

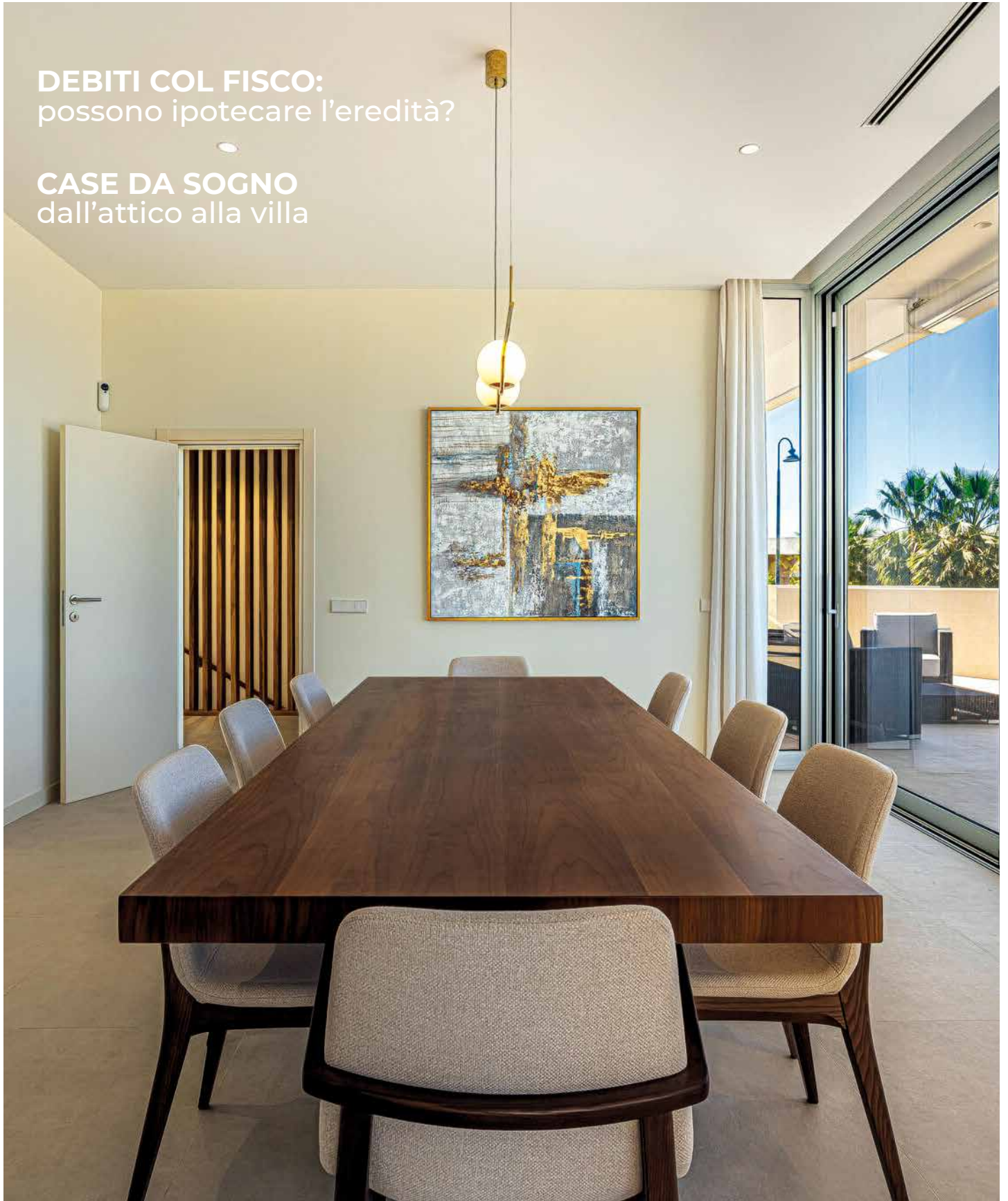
# ABITARE

ANNO III N. 5 | MAGGIO 2026 | UDINE E PROVINCIA

REAL ESTATE

**DEBITI COL FISCO:**  
possono ipotecare l'eredità?

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



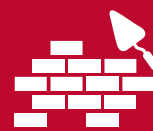
---

# C7 87

---

## Civico Ottanta Sette

consulenza progettazione arredamento ristrutturazione



[www.civico87.it](http://www.civico87.it)  
[info@civico87.it](mailto:info@civico87.it)

via gemona 46  
udine



## PIANO CASA, EMERGENZA ABITATIVA CONFRONTO TRA ISTITUZIONI, INVESTITORI E INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI.

La casa non è più soltanto una questione sociale diventa nodo strutturale che intreccia competitività dei territori, mercato del lavoro, sostenibilità urbana e tenuta demografica.

Il contesto è quello di una crescente pressione sui costi, aumentati negli ultimi anni molto più rapidamente rispetto ai redditi. Una dinamica che sta mettendo sotto stress non soltanto le famiglie, ma anche la mobilità lavorativa, l'accesso allo studio e l'attrattività economica delle città. Nel 2024 oltre il 10% della popolazione europea che vive nelle aree urbane ha sostenuto costi abitativi considerati eccessivi rispetto al reddito disponibile, con punte molto più elevate tra giovani e affittuari. In parallelo, nelle principali città italiane continua la crescita dei canoni: a marzo 2026 Milano ha superato i 23 euro al metro quadrato medi per gli affitti residenziali, mentre Roma ha oltrepassato quota 18 euro.

Il tema dell'accessibilità abitativa attraverserà trasversalmente cinque filoni – Politiche, Capitali, Regole, Costruire e Abitare – con l'obiettivo di mettere attorno allo stesso tavolo istituzioni, finanza, industria e ricerca. «Oggi la casa si configura sempre più come un'infrastruttura economica e sociale», sottolineando la necessità di costruire «una nuova agenda dell'abitare» capace di unire accessibilità, sostenibilità e innovazione.

Uno dei temi centrali sarà il ruolo delle politiche

pubbliche e del Piano Casa, soprattutto del passaggio da una gestione emergenziale a una programmazione strutturale.

Accanto alle politiche, il nodo resta quello delle risorse finanziarie. Il settore guarda con crescente attenzione agli strumenti europei – dalla Banca europea per gli investimenti a InvestEU – per sostenere progetti di rigenerazione urbana e housing accessibile. Il tema è particolarmente rilevante in Italia, dove manca ancora un canale consolidato di finanziamento dedicato.

La questione abitativa viene letta anche come problema industriale. Ampio spazio sarà dunque dedicato all'edilizia off-site e alla prefabbricazione, considerate leve per accelerare la produzione di alloggi riducendo tempi e costi di costruzione. Un approccio che si collega direttamente alla necessità di aumentare la produttività del comparto edilizio europeo, oggi frenato da tempi lunghi, inefficienze e aumento dei costi delle materie prime.

Nella valutazione entreranno anche i cambiamenti della domanda abitativa. Dall'invecchiamento della popolazione ai nuovi modelli familiari, fino alla crescita di cohousing e coliving, il mercato sta affrontando una trasformazione profonda che spinge verso modelli più flessibili e integrati con servizi e tecnologia. «La casa diventa un'infrastruttura di benessere»

Anno III - N. 5

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.



7



## SOMMARIO

- 07** L2 Maison Real Estate
- 08** Immobiliare In Udine
- 12** Il Castello Immobiliare
- 14** Bile Immobiliare
- 16** Bassani Immobiliare
- 18** Rehome
- 20** Cividale Casa



8



12



16



27



37

## MAGGIO 2026 N. 5

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

# DEBITI COL FISCO: POSSONO IPOTECARE L'EREDITÀ SE NON HO ANCORA ACCETTATO?

Hai debiti fiscali e temi per l'eredità?

Scopri perché il Fisco non può toccare i beni se non hai ancora accettato e come difenderti dall'ipoteca illegittima.



**G**estire i debiti con il Fisco è sempre fonte di grande stress, ma la situazione si complica ulteriormente quando viene a mancare un parente stretto. Ti trovi davanti a un bivio: accettare l'eredità, rischiando che i creditori aggrediscano subito i beni ricevuti (come la casa paterna), oppure rinunciare a tutto? Molti contribuenti vivono nel terrore che l'Agenzia delle Entrate possa iscrivere un'ipoteca sugli immobili del defunto prima ancora che loro abbiano deciso cosa fare. È fondamentale sapere che la legge prevede delle tappe precise che nessuno, nemmeno lo Stato, può saltare. Il passaggio di proprietà non è automatico e questo dettaglio fa tutta la differenza del mondo per la tua difesa. In questa guida risponderemo alla domanda: in caso di debiti col Fisco, possono ipotecare l'eredità se non ho ancora accettato? Ti spiegheremo come funziona il meccanismo di protezione del patrimonio. Capirai che, finché non diventi ufficialmente erede, i beni rimangono in una sorta di "limbo" intoccabile.

### **Quando diventano miei i beni ereditati?**

Per capire se il Fisco può colpirti, devi prima comprendere un concetto base: la qualità di "erede" non scatta in automatico al momento della morte del parente. In quel momento tu sei solo un "chiamato all'eredità". Per diventare proprietario dei beni (e quindi responsabile anche dei pesi che ne derivano), serve un atto di accettazione. L'accettazione è una manifestazione di volontà indispensabile. Senza di essa, i beni del defunto non entrano nel tuo patrimonio personale. La legge ti concede molto tempo per decidere: il diritto di accettare si prescrive in dieci anni. Fino a quando non accetti, quei beni sono separati da te.

Di conseguenza, nessun creditore personale (inclusa l'Agenzia delle Entrate) può aggredirti, perché tecnicamente non sono ancora tuoi.

### **L'Agenzia delle Entrate può mettere un'ipoteca preventiva?**

A volte l'amministrazione finanziaria tenta di giocare d'anticipo. Potrebbe provare a iscrivere un'ipoteca sugli immobili caduti in successione sostenendo che si tratti solo di una misura cautelare, diversa dal pignoramento vero e proprio. Tuttavia, la giurisprudenza tributaria ha bocciato questa pratica. I giudici hanno chiarito che è impossibile sottoporre a garanzia (ipoteca) un bene che non è ancora entrato nella sfera giuridica del debitore. Se tu hai debiti col fisco, loro possono attaccare solo ciò che è tuo. Se non hai ancora accettato l'eredità, quella casa o quel terreno non ti appartengono. Qualsiasi ipoteca iscritta prima della tua accettazione è illegittima e può

essere cancellata facendo ricorso. Lo "stop" all'ipoteca scatta proprio perché manca il presupposto fondamentale: la titolarità del bene in capo al debitore.

### **Cosa si intende per "accettazione tacita"?**

Fai molta attenzione a questo passaggio, perché è qui che si nasconde la trappola. Non serve andare dal notaio per accettare l'eredità. Esiste la cosiddetta accettazione tacita. Questa avviene quando compi un atto che presuppone necessariamente la tua volontà di accettare e che non avresti il diritto di fare se non fossi l'erede.

Se vendi un bene del defunto, se incassi un suo credito, o se ti comporti da proprietario (ad esempio ristrutturando la casa e andandoci a vivere stabilmente), stai accettando l'eredità nei fatti. In questo caso, il bene entra nel tuo patrimonio e il Fisco può legittimamente iscrivere ipoteca. Ma ricorda: la semplice presentazione della dichiarazione di successione (che è un obbligo fiscale) non vale come accettazione tacita dell'eredità.

### **Chi deve provare che sono diventato erede?**

Nel braccio di ferro con il Fisco, l'onere della prova è un vantaggio per te. Se l'Agenzia delle Entrate vuole iscrivere un'ipoteca su un bene ereditario, spetta all'Ufficio dimostrare che tu hai accettato l'eredità (espressamente o tacitamente).

Non sei tu a dover dimostrare di non aver accettato. È il Fisco che deve portare prove concrete di "condotte concludenti" (cioè comportamenti pratici) che dimostrino la tua volontà di diventare erede. Se l'Agenzia non riesce a provare che hai agito da proprietario, l'ipoteca è nulla. Anche una eventuale rinuncia all'eredità, fatta successivamente, conferma che quei beni non sono mai stati tuoi e quindi non possono rispondere dei tuoi debiti tributari.

*Marco ha un debito di 50.000 euro con l'Agenzia delle Entrate. Suo padre muore lasciando un appartamento. Marco è indeciso se accettare l'eredità e prende tempo. Non firma nulla dal notaio, non entra in casa, non paga le bollette di quell'immobile e non lo affitta. L'Agenzia delle Entrate, vedendo che Marco è il figlio del defunto, iscrive ipoteca sulla casa paterna per tutelare il proprio credito.*

*Risultato: Marco può fare ricorso e vincerà. L'ipoteca verrà cancellata perché Marco non ha ancora accettato l'eredità e il Fisco non può provare il contrario (dato che Marco non ha toccato il bene). La casa non è di Marco, quindi il Fisco non può toccarla.*

# ABITARE magazine online!

abbonati  
*gratis*



CLICCA QUI



IL TUO **MENSILE**  
*free*  
SULLA **CASA**

Non perdere le novità,  
gli approfondimenti  
e le ispirazioni di  
Abitare Magazine:  
il punto di riferimento,  
per le nuove tendenze  
sulla casa!



 420 m<sup>2</sup>  4  4  doppio   D

Scopri di più ▶



### TRICESIMO – VILLA CON GIARDINO € 620.000

Proponiamo in vendita una splendida villa unifamiliare, immersa in un contesto riservato costituito esclusivamente da ville indipendenti a pochi minuti dalla città di Udine. Questa elegante residenza si sviluppa su tre livelli, offre una superficie abitabile generosa ed è realizzata con materiali di pregio e rifiniture con cura artigianale. Il lotto di circa 2.200 mq ospita un ampio giardino piantumato dove realizzare una piscina esterna con deck prendisole e lettini per vivere gli spazi immersi nel verde. Al piano terra si trova un ingresso che introduce ad una cucina abitabile collegata direttamente al porticato attrezzato con cucina esterna, barbecue ed area coperta in policarbonato. L'ampio soggiorno è arricchito da un caminetto Tonini che si affianca ad una sala da pranzo separata. Sempre al piano terra, la proprietà offre una camera matrimoniale per gli ospiti, arricchita da un bagno privato, un ulteriore bagno di servizio, un ripostiglio ed un disimpegno. Al primo piano si sviluppano tre spaziose camere da letto, uno studio che può essere utilizzato come area per lo smart working o zona giochi, oltre a due bagni moderni di cui uno dotato di sauna elettrica per tre persone. Il piano seminterrato ospita taverna, lavanderia, cantina, la centrale termica ed un disimpegno, tutti ambienti ottimamente ventilati e rifiniti con la stessa attenzione ai dettagli presente nel resto della casa.



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

Scopri di più ▶



### MANZANO UFFICIO VETRINATO € 69.000

Ufficio vetrinato piano terra con parcheggi Proponiamo in vendita ufficio vetrinato situato al piano terra, dotato di ottima visibilità e affaccio diretto su ampia area carrabile con parcheggi pubblici antistanti e collegamento immediato alla strada statale. L'immobile è un ottimo investimento per studi professionali, studio medico, uffici, agenzie o attività di rappresentanza grazie alla presenza di due ampie vetrine e accesso diretto dal piano terra. Cambiando l'attuale destinazione d'uso, può essere utilizzato come negozio dotato di magazzino. L'unità offre inoltre un'uscita posta sul retro dello stabile con affaccio sul giardino condominiale. La proprietà si inserisce in una struttura a corte, presenta un ottimo stato manutentivo generale ed è composta da locale principale, sala riunioni e servizi igienici. Dotazioni principali: serramenti in alluminio, impianto di raffrescamento con pompa di calore, riscaldamento centralizzato condominiale, sistema di allarme volumetrico e perimetrico. La superficie catastale complessiva è pari a 106 mq. Soluzione particolarmente indicata per chi cerca un immobile professionale con visibilità commerciale, facilità di accesso e parcheggio immediato, in un contesto ordinato e ben collegato.



■ **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.

🏠 180 m<sup>2</sup> 🛏 3 🚿 3



■ **LOCAZIONE - UDINE, VIA MANIN**

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

🏠 30 🏠 1 🚿 1



■ **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, INIZIO VIA COSATTINI**

In zona di forte passaggio disponibilità di un bel **negozio vetrinato** di circa mq. 100 totali dei quali mq. 40 al piano terra dove vi è anche un bagno di servizio e altri mq. 60 di piano scantinato. € 900 + € 130 spese cond.

🏠 100 🏠 2 🚿 1



■ **CASA, COLORE ...**

Nel 2026 l'arredo d'interni punta tutto su comfort visivo. I colori protagonisti sono caldi e rassicuranti: il beige sabbia, il terracotta, i grigi caldi dominano le zone giorno creando ambienti luminosi. La grande novità è il blu notte con sfumature viola, una tinta scura ed elegante perfetta per dare profondità alle camere da letto. Per i materiali vincono legno naturale, superfici opache (ma il lucido è alle porte), abbinati a tessuti morbidi come il cotone grezzo.

(Luca Buttò)



■ **... E LA TENDENZA DEL "VERDE"**

Le tendenze del Salone del Mobile parlano chiaro: la casa non è più solo un tetto, ma un ecosistema. Oltre a materiali naturali e tanto legno c'è soprattutto l'integrazione del verde negli spazi interni. La richiesta di immobili con ampie vetrate, terrazzi abitabili o piccoli giardini interni è ai massimi storici. Il design oggi non cerca più il lusso ostentato, ma il benessere psicofisico. Una casa "giusta" è quella che ti fa respirare, proprio come suggeriscono i grandi architetti a Milano.

(Valentina Corrubolo)



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!

m<sup>2</sup> 170 m<sup>2</sup> 3 2



### ■ TRICAMERE PRIMO INGRESSO, UDINE - ZONA OSPEDALE

In piccolo e ricercato contesto, bellissimo **tricamere** primo ingresso con terrazza abitabile di mq. 50... appartamento generoso da mq. 170, importante luminosità, unità ancora personalizzabile, cantina e ampio garage. Detrazioni fiscali, prezzo molto competitivo!

m<sup>2</sup> 170 m<sup>2</sup> 3 3 1



### ■ INTERO FABBRICATO MOLIN NUOVO

A due passi da Viale Tricesimo, interessante opportunità di **fabbricato intero** composto da un locale al piano terra ed un appartamento al primo e secondo piano, con pertinenze esterne. Immobile da ristrutturare ma dal grande potenziale. Prezzo di realizzo!

m<sup>2</sup> 600 m<sup>2</sup>



### ■ ATTICO, UDINE - ALLE PORTE DEL CENTRO/NORD

Attico di recente realizzazione in classe "A1", mq. 210 con ascensore interno, quattro magnifiche terrazze con solarium e vista strabiliante. Luminoso living con terrazzone, quattro camere, quattro bagni, lavanderia... venduto arredato e dotato di garage doppio. Info supplementari previa telefonata.

m<sup>2</sup> 250 m<sup>2</sup> 🛏 4 🚿 4 🏠 2 🚗 1



### ■ BAITA/CHALET, COLLOREDO DI MONTE ALBANO

"Baita moderna in collina": linee pulite, estetica ricercata, classe "B", luminosa, accogliente e tecnologicamente avanzata, con comfort garantito in ogni stagione. Oltre mq. 2.000 di terreno privato per godersi la massima privacy e dedicarsi ai propri hobby. Spazi interni che offrono un ambiente dinamico, funzionale e pensato per il relax.  
€ 198.000

m<sup>2</sup> 140 m<sup>2</sup> 🛏 2 🚿 2 🚗 4



agenziaimmobiliareinudine



agenzia\_immobiliare\_in\_udine



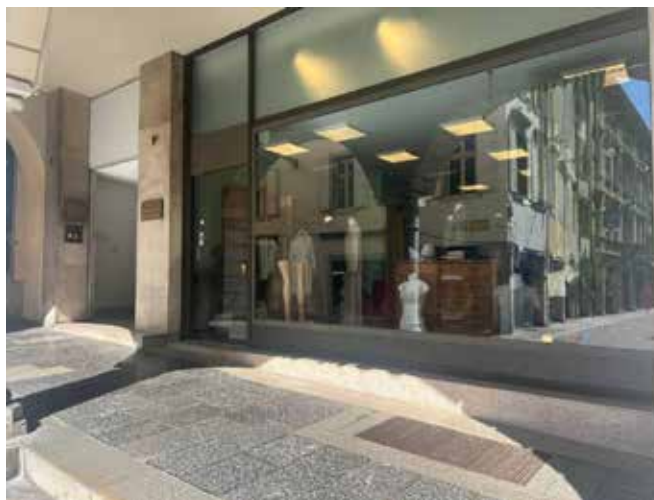
### ■ CASALE ALLE PORTE DI UDINE SUD, 2 UNITA' ABITATIVE

A pochi passi dalla piazza di Cussignacco, **casale** recentemente ristrutturato realizzando due unità abitative con relative pertinenze e giardino. Al piano terra un appartamento tricamere biservizi di mq. 130. Ai piani superiori un secondo appartamento di mq. 300 che regala grandi emozioni. Ampio ingresso con vestiere e zona lavanderia, scala in pietra che conduce all'ampia, calorosa e luminosa zona giorno, vero pezzo forte dell'immobile. Zona notte con tre camere e due bagni, zona ospiti con studio, camera e bagno. Completa la proprietà un ampio porticato con vetrate, ideale per accogliere gli ospiti nella bella stagione, una stanza bricolage, doppio garage, posto auto coperto ed un giardino recintato e curatissimo!

Riscaldamento a pavimento, impianto fotovoltaico, climatizzatore, cura nei dettagli e spazi generosi rendono questo immobile una vera occasione! Ulteriori info presso ns ufficio.

m<sup>2</sup> 450 m<sup>2</sup> 🚗 7 🚿 5 🏠 doppio 🚗 1

## UDINE CENTRO - LOCALE COMMERCIALE



Elegante locale commerciale in affitto nel cuore pulsante della città, situato in posizione strategica ad alto passaggio pedonale e veicolare. L'immobile si distingue per la grande visibilità, le ampie vetrine su strada e gli spazi interni versatili e luminosi, ideali per attività retail, showroom, boutique o servizi professionali. Inserito in un contesto dinamico e prestigioso, il negozio beneficia della vicinanza a principali servizi, attività commerciali, uffici e punti di interesse cittadini, garantendo un'elevata affluenza e un'importante opportunità di immagine. **Canone € 2.000 mensili + spese.** Classe D... **Solo referenziati.**

*Una soluzione perfetta per chi desidera avviare o consolidare la propria attività in una delle zone più vive e ricercate della città.*

m<sup>2</sup> 138 m<sup>2</sup> 🚗 1 🏠 D

## UDINE ZONA CENTRO - APPARTAMENTO



Raffinato appartamento di prestigio disposto su due livelli, situato all'ultimo piano di un contesto residenziale a pochi passi dal centro città. Completamente ristrutturato nel 2020 con finiture di alto livello e grande attenzione ai dettagli, l'immobile coniuga perfettamente design contemporaneo, comfort ed eleganza. La residenza offre ambienti luminosi e armoniosi, con ampia zona living, cucina moderna, tre camere da letto e spazi sapientemente distribuiti per garantire funzionalità e privacy.

Fiore all'occhiello della proprietà è la splendida terrazza, ideale per momenti di relax e convivialità, con piacevoli affacci e massima riservatezza. Cantina e doppio garage. Classe D.

*L'atmosfera esclusiva, le finiture ricercate e la posizione strategica rendono questa soluzione ideale per chi desidera vivere in un ambiente moderno, signorile e pronto da abitare.*

m<sup>2</sup> 180 m<sup>2</sup> 🚗 3 🏠 3 🏠 doppio 🏠 D

**VIA ARGENTINA - ZONA SAN GOTTARDO**



Scopri questo luminoso appartamento a soli 10 minuti dal centro, in zona tranquilla e servita.. Inserito in un complesso degli anni '80, con ascensore, offre accesso a un meraviglioso parco comunale. Composto da ingresso accogliente, cucina con terrazzo e un soggiorno spazioso. Zona notte con due camere intermedie e una matrimoniale con bagno privato, un secondo bagno finestrato, cantina e posto auto coperto. **€ 168.000 con parziale arredo!!!**

m<sup>2</sup> 110 m<sup>2</sup> 🚗 3 🚿 2 🏠 1 📈 In def.

**ZONA TEATRO**



**Tricamere + studio biservizi** mq 237 luminosissimo appartamento, al sesto piano con ascensore con una vista panoramica mozzafiato grazie alla sua tripla esposizione, a 5 minuti a piedi dal Centro storico... atrio d'ingresso, ampio salone mq 50 con pavimento in seminato di Zavagno e un terrazzino vista Teatro, tre spaziose camere, studio arredato su misura, cucina abitabile arredata con terrazzo verandato, doppi servizi finestrati, ripostiglio, soffitta, cantina spaziosa e garage.

m<sup>2</sup> 237 m<sup>2</sup> 🚗 4 🚿 2 🏠 1 📈 E

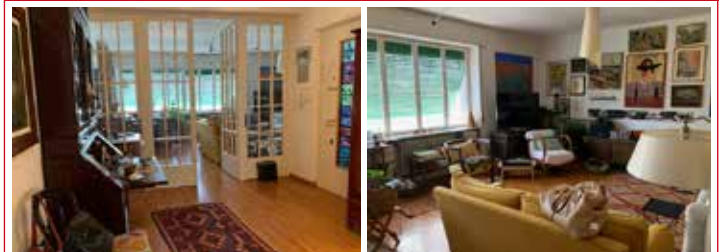
**VIA CARDUCCI**



Contesto Cossio anni '70 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!!!**

m<sup>2</sup> 230 m<sup>2</sup> 🚗 4 🚿 3 🏠 1 📈 In def.

**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!!!**

m<sup>2</sup> 120 m<sup>2</sup> 🚗 1 🚿 1

**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. risc. contocalorie. **€ 230.000!!!**

m<sup>2</sup> 187 m<sup>2</sup> 🚗 4 🚿 2 🏠 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. **€ 185.000!!!**

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

**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!!!**

**VIA VALDAGNO**

In quadrifamiliare ampio bicamere biservizi arredato.. Ingresso, soggiorno con terrazzo, cucina abitabile con terrazzo, 2 camere, due servizi, cantina + doppio garage.. riscaldamento autonomo, **€ 750 + 50 spese.**  
Contratto Agevolato + cedolare secca!!!



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 - LARGO CARLO GOLDONI

€ 218.000

Appartamento all'8° piano di 165mq, caratterizzato da una straordinaria luminosità e da una vista panoramica a 360°.

Ampio soggiorno e zona pranzo, cucina separata, quattro camere e doppi servizi.

Terrazzo abitabile con vista aperta ed esclusiva. Parzialmente ristrutturato nel tempo.

scopri ▼



+ no 165 m<sup>2</sup>



## PAGNACCO - ZONA RESIDENZIALE

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.

scopri ▼



4 1 164/187 m<sup>2</sup>



## UDINE - VIA PADRE REGINALDO GIULIANI € 224.000

Appartamento tricamere in elegante contesto immerso nel verde, a due passi da ospedale e centro storico. Luminoso soggiorno con terrazzo abitabile, cucina separata, tre camere e doppi servizi. Cantina e garage.

Da ristrutturare, con grande potenziale. Riscaldamento centralizzato.

scopri ▼



4 1 146 m<sup>2</sup>



## 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 Pratic. Cl. En. A3.

scopri ▼



3 2 146 m<sup>2</sup>



**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.

m<sup>2</sup> 2.600 m<sup>2</sup>

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.

m<sup>2</sup> 150 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 115 m<sup>2</sup>



**UDINE - VIA SUPERIORE**

€ 900/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 m<sup>2</sup> 60 m<sup>2</sup>



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

**TAVAGNACCO - FELETTO UMBERTO € 349.000**

In pieno centro, in posizione comoda e ben servita, proponiamo un elegante appartamento arredato al piano terra con ingresso indipendente e giardino di 150 mq, in una palazzina di sole 4 unità. Si sviluppa su ambienti ben distribuiti e funzionali, con un'ampia zona giorno luminosa, una cucina abitabile e tre camere, una matrimoniale e due singole, tre bagni finestrati. Al piano interrato una spaziosa taverna. Sempre allo stesso livello sono presenti anche una comoda cantina, una pratica lavanderia e una sauna privata.

Doppio garage di circa 45 mq e un ulteriore posto auto esterno.  
Rif. RH422



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

**UDINE € 319.000**

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



 215 m<sup>2</sup>
 3
  3
 
 doppio
  In def.

**POZZUOLO DEL FRIULI € 469.000**

In tranquillo contesto interessante proprietà, circondata da un giardino piantumato e curato, di recentissima ristrutturazione, dispone di un doppio ingresso. Dal primo si accede ad soggiorno con zona pranzo e area relax, un bagno di servizio finestrato con doccia e una cucina. Al piano superiore la zona notte, con tre camere: una spaziosa matrimoniale con terrazzino privato, una camera doppia e una singola. Un bagno con vasca idromassaggio. Il secondo ingresso conduce a un ampio ambiente con travi a vista, perfetto per pranzi e cene, da qui si accede nuovamente alla cucina e a un secondo salottino. Al piano superiore uno studio. Doppio garage, una zona dedicata a deposito/palestra con lavanderia ed ulteriore cucina. Rif. RH417



 200 m<sup>2</sup>
 3
  2
 
 doppio
  1
  Indef.

**PASIAN DI PRATO € 235.000**

Proponiamo un interessante complesso immobiliare composto da due unità abitative adiacenti e un edificio accessorio su due livelli, ideale sia per uso residenziale sia come investimento. La palazzina principale si sviluppa su circa 200 mq, ristrutturata nel 1984, e offre spazi ampi e luminosi così distribuiti: tre camere, cucina abitabile e zona giorno generosa, due bagni finestrati, lavanderia e ampio solaio trasformabile in ulteriore unità. Una seconda porzione abitativa da riqualificare. Un terzo edificio, sul retro della corte, su due livelli, comprende garage doppio, cantina, spazi deposito e legnaia. Rif. RH419





 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



 230 m²
  3
  1
  400 m²
  1
  1
  In def.

**TARCENTO** € 220.000

A Ciseriis di Tarcento, in una posizione tranquilla e immersa nel verde, proponiamo in vendita una spaziosa casa indipendente su due piani, dotato di due ingressi separati, uno al piano terra/seminterrato e uno al primo piano. La casa necessita di interventi di rimodernamento, ma è strutturalmente sana. Gli ambienti interni sono ampi e ben distribuiti e comprendono tre camere, bagno, ampia sala/soggiorno, una cucina abitabile e una terrazza. Anche la mansarda è abitabile e da sfruttare a proprio piacimento. Al piano seminterrato (e in parte fuori terra) altre stanze da utilizzare come taverna, camera ospiti, cantina, lavanderia. Garage e un posto auto. Rif. RH415



 280 m²
  4
  3
 
 x4
  4
  In def.

**POZZUOLO DEL FRIULI - ZUGLIANO** € 690.000

Splendida villa indipendente, caratterizzata da ampi spazi, versatilità e comfort di alto livello. Si sviluppa su tre livelli ed è immersa in un grande giardino privato. Nel 2022 l'immobile è stato oggetto di una completa ristrutturazione, che ha ulteriormente valorizzato gli ambienti e migliorato l'efficienza energetica. Al piano terra una cucina separata, un luminoso soggiorno con accesso diretto al giardino e una raffinata zona studio/libreria. Al primo piano una spaziosa camera con cabina armadio, un ulteriore ambiente attualmente adibito a cabina armadio e un elegante bagno. Al secondo piano due camere matrimoniali, un bagno, lavanderia e stileria. Due ulteriori unità indipendenti. Rif. RH414



 110 m²
  2
  2
  1
  A

**UDINE** € 340.000

A pochi passi dal centro storico, proponiamo un'abitazione terra-cielo di primo ingresso, frutto di un'attenta ristrutturazione. Si sviluppa su tre livelli, al piano terra l'ingresso, una zona pranzo con cucina a vista affacciata sul patio e sul giardino. Al primo piano un soggiorno (o camera), un bagno finestrato e una spaziosa camera. Il secondo piano un ambiente openspace, ideale come camera padronale, con secondo bagno finestrato. Due posti auto all'interno della corte comune ad altre due unità immobiliari l'immobile è in fase di ultimazione, offrendo ancora la possibilità di scegliere alcune finiture e personalizzare gli spazi. Rif. RH413





m<sup>2</sup> 87 m<sup>2</sup> 🛏️ 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



m<sup>2</sup> 400 m<sup>2</sup> 🛏️ 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!



m<sup>2</sup> 92 m<sup>2</sup> 🛏️ 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.



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> 60 m<sup>2</sup> 🚗 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



m<sup>2</sup> 230 m<sup>2</sup> 🚗 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

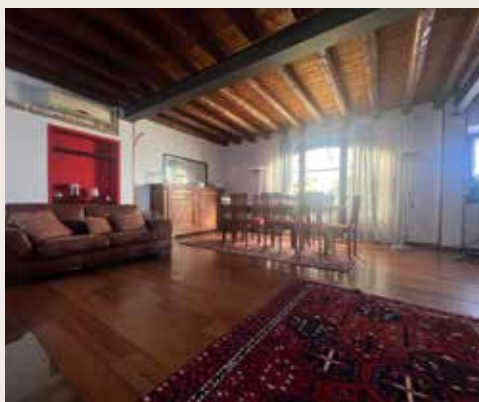


m<sup>2</sup> 200 m<sup>2</sup> 🚗 3 🛁 1 🏡 In def.

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



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

## SAN VITO DI FAGAGNA, CASA RISTRUTTURATA CON AMPIO GIARDINO

€ 350.000

Rif. BA1673 – In una zona tranquilla e immersa nel verde, proponiamo in vendita una splendida casa affiancata, completamente ristrutturata nel 2002, con ampi spazi interni ed esterni, pronta da abitare.

La casa si sviluppa su tre livelli fuori terra. Al piano terra l'ingresso conduce a un soggiorno ampio e luminoso, con travi a vista e una stufa che crea un'atmosfera calda e conviviale durante l'inverno.

La cucina è grande, funzionale con uscita sul portico. Un bagno di servizio e un vano tecnico.

Al primo piano una camera matrimoniale con bagno privato con vasca, oltre a due ulteriori camere matrimoniali e un secondo bagno. Al secondo piano una soffitta davvero grande e abitabile offrendo ulteriore flessibilità agli spazi.

All'esterno, portico di 35 mq rappresenta un vero e proprio spazio aggiuntivo e un giardino di circa 1.200 mq.

Garage di 38 mq completa la proprietà.



*Scopri*

più informazioni  
e tante altre  
occasioni!



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

## UDINE NORD, PIANO ALTO LUMINOSO APPARTAMENTO CON CANTINA

€ 155.000

Rif. BO845 – IN FASE DI TOTALE RISTRUTTURAZIONE - PIAZZALE CHIAVRIS, al quinto piano di un condominio con ascensore, consegna prevista maggio 2026. Esposto a sud – IMMAGINI A SCOPO ILLUSTRATIVO.

L'appartamento godrà di soluzioni eleganti, moderne e funzionali, e sarà composto da un luminoso soggiorno ed angolo cottura con accesso a una terrazza rivolta a sud, bagno finestrato, disimpegno, ampia camera matrimoniale.

Possibilità di posto auto coperto nelle immediate vicinanze. Cantina compresa nel prezzo.

Ideale per single, coppie o investitori in cerca di un immobile pronto da vivere o da mettere a reddito.

Possibili detrazioni fiscali di almeno 13 mila euro.

Presunta classe A. Posizione ottimamente servita.



*Scopri*  
 più informazioni  
 e tante altre  
 occasioni!



150 m<sup>2</sup>
 3
 2
 1
 1.300 m<sup>2</sup>
 F

## FORNI DI SOPRA - SPLENDIDO CHALET

€ 360.000

Rif. CO2566 – Nella splendida cornice delle Dolomiti Friulane splendido Chalet situato nel villaggio Tintai di Forni di Sopra.

Lo Chalet è disposto su due livelli con un doppio accesso, sia dal piano terra che dal primo piano.

Al piano terra troviamo un garage (riscaldato) e un piccolo ripostiglio, dal garage si accede alla parte abitabile dove troviamo la centrale termica utilizzata anche come lavanderia., una camera con 3 posti letto e un ampio bagno finestrato completo di doccia e finestra, sempre al piano terra troviamo una taverna (con stube in maiolica) collegata ad uno studiolo.

Con una comoda scala interna passiamo al piano nobile dove ci accoglie un salotto con caminetto, una splendida zona pranzo e una cucina separata. Dalla zona giorno si accede a una terrazza abitabile.

La zona notte è composta da una matrimoniale, un bagno finestrato con doccia e una camera doppia.

Lo chalet è stato ristrutturato in epoca recente e si presenta in ottime condizioni.

Un ampio giardino curato di circa 1300 mq vi permetterà di avere la giusta privacy.



*Scopri*  
 più informazioni  
 e tante altre  
 occasioni!



285 m<sup>2</sup>
 3
 2
 1
 
 E

## NIMIS, CASA INDIPENDENTE CON GIARDINO, PIANO UNICO E SCANTINATO

€ 243.000

Rif. VI461 – Casa indipendente con ampio giardino in vendita in una zona residenziale tranquilla e immersa nel verde, con ampio scoperto di proprietà, ideale per chi desidera privacy, spazio e qualità della vita a pochi minuti dai principali servizi.

La proprietà sorge su un lotto di circa 1.550 mq, e si compone al Piano terra di ingresso, luminoso soggiorno, cucina con uscita diretta al giardino, disimpegno zona notte, tre camere da letto, due bagni. Al piano seminterrato ampio garage, una grande cantina, lavanderia e centrale termica. Soffitta: spazioso sottotetto utilizzabile come deposito o area multifunzionale.

Buono stato generale.

Perché scegliere questa casa? Questa proprietà è perfetta per chi cerca una casa indipendente con grande giardino, lontana dal traffico ma facilmente collegata ai centri vicini. Ideale per famiglie, amanti della natura o per chi desidera più spazio e privacy, in un bellissimo contesto residenziale



*Scopri*  
 più informazioni  
 e tante altre  
 occasioni!



**UDINE - PIAZZA I MAGGIO  
CASA INDIPENDENTE**

Esclusiva casa indipendente UNICA NEL SUO GENERE e totalmente ristrutturata nel 2023.

L'abitazione fonde domotica e finiture di pregio come seminato e legno su tre livelli collegati da una scala in pietra recuperata.

Gli spazi includono una zona giorno con caminetto, cinque camere, tre bagni e una mansarda con travi a vista originali.

Completano la proprietà una terrazza panoramica, uno scoperto privato e un garage doppio con ricarica elettrica.

Climatizzata.

**Trattativa riservata** – Classe Energetica "A2"

Troviamo la soluzione immobiliare *perfetta per te*



**CAMPOFORMIDO  
VILLA INDIPENDENTE**

In strada privata, spettacolare VILLA INDIPENDENTE, situata in una zona residenziale strategica a ridosso delle scuole. Di recente costruzione, mantenuta in condizioni impeccabile e distribuita in 232 mq: interni ampi con tre camere, quattro bagni, ampia TAVERNA e stube, completati da fotovoltaico con accumulo e sistemi tecnologici moderni. Due posti auto coperti. Giardino piantumato di 2000 mq.  
**€ 470.000** – Classe energetica 'E'



**DOLEGNA DEL COLLIO  
COMPLESSO RESIDENZIALE**

Esclusivo complesso residenziale con terreni (di totali 6500 mq.) composto da tre unità abitative indipendenti (due delle quali ristrutturate agli inizi degli anni '90), immerse in un uliveto secolare di proprietà.

La disposizione dei volumi e la bellezza del contesto la rendono la sede perfetta per un B&B o un Agriturismo diffuso.

Plus: Ampi spazi esterni per la realizzazione di una piscina, aree parcheggio e zone colazioni all'aperto.

**€ 390.000** – Classe energetica in fase di definizione

# 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 autorimessa. Situato in un contesto residenziale di prestigio, è ideale per famiglie.  
**€ 445.000** - Classe energetica "A4"



m<sup>2</sup> 139 m<sup>2</sup> 🚗 3 🚿 2 🏠 1 🌱 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** - Classe energetica in fase di definizione



m<sup>2</sup> 80 m<sup>2</sup> 🚗 1+ 🚿 1 🏠 doppio 🌱 In def.



## 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** - Classe energetica "E"



m<sup>2</sup> 95 m<sup>2</sup> 🚗 12 🚿 2 🏠 1 🌱 E



## 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** - Classe Energetica "F"



m<sup>2</sup> 184 m<sup>2</sup> 🚗 2 🚿 1 🏠 1 🌱 F



### 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](http://www.mondoedintorni.com) [info@mondoedintorni.com](mailto: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 m<sup>2</sup>, 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.

m<sup>2</sup> 170 m<sup>2</sup> 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.



m<sup>2</sup> 80 m<sup>2</sup> 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.

m<sup>2</sup> 270 m<sup>2</sup> 4 3 2



UDINE Via Mantica, 22 | Udine

IMMOBILIARE

RICCO

0432 1901189



### UDINE - VIA SUPERIORE

€ 398.000

In contesto centrale e tranquillissimo, ampia CASA SEMI INDIPENDENTE su più piani con giardino. La parte abitativa si sviluppa al primo e secondo piano. Primo piano: ampio soggiorno con terrazza abitabile e bagno finestrato con doccia. Piano secondo: zona giorno con cucina a vista, ripostiglio, bagno finestrato con vasca e due camere matrimoniali con ripostiglio. Piano terra: lavanderia. Piano interrato: due ampie stanze da poter adibire a taverna, sala hobby o palestra. Posto auto coperto e lo scoperto di pertinenza con zona barbecue. Parte dell'arredo incluso nel prezzo.

Rif. rc461

m<sup>2</sup> 190 m<sup>2</sup> 2 2 1 E



### UDINE - VIA GEMONA INTERNI

€ 375.000

In condominio da poco ristrutturato, ampio TRICAMERE PRIMO INGRESSO di 135 mq al piano terra rialzato così disposto: ingresso, cucina separata ed abitabile, veranda con zona lavanderia, soggiorno, disimpegno notte, bagno finestrato, due camere matrimoniali (una con bagno padronale) e una camera doppia. Nel piano interrato cantina ed al piano terra garage. L'appartamento è appena stato oggetto di una ristrutturazione radicale. Possibilità di poter ricavare TRICAMERE + STUDIO. Arredo bagni e climatizzatore canalizzato già installati.

Posti auto condominiali. Classe A+. Rif. rc380

m<sup>2</sup> 165 m<sup>2</sup> 3 2 1 A+





UDINE - ZONA VIALE VAT

€ 165.000

In recente contesto di sole 5 unità, impeccabile MINIAPPARTAMENTO SU 2 LIVELLI biservizi con soffitta abitabile al secondo ed ultimo piano senza ascensore. L'appartamento è composto al primo livello da: ingresso, due ripostigli, luminoso soggiorno, cucina separata, camera matrimoniale con balcone e bagno finestrato con doccia. Al secondo livello: soffitta con balcone e bagno finestrato con vasca idromassaggio. Completano la proprietà, al piano terra, una cantina e due posti auto scoperti. Spese condominiali circa 85 Euro/mese. Arredamento e cucina inclusi nel prezzo, termoautonomo, recentemente rifinito, climatizzato. Classe Energetica D.  
Rif. rc460

m<sup>2</sup> 65 m<sup>2</sup> 1 2 2 D



CAMPOFORMIDO

Info in agenzia



Bressa di Campoformido, 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 finiture interne dell'epoca, con ampio scantinato e spazioso garage al piano interrato. Si compone di ingresso, cucina abitabile, soggiorno con vetrata che accede al patio esterno, disimpegno zona notte, due camere matrimoniali, spaziosa camera singola e bagno finestrato con doccia. Al piano interrato varie stanze ad uso cantina/taverna/bagno/lavanderia/centrale termica oltre ad uno spazioso garage da più di 20 mq. Rif. 382

m<sup>2</sup> 210 m<sup>2</sup> 3 2 1 In def.



FAGAGNA

€ 570.000



In tranquilla zona residenziale ampia VILLA INDIPENDENTE del 2013 pari al nuovo! La casa è estremamente versatile, perchè pensata per una famiglia numerosa, oppure per due nuclei familiari completamente indipendenti. Piano terra (180mq): ingresso, ampia e luminosa zona giorno da 60mq con cucina a vista e porticato esterno, due camere matrimoniali, una singola, ripostiglio e due bagni finestrati; lavanderia e centrale termica con ingresso esterno. Piano primo (125mq): ingresso, soggiorno con angolo cottura e terrazza di 15mq, due bagni finestrati e due camere matrimoniali di cui una con terrazza. Posti auto coperti ed un curato giardino. Classe en A2. Rif. RC394

m<sup>2</sup> 355 m<sup>2</sup> 5 4 700 m<sup>2</sup> 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.

m<sup>2</sup> 36 m<sup>2</sup> 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.

m<sup>2</sup> 70 m<sup>2</sup> 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.

m<sup>2</sup> 198 m<sup>2</sup> 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.

m<sup>2</sup> 232 m<sup>2</sup> 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.

m<sup>2</sup> 87 m<sup>2</sup> 🛏️ 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.

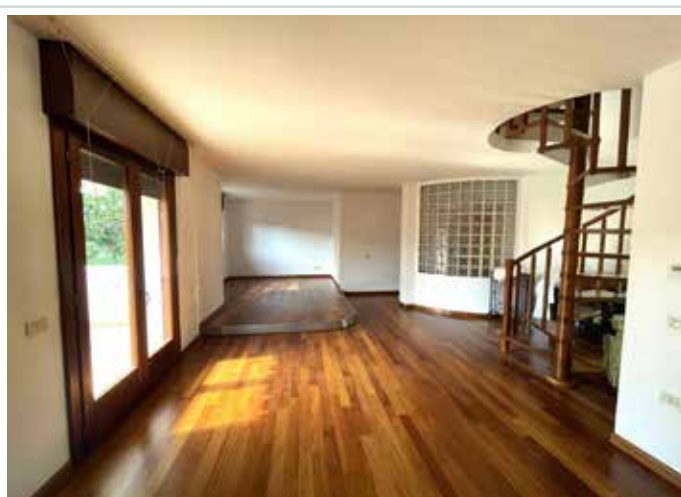
m<sup>2</sup> 72 m<sup>2</sup> 🛏️ 2 🚿 1 🏠 D



**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.

m<sup>2</sup> 197 m<sup>2</sup> 🛏️ 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.

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



# 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](mailto:abitare@bluenergygroup.it)

CASE  
da  
SO  
GNO





# NUOVO ATTICO CON ASCENSORE IN CASA

In nuovo palazzo di sole tre unità, soluzione abitativa all'ultimo piano  
con ampio terrazzo e solarium, interni ampi e luminosi, libero a 360°.





Attico in palazzo trifamiliare appena ultimato, con terrazzo e solarium, dove è possibile godere di momenti di relax e di pace, comoda zona giorno open space, tre bagni finestrati, completo di garage e posto auto.





m<sup>2</sup>  
180 m<sup>2</sup>

3

2

1

1



scopri i dettagli

## UDINE SEMICENTRO

ATTICO  
€ 495.000

Dotazione di tutti i comfort moderni, tra i quali aria condizionata canalizzata e riscaldamento autonomo a pavimento, impianto ventilazione meccanico: palazzina in classe "A4", molto efficiente dal punto di vista energetico con una garanzia di risparmio sui costi di gestione. Posizione strategica, vicina a tutti i servizi essenziali come negozi, scuole, ospedale e mezzi di trasporto pubblico.  
Prezzo clamoroso, € 495.000!

PER INFORMAZIONI:

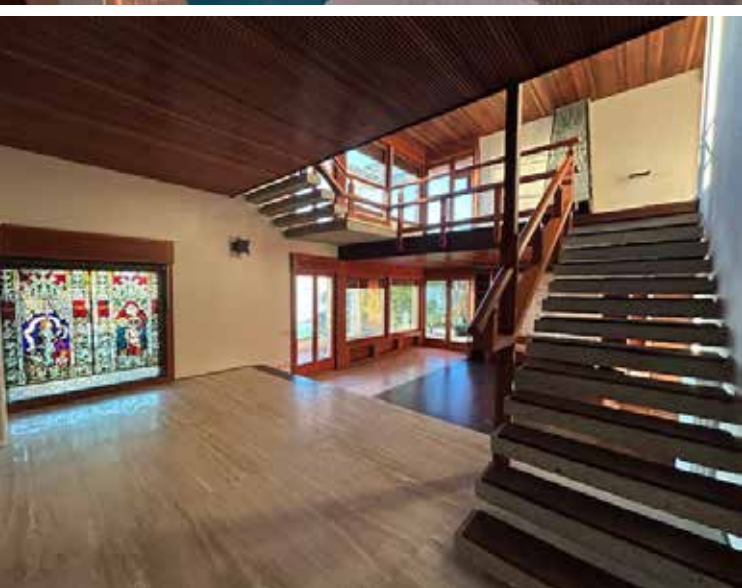


Udine | P.zza Garibaldi, 5

☎ 0432 502100

🌐 immobiliareinudine.it

✉ info@immobiliareinudine.it



**TRIESTE | THE VILLA (SM 467)  
+ TWO OUTBUILDING (SM 161 AND SM 148)**

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.



 **467 m<sup>2</sup>**    **4**    **4**    **doppio**    **In def.**

## VILLA COSTIERA - TRIESTE

VILLA SINGOLA (MQ 467)  
+ 2 VILLE (MQ 161 E MQ 148)

Prestigioso compendio immobiliare fronte mare, immerso in un contesto di assoluta privacy e rara bellezza paesaggistica, composto da tre eleganti ville indipendenti armoniosamente inserite nell'ambiente circostante.

La proprietà si distingue per l'esclusiva posizione dominante sul mare, gli ampi spazi esterni panoramici e l'equilibrio architettonico tra raffinatezza contemporanea e fascino mediterraneo. Ogni villa gode di accessi riservati, luminose zone living, terrazze scenografiche e ambienti progettati per valorizzare la continuità tra interni ed esterni.

Il compendio rappresenta una soluzione di assoluto pregio, ideale sia come residenza privata plurifamiliare sia come investimento destinato all'hôtellerie di lusso o all'ospitalità esclusiva.

Giardini curati, aree relax affacciate sull'orizzonte marino e la costante percezione della luce e del mare conferiscono alla proprietà un carattere unico, pensato per chi ricerca eleganza, riservatezza e qualità senza compromessi.

Classe D / A1 / B)



PER INFORMAZIONI:



Udine | Via Mercatovecchio, 11/3

 348 3169713 | 0432 501464

 immobiliarecastello.ud.it

 valentina@immobiliarecastello.ud.it

dal 29 maggio al 02 giugno 2026

# FRIULI



*Spring edition*

# GRADO

Piazza Biagio Marin e Campo Patriarca Elia



UDINE



Comune di  
GRADO

Grado  
più di un'isola



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



La casa su misura per te

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