cantina al piano interrato (circa 6 mq)

Soluzione immobiliare con buon livello di redditività, caratteristiche costruttive e distributive non comuni nel centro storico, ideale per investitore alla ricerca di un bene già a reddito, con elevata fruibilità e prospettiva di tenuta del valore.



Scopri
 più informazioni
 e tante altre
 occasioni!



95 m²
 2
 2
 1
 F

BICAMERE IN VENDITA UDINE VIA ALBA INT. VIA GORIZIA

€ 150.000

Rif. CO2563 – Udine interno via Gorizia (via Alba) comodo e accogliente bicamere biservizi, in piccola palazzina, termoautonomo, completo di cantina e garage.

Posizione interna e tranquilla, nelle immediate vicinanze la presenza dei principali servizi per la collettività.

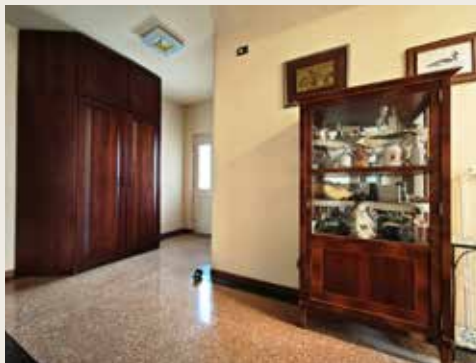
L'appartamento è posizionato al piano rialzato, ingresso, soggiorno con terrazza e caminetto, cucina con seconda terrazza, disimpegno notte, due camere comode e doppi servizi. Nel piano interrato, cantina e autorimessa.

Palazzina interna rispetto al traffico, giardino condominiale, abitabilità 1981.

Classe energetica F.



Scopri
 più informazioni
 e tante altre
 occasioni!



249 m²
 4
 2
 doppio
 700 m²
 In def.

UDINE VILLA INDIPENDENTE

€ 585.000

Rif. CI223/Oq – Udine Nord, nel cuore della zona residenziale più prestigiosa, proponiamo in vendita una villa, testimonianza di design senza tempo del famoso architetto Meroni, con un ampio giardino e un ampio garage.

Sebbene la villa richieda alcuni interventi di ammodernamento, è stata oggetto di ristrutturazione negli anni '90, mantenendo le caratteristiche originarie, tra cui pavimenti di pregio in marmorino veneziano e parquet pregiati, in perfette condizioni manutentive e questo fa sì che la base architettonica solida ma il design di avanguardia permettono una ristrutturazione di altissimo livello, capace di aumentare il valore e la bellezza.

Note: Impianto fotovoltaico da 6 kw e di climatizzazione a servizio di tutte le stanze; due ingressi pedonali ed un carroio; al piano rialzato: cucina, soggiorno, sala da pranzo, ripostiglio, sottoscala, bagno di servizio; primo piano: ampia camera matrimoniale con una grande cabina armadio a servizio della stessa; due altre camere di cui una singola; due bagni; terrazzo; secondo piano: ampia luminosa mansarda con altezza utile; giardino piantumato di oltre 700 mq.



Scopri
 più informazioni
 e tante altre
 occasioni!



80 m²
 2
 2
 doppio
 F

PASIAN DI PRATO, PASSONS, APPARTAMENTO BICAMERE BISERVIZI CON AMPIE TERRAZZE ABITABILI, CANTINA, GARAGE DOPPIO E POSTO AUTO

[INFO IN AGENZIA](#)

Pasian di Prato, località Passons, in una recente quadrifamiliare priva di spese condominiali, vendesi spazioso appartamento bicamere biservizi con ampie terrazze, cantina, garage doppio e posto auto;

PRIMO PIANO (ultimo): ingresso, cucina abitabile, soggiorno con predisposizione per il caminetto, entrambi i locali hanno l'uscita su ampia terrazza abitabile, bagno di servizio; atrio notte con accesso al bagno principale finestrato con vasca e doccia, due camere matrimoniali, entrambe con uscita su terrazza coperta.

PIANO INTERRATO: comoda cantina, garage doppio.

PIANO TERRA: posto auto scoperto di proprietà.



Scopri
 più informazioni
 e tante altre
 occasioni!



**FELETTO UMBERTO – PREZZO RIBASSATO
BICAMERE BISERVIZI**

In tranquilla zona residenziale, recente e SPAZIOSO APPARTAMENTO, ideale per chi cerca comfort e funzionalità, composto da cucina abitabile, ampio e luminoso soggiorno, due camere e doppi servizi.

Dotato di riscaldamento autonomo, l'immobile si completa di: cantina, garage, posto auto coperto di proprietà. Incluso nel prezzo parziale arredo. Soluzione perfetta per famiglie o per chi desidera spazi comodi in un contesto tranquillo e ben servito.

€ 248.000,00 - Classe energetica "C"

Troviamo la soluzione immobiliare *perfetta per te*



**FELETTO UMBERTO
TRICAMERE BISERVIZI**

RAFFINATO APPARTAMENTO al piano terra con ampio giardino privato a "L" e porticato. L'immobile dispone di una luminosa zona giorno con cucina abitabile, tre camere da letto con accesso all'esterno e due bagni. Dotato di tecnologie moderne (climatizzazione, allarme, VMC) e parzialmente arredato, include comoda lavanderia, cantina e autorimesa. Situato in un contesto residenziale di prestigio, è ideale per famiglie.

€ 475.000,00 - Classe energetica "A4"



**MANZANO - LOC. MANZINELLO
CASA INDIPENDENTE**

Spaziosa VILLA INDIPENDENTE degli anni '70 sviluppata su due livelli e circondata da un parco privato di 2.200 mq. Il piano principale ospita un luminoso salone, cucina abitabile, tre camere da letto, bagno e una comoda terrazza panoramica. Al piano seminterrato si trovano un'ampia taverna per momenti conviviali, un secondo bagno e un garage doppio di 50 mq. L'abitazione, termoautonoma e già arredata, vanta infissi recenti e bagni ristrutturati, risultando pronta per essere vissuta da subito. **€ 285.000,00** - Classe energetica in fase di definizione

m² 220 m²
🚗 3
🚰 2
🏠 doppio
🌱
📈 In def.



**LIGNANO PINETA - PREZZO RIBASSATO
VILLA INDIPENDENTE**

VILLA INDIPENDENTE con giardino a Lignano Pineta, disposta su due livelli con ampia zona living, garage e riscaldamento per viverla tutto l'anno. Immersa nel verde e nel silenzio, la soluzione ideale per chi cerca privacy e ampi spazi versatili a due passi dal mare.

€ 420.000,00
Classe Energetica "F"



**TARCENTO - VIA ARTICO DI CASTELLO
TRICAMERE CON AMPIO GIARDINO**

APPARTAMENTO TRICAMERE al piano terra in villa, con ingresso indipendente, soggiorno, cucina abitabile, due bagni, tre camere da letto e 340 mq di giardino. Al piano interrato sono presenti garage, lavanderia, stanza hobby e uno studio/stireria (circa 100 mq), oltre a un secondo garage di 25 mq.

Gli impianti sono autonomi e a norma. **€ 189.000,00** - Classe Energetica "G"



m² 184 m²
🚗 2
🚰 1
🏠 1
🌱
📈 F

m² 125 m²
🚗 3
🚰 2
🏠 1
🌱
📈 G

Troviamo la soluzione immobiliare *perfetta per te*



UDINE - VIALE DEL LEDRA BICAMERE BISERVIZI

LUMINOSO TRILOCALE di fine anni '80 offre spazi ben distribuiti con soggiorno, terrazza abitabile e cucina con veranda. La zona notte comprende due camere da letto e doppi servizi, entrambi finestrati. L'appartamento dispone di riscaldamento termoautonomo, cantina e un ampio garage doppio.

Soluzione pronta da abitare e ideale per famiglie.

€ 240.000,00

Classe energetica "E"



m² 95 m² 🚗 2 🚿 2 🏠 doppio 📈 E



UDINE NUOVA COSTRUZIONE

In contesto residenziale di nuova costruzione, appartamento TRICAMERE al piano terra di 120 mq, con ampio giardino privato di 250 mq e garage doppio.

Riscaldamento e raffrescamento a pavimento, ventilazione meccanica controllata, ottimo isolamento termico e acustico.

Possibilità di personalizzare finiture e spazi interni. Zona tranquilla e ben servita, perfetta per famiglie.

€ 430.000,00 - Classe energetica "A4"



m² 120 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 doppio 🌿 📈 A4



UDINE - VIA MANTICA DUPLEX

Esclusivo appartamento SU DUE LIVELLI di 80 mq, finemente ristrutturato e venduto completamente arredato.

Il terzo piano ospita un luminoso open space, mentre il piano superiore è una scenografica suite con cabina armadio e studio. Una soluzione termoautonoma e climatizzata, pronta da vivere!

€ 220.000,00

Classe energetica in fase di definizione



m² 80 m² 🚗 1+ 🚿 1 📈 In def.



UDINE - V.LE PALMANOVA CASA INDIPENDENTE

Questa VILLA INDIPENDENTE rappresenta un esempio affascinante di architettura introversa, dove il CHIOSTRO funge da polmone luminoso e fulcro visivo per l'intera abitazione. La metratura generosa di 348 mq e la disposizione su pianta quadrata la rendono una tela ideale per un progetto di riammodernamento di alto livello. Circonda la casa un bel giardino.

€ 525.000,00

Classe energetica in fase di definizione



m² 348 m² 🚗 2 🚿 4 🌿 📈 In def.



VIA MORSANO

€ 177.000

Interessante bicamere di 85 mq sito al quarto piano di palazzina di 5 piani. Appartamento composto da ingresso, zona living, pranzo e cucina open space con splendida terrazza coperta di 25 mq, una matrimoniale, una singola, bagno con vasca e altra terrazza panoramica. Completano la proprietà cantina e garage comodo all'americana.

2 1 1 In def.



REMANZACCO

€ 485.000

Importante villa degli anni '90 su lotto di 800 mq con ottima esposizione ad est. Si presenta in ottimo stato, su due livelli fuori terra ed un piano interrato. Piano interrato composto da stanza pluriuso, lavanderia, centrale termica e bellissima taverna arredata con cucina. Al piano terra ampio soggiorno con doppia altezza e caminetto, cucina abitabile, uno studio e bagno con doccia. Al primo piano soppalco a vista sulla zona giorno, un seconda zona living, tre camere di cui una con bagno patronale ed un altro bagno.

360 m² 3 3 In def.

OCCASIONE DEL MESE



VIA CUSSIGNACCO

€ 250.000

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...

140 m² 3 2 1 In def.



ATTICO ZONA PEDONALE

INFO IN AGENZIA

In piccolissima palazzina in fase di ultimazione vendesi intrigante attico di 130 mq circa con ascensore diretto in casa, riscaldamento e raffrescamento a pavimento, particolare zona living con uscita su bella terrazza intima, soppalco a vista sulla zona living, due camere da letto, cabina armadio, due bagni... un gioiello. Possibilità di acquisto garage a parte.

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 info@mondoedintorni.com



FELETTO UMBERTO

€ 289.000

Esclusivo attico su due livelli di 170 mq su due livelli alla francese in palazzina ristrutturata nel 2018. Al primo livello la zona notte con tre camere, 1 bagno e una grande scala su misura che porta alla zona giorno, con ampio soggiorno di 54 m², una cucina moderna e funzionale con incantevole terrazzo. Al piano troviamo un bagno con doccia con zona dedicata alla lavatrice. Posizione strategica, a pochi passi dal parco e a pochi minuti da tutti i servizi. Appartamento completamente autonomo e senza spese condominiali.

m² 170 m² 3 2 In def.



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.

m² 80 m² 1 1 1 In def.



CAMPOROSSO

€ 399.000

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.



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

€ 530.000

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.

m² 270 m² 4 3 2



BRESSA DI CAMPOFORMIDO

INFO IN AGENZIA

In contesto tranquillo a pochi minuti dalla città, PORZIONE DI BIFAMILIARE CON AMPIO SCOPERTO da 300 mq oltre ad un patio da 60 mq, esternamente ristrutturata nel 2024 con internamente le finiture dell'epoca di costruzione, con ampio scantinato e spazioso garage al piano interrato. Si compone di ingresso, cucina abitabile, soggiorno con vetrata che accede al patio esterno, due camere matrimoniali, spaziosa camera singola e bagno finestrato con doccia. Al piano interrato troviamo varie stanze ad uso cantina/taverna/ bagno/lavanderia/centrale termica oltre ad uno spazioso garage da più di 20 mq. Contesto tranquillo immerso nel verde, ottime metrature. Rif. 382

210 m²
 3
 2
 300 m²
 1
 In def.



MARTIGNACCO

€ 475.000

In tranquilla zona residenziale vicina al centro ed a tutti i servizi, proponiamo una VILLETTA INDIPENDENTE in fase di ultimazione. Si sviluppa su due piani. Piano terra: ingresso nell'ampio e luminoso soggiorno, bagno e cucina a vista. Primo piano: zona notte caratterizzata dalle travi a vista, 3 ampie camere di cui una matrimoniale con bagno padronale ed un secondo bagno ad uso delle altre stanze. Completano la proprietà un deposito/vano tecnico ed un box. Giardino di proprietà già piantumato di 400 mq, fotovoltaico da 6kw già installato con 12kw di batterie. Classe energetica A. Consegna prevista per gennaio 2026. Rif. RC333

150 m²
 3
 3
 400 m²
 A





UDINE VIA MARTIGNACCO INT. € 134.000



In contesto di sole 4 unità, luminoso appartamento BICAMERE ristrutturato negli anni '00 al primo ed ultimo piano, termoautonomo con basse spese condominiali. No cantina, no garage, con ingresso, spazioso soggiorno, cucina abitabile con terrazzo, ripostiglio, bagno finestrato con doccia, camera matrimoniale, seconda camera doppia. Rif. 449

m² 84 m² 🚗 2 🚿 1 🏡 In def.



UDINE VIA CORMOR € 80.000



Vendesi RUSTICO su 3 piani (80 mq per piano circa) su terreno di 350 metri quadri in una delle zone più tranquille e richieste di Udine Ovest, adiacente al Parco del Cormor. Ottima soluzione con progetti già avviati per realizzare una casa su due livelli con giardino di proprietà e posti auto in un contesto di pregio a pochi minuti dal centro. Rif. 451

m² 240 m² 🌿 🏡 In def.



OVARO € 440.000



Splendida SOLUZIONE INDIPENDENTE completamente ristrutturata su 3 piani. P. terra: ampio salone con focolare, bagno, cucina abitabile, sala da pranzo, balcone, ripostiglio/lavanderia e camera matrimoniale con bagno. P. primo: studio/zona lettura e due ampie matrimoniali con bagno en suite. Soffitta abitabile. Scoperto di 400mq. Classe E. Rif. RC389

m² 250 m² 🚗 3 🚿 4 🏡 E



TAVAGNACCO € 135.000



Feletto Umberto centro, in contesto con poche unità abitative, monolocale finemente ristrutturato pari ad un primo ingresso. Al piano terra, composto da un vano unico con cucina a vista che volendo si può letteralmente "nascondere" grazie ad un armadio di design. Cantina nel piano interrato. Arredamento incluso nel prezzo. Classe en C. Rif. RC433

m² 40 m² 🚗 1 🚿 1 🏡 C



FAGAGNA € 570.000



In tranquilla zona residenziale ampia VILLA INDIPENDENTE del 2013 pari al nuovo! Pensata come soluzione unica o per due nuclei familiari. Piano terra: ampia e luminosa zona giorno con cucina a vista e porticato esterno, due camere matrimoniali, una singola, ripostiglio e due bagni finestrati; lavanderia e centrale termica. Piano primo: soggiorno con angolo cottura e terrazza, due bagni finestrati e due camere matrimoniali. Posti auto coperti e giardino. Classe A2. Rif. RC394

m² 355 m² 🚗 5 🚿 4 🌿 🚗 3+ 🏡 A2



UDINE - VIA GRAZZANO € 105.000

Monocale travi a vista all'interno di una caratteristica corte completamente ristrutturata. Terzo ed ultimo piano, libero su tutti i lati ed arretrato rispetto alla strada principale. L'immobile può essere oggetto di grande interesse anche per chi voglia avere una buona rendita con le affittanze brevi.

m² 36 m² 1 1 In def.



LIGNANO SABBIAORO - ZONA RIVIERA € 186.000

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. Posto auto condominiale.

m² 70 m² 2 1 1 F



SAN DANIELE DEL FRIULI € 249.000 TRATTABILI

Soleggiata villa singola disposta su unico piano immersa nel verde. Garage al piano seminterrato. La proprietà è situata in una delle zone più richieste di San Daniele del Friuli, prossima a tutti i servizi ma prettamente residenziale. Classe energetica in definizione.

m² 198 m² 3 1 1 In def.



GEMONA DEL FRIULI SOLO € 113.000

In posizione soleggiata ottima casa indipendente bicamere interamente ristrutturata post terremoto disposta su tre piani con garage e piccolo scoperto di proprietà. Rara opportunità.

m² 232 m² 2 1 1 In def.



UDINE - ZONA REGIONE € 159.000

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
 💡 D
 



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.

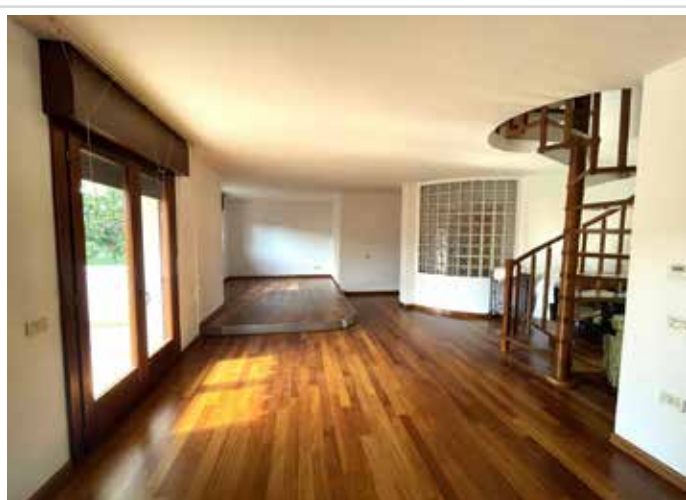
m² 72 m²
🛏 2
 🚿 1
 💡 D
 



UDINE - INTERNI VIA BARIGLARIA € 194.000


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.

m² 197 m²
🛏 3
 🚿 2
 🚗 1
 💡 F
 



UDINE - INTERNI VIALE VENEZIA € 230.000

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



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

VILLA STORICA A 10 KM. A NORD DI UDINE

Villa da sogno, ricca di fascino, atmosfera e qualità.
Dimensioni ampie ma razionali, grande zona giorno,
quattro camere, palestra, lavanderia, parco alberato.





Esistono dimore che non si limitano a ospitare persone, ma raccontano storie. Sulle prime alture di Tricesimo, avvolta nel silenzio dorato delle colline udinesi, sorge Villa Cernazai-Terasona. Non è solo una villa di fine '800 completamente ristrutturata, è un invito a vivere in un'opera d'arte.





COLLINE DI TRICESIMO

VILLA STORICA
INFO IN AGENZIA

Varcare il cancello significa quasi entrare in un regno fiabesco: mq. 5.000 di parco "all'italiana", dove la geometria perfetta delle siepi si sposa con la poesia di un piccolo stagno privato e scorci che sembrano usciti da un dipinto d'epoca.

All'interno, il fascino della storia convive con la razionalità e la qualità moderna.

Perché sceglierla? Perché oggi il lusso non è solo spazio, ma tempo vissuto nella bellezza.

Un'opportunità rara ad un prezzo inferiore alle aspettative...

PER INFORMAZIONI:



Udine | P.zza Garibaldi, 5

☎ 0432 502100

🌐 immobiliareinudine.it

✉ info@immobiliareinudine.it



UDINE VIA TREPPO/VIA PETRARCA

SIGNORILE APPARTAMENTO

€ 360.000

Quadricamere biservizi - Scopri l'eleganza e la comodità di questo magnifico appartamento situato in una posizione strategica a 5 minuti a piedi dal Cuore di Udine, a pochi passi dal Teatro, dall'Università, dalle scuole e dai giardini di Piazza Primo Maggio..

Questo immobile al sesto piano con ascensore di un condominio signorile offre una vista panoramica mozzafiato grazie alla sua tripla esposizione. Con una generosa metratura di 237 mq, l'appartamento è luminosissimo e ben distribuito, comprende un ampio salone



 **237 m²**  **4**  **2**  **1**  **E**

con pavimento in seminato di Zavagno e Il terrazzino che regala una vista impareggiabile sulle montagne, tre spaziose camere da letto, uno studio arredato su misura che può essere utilizzato come camera per ospiti e una cucina abitabile arredata con terrazzo verandato che offre una vista incantevole sulla città, doppi servizi finestrati.. e la praticità di un ripostiglio, soffitta, cantina spaziosa e garage inclusi nel prezzo.
Classe E.

PER INFORMAZIONI:



Udine | Via Mercatovecchio, 11/3

 348 3190257 | 0432 501464

 immobiliarecastello.ud.it

 michela@immobiliarecastello.ud.it

Primo maggio Udine

 Piazza Venerio
01.05.2026




Primo
maggio
Udine



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



REGIONE AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA

IO SONO
FRIULI
VENEZIA
GIULIA

UDINE
Sentirsi a casa

UDINE
MUSEI | CASA
CAVAZZINI

MoMo
Mondo Mostre

Kunst Museum
Winterthur

VIVATICKET



il nostro obiettivo?

LA CASA
GIUSTA
PER VOI

IMMOBILIARE

IN

UDINE