

ABITARE

ANNO III N. 6 | GIUGNO 2026 | UDINE E PROVINCIA

REAL ESTATE



EDIFICI STORICI
quando la riduzione IMU?

DISABILE IN CONDOMINIO
ha diritto al posto auto riservato?

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 | ◉ FELETTU 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



PIANO CASA, LA SFIDA DELLE CIFRE PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA

L'emergenza abitativa è ormai una delle questioni più urgenti del nostro Paese. Nelle grandi città, ma sempre più spesso anche nei centri di medie dimensioni, acquistare o affittare una casa è diventato difficile per una fascia crescente di popolazione: famiglie, giovani coppie, lavoratori fuori sede, studenti e professionisti che non rientrano nei requisiti dell'edilizia pubblica ma che, allo stesso tempo, non riescono a sostenere i valori imposti dal mercato.

È in questo contesto che si inserisce il nuovo Piano Casa, che punta a rendere disponibili circa 100 mila alloggi nell'arco di dieci anni attraverso un mix di recupero del patrimonio esistente, housing sociale ed edilizia convenzionata. Un obiettivo certamente ambizioso, sostenuto da un programma che mobilita risorse pubbliche e private per oltre 10 miliardi di euro.

Il cuore della sfida, tuttavia, non risiede soltanto nelle norme o nelle semplificazioni procedurali. La vera partita si gioca sulle cifre.

Il Piano prevede infatti che almeno il 70% degli interventi di edilizia integrata venga destinato all'edilizia convenzionata, con prezzi di vendita o canoni inferiori di almeno il 33% rispetto ai valori di mercato e vincoli di destinazione che possono arrivare a trent'anni. In cambio, gli operatori privati beneficiano di incentivi urbanistici, incrementi volumetrici e procedure autorizzative semplificate.

La domanda che il settore si pone è semplice: i numeri saranno sufficienti a rendere sostenibile il modello?

Da una parte vi è la necessità di garantire abitazioni realmente accessibili. Dall'altra, occorre assicurare agli investitori, ai costruttori e agli sviluppatori immobiliari margini economici adeguati per sostenere interventi sempre più complessi, gravati dall'aumento dei costi di costruzione, delle materie prime, dell'energia e degli oneri finanziari.

La riuscita del Piano dipenderà quindi dalla capacità di trovare un equilibrio tra interesse pubblico e sostenibilità economica. Se il prezzo convenzionato sarà troppo basso rispetto ai costi reali di produzione, il rischio è che gli operatori privati restino alla finestra. Se invece gli incentivi saranno realmente in grado di compensare gli sconti imposti al mercato, l'edilizia convenzionata potrebbe trasformarsi in uno strumento efficace per aumentare l'offerta abitativa e calmierare i prezzi.

Esiste poi un altro elemento da considerare: la rapidità. L'Italia ha spesso dimostrato di saper progettare piani ambiziosi, ma con difficoltà nella fase attuativa. La semplificazione amministrativa prevista dal nuovo Piano Casa rappresenta certamente un passo nella giusta direzione, ma sarà fondamentale verificare nei prossimi mesi la capacità degli enti locali di tradurre le norme in interventi concreti.

Per il mondo immobiliare si apre dunque una stagione di opportunità e responsabilità. L'edilizia convenzionata non può più essere considerata una nicchia del mercato, ma un segmento strategico per rispondere alla crescente domanda abitativa della cosiddetta "fascia grigia", quella parte della popolazione che oggi rischia di restare esclusa sia dalle politiche pubbliche sia dalle dinamiche del mercato libero.

Le risorse stanziare, gli incentivi previsti e gli obiettivi dichiarati rappresentano un punto di partenza importante. Saranno però i numeri reali dei cantieri avviati, degli alloggi consegnati e delle famiglie che riusciranno concretamente ad accedere a una casa a decretare il successo o il fallimento di questa nuova stagione dell'abitare.

Perché, al di là delle dichiarazioni e dei programmi, la vera misura di un Piano Casa resta sempre la stessa: trasformare le cifre sulla carta in abitazioni reali per chi oggi una casa fatica a trovarla.

Anno III - N. 6

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 Mattiazzi
alessandro.mattiazzi@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** Gruppo Quore
- 12** Cividale Casa
- 14** Immobiliare Cierre
- 18** Mondo e Dintorni
- 20** Bassani Immobiliare
- 22** Il Castello Immobiliare
- 24** Immobiliare Ricco



9



12



18



24



37

GIUGNO 2026 N. 6

26 Immobiliare In Udine

30 Riva Immobiliare

32 Rehome

34 Bile Immobiliare

36 L2 Maison

37 Case da Sogno

DISABILE IN CONDOMINIO: HA DIRITTO AL POSTO AUTO RISERVATO?

Quando il giudice ordina l'assegnazione di uno stallo nel cortile a chi ha ridotta capacità motoria, superando il parere dell'assemblea anche negli edifici più datati.



Trovare parcheggio sotto casa è spesso un'impresa, ma per alcune persone non è solo una questione di stress, bensì di accessibilità e dignità. La vita in condominio è fatta di regole e spazi condivisi, ma cosa succede quando un condomino ha oggettive difficoltà motorie? La domanda che molti si pongono è: Disabile in condominio: ha diritto al posto auto riservato?

La risposta non è scontata e spesso accende dibattiti feroci nelle riunioni di condominio. Da una parte c'è la proprietà comune, che appartiene a tutti in egual misura;

dall'altra c'è il diritto alla mobilità e all'autonomia di chi vive una condizione di svantaggio fisico. Recentemente, i tribunali hanno iniziato a riscrivere queste regole, mettendo al centro la persona. Non basta più dire "gli spazi sono di tutti", bisogna garantire che tutti possano usarli davvero. Anche se il palazzo è vecchio e non rispetta le norme più recenti sulle barriere architettoniche, i giudici stanno applicando una lettura delle norme che guarda alla Costituzione. In questo articolo vi spiegheremo come il principio di solidarietà stia cambiando la gestione dei

cortili, permettendo l'assegnazione di posti esclusivi a chi ne ha reale bisogno, anche contro la volontà della maggioranza.

L'assemblea può negare il posto auto al disabile?

Spesso accade che l'assemblea condominiale respinga la richiesta di un condomino disabile di avere uno spazio riservato nel cortile comune, appellandosi al fatto che gli spazi sono di tutti o che il richiedente possiede già un garage. Tuttavia, la giurisprudenza ha chiarito che un simile rifiuto può essere considerato illegittimo. Il giudice può ordinare al condominio di assegnare uno degli stalli disponibili, come quelli ricavati nel cortile, alla vettura del condomino invalido.

Questo diritto scatta quando la persona presenta una capacità di deambulazione sensibilmente ridotta ed è titolare dello specifico permesso di circolazione e sosta per disabili.

Un aspetto molto interessante riguarda la valutazione delle condizioni di salute: non è necessario che la persona sia totalmente immobile. Anche in casi in cui la patologia, come ad esempio una laringectomia totale, consenta comunque l'utilizzo di mezzi come uno scooterone o una bicicletta oltre alla macchina, il diritto al parcheggio riservato rimane valido se la deambulazione è comunque compromessa.

Inoltre, il fatto che il disabile possieda un box auto all'interno del fabbricato, esattamente come gli altri proprietari, non è un motivo sufficiente per negargli il posto nel cortile, se questo gli permette di raggiungere l'ingresso dell'edificio con minore fatica.

Quali leggi tutelano il diritto al parcheggio vicino all'ingresso?

La base giuridica che permette di superare le resistenze degli altri condòmini non risiede solo nelle leggi speciali sulla disabilità, ma in una lettura moderna del Codice civile. Il punto di riferimento è l'articolo 1102, che regola l'uso della cosa comune. Secondo un'interpretazione costituzionalmente orientata, è possibile limitare l'utilizzo delle parti comuni da parte degli altri condòmini per favorire chi si trova in una condizione di svantaggio fisico. Il principio guida è quello della solidarietà, sancito dall'articolo 2 della Costituzione.

Questo principio è talmente forte da poter porre dei limiti al diritto di proprietà degli altri abitanti.

La Costituzione, infatti, mira a garantire il pieno sviluppo della persona umana rimuovendo gli ostacoli che ne impediscono la partecipazione e l'autonomia.

Di conseguenza, deve essere consentito al richiedente un

uso più intenso della cosa comune (in questo caso, l'uso esclusivo di una porzione di cortile) per permettergli di raggiungere la propria abitazione in modo più agevole. In sintesi: la solidarietà batte la proprietà quando serve a tutelare la salute e la mobilità.

Cosa succede se il palazzo è vecchio e senza barriere a norma?

Un dubbio frequente riguarda l'età dell'edificio. Molti pensano che se il palazzo è stato costruito prima dell'entrata in vigore delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, il condominio non sia tenuto ad adeguarsi. Questa convinzione è errata quando si parla di assegnazione di parcheggi.

Il giudice può ordinare la riserva del posto auto anche se il fabbricato risulta costruito in epoca anteriore all'approvazione della legge 13/1989. In questo specifico caso, infatti, non si applica l'articolo 2 della citata legge, perché il disabile non sta chiedendo la realizzazione di opere in senso tecnico o l'installazione di strutture aggiunte (come rampe o ascensori), ma richiede soltanto la riserva di uno spazio esistente in quanto portatore di handicap. Non servono lavori edili, ma solo una diversa organizzazione degli spazi che tenga conto dei diritti della persona.

Come si bilanciano i diritti degli altri condòmini?

Assegnare un posto fisso a una persona significa toglierlo alla disponibilità degli altri. Come si giustifica questa disparità? Il tribunale afferma che il diritto del singolo condomino portatore di handicap deve essere considerato preminente rispetto all'interesse degli altri condòmini, specialmente se questi ultimi non hanno dedotto analoghe difficoltà motorie.

Bisogna operare un contemperamento degli interessi:

1. da un lato c'è il diritto di tutti all'utilizzo delle parti comuni;
2. dall'altro c'è il diritto di chi ha bisogno di strutture o servizi per entrare agevolmente nell'edificio e fruire degli spazi in condizioni di adeguata autonomia.

Se gli altri condòmini sono normodotati, possono tranquillamente parcheggiare nelle loro autorimesse di proprietà o nel vicino posteggio pubblico, sopportando un disagio minimo rispetto alla fatica che farebbe il disabile senza quel posto riservato. L'assegnazione dello stallone dura fino a quando permane la condizione di invalidità.

EDIFICI STORICI: QUANDO SPETTA LA RIDUZIONE IMU DEL 50%?

Sconto fiscale per gli immobili vincolati. La legge taglia la base imponibile a metà per i beni storici.

Ecco come funziona il cumulo con l'inagibilità.



Possedere una dimora d'epoca in Italia è un privilegio che porta con sé oneri pesanti e responsabilità enormi. Chi vive in un palazzo antico non è solo un proprietario, ma il custode di una bellezza che appartiene alla storia di tutti. Proprio per questo, il legislatore ha previsto un trattamento di favore, riconoscendo che la manutenzione di questi beni richiede sforzi economici superiori alla media. La disciplina fiscale si muove su un terreno delicato, cercando un equilibrio tra il diritto dei Comuni di incassare le tasse e il dovere costituzionale di tutelare il paesaggio e il patrimonio artistico. In questo articolo risponderemo alla seguente domanda: per gli edifici storici quando spetta la riduzione Imu del 50%? Analizzeremo nel dettaglio come funziona questa agevolazione, introdotta per alleggerire il carico su chi deve sottostare a vincoli rigidi di conservazione. Vedremo la differenza tra vincoli diretti e indiretti e capiremo perché lo Stato ha deciso di rinunciare a metà della base imponibile per aiutare i privati in questa missione di tutela collettiva.

Come funziona lo sconto fiscale per i beni vincolati?

La normativa che regola l'Imposta municipale propria per gli edifici di pregio storico o artistico è complessa, ma il beneficio finale è molto chiaro. L'agevolazione è stata introdotta inizialmente con la Legge di Stabilità 2014 e successivamente consolidata dalla Legge di Bilancio 2020. Queste norme stabiliscono una riduzione secca del cinquanta per cento della base imponibile Imu.

Per calcolare quanto si deve pagare, bisogna partire dalla rendita catastale rivalutata e dimezzarla. Questo abbattimento del valore su cui si calcola l'imposta serve a riconoscere la specificità di questi beni rispetto al normale patrimonio immobiliare. Tuttavia, non basta che la casa sia vecchia o bella: il beneficio si applica esclusivamente ai fabbricati riconosciuti di interesse storico e artistico, ovvero quelli soggetti a vincolo diretto secondo le regole del Codice dei beni culturali.

Perché esiste un'agevolazione per le dimore storiche?

Molti potrebbero pensare che questo sconto sia un privilegio ingiusto per chi possiede grandi palazzi. In realtà, la motivazione alla base della norma è un correttivo equitativo. Lo Stato riconosce che il proprietario di un immobile vincolato svolge una funzione pubblica pur essendo un privato. Egli è costretto a sostenere spese di manutenzione straordinaria e conservazione molto elevate, spesso superiori al valore di mercato dell'immobile stesso e difficilmente recuperabili.

Inoltre, chi possiede questi beni subisce forti limitazioni: non può modificare la struttura, non può cambiare destinazione d'uso liberamente e spesso ha una redditività economica ridotta rispetto a un immobile moderno. La riduzione della base imponibile serve quindi a bilanciare l'interesse pubblico alla conservazione del bene con l'onere privato della sua gestione. Si valorizza così il ruolo del cittadino come "custode" di un patrimonio che ha una rilevanza collettiva.

Quali vincoli danno diritto alla riduzione dell'imposta?

La giurisprudenza della Corte di Cassazione è stata molto rigorosa nel definire il perimetro di questa agevolazione. I giudici hanno precisato che lo sconto Imu spetta solo se sull'immobile grava un vincolo diretto di tutela artistica o storica. Questo significa che sono esclusi dal beneficio i vincoli indiretti o quelli relativi genericamente alle zone paesaggistiche. Serve un decreto specifico che dichiari l'interesse culturale di quel singolo edificio.

Un aspetto molto interessante riguarda la possibilità di sommare i benefici. È stato chiarito che la riduzione del 50% per storicità può cumularsi con altre agevolazioni, come ad esempio quella prevista per l'inagibilità o l'inabitabilità dell'immobile. Se un palazzo storico è anche inagibile, e le condizioni di legge sono soddisfatte in modo autonomo per entrambe le situazioni, il proprietario potrà godere di un doppio vantaggio fiscale.

Lo sconto attuale basta a coprire i costi di gestione?

Nonostante l'importanza di questa misura, molti osservatori notano che il taglio del 50% spesso non è sufficiente a compensare i costi reali di restauro e adeguamento sismico o energetico, che per gli edifici storici sono esorbitanti. La fiscalità culturale non dovrebbe essere solo un mezzo di prelievo, ma uno strumento attivo per promuovere la valorizzazione.

Sarebbe auspicabile, per il futuro, prevedere una graduazione delle agevolazioni. Un sistema più articolato, che tenga conto della tipologia specifica di vincolo e del grado di limitazione all'uso, potrebbe incentivare maggiormente i proprietari a investire nel recupero. Una riforma in tal senso renderebbe più concreto il bilanciamento tra l'interesse pubblico alla bellezza e la sostenibilità economica per le famiglie che custodiscono la nostra storia.



 150 m²
  3
  3
  1
  350 m²
  A

ESCLUSIVO APPARTAMENTO CON AMPIO GIARDINO SU 3 LATI, TRICAMERE E DOPPI SERVIZI A FELETTU UMBERTO

Rif. BO912 – Nel comune di Tavagnacco (UD), in una delle zone residenziali più ricercate, tranquille e servite alle porte di Udine, proponiamo in vendita uno splendido appartamento tricamere situato al piano terra (rialzato).

La proprietà si inserisce in un contesto condominiale signorile e di recente costruzione (una sorta di casa bifamigliare dove sorge questo immobile ed altre 6 unità sul lato opposto). Costruzione del 2018.

Il vero cuore pulsante di questa abitazione è lo splendido giardino privato, ampio e comodissimo, che si sviluppa e circonda l'immobile su ben 3 lati. Interamente recintato per garantire la massima sicurezza e privacy a bambini e animali domestici, il giardino è in parte protetto dalla curata e rigogliosa siepe perimetrale. Uno spazio verde esclusivo e introvabile, ideale per gli amanti della natura, per organizzare barbecue con amici o semplicemente per godersi il relax all'aria aperta in totale riservatezza.



Scopri
 più informazioni
 e tante altre
 occasioni!



 110 m²  3  2  G

LIGNANO SABBIAADORO TRICAMERE BISERVIZI VICINO AL MARE

€ 325.000

Rif. CO2552 – Residenza Excelsior a circa 100 metri dalla spiaggia Lignano.

Appartamento al sesto piano con ingresso con ampio soggiorno e cucina a vista, uscita su terrazza abitabile con parziale vista mare, zona notte composta da camera matrimoniale e due camere singole, due bagni finestrati.

L'appartamento è abitabile da subito, condominio con ascensore e con posto auto in uso esclusivo (assegnato).

L'immobile si trova a ridosso della spiaggia!



Scopri
 più informazioni
 e tante altre
 occasioni!



45 m² 1 2 E

MINIAPPARTAMENTO IN VENDITA A GRADO CENTRO

€ 270.000

Rif. CI223/Nn – In zona pedonale, proponiamo la vendita di appartamento sito al secondo piano in condominio servito da ascensore spazioso e conforme per portatori di handicap, garantendo un accesso agevole e senza barriere.

L'immobile presenta una ampia e luminosa zona giorno open space con terrazza ideale per i momenti di relax, disimpegno notte, bagno con doccia, camera matrimoniale servita da ulteriore terrazza eventualmente verandabile.

Ideale per chi cerca comfort, relax e piena accessibilità e per vivere il cuore di Grado circondato da ogni servizio ma nella tranquillità perché lontano dal traffico.

Possibilità di acquisto posto auto.



Scopri
 più informazioni
 e tante altre
 occasioni!



 229 m²
  3
  2
  1
 


CASE IN VENDITA BUJA, INDIPENDENTE CON AMPIO SCOPERTO E STALLA

€ 195.000

Rif. VI471 – Il fascino della tranquillità, il calore di una vera casa di famiglia. A Buja, nella tranquilla frazione di Madonna, proponiamo una splendida casa indipendente con scoperto privato e vigneto, perfetta per chi sogna spazi autentici, privacy, animali e contatto con la natura, senza rinunciare alla comodità dei servizi vicini. Immersa in una zona residenziale riservata e silenziosa, a pochi passi dalla piazza di Madonna, questa proprietà regala tutto il sapore della tradizione friulana e il comfort di ampi spazi da vivere ogni giorno.

La casa si sviluppa su più livelli: al piano terra garage, lavanderia, cantina, bagno, ripostigli, centrale termica, stalla e legnaia: ambienti ideali per chi ama organizzare, creare o coltivare le proprie passioni. Al primo piano cucina abitabile, luminoso soggiorno con caminetto e terrazza, tre comode camere da letto e bagno. Soffitta non abitabile.

Terreno/vigneto di circa 1.560 mq.



Scopri

più informazioni
e tante altre
occasioni!



m² 180 m² 2 2 In def.

RIF. 825

CIVIDALE DEL FRIULI

In recente ristrutturazione nel cuore del centro storico, importante superficie al 1° piano composta da 1 sala di 60 mq affrescata + 2 stanze allo stato grezzo e terrazzo. Ideale come ufficio di rappresentanza oppure come abitazione. Termoautonomo, ascensore, doppio ingresso. Vendita con lavori di ultimazione a carico dell'acquirente!! Possibilità di acquisto autorimessa! Occasione unica!! € 300.000



m² 400 m² 5 1

RIF. 1373

CIVIDALE DEL FRIULI

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 112 m² 2 2 1

RIF. 1464

CIVIDALE DEL FRIULI

Appartamento con ingresso indipendente su 2 livelli in palazzina di sole 6 unità con 2 camere di generose dimensioni e 2 bagni. Zona giorno con soggiorno e affaccio sulla terrazza, cucina parzialmente a vista, ampia soffitta sfruttabile come ripostiglio. A pochi passi dal centro storico in ottimo contesto residenziale, buono stato di manutenzione, abitabile, pronto da vivere. Garage. € 173.000



m² 200 m² 4 4 1

RIF. 1454

SAN LEONARDO

In frazione di San Leonardo, ampia villa indipendente con 4.000 mq di giardino. Quattro camere, quattro bagni, spaziosa zona giorno, taverna e garage di 60 mq. Ottime condizioni. Libera da subito. € 259.000



m² 400 m² 3.000 m²

RIF. 1084

CIVIDALE DEL FRIULI

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 130 m² 2 2 F

RIF. 1456

CIVIDALE DEL FRIULI

Villetta indipendente disposta su 2 piani più scantinato. Bicamere biservizi con garage e giardino di proprietà.

€ 175.000 trattabili



m² 230 m² 4 2 1

RIF. 1421

ATTIMIS

In bifamiliare appartamento al 1° piano su 2 livelli così di-sposto: disimpegno, cucina abitabile, bagno, camera, sa-lotto con caminetto e sala da pranzo; II° 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; I°P. 3 camere, bagno e terrazza; II°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



APPARTAMENTO 4, piano primo

1 Ingresso	7,50 mq	terrace	10,00 mq
2 Dis	2,05 mq	garage	17,5 mq
3 Bagno 1	5,46 mq	cantina	5,7 mq
4 Camera 1	14,80 mq	veranda	12,3 mq
5 Dis	1,85 mq		
6 Bagno 2	5,04 mq		
7 Camera 2	14,25 mq		
8 Zona giorno	42,67 mq		



APPARTAMENTO 9, piano secondo

1 Ingresso	3,57 mq	terrace	13,75 mq
2 Antibagno	2,12 mq	garage	14,43 mq
3 Bagno 1	5,23 mq	cantina	8,07 mq
4 Zona giorno	50,00 mq		
5 Dis	5,50 mq		
6 Camera 1	14,66 mq		
7 Bagno 2	5,72 mq		
8 Camera 2	9,63 mq		
9 Camera 3	13,51 mq		



Troviamo la soluzione immobiliare *perfetta per te*



FELETTO UMBERTO NUOVA REALIZZAZIONE

Nel cuore di un contesto riservato e prettamente residenziale a Feletto Umberto, sorge un nuovo ed esclusivo progetto edilizio. Un complesso moderno di sole 9 unità abitative, distribuite su due scale e sviluppate su tre piani fuori terra, pensato per offrire il massimo del comfort e della privacy.

Caratteristiche principali degli appartamenti:

Spazi esterni esclusivi: Splendide e ampie terrazze abitabili da 35 mq oppure, per i piani terra, favolosi giardini privati già completi di pergola installata, la soluzione ideale per pranzare all'aperto comodamente riparati e godersi i momenti di relax.

Pertinenze incluse: Ogni unità è completata da una comoda cantina, un ampio garage e un posto auto di proprietà.

Massima efficienza energetica: Edifici certificati in Classe A4 secondo il rigido protocollo CasaClima, garanzia di altissimo isolamento termico e acustico, con un drastico abbattimento dei consumi in bolletta.

Tecnologia all'avanguardia: Dotazioni, impianti e comfort edilizi di ultimissima generazione.

Classe Energetica "A4"

Personalizzazione e Interior Design su misura

Il progetto mette al centro il cliente: avrai la totale possibilità di personalizzare il layout interno e le finiture del tuo appartamento. Inoltre, l'impresa mette a disposizione un architetto dedicato per sviluppare un progetto d'arredo su misura, cucito esattamente sulle tue esigenze. Dettagli economici e consegne:

✓ **Prezzi:** A partire da € 355.000 (chiavi in mano)

✓ **Consegna prevista:** Primavera 2027

Per maggiori informazioni e per visionare i progetti dettagliati, si riceve in sede previo appuntamento telefonico.



da 88 m²



2/3



2



1



1



A4



UDINE - PIAZZA I MAGGIO CASA INDIPENDENTE

Esclusiva casa indipendente UNICA NEL SUO GENERE e totalmente ristrutturata nel 2023. L'abitazione dimora 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”

🏠 334 m² 🚗 5 🚿 3 🚗 doppio 🌱 🏡 A2



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’

🏠 232 m² 🚗 3 🚿 4 🚗 2 🌱 🏡 E

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"



139 m²



3



2



1



A4



LIGNANO PINETA – SUPER RIBASSO 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.

€ 399.000 – Classe Energetica "F"



UDINE – RIZZI MINIAPPARTAMENTO

In palazzina di sole due unità completamente ristrutturata, CURATO MINI ARREDATO SU DUE LIVELLI pari a primo ingresso. Piano inferiore composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno di servizio con lavatrice. Mansarda con camera matrimoniale, bagno finestrato con doccia e terrazza. Non ha cantina, non ha posto auto/garage. Ideale per investimento.

€ 123.000 – Classe Energetica "D"



184 m²



2



1



1



F



50 m²



1



2



D



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 padronale ed un altro bagno.

📏 360 m² 🚗 3 🚿 3 🌳 📈 In def.

OCCASIONE DEL MESE



VIA CUSSIGNACCO

€ 250.000

Interessante trilocale 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



FELETTU 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



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.

+ no 165 m²

scopri ▼



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.

4 1 164/187 m²

scopri ▼



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.

4 1 146 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.

2.600 m²

scopri ▼



📍 Udine | Via Cecilia Deganutti, 14 ☎ 0432 519136

✉ welcome@bassanimmobiliare.com 🌐 bassanimmobiliare.com



UDINE - INTERNI 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. Classe Energetica A3.

scopri ▼



🏠 3 🚗 2 📏 146 m²



UDINE - INT. VIA POSCOLLE (ZTL)

€ 338.000

Appartamento trilocale biservizi con ingresso indipendente e finiture moderne sito in piccola corte restaurata. Terrazza esposta a Sud, cucina separata, piccola lavanderia, cantina e posto auto coperto. Ristrutturato, climatizzato e parzialmente arredato.

scopri ▼



🏠 4 🚗 1 📏 110 m²

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.

m² 138 m² 🚗 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.

m² 180 m² 🚗 3 🏠 3 🏠 doppio 🏡 D

VIA ARGENTINA - ZONA SAN GOTTARDO

Scopri questo luminoso appartamento in posizione strategica 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. questo Tricamere biservizi è composto da un ingresso accogliente, una cucina con terrazzo circolare con vista sul parco, e un soggiorno spazioso anch'esso dotato di terrazzo. Zona notte con due camere intermedie e a una camera matrimoniale con bagno e doccia, un secondo bagno finestrato con vasca, cantina e posto auto coperto. Riscaldamento con contocalorie e impianto di climatizzazione per garantire il massimo del benessere in ogni stagione. **€ 168.000 con parziale arredo!!!**

🏠 110 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 1 📶 In def.

VIA TREPPO / VIA PETRARCA

Luminosissimo appartamento, al sesto piano con ascensore con una vista panoramica... tricamere + studio biservizi mq 237.. Ingresso, ampio salone mq 50 con pavimento in seminato di Zavagno con terrazzino vista Teatro, tre spaziose camere da letto, studio arredato /camera ospiti, cucina abitabile arredata con veranda, doppi servizi finestrati.. ripostiglio, soffitta, cantina e garage.. Classe E.

🏠 237 m² 🚗 4 🚿 2 🏠 1 📶 E

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 ris. autonomo.

€ 180.000!!!

🏠 120 m² 🚗 1 🚿 1

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!!!

🏠 100 m² 🚗 2 🚿 1 🏠 1 🚗 1 📶 In def.

UDINE OVEST

Ristrutturato immobile commerciale vetrinato in zona di forte passaggio con possibilità di parcheggio, si sviluppa su due piani, ed è composto da una reception/sala d'attesa, cinque vani di cui tre dotati di servizi dedicati, un bagno indipendente per persone con disabilità, al piano interrato, un ampio spazio utilizzabile come spogliatoio, lavanderia o ripostiglio, completamente climatizzato e dotato di un impianto d'allarme finiture eleganti e moderne, **€ 135.000!!!**

🏠 90 m² 🚿 4 📶 D

VIA MORO

Negozi vetrinato /ufficio open space con antibagno/bagno mq 45. **€ 600!!!**

PERIFERIA UDINE 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!!!**

LARGO DEL PECILE

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



UDINE - VIA GEMONA INTERNI

€ 360.000

Al piano terra rialzato ampio appartamento TRI/QUADRICAMERE primo ingresso di 135 mq così disposto: ingresso, cucina separata ed abitabile, veranda con zona lavanderia, soggiorno, disimpegno notte, bagno finestrato, due camere matrimoniali (una con bagno) e un'ampia singola. Piano interrato cantina, garage al piano terra. L'appartamento è appena stato oggetto di una ristrutturazione radicale, è stata predisposta la cucina anche in soggiorno per ricavare un tricamere + studio. Arredo bagni e climatizzatore canalizzato. Ascensore nuovo, videosorveglianza, posti auto condominiali. Classe energetica A4. Rif. rc380

m² 165 m² 3 2 1 A4



UDINE - ZONA SAN GOTTARDO

€ 134.000



In tranquilla zona residenziale, alla fine di una strada privata, vendesi TRICAMERE IN QUADRIFAMILIARE al piano rialzato. Composto da spazioso disimpegno, cucina separata ed abitabile con terrazza, soggiorno, tre camere da letto matrimoniali, di cui una con terrazza ed un bagno finestrato con vasca. Al piano seminterrato sono presenti una cantina/taverna finestrata ed un garage, entrambi di generose dimensioni. Completa la proprietà un piccolo appezzamento di orto di circa 25 mq. Termoautonomo, comprensivo di arredi e senza spese condominiali. L'appartamento, seppur in buone condizioni, riporta le finiture e gli impianti dell'epoca di costruzione. Classe energetica G. Rif. rc462

m² 99 m² 3 1 1 G



UDINE A DUE PASSI DALL'OSPEDALE

€ 250.000



Ampio APPARTAMENTO PLURICAMERE recentemente ristrutturato posto al primo ed ultimo piano con ascensore così composto: ingresso con cucina attrezzata e zona pranzo, tre camere doppie, due singole, due bagni con doccia, due terrazze ed un ripostiglio. Nel piano interrato cantina. Ogni camera è climatizzata, completamente arredata e dotata di lavandino privato. L'appartamento è la soluzione ideale per chi cerca un investimento sicuro con 8 posti letto in una delle zone più richieste di Udine. Classe en C. Rif. rc463

m² 120 m² 5 2 C

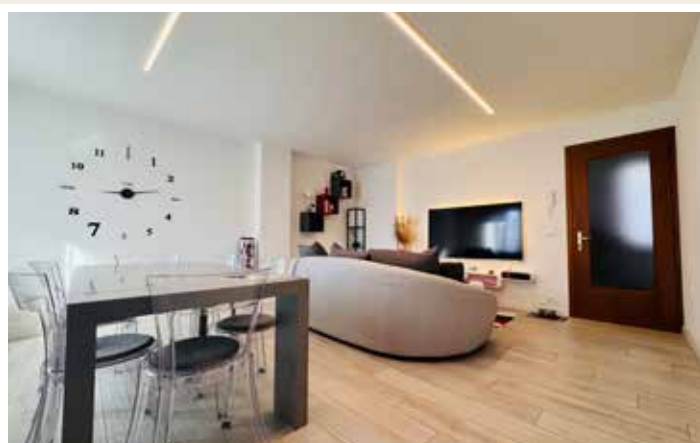


UDINE - VIA DEL BON

€ 215.000

In tranquillo contesto residenziale a due passi da tutti i servizi, vendesi MEZZA BIFAMILIARE CON GIARDINO divisa orizzontalmente al piano terra rialzato. L'abitazione è sviluppata principalmente su un piano unico (120mq) ed è così composta: ampio ingresso, soggiorno, cucina abitabile con terrazza, camera matrimoniale, due camere singole, bagno di servizio e bagno principale finestrato con vasca, veranda ad uso lavanderia. Nel piano interrato rifinita taverna con caminetto, stanza ad uso hobby, cantina e bagno finestrato con doccia. Garage singolo con basculante elettrico accessibile direttamente dall'abitazione. In ottime condizioni ma con finiture anni '90. Abitabile da subito. Rif. rc465

185 m² 3 3 600 m² 1 In def.



UDINE - VIA SUPERIORE

€ 398.000



In contesto centrale e tranquillissimo, ampia CASA SEMI-INDIPENDENTE sviluppata su più piani con giardino. La parte abitativa si sviluppa al primo e secondo piano, mentre al piano terra c'è una stanza adibita a lavanderia. 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 interrato: due ampie stanze da poter adibire a taverna, sala hobby o palestra. Posto auto coperto. I climatizzatori e la caldaia sono stati installati/sostituiti nel 2025. Parte dell'arredo incluso nel prezzo. Rif. rc461

190 m² 2 2 1 E



TARVISIO - FRAZ. FUSINE

€ 85.000



Ampia CASA IN LINEA CON GIARDINO di proprietà. Il piano terra è composto da 3 ampie stanze da poter utilizzare come deposito, taverna o laboratorio. Al primo piano si sviluppa la parte abitativa che è così disposta: ingresso, bagno finestrato con vasca, soggiorno, cucina abitabile e tre ampie camere matrimoniali.

Tramite una botola si accede al sottotetto di 110mq.

Completa la proprietà uno scoperto di 210mq.

La casa necessita di una ristrutturazione generale.

Classe en G. Rif. 466

220 m² 3 1 2 G



■ **LOCAZIONE - UDINE, ZONA CHIAVRIS**

Bicamere + studio di circa mq. 125, quarto piano con ascensore, arredato, cantina e garage. Riscaldamento centralizzato.
€ 700 + € 275 spese cond.

m² 125 m² 🛏 2 🚿 3 🚗 1



■ **LOCAZIONE - UDINE, PIAZZA XX SETTEMBRE**

Luminoso e ampio **bicamere**, parzialmente arredato, dotato di cantina, riscaldamento centralizzato, aria condizionata.
€ 1.000 + € 250 spese cond.

m² 100 m² 🛏 2 🚿 1



■ **LOCAZIONE - UDINE, VIA CAVOUR**

In palazzo d'epoca, importante e raffinato **locale commerciale** disposto su due livelli di circa mq. 200 complessivi, vincolato dalle Belle Arti, ricco di fascino ed eleganza.
Viene locato ad € 4.000 mensili.

m² 200 🏢 5 🚿 2



■ **LOCAZIONE - UDINE, VIA AQUILEIA**

Negozi di circa mq. 40 con una vetrina fronte strada che lo rende particolarmente visibile, luminoso e spazioso. Recentemente ristrutturato, pronto per essere vissuto: un ambiente fresco e moderno.

m² 40 🏢 1 🚿 1



■ **UFFICIO TORRI BLU - "TERMINAL NORD"**

Meraviglioso e panoramico **ufficio** di mq. 305 con doppio ingresso e quattro posti auto coperti. Luminoso, modulabile e pronto all'uso, climatizzato, riscaldamento a pavimento.
Info ulteriori previa tel.

m² 305 🏢 7 🚿 2 🚗 4



■ **NEGOZIO/UFFICIO, UDINE - VIALE VOLONTARI**

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

m² 120 🏢 5 🚿 1



agenziaimmobiliareinudine



agenzia_immobiliare_in_udine



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!

m² 570 m² 5 3 2



VILLA BIFAMILIARE, FELETTO UMBERTO

Elegante e versatile villa bifamiliare che offre **due appartamenti** speculari, **tricamere biservizi**, termoautonomi. Perfetta per chi cerca una soluzione abitativa di ampie metrature e pronta da abitare. Cantina, taverna, studio, lavanderia, garage e giardino. € 425.000

m² 330 m² 6 4 2



TRICAMERE, UDINE VICINANZE VIA CUSSIGNACCO

In elegante condominio, luminoso **tricamere** al quarto piano con ascensore... appartamento con comodi spazi interni, ampio living con cucina separata, ottima esposizione e viste. Soffitta, cantina e posto auto!

m² 140 m² 3 2 1



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

A pochi passi dalla piazza, affascinante **casale** sapientemente ristrutturato nel 2007 creando due unità distinte, con relative pertinenze e giardino recintato e curato! Un trilocale al piano terra di mq. 130 e un super appartamento di mq. 300 che regala grandi emozioni. Un immobile dagli ampi spazi, tanto calore e luce naturale! Chiamateci per ulteriori info!

🏠 450 m² 🛏 7 🚿 5 🏠 doppio 🚗 1



■ BILOCALE A TARVISIO

In piccolo residence, recente appartamento **bilocale** di mq. 50 con zona giorno open, bagno con doccia finestrato, ampia camera con letto matrimoniale e due letti singoli, due terrazze. Cantina e posto auto coperto. Si vende comprensivo di arredo di qualità! Posizione TOP!! € 210.000

🏠 105 m² 🛏 3 🚿 1 🏠 1



agenziaimmobiliareinudine



agenzia_immobiliare_in_udine



■ 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.

€ 185.000

m² 140 m²  2  2  4



RIVIGNANO € 118.000

Centralissimo miniappartamento termoa autonomo completamente ristrutturato con gusto composto da ingresso, soggiorno/zona pranzo, cucina separata con ripostiglio, bagno finestrato con doccia, ripostiglio e camera matrimoniale... garage. Secondo e ultimo piano. Parziale arredo nel prezzo!!

AFFARE



m² 70 m² 1 1 1 In def.



INTERNI VIALE VENEZIA € 230.000

All'ultimo pino di piccola palazzina di sole 6 unità elegante tricamere termoa autonomo (possibilità 4 camere) su due livelli con cucina separata arredata, salone, due bagni, lavanderia, tre camere e quattro terrazze (due molto ampie). Finiture curate extracapitolato (bagno in travertino, pavimenti in parquet, porte in legno massiccio, arredi su misura, tende da sole). Grande cantina e comodo garage. Caratteristiche principali: posizione molto tranquilla ed immobile luminoso.



m² 189 m² 3 2 1 In def.



VIALE TRIESTE INTERNI € 138.000

OTTIMA OCCASIONE!! Bicamere con giardino al piano terra di palazzina in ottimo stato, termoa autonomo, composto da soggiorno, cucina separata, due camere, bagno finestrato, veranda e ripostiglio.... Posto auto coperto.



NOVITÀ

m² 70 m² 2 1 1 In def.



S. DANIELE DEL FRIULI € 249.000 trattabili

Soleggiata villa singola, su unico piano dalle ampie metrature oltre a tutto il piano seminterrato con garage ed alla soffitta... grande giardino piantumato. La proprietà è situata in una delle zone più richieste di San Daniele del Friuli, prossima a tutti i servizi ma prettamente residenziale.



m² 198 m² 3 1 1 In def.



GRADO PINETA € 179.000

Immerso nel verde della pineta bicamere all'ultimo piano di trifamiliare, a pochi passi dalla spiaggia, composto da ingresso, soggiorno/angolo cottura con splendida terrazza, due camere e bagno finestrato. L'immobile è dotato di stufa a pellet ed aria condizionata con pompa di calore. redo climatizzatore e stufa a pellet compresi nel prezzo.



m² 65 m² 🚗 2 🏠 1 🌿 In def.

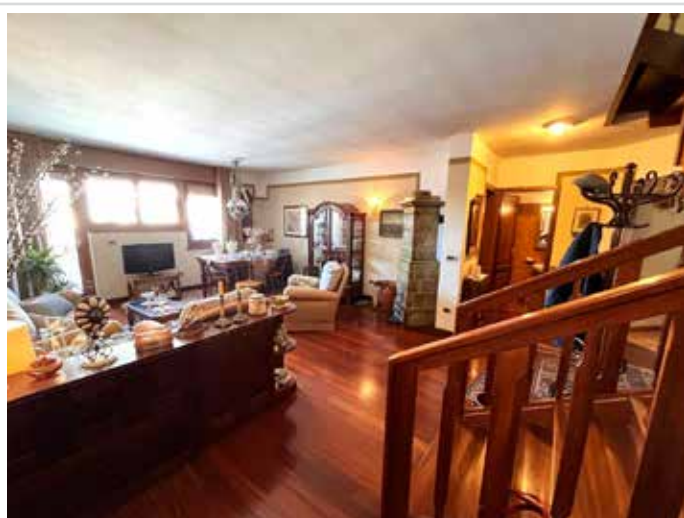


RAVASCLETTO - PIÙ UNITÀ € 228.000

Complesso residenziale in zona ottimamente esposta, sviluppato su di un'area quasi pianeggiante. Al piano terra unità composta da cucina, soggiorno, bagno e due camere. autorimessa; sempre al piano terra troviamo uno spazio al grezzo utile per formare un'ulteriore unità abitativa. Al primo piano con accesso indipendente un'autorimessa, staccata dal corpo principale, ed un appartamento terrazzato tricamere. Al secondo piano ampio vano-soffitta allo stato grezzo.



m² 226 m² 🚗 5 🏠 2 🌿 In def.



CERVIGNANO DEL FRIULI € 109.500

NUDA PROPRIETA' di un signorile appartamento all'ultimo piano di condominio nel centro cittadino. appartamento su due livelli: ingresso, salone con stube, cucina separata abitabile con arredi in muratura, due terrazze, bagno di servizio e zona notte concepita in modo da essere completa e totalmente indipendente. Al piano superiore con eventuale ingresso indipendente dal vano scale condominiale grande stanza open space, una camera e bagno. Cantina e posto auto coperto.



m² 193 m² 🚗 3 🏠 3 🚗 1 🌿 E



LOCAZIONE

VIA VITTORIO VENETO € 1.200/mese

Grazioso attichetto con posto auto coperto. Appartamento sito al terzo ed ultimo piano composto da ingresso, soggiorno/cucina, terrazzino, disimpegno notte, bagno e camera; cantina e comodo posto auto coperto. L'appartamento è stato recentemente ristrutturato con finiture ricercate di ottimo gusto. Si richiedono referenze.



m² - m² 🚗 1 🏠 1 🚗 1 🌿 In def.



 613 m²
  2
  2
  In def.

UDINE

INFO IN AGENZIA

A Paderno, in via Molin Nuovo, proponiamo in vendita un ampio immobile ad uso commerciale all'interno di un elegante intervento di riqualificazione realizzato nel 2010. L'immobile, di oltre 600 mq complessivi, viene proposto al grezzo e si sviluppa su due livelli caratterizzati da ambienti di generose dimensioni e importanti altezze interne, caratteristiche che lo rendono estremamente versatile e adatto a molteplici destinazioni commerciali, direzionali o showroom. Il contesto si presenta moderno, curato e attrattivo, dotato di comodi parcheggi e situato in posizione strategica, con rapido collegamento alle principali arterie stradali della zona. Rif. RH424



 150 m²
  3
  2
  doppio
  A3

TAVAGNACCO

€ 439.000

A Colugna proponiamo un'abitazione che unisce spazio, indipendenza e comfort, in un quartiere tranquillo e riservato, a pochi minuti dal centro di Udine, l'immobile si trova all'interno di un complesso di sole quattro unità. La proprietà si distingue inoltre per le ampie metrature e le finiture di pregio. Zona giorno ampia e luminosa, giardino di 240 mq, tre camere spaziose, ingresso indipendente, terrazzo, cantina e doppio posto auto interno. Riscaldamento a pavimento, tapparelle motorizzate con controllo da remoto, cancelli automatizzati e impianto termico autonomo. Predisposizione per impianto fotovoltaico e climatizzazione. Classe A3. Rif. RH421



 180 m²
  3
  3
 
 1
  In def.

UDINE

€ 305.000

In via Nodari, proponiamo un ampio appartamento al primo piano di una soluzione bifamiliare in tranquilla zona residenziale. Composto da un luminoso soggiorno con camino, cucina separata abitabile, tre camere, due bagni e tre splendide terrazze. 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.

Un garage singolo, un posto auto esterno e un ampio giardino privato di circa 400 mq, soluzione perfetta per famiglie, senza spese condominiali. Rif. RH420



 211 m²
  3
  3
 
 1
  In def.

MARTIGNACCO

€ 475.000

Nel cuore di Martignacco, in una tranquilla zona residenziale vicina ai principali servizi, proponiamo in vendita una villa moderna indipendente di nuova costruzione, si sviluppa su due livelli fuori terra ed è circondato da un generoso giardino di 500 mq. Al piano terra luminosa zona giorno, una cucina open space e la sala pranzo; un bagno finestrato. Al primo piano tre camere: una suite padronale matrimoniale con bagno privato finestrato e terrazza esclusiva; altre due stanze versatili. Completano la proprietà il garage, vano tecnico/lavanderia separato utile anche come centrale termica oltre al posto auto scoperto interno. Nessuna spesa condominiale. Rif. RH408





 260 m²
  5
  3
 
 1
  F

LIGNANO SABBIAADORO

€ 750.000

Questa splendida villa situata a soli 200 m dalla spiaggia di Lignano Pineta, immersa nel verde, gode della massima tranquillità malgrado la vicinanza al centro della località. La villa, circondata dal suo giardino, si sviluppa su tre piani dove troviamo 5 camere, 3 bagni con doccia, sala e cucina abitabile. All'esterno, una pergola Pratic completamente automatizzata per vento e pioggia assicura la sala da pranzo esterna. A completare la proprietà ripostiglio, cantina e due posti auto scoperti. A disposizione dell'immobile vi è una gradevole piscina ad uso comune per le 6 unità immobiliari che compongono il residence. Rif. RH300



 215 m²
  3
  3
 
 doppio
  1
  In def.

POZZUOLO DEL FRIULI

€ 469.000

In tranquillo contesto, interessante proprietà circondata da un giardino piantumato e curato, si distingue per gli ampi spazi e la versatilità degli ambienti. Dal primo si accede a un accogliente soggiorno con zona pranzo e area relax, un bagno di servizio finestrato e una cucina funzionale. Al piano superiore tre camere: una spaziosa matrimoniale con terrazzino privato, una camera doppia e una singola, un bagno completo di vasca idromassaggio. Il secondo ingresso conduce a un ampio ambiente con travi a vista, perfetto per pranzi e cene in compagnia. Al piano superiore è presente anche uno studio. Doppio garage. Rif. RH417



 200 m²
  3
  2
 
 doppio
  1
  In def.

PASIAN DI PRATO

€ 235.000

Interessante complesso immobiliare composto da due unità adiacenti e un edificio accessorio su due livelli. 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 sia per uso familiare sia per una locazione o vendita. Un terzo edificio sul retro della corte, su due livelli comprende: garage doppio, cantina, spazi deposito e legnaia, questa soluzione è particolarmente interessante per investitori e imprese edili, grazie alla possibilità di realizzare più unità abitative indipendenti. Rif. RH419



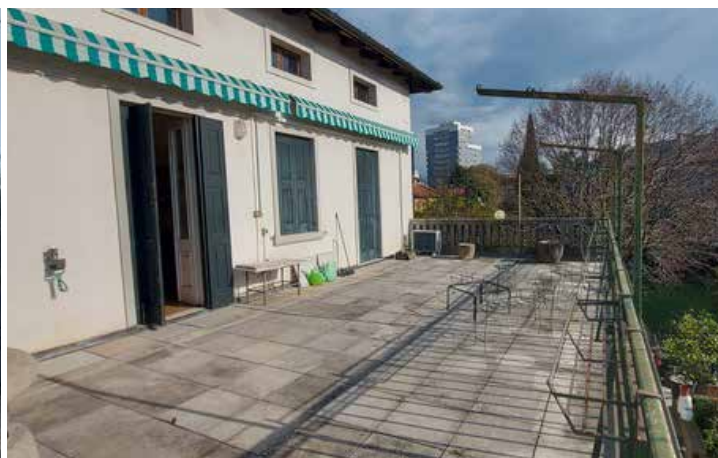
 45 m²
  1
  1
  1
  In def.

UDINE

€ 130.000

In tranquilla zona residenziale di Udine, a pochi minuti dal centro, proponiamo mini appartamento al primo piano in buono stato. Composto da una zona cucina e soggiorno in open space, camera da letto, bagno finestrato, terrazza abitabile e garage di proprietà. L'appartamento si presenta in buone condizioni, pronto da abitare senza necessità di interventi immediati. Grazie alla tipologia, alla posizione e alla facilità di gestione, rappresenta una soluzione molto interessante per affitti brevi o locazioni tradizionali, con buona potenzialità di reddito. L'immobile viene venduto già arredato. Rif. RH407



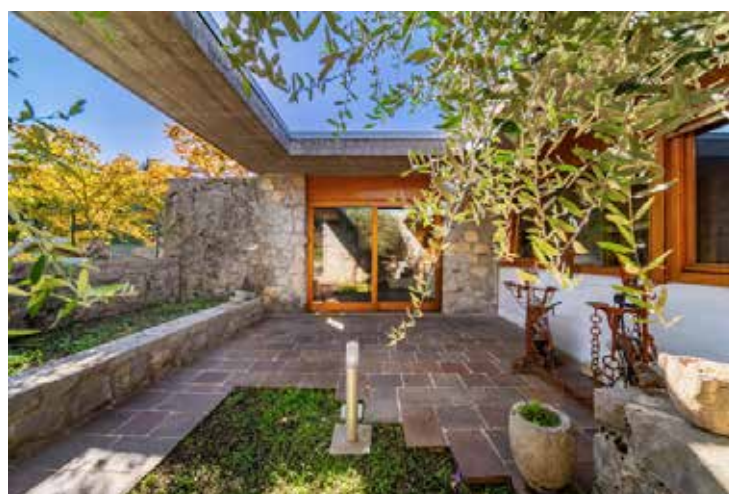


VIA PORDENONE

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

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

€ 590.000



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.



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.

OCCASIONE IMPERDIBILE | CESSIONE RISTORANTE A UDINE



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

PUNTI DI FORZA:

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

OPPORTUNITÀ:

Attività pronta per essere gestita senza ulteriori investimenti.

Contatti e trattativa riservata. Informazioni su richiesta.



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.



BALDASSERIA MEDIA

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

OCCASIONE € 215.000



UDINE | PALAMOSTRE (ADIAC.)

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. Due posti auto scoperti. Classe energetica A3.

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

L²MAISON

R E A L E S T A T E

info@l2maisonrealestate.com | www.l2maisonrealestate.com

SEDE DI UDINE
tel. 0432 1140382

SEDE DI TRIESTE
tel. 040 9820498

 l2maison

 l² maison
real estate



VILLA PRIULI € 1.300.000

In the heart of Friuli Venezia Giulia, just five minutes from Trieste Airport and at the crossroads of Italy, Austria, Slovenia and Central Europe, Villa Priuli offers a rare opportunity to acquire and redevelop an authentic Venetian estate dating back to the 18th century. The property covers 4,000 sqm of existing buildings, including the historic villa, former agricultural, production structures, a historic tower and more than 6,000 sqm of private park. Its strategic location and heritage value make Villa Priuli ideally suited for a luxury boutique hotel, wellness retreat, hospitality destination or senior living residence.

 4.000 m²  6250 m²  In def.



ATTICO A TRIESTE € 1.000.000

 260 m²  In def.



CASA IN LINEA A PAVIA DI UDINE € 250.000

 450 m²  4  2  600 m²



VILLA A TRICESIMO € 620.000

 400 m²  4  4  2.200 m²



UFFICIO VENTRINATO A MANZANO € 64.000

 106 m²  1



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.






500 m²


4


6


1


1

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



**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.



m²
467 m²

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:



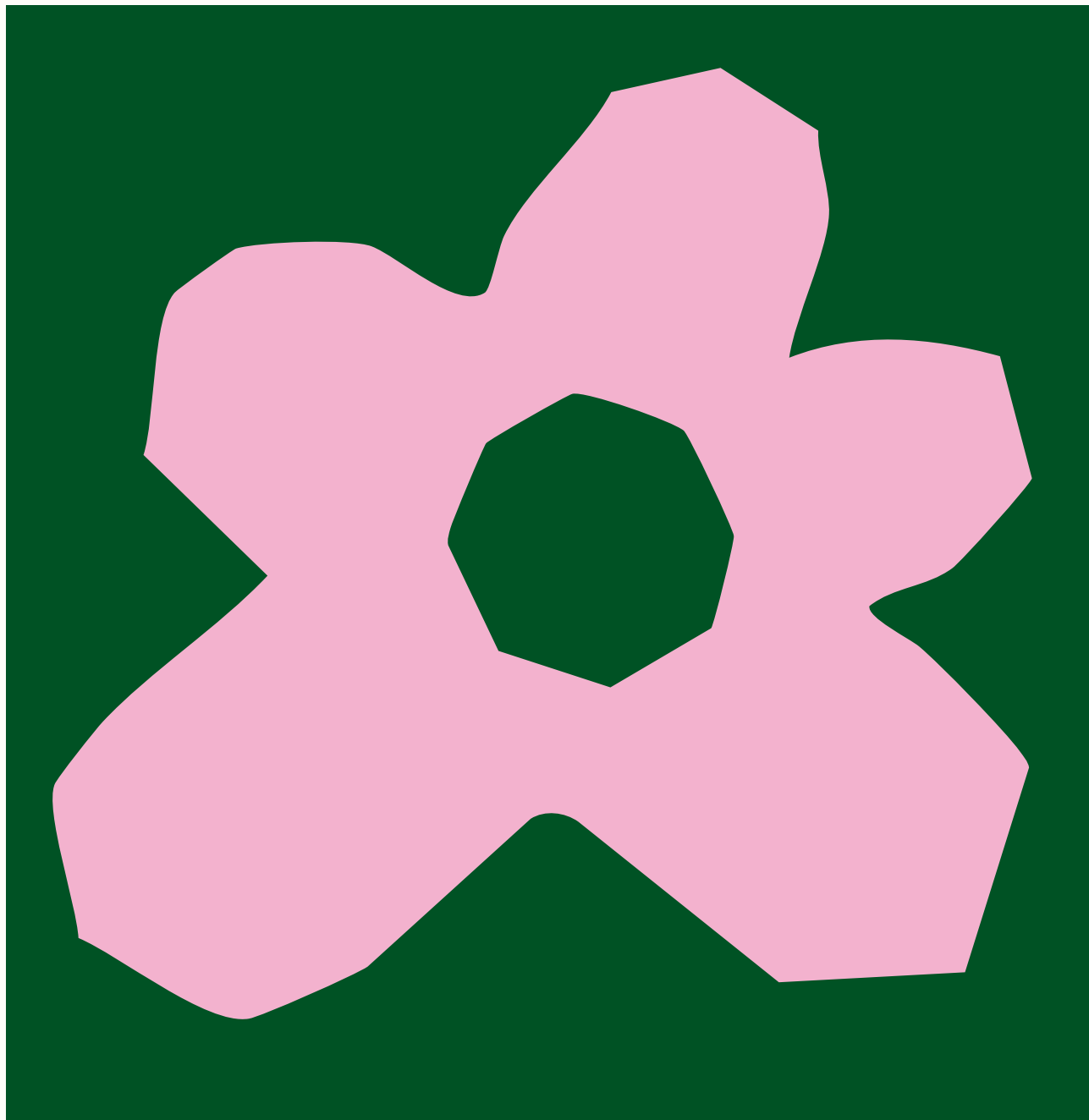
Udine | Via Mercatovecchio, 11/3

☎ 348 3169713 | 0432 501464

🌐 immobiliarecastello.ud.it

✉ valentina@immobiliarecastello.ud.it

UDIN
ESTATE



2026

con il sostegno di:



con il contributo di:





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

Udine | P.zza Garibaldi, 5 | 0432 502100 | immobiliareinudine.it | info@immobiliareinudine.it