

ABITARE

N. 7 | LUGLIO 2026 | UDINE E PROVINCIA

magazine

L'ELEGANZA
DELLA SEMPLICITÀ
TRA LE COLLINE
VICENTINE

SCOPRI LE
**PROPOSTE
IMMOBILIARI**
di Udine e
provincia

DIVANI
TRASFORMABILI
UN CAFFÈ CON
DIDONÈ COMACCHIO



PORTE
PORTE BLINDATE
SCALE
PAVIMENTI
SERRAMENTI
ARREDO
BOISERIE

ARCHEdil

Via Cottonificio, 47 – Loc. Feletto Umberto
33010 Tavagnacco (Ud)
Tel. 0432 570047
E-mail info@archedilsrl.it



SCOPRI
TUTTE LE
COLLEZIONI

ABITARE

magazine

LUGLIO 2026 / N. 7



Cari lettori,

l'estate è il tempo in cui lo sguardo rallenta e trova nuovi modi per osservare ciò che ci circonda. È la stagione delle case vissute con maggiore intensità, della luce che trasforma gli spazi e delle occasioni per lasciarsi ispirare da idee, progetti e storie che raccontano il nostro modo di abitare. In questo numero di luglio di Abitare Magazine vi accompagniamo in un percorso che intreccia architettura, design, arte e cultura.

Apriamo la rivista con due appuntamenti espositivi di grande interesse. Da un lato il fascino senza tempo di Nuda Veritas di Gustav Klimt, protagonista di una prestigiosa mostra a Villa Manin; dall'altro lo sguardo intenso di Guido Harari, che in Basilica Palladiana ripercorre cinquant'anni di musica, cultura e fotografia attraverso oltre trecento immagini dedicate ai protagonisti della scena internazionale.

L'architettura è protagonista con due residenze firmate dallo Studio Didonè Comacchio. Due progetti differenti ma accomunati da una stessa visione: mettere al centro la qualità dell'abitare attraverso il dialogo tra luce, materia, privacy e paesaggio. Case che interpretano con eleganza il desiderio contemporaneo di benessere, autenticità e relazione con l'ambiente circostante.

Nella rubrica dedicata all'arte e all'artigianato contemporaneo incontriamo Enea Romanelli, artista friulano che da decenni sperimenta linguaggi astratti e materici, trasformando frammenti, colori e materiali in opere capaci di parlare alla sfera più profonda delle emozioni.

Parliamo poi di una delle tendenze più interessanti del living contemporaneo: i divani trasformabili e modulari. Soluzioni flessibili che rispondono a nuovi modi di vivere la casa, dove comfort, personalizzazione e libertà compositiva diventano protagonisti dello spazio domestico.

Nella rubrica Un Caffè con incontriamo Didonè Comacchio Architects per una conversazione dedicata al valore del progetto, al rapporto con il territorio e a un'idea di architettura capace di migliorare la qualità della vita attraverso equilibrio, misura e attenzione alle persone.

Buona lettura e buona estate da tutta la redazione di Abitare Magazine.

La redazione di ABITARE MAGAZINE

*abbonati
gratis*



ABBONATI ALLA RIVISTA



edizione digitale
GRATUITA



- + Disponibile per browser, tablet, smartphone
- + Include i numeri arretrati
- + Approfondimenti sul mondo immobiliare
- + Interior Design
- + Normative e tendenze

edizione digitale
+ cartaceo

€**36**
anno



- + 12 numeri di Abitare Magazine
- + Comoda consegna a domicilio
- + Nessun numero perso
- + Include i numeri arretrati
- + Disponibile per browser, tablet, smartphone

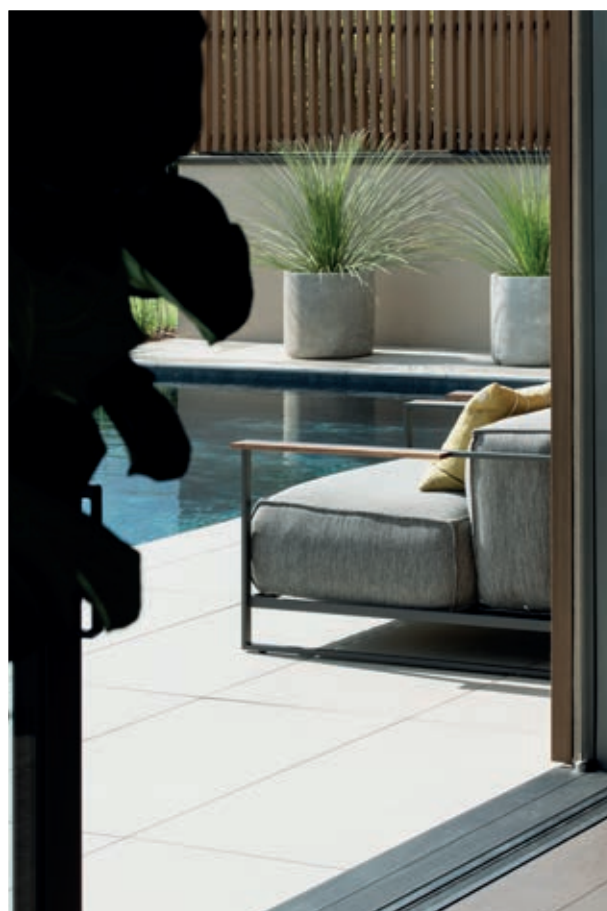
Inquadra il QR code
e vai all'abbonamento



Vai sul sito, **compila il modulo online** e **scegli il metodo di pagamento** che preferisci

SERVIZIO CLIENTI: da lunedì a venerdì 9.00-18.00 tel. 0422 69 77

SOMMARIO



1 EDITORIALE

EVENTI

6 Klimt a Villa Manin

8 Guido Harari in Basilica
Palladiana

ABITARE CASA

10 L'eleganza della semplicità tra
le colline vicentine

26 L'arte di abitare tra privacy,
luce e materia

UN CAFFÈ CON...

35 Didonè Comacchio Architects

ARTE/ARTIGIANATO CONTEMPORANEO

40 Enea Romanelli

ARREDO

45 Divani trasformabili

56 ANNUNCI IMMOBILIARI
DI UDINE E PROVINCIA

anteprima
agosto



ABITARE

magazine

Anno III - N. 7

COPIA OMAGGIO

Quindicinale di informazione
immobiliare

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

Editore

Arca Editore
Corso Vittorio Emanuele II, 9
31015 Conegliano Veneto - Treviso
Tel. 0422 6977
mail info@arcaeditore.it
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.

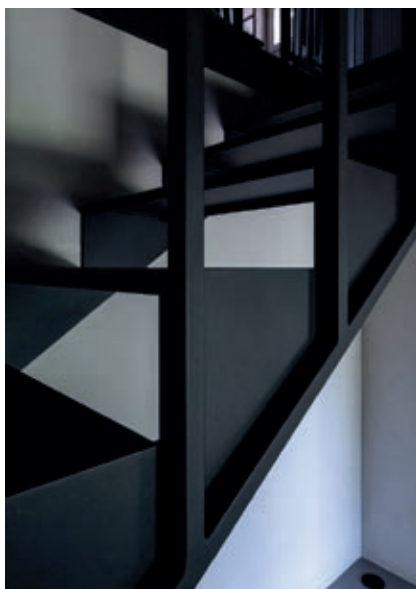
FALEGNAMERIA FRATELLI PICCO

DALL'IDEA DIRETTAMENTE ALLA SUA REALIZZAZIONE

picco
FRATELLI



SERRAMENTI IN LEGNO
SERRAMENTI LEGNO E ALLUMINIO
PORTE / SCALE / PAVIMENTI
CUCINE SU MISURA / ARREDI SU MISURA



**FALEGNAMERIA ARTIGIANA
FRATELLI PICCO**
Via S. Odorico, 5 - Flaibano (UD)

**SHOWROOM DESIGN D'INTERNI
FRATELLI PICCO**
Piazza Monumento ai Caduti, 9
Flaibano (UD)

Visite su appuntamento:
0432 869098 | info@fratellipicco.it

KLIMT A VILLA MANIN:

IL FASCINO ENIGMATICO DI “NUDA VERITAS”

Dal 21 maggio al 6 settembre 2026, Villa Manin accoglie uno degli eventi culturali più attesi dell'estate: “Nuda Veritas”, celebre capolavoro di Gustav Klimt, protagonista di una mostra di grande prestigio internazionale promossa da ERPAC FVG con MondoMostre, in collaborazione con il Kunsthistorisches Museum e il Theatermuseum di Vienna.



Un'occasione rara per ammirare da vicino un'opera simbolo della Secessione Viennese e della nascita della modernità artistica europea.

Dipinta tra il 1898 e il 1899, “Nuda Veritas” colpisce ancora oggi per la sua forza espressiva e per il messaggio profondamente contemporaneo. Al centro della tela una donna nuda,

fiera e consapevole, sostiene senza timore lo sguardo dello spettatore. Non c'è compiacimento nella sua nudità, ma una dichiarazione di libertà e autenticità. Lo specchio che tiene in mano sembra rivolgersi a chi osserva, quasi a invitare ciascuno a confrontarsi con la propria verità. Attorno alla figura si intrecciano simboli e

dettagli enigmatici: il serpente che avvolge le gambe, i riflessi perlacei del fondo, le iscrizioni dorate tratte da Schiller.

Tutto contribuisce a creare un'immagine magnetica, sospesa tra bellezza e provocazione.

La mostra accompagna il visitatore in un percorso che approfondisce la biografia di Klimt, i suoi legami con l'Italia e i molteplici significati dell'opera, offrendo chiavi di lettura che vanno oltre l'impatto estetico. Il dialogo con gli affreschi e gli ambienti storici di Villa Manin rende l'esperienza ancora più suggestiva. Antica residenza dell'ultimo Doge di Venezia e luogo simbolico del Trattato di Campoformio, la villa diventa teatro di un incontro tra memoria storica e arte moderna, tra passato e contemporaneità. “Nuda Veritas” non è soltanto un dipinto da ammirare, ma un'opera che interroga e coinvolge, capace di parlare ancora oggi di identità, libertà e coraggio di esporsi al giudizio del mondo.

SCEGLI
IL MIGLIOR COMFORT
per la Tua casa!



CAMINETTI SU MISURA | CONSULENZA E PROGETTAZIONE

IL FOCOLARE 
GROUP



Il Focolare Group srl
Fagagna – via spilimbergo 210
0432.808620
info@il-focolare.com





GUIDO HARARI IN BASILICA PALLADIANA: CINQUANT'ANNI DI MUSICA, VOLTI E STORIE

Dal 27 marzo al 26 luglio 2026 la Basilica Palladiana ospita "Incontri. 50 anni di fotografie e racconti", la grande mostra antologica dedicata a Guido Harari, tra i più importanti fotografi italiani contemporanei.

Un percorso emozionante che attraversa mezzo secolo di musica, cultura e umanità attraverso oltre 300 fotografie, installazioni, filmati, proiezioni e materiali originali. Più che una semplice retrospettiva, la mostra racconta la fotografia come incontro autentico tra il fotografo e i suoi soggetti. Lo sguardo di Harari, intenso e profondamente umano, ha

immortalato alcune delle personalità più iconiche della cultura internazionale: da Fabrizio De André a David Bowie, da Bob Dylan a Lou Reed, fino a intellettuali, artisti, scienziati e protagonisti della società contemporanea come Rita Levi-Montalcini e Margherita Hack. La musica, da sempre elemento centrale nel lavoro di Harari, diventa il filo conduttore

dell'intero allestimento. Ogni ritratto sembra costruito come una partitura visiva, capace di restituire il ritmo, l'energia e l'identità più profonda delle persone ritratte. Non fotografie celebrative, ma immagini intime e vibranti, dove la relazione umana emerge con forza sorprendente.

Il percorso espositivo, progettato in dialogo con gli spazi monumentali della Basilica Palladiana, crea un suggestivo contrasto tra architettura rinascimentale e fotografia contemporanea. Particolarmente interessante anche la sezione dedicata al jazz, realizzata in collaborazione con il festival New Conversations – Vicenza Jazz 2026, con immagini inedite o raramente esposte. La mostra conferma la Basilica Palladiana come uno dei luoghi espositivi più prestigiosi del panorama italiano, capace di ospitare progetti culturali di respiro internazionale. Un viaggio visivo coinvolgente che racconta non solo cinquant'anni di fotografia, ma anche il potere degli incontri e delle emozioni condivise.



27 marzo 2026 – 26 luglio 2026
Basilica Palladiana- Piazza dei Signori, Vicenza

Orari di apertura
27 marzo 2026 > 26 luglio 2026
aperti
martedì - domenica dalle 10 alle 18
Ultimo ingresso: 30 minuti prima della chiusura
Lunedì chiuso



L'ELEGANZA DELLA
SEMPLICITÀ TRA LE
COLLINE VICENTINE.



PROGETTO: STUDIO ARCHITETTI DIDONÈ COMACCHIO
FOTO: ALBERTO SINIGAGLIA
TESTI: LUCIA TOSOLINI

Affacciata sulle dolci
colline del nord della
provincia di Vicenza,
questa casa interpreta il
concetto contemporaneo
dell'abitare attraverso
un equilibrio raffinato tra
essenzialità architettonica,
comfort domestico e
dialogo con il paesaggio.







Firmata da Didonè Comacchio Architects, la residenza rappresenta un esempio di progettazione sartoriale, costruita attorno alle esigenze della committenza e alla valorizzazione del contesto naturale che la circonda. La villa si sviluppa su due livelli fuori terra e un piano interrato, inserendosi nel terreno con discrezione e naturalezza. L'orientamento dell'edificio è stato studiato con attenzione per catturare le migliori visuali panoramiche e garantire un rapporto costante tra spazi interni ed esterni. La luce naturale diventa così uno dei principali materiali di progetto: le ampie aperture, disposte strategicamente lungo i prospetti, amplificano la percezione degli ambienti e accompagnano lo sguardo verso il paesaggio circostante.







L'architettura si distingue per un linguaggio sobrio e contemporaneo. I volumi puri ed essenziali sono rivestiti da intonaci dai toni terrosi che dialogano con la natura circostante, mentre dettagli in metallo nero e inserti lignei introducono contrasti materici capaci di conferire profondità e calore all'insieme. Il risultato è una composizione equilibrata, dove ogni elemento contribuisce a definire un'identità elegante ma mai ostentata. Particolarmente interessante è il trattamento del piano superiore, dove una terrazza privata viene protetta da una schermatura composta da doghe verticali in legno. Questo filtro







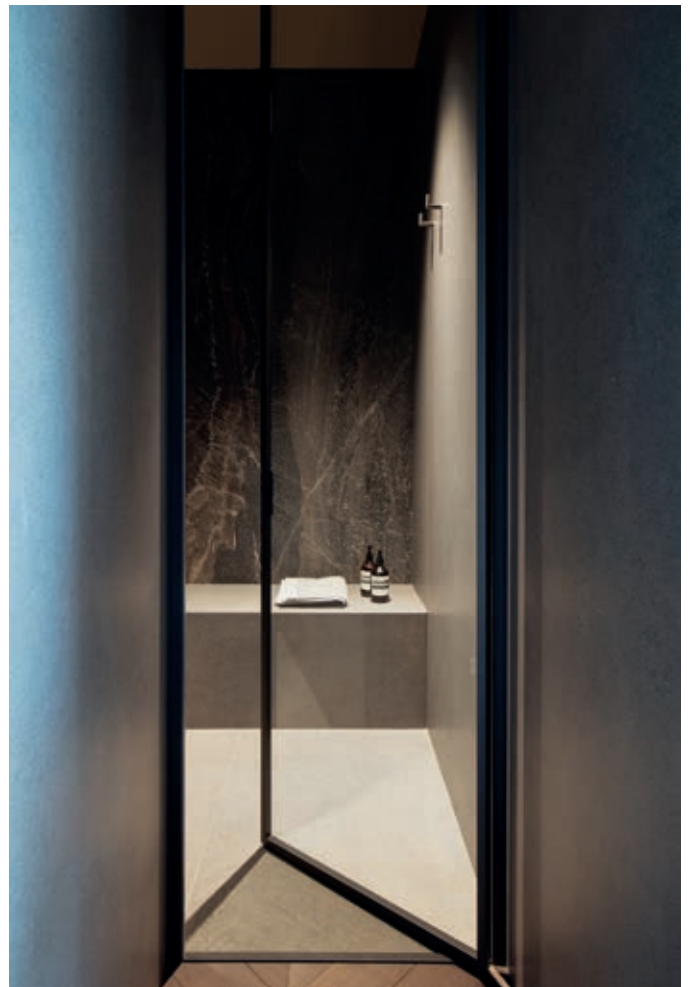


architettonico garantisce privacy senza compromettere l'ingresso della luce e diventa un elemento distintivo dell'intero progetto, capace di caratterizzare l'immagine della casa e al tempo stesso migliorarne il comfort abitativo.

L'organizzazione degli spazi interni nasce da un intenso confronto tra progettisti e proprietari. La distribuzione privilegia ambienti ampi e funzionali, concepiti per



accompagnare le diverse esigenze della vita quotidiana. La zona giorno prevede una netta distinzione tra cucina e living, una scelta sempre più apprezzata da chi desidera preservare autonomia e funzionalità negli spazi domestici. Le camere da letto, luminose e generose nelle dimensioni, dispongono ciascuna di bagno privato e cabina armadio, configurandosi come vere e proprie suite domestiche.





In questo contesto, Cariolato Arredamenti ha seguito la progettazione degli interni e la fornitura delle soluzioni d'arredo dell'abitazione, curando lo sviluppo della palette cromatica, la selezione dei materiali e l'installazione di tutti gli elementi d'arredo. L'intervento è stato sviluppato in stretta sinergia con lo Studio di Architettura Didonè Comacchio, con l'obiettivo di creare un equilibrio coerente tra interior design e architettura, valorizzando l'identità degli spazi attraverso un progetto armonico, funzionale e su misura.



A completare il programma abitativo trova spazio un ampio livello interrato dedicato alla convivialità. Qui prende forma una taverna pensata per accogliere famiglia e amici, con la possibilità di integrare una cantina vini, sottolineando la volontà di creare una casa che non sia soltanto rifugio privato ma anche luogo di incontro e condivisione.

Questa villa racconta così un modo di progettare che mette al centro le persone, il paesaggio e la qualità dell'esperienza abitativa. Un'architettura di "calda essenzialità", come è stata definita dalla critica internazionale, capace di trasformare luce, materia e spazio in un racconto coerente e contemporaneo dell'abitare italiano.



cariolato
arredamenti

Dove ogni storia nasce e ogni giornata si conclude, arrediamo case che fanno bella la vita

Via Monte Verlaldo 89, 36073 Cornedo Vicentino (VI) - Tel. 0445 952722

www.cariolato.it



L'ARTE DI ABITARE TRA PRIVACY, LUCE E MATERIA

In un quartiere residenziale alle porte di Bassano del Grappa, questa casa si distingue per la capacità di trasformare il concetto di privacy in un'esperienza architettonica raffinata, aperta alla luce e al paesaggio senza mai rinunciare all'intimità domestica.

Progettata da Didonè Comacchio Architects, la residenza interpreta l'abitare contemporaneo attraverso un linguaggio essenziale e materico, dove ogni scelta progettuale nasce dalla volontà di costruire relazioni visive tra gli spazi e un dialogo costante con la natura.

L'elemento generatore dell'intero progetto è una grande piastra orizzontale in calcestruzzo che definisce il piano terra e racchiude gli ambienti della zona giorno. Più che una semplice struttura, questa grande copertura diventa un gesto architettonico capace di proteggere gli spazi interni dagli sguardi esterni, costruendo una dimensione



PROGETTISTI: STUDIO ARCHITETTI
DIDONÈ COMACCHIO
TESTO: LUCIA TOSOLINI
FOTO: SIMONE BOSSI, CATALOGO STUDIO







domestica raccolta e riservata. All'interno di questo perimetro trovano posto due patii verdi che interrompono la compattezza del volume e introducono luce naturale, vegetazione e scorci inattesi nel cuore della casa. Sopra la piastra emergono due volumi distinti che completano la composizione. Il principale ospita la zona notte, mentre il secondo definisce una terrazza solarium privata accessibile direttamente dalle camere. L'insieme genera un equilibrio tra



orizzontalità e leggerezza, tra solidità costruttiva e apertura verso l'esterno, conferendo all'edificio un'immagine rigorosa ma al tempo stesso accogliente.

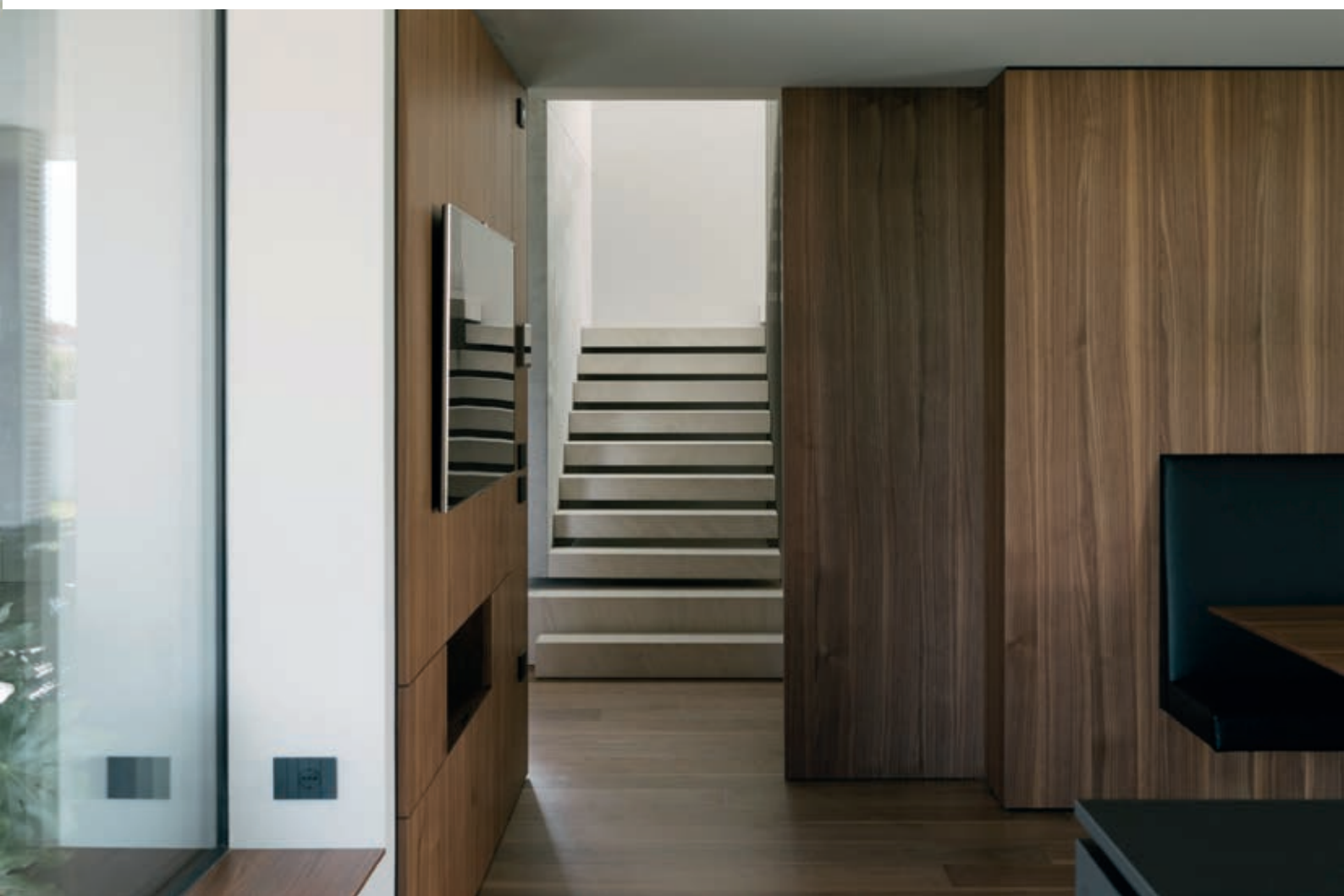
La forza espressiva del progetto risiede anche nella scelta dei materiali. Il calcestruzzo faccia a vista, utilizzato per i volumi principali, dialoga con grandi mattoni chiari posati quasi a secco, creando superfici vibranti che mutano con il variare della luce durante la giornata. Le membrane in laterizio, più o meno permeabili,



filtrano le visuali e permettono di mantenere un rapporto continuo con l'esterno senza compromettere la privacy degli abitanti. A completare la palette intervengono dettagli metallici bruniti e serramenti progettati per ridurre al minimo la percezione dei profili, lasciando protagonisti vetro e luce.

All'interno, la stessa coerenza materica accompagna il percorso domestico. Il calcestruzzo torna nel suggestivo muro "sospeso" della scala, qui levigato per rivelare delicatamente gli inerti, mentre pavimenti in noce, boiserie e grandi porte scorrevoli introducono una dimensione calda e sofisticata. Il contrasto tra le superfici lignee e le pareti dai toni chiari restituisce ambienti eleganti, dove il rigore

architettonico è sempre bilanciato da una forte sensazione di comfort. Ma è nella costruzione delle prospettive interne che la villa rivela il proprio carattere più autentico. Gli spazi sono concepiti come una sequenza di relazioni visive che permettono allo sguardo di attraversare l'intera abitazione, superando continuamente i confini dei singoli ambienti. Dalla cucina si intravede il patio nord oltre il soggiorno; dal portico orientale si percepisce il patio centrale attraverso una successione di aperture e trasparenze. La casa si racconta così come un susseguirsi di scorci, luci e profondità che rendono l'esperienza dell'abitare dinamica e sempre mutevole.





Questa abitazione è la dimostrazione di come l'architettura contemporanea possa essere al tempo stesso protettiva e aperta, materica e luminosa, rigorosa e accogliente. Un progetto che trova nella relazione tra calcestruzzo, laterizio, verde e luce la propria identità, trasformando la casa in un luogo di intimità profonda e di continuo dialogo con il paesaggio.



Didonè Comacchio Architects

SCOPO, LUOGO E MATERIA: L'ARCHITETTURA COME RICERCA DI EQUILIBRIO

Se doveste descrivere in poche parole l'identità del vostro studio a chi non vi conosce ancora, quali sarebbero i principi che guidano ogni vostro progetto?

Il nostro studio adotta un approccio razionale alla progettazione architettonica. Crediamo che ogni elemento deve rispondere a uno scopo preciso e possedere un significato.

Per spiegare la nostra filosofia progettuale facciamo spesso riferimento al romanzo *The Fountainhead* di Ayn Rand dove la forma nasce dall'interazione tra scopo, luogo e materiale. Noi crediamo che ogni progetto debba trovare il proprio equilibrio attraverso questi tre elementi e che, al variare di uno di essi, anche gli altri debbano adattarsi per mantenere una coerenza complessiva.





Entrare in sintonia con il contesto è generalmente il primo passo del nostro processo progettuale. Cerchiamo di comprendere l'essenza del luogo, le sue caratteristiche fisiche, culturali e percettive, affinché il progetto possa instaurare con esso un dialogo autentico. Il nostro obiettivo non è imporre una presenza estranea, ma creare un'architettura che entri in risonanza con l'ambiente che la accoglie.

La funzione rappresenta un altro principio fondamentale. Per noi, la qualità estetica non è separabile dalla funzionalità: un elemento architettonico è veramente bello solo quando contribuisce in modo efficace al funzionamento dell'edificio e all'esperienza di chi lo vive.

Nel vostro approccio progettuale la forma non è mai un gesto autoreferenziale. In un panorama in cui l'architettura spesso cerca l'effetto iconico, quanto è importante per voi attribuire un significato a ogni scelta compositiva?

Secondo noi, un'architettura difficilmente diventa iconica perché nasce con l'ambizione di esserlo.

Quando la ricerca dell'immagine prevale sugli altri aspetti del progetto, il rischio è quello di attribuire alla componente estetica un ruolo dominante. Crediamo invece che siano i progetti più equilibrati, capaci di rispondere in modo coerente alle esigenze funzionali, spaziali, costruttive e formali, ad avere maggiori possibilità di attraversare il tempo e acquisire un valore duraturo.

Quali sono gli elementi che considerate alla base dei vostri progetti?

Gli elementi fondamentali del nostro approccio progettuale sono quelli sintetizzati nell'equazione: scopo + luogo + materia = forma. Partiamo sempre da questi tre fattori, che consideriamo inseparabili. In particolare, il materiale non è mai una scelta secondaria, ma uno strumento progettuale capace di influenzare carattere, atmosfera e costruzione dello spazio. Allo stesso tempo, perseguiamo un rigoroso lavoro di sintesi formale, eliminando tutto ciò che riteniamo superfluo affinché ogni scelta trovi una giustificazione concreta e coerente all'interno del progetto.

Potete raccontarci un intervento in cui questo equilibrio si è rivelato particolarmente determinante?

Credo che Casa NF sia uno dei progetti in cui questo equilibrio si manifesti con maggiore evidenza. Entrando nella casa o attraversando il giardino, si percepisce una sensazione di benessere fisico e mentale che nasce dall'armonia tra scopo, luogo, materia e forma. È un progetto in cui ogni elemento contribuisce a costruire un'esperienza coerente e misurata, senza che nessun aspetto prevalga sugli altri.

Dai vostri progetti si comprende bene come l'architettura dialoghi e quasi interagisca con il contesto paesaggistico / urbano. Come avviene concretamente questa fase di ascolto e interpretazione del luogo?

Ovviamente tutto parte dal sopralluogo. Spesso ne facciamo più di uno, da soli o insieme al cliente, perché crediamo che il luogo debba essere osservato e vissuto prima di

essere interpretato. In questa fase ci prendiamo il tempo necessario per ascoltare il contesto, comprendere ciò che lo caratterizza e individuare gli elementi che meritano di essere valorizzati, così come quelli che è opportuno attenuare o schermare. È un processo di osservazione e ascolto che orienta molte delle scelte progettuali successive.

In che modo riuscite a creare un dialogo autentico tra architettura e ambiente senza rinunciare a un linguaggio contemporaneo e riconoscibile?

Già nel momento in cui ci mettiamo in ascolto e cerchiamo di comprendere ciò che un luogo ha da raccontare, stiamo instaurando un dialogo. Il luogo comunica attraverso immagini, suoni, odori e atmosfere; noi rispondiamo con forme che definiscono proporzioni, indirizzano gli sguardi e costruiscono relazioni, oltre che con materiali capaci di interagire con la luce specifica di quel contesto.





Per voi la bellezza non può essere separata dalla funzionalità. Quali sono gli errori più frequenti che si commettono quando si privilegia l'estetica a discapito dell'uso degli spazi?

Quando l'estetica prevale sulla funzionalità, il rischio è quello di realizzare spazi che colpiscono al primo sguardo ma che, una volta vissuti, si rivelano scomodi o incoerenti con l'uso per cui sono stati pensati. A quel punto l'esperienza quotidiana prende il sopravvento sull'immagine: chi vive quello spazio finirà per respingerlo e non potrà più considerarlo veramente bello. Per noi la bellezza nasce proprio dall'equilibrio tra ciò che uno spazio è e ciò che permette di fare.

Guardando all'evoluzione dell'abitare contemporaneo, quali nuove esigenze delle persone stanno cambiando il modo di progettare case, spazi di lavoro e ambienti collettivi?

L'abitare è sempre stato il riflesso dei bisogni e delle aspirazioni



delle persone. Oggi assistiamo a un'accelerazione di questo processo, dovuta sia all'evoluzione tecnologica sia ai profondi cambiamenti sociali degli ultimi anni. La pandemia, in particolare, ha reso evidente come gli spazi debbano essere più flessibili, capaci di accogliere funzioni diverse e di adattarsi a modalità di vita in continua trasformazione.

Più che inseguire tendenze specifiche, crediamo che il compito dell'architettura sia quello di interpretare i cambiamenti della società e tradurli in spazi che migliorino il benessere delle persone. Le esigenze mutano nel tempo, ma resta costante la necessità di creare luoghi capaci di rispondere in modo equilibrato alle attività quotidiane e alle relazioni umane.

Per concludere con una domanda più personale: davanti a un buon caffè, quale progetto realizzato vi rappresenta meglio e perché?

Se usciamo dall'ambito residenziale, la Nuova Copertura per lo Stadio di Travettore è probabilmente il progetto

che ci rappresenta meglio. È un intervento in cui la struttura diventa architettura senza bisogno di ulteriori artifici. Il lavoro di razionalizzazione strutturale permette, con pochi elementi, di orientare lo spettatore e proteggerlo dagli agenti atmosferici, sintetizzando bene il nostro modo di progettare: eliminare il superfluo e lasciare che ogni elemento abbia una funzione precisa.

In ambito residenziale, invece, direi che Casa NF e Casa GM sono i progetti in cui la nostra mano è più riconoscibile. In entrambi i casi ritroviamo quell'equilibrio tra luogo, materia e forma che rappresenta il filo conduttore del nostro lavoro.





LE OPERE DI ENEA ROMANELLI:

FRAMMENTI DI MATERIA, ARMONIE DELL'ANIMA

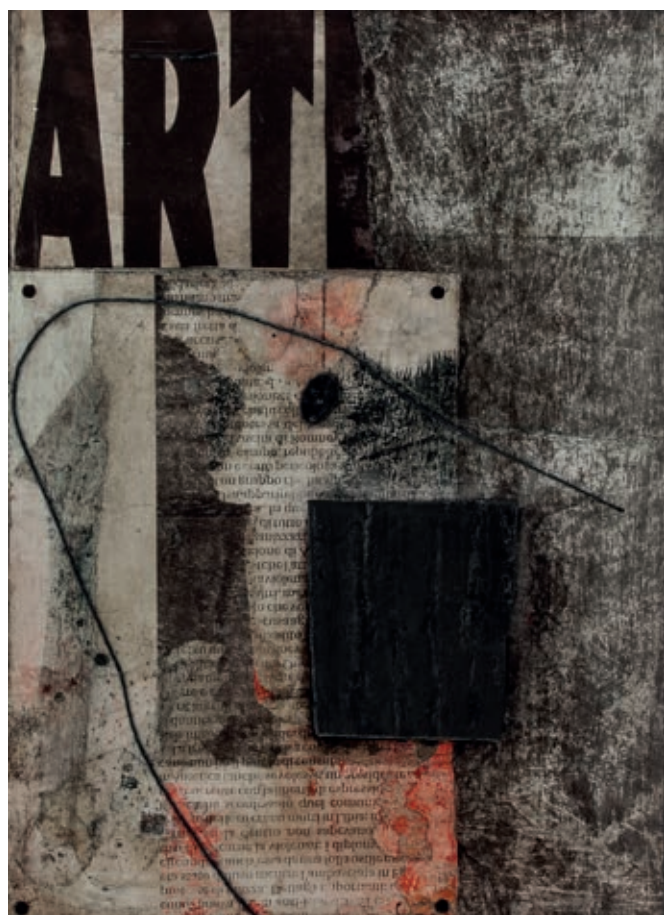
Nel panorama dell'arte contemporanea friulana, Enea Romanelli rappresenta una figura rara e autentica, capace di trasformare una passione coltivata per tutta la vita in una ricerca artistica ancora oggi sorprendentemente attuale.



Pittore autodidatta, Romanelli ha dedicato la propria esistenza all'arte, nutrendo il suo sguardo attraverso una frequentazione costante di mostre, musei e grandi maestri della pittura del Novecento. Affascinato dall'universo dell'astrazione, si è lasciato impregnare dalle suggestioni di artisti come Picasso, Burri, Afro Basaldella e De Chirico, assorbendone linguaggi, intuizioni e tensioni espressive. Ma il suo percorso non si è mai limitato all'imitazione. Al contrario, Romanelli ha affidato all'istinto e alla gestualità inconscia il compito di far emergere nei propri dipinti tutta la memoria di questa cultura artistica, trasformandola in una voce personale e riconoscibile. Ne è nata una produzione vastissima di opere astratte, caratterizzate da una continua ricerca e dal gusto per

la sperimentazione che sfruttano al massimo le potenzialità intrinseche dei materiali. Attraverso una gestualità libera e una costante indagine materica, Romanelli compone opere eclettiche e innovative, capaci di catturare l'attenzione dell'osservatore con una forza espressiva che rimane contemporanea anche quando il quadro è stato realizzato oltre cinquant'anni fa.

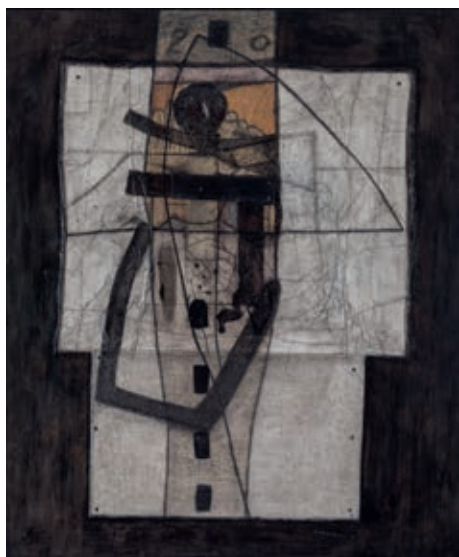
La sua straordinaria longevità artistica – oggi l'artista sfiora i novant'anni – continua ad alimentare una curiosità inesauribile. Romanelli non smette di esplorare, di sperimentare, di divertirsi. Nelle sue opere convivono terra, acqua e fuoco: quest'ultimo si manifesta spesso nelle bruciature delle tele e dei fondi, in un dialogo continuo con carta, stoffa, metallo e ogni altro materiale che riesca a catturare la sua attenzione. Ogni elemento viene accolto sulla





superficie e diventa il punto di partenza di una composizione che cresce per associazioni, richiami e intuizioni, fino a raggiungere quell'equilibrio essenziale che dà vita all'opera.

La tecnica del collage occupa un ruolo centrale nel suo processo creativo. È qui che prende forma l'architettura del dipinto, che successivamente viene completata dal colore, utilizzato in modo essenziale ma determinante. L'arte di Romanelli non è una pittura d'effetto, come lui stesso ama sottolineare. La predominanza dei toni cupi, attraversati da improvvisi squarci di rosso, azzurro, oro accompagna artista e osservatore in una riflessione quasi mistica.



L'uso espressivo dei cromatismi e il trattamento sorprendente delle superfici, colpiscono non solo l'occhio ma riescono a metterci in contatto con la nostra più intima e profonda dimensione emotiva.

Ma il percorso creativo non si conclude con la tela. Romanelli attribuisce un'importanza fondamentale anche alla cornice, considerata parte integrante dell'opera. Spesso sceglie o realizza personalmente le cornici per valorizzare e completare il lavoro: quadri astratti e minimali dialogano così con cornici antiche recuperate dai rigattieri, mentre altre opere trovano la loro dimensione ideale in strutture di metallo o plexiglass realizzate da artigiani locali.

Ogni lavoro è dunque un cammino, una ricerca che richiama gli echi delle grandi correnti artistiche del Novecento, ma che viene reinterpretata attraverso un linguaggio personale e autentico. Emblematica in questo senso è la collezione





Segno, dove il gesto diventa simbolo dell'umano: ciò che oggi appare sempre più prezioso perché irripetibile e unico.

L'opera di Enea Romanelli assume così un valore che va oltre l'estetica. Ci ricorda l'importanza dell'essere umano nella sua imperfezione, nella sua istintività, nella capacità di comporsi attraverso elementi diversi e apparentemente inconciliabili. Come nei suoi quadri, anche nella vita la bellezza nasce dall'incontro tra frammenti, dalla ricerca di un'armonia che non cancella le differenze ma le accoglie. E forse è proprio questa la lezione più contemporanea che Romanelli continua a offrirci: imparare a riconoscere, dietro ogni segno, la profonda umanità che lo ha generato.



DIVANI TRASFORMABILI: IL SOGGIORNO CONTEMPORANEO

Il soggiorno contemporaneo è sempre meno statico e sempre più capace di adattarsi ai diversi momenti della giornata.

Cambiano le abitudini domestiche, evolve il concetto di comfort e anche il divano, protagonista assoluto della zona living, si trasforma. La nuova frontiera del design guarda alla modularità intelligente, alla possibilità di riconfigurare sedute, schienali e testiere per creare un'esperienza personalizzata e dinamica.

Le collezioni più attuali puntano infatti su sistemi componibili evoluti, progettati per modificare postura, configurazione e percezione dello spazio con estrema semplicità. Schienali mobili, testiere regolabili, cuscini spostabili, elementi a incastro e moduli indipendenti permettono di trasformare il divano a seconda delle

esigenze: una composizione raccolta per la conversazione, una seduta ampia per il relax, una configurazione aperta e conviviale per ricevere ospiti oppure un angolo più avvolgente dedicato alla lettura o al riposo. È una risposta concreta a un modo nuovo di abitare, più fluido e meno rigido rispetto al passato. Le case contemporanee, spesso caratterizzate da open space e ambienti multifunzionali, chiedono arredi versatili, capaci di accompagnare momenti diversi senza perdere identità estetica. Il divano smette così di essere un elemento fisso per diventare un sistema vivo, adattabile e quasi "in movimento".



RENÈ di **MERIDIANI**

Divano modulare dalle forme organiche e fluide, pensato per creare composizioni dinamiche e personalizzabili. Sedute arrotondate, materiali ricercati e dettagli artigianali definiscono un progetto sofisticato e versatile.

Tra le tendenze più interessanti emergono i modelli con schienali traslanti o appoggi mobili, che consentono di ridefinire profondità e orientamento della seduta. Alcune collezioni permettono persino di spostare liberamente i supporti lombari o le testiere per

costruire una configurazione su misura, trasformando il comfort in un'esperienza altamente personale. Non si tratta soltanto di ergonomia, ma di libertà progettuale: il soggiorno si modella attorno ai bisogni reali di chi lo vive. La modularità è infatti una delle

BLAKE di **BONTEMPI**

Divano modulare dal design scultoreo ed essenziale, caratterizzato da volumi puri, dettagli in legno naturale e schienali multifunzione con contenitore integrato. Un sistema componibile dall'eleganza contemporanea e dal comfort avvolgente.



parole chiave del design living contemporaneo. I divani si scompongono e ricompongono attraverso elementi indipendenti, chaise longue reversibili, moduli angolari e terminali che possono essere ripensati nel tempo. Una soluzione che piace anche a chi considera l'arredo un investimento duraturo, capace di evolvere insieme alla casa, ai cambiamenti familiari o semplicemente al desiderio di rinnovare gli spazi senza sostituire completamente il prodotto. Dal punto di vista estetico, le nuove collezioni abbandonano le rigidità formali per privilegiare linee morbide, volumi generosi e profili accoglienti. Sedute profonde, silhouette avvolgenti e forme leggermente organiche contribuiscono a creare ambienti più rilassanti e conviviali. Il comfort visivo diventa importante quanto quello fisico. Grande attenzione anche ai materiali. Tessuti materici, bouclé, ciniglie sofisticate e texture tridimensionali convivono con rivestimenti tecnici ad alta performance, pratici da pulire

GRUOVE di **MOROSO**

Sistema di sedute modulari ispirato agli anni '70, con linee morbide e irregolari che favoriscono convivialità e libertà compositiva. Un divano scenografico e informale, ideale per spazi domestici e contract.



LOTUS di **DOIMO SALOTTI**

Divano modulare dalle forme morbide e arrotondate, progettato per trasformarsi facilmente grazie agli schienali amovibili e ai moduli completamente rifiniti. Un equilibrio tra estetica scultorea, comfort e flessibilità compositiva.





WOW di **FRIULSALOTTI**

Divano modulare dal design contemporaneo e dalle sedute generose, pensato per offrire massima libertà compositiva senza rinunciare al comfort. Un progetto dal forte carattere artigianale, realizzato interamente in Friuli.



e resistenti all'uso quotidiano. Le palette cromatiche si muovono tra toni neutri e rassicuranti — sabbia, beige, crema, greige — accanto a colori più intensi e naturali come verde bosco, terracotta e blu profondo, perfetti per aggiungere personalità al soggiorno. In questa evoluzione del living emerge una certezza: il divano contemporaneo non è più soltanto un oggetto da osservare, ma un sistema da vivere. Trasformabile, modulabile e personalizzabile, interpreta una nuova idea di benessere domestico dove comfort e libertà progettuale convivono in equilibrio perfetto.



TATOO di **FRIULSALOTTI**

Divano modulare dal design moderno ed essenziale, sviluppato come sistema componibile a panchette per offrire massima libertà progettuale. Gli schienali mobili e riposizionabili, uniti ai dettagli sartoriali e ai cuscini avvolgenti, garantiscono comfort e versatilità in ogni configurazione.



L'eccellenza della tappezzeria artigianale dal 1962

DIVANI E POLTRONE RELAX | DIVANI SU MISURA | RIFODERATURA



VENDITA DIRETTA



Ti aspettiamo nel nostro Show Room
in via Malignani a Buttrio – UD | 0432 674119 | info@friulsalotti.it



Interior Design | Furniture design | Interior staging

Elisa Campana
Dott. Magistrale in Architettura
Interior & Furniture Designer
Interior Stager

info@ebellstudio.com
☎ +39 0432 471642
Udine - Italy
ebellstudio.com



ADIMEMBER





CASA, IL COMFORT CHE SI COSTRUISCE

Ci sono case che si limitano a proteggere
e case che, invece, fanno stare bene.

La differenza spesso non la fanno i dettagli più vistosi, ma gli elementi che lavorano in silenzio ogni giorno: i serramenti, la qualità dell'isolamento, il sistema di riscaldamento, la capacità dell'abitazione di trattenere il calore d'inverno e respingere il caldo d'estate. In un momento in cui l'efficientamento energetico è diventato una priorità concreta per molte famiglie, la casa non va più pensata solo come spazio da abitare, ma come organismo da mettere nelle condizioni di funzionare meglio. Tra gli interventi più incisivi, i serramenti occupano un posto centrale. Sono il primo filtro tra interno ed esterno, il punto in cui si





misura gran parte della dispersione termica e, allo stesso tempo, il luogo in cui si gioca una parte importante del comfort quotidiano. Finestre e porte-finestre di vecchia generazione possono incidere in modo significativo sui consumi, perché lasciano uscire calore nei mesi freddi e favoriscono l'ingresso di aria calda in estate. Sostituirli con soluzioni più performanti significa migliorare la tenuta termica dell'abitazione, ma anche aumentare il benessere percepito negli ambienti, ridurre la condensa e attenuare i rumori provenienti dall'esterno. Oggi il serramento non è più soltanto un elemento tecnico, ma una componente architettonica vera e propria. Deve isolare, certo, ma deve anche dialogare con lo stile della casa, con la luce naturale, con le esigenze di chi la vive. Ecco perché scegliere bene non è mai una questione puramente

estetica o economica: riguarda l'equilibrio complessivo dell'abitazione. Una finestra ben progettata e ben installata contribuisce a migliorare la qualità della vita, oltre che a contenere i consumi. In una fase di ristrutturazione, è spesso uno degli interventi che offre il miglior rapporto tra investimento e risultato percepito nel tempo. Accanto ai serramenti, anche il tema del riscaldamento resta decisivo. Le stufe e i caminetti di nuova generazione hanno saputo evolversi molto, unendo resa termica, controllo dei consumi e attenzione estetica. Non sono più soltanto elementi tradizionali legati all'idea del fuoco domestico, ma soluzioni capaci di inserirsi in contesti contemporanei, offrendo calore e identità agli spazi. Le tecnologie attuali permettono di coniugare efficienza e design, con proposte che si adattano a case diverse per dimensioni, stile e abitudini di utilizzo. In questo scenario, il valore aggiunto non sta solo nel prodotto, ma nella capacità di orientare la scelta in modo corretto. È qui che realtà come Edilklima Group assumono un ruolo interessante nel panorama locale: non semplicemente un punto di vendita, ma un interlocutore in grado di leggere la casa come un insieme di esigenze diverse, da mettere in relazione tra loro. Negli ultimi anni l'azienda è diventata un hub multispecialistico capace di affiancare al mondo dell'edilizia anche finiture, rivestimenti, pavimenti, arredobagno, colore, infissi, caminetti, ferramenta e articoli per il fai da te. Una struttura ampia, che consente di affrontare il progetto casa con uno sguardo più completo e coerente. A fare la differenza, però, è soprattutto il fattore umano. Quando si parla di efficientamento energetico, non basta proporre un serramento o una stufa: serve capire quale sia la soluzione più adatta a quella specifica abitazione, a quel clima, a quel modo di vivere gli ambienti. Il personale qualificato diventa allora la risorsa più importante, perché aiuta il cliente a orientarsi tra prestazioni, materiali, esigenze pratiche

e obiettivi di spesa. In una materia così tecnica, la consulenza non è un accessorio: è parte integrante del risultato finale.

Edilklima ha costruito questa impostazione anche attraverso una presenza radicata sul territorio. I punti vendita di Arsiero, Fara Vicentino, San Vito di Leguzzano, Lonigo, Montecchio Maggiore, Colceresa e Monticello Conte Otto raccontano una rete diffusa e vicina ai bisogni delle famiglie e dei professionisti. A San Vito di Leguzzano, in particolare, è stata allestita la nuova area dedicata ai serramenti, mentre gli showroom fuoco in provincia di Vicenza si trovano a Fara Vicentino, Colceresa e Arsiero. Una presenza che permette di vedere, confrontare, toccare con mano e soprattutto scegliere con maggiore consapevolezza.

Alla fine, abitare bene significa proprio questo: mettere insieme comfort, efficienza, funzionalità e identità. Le case migliori non sono necessariamente quelle più grandi o più appariscenti, ma quelle in cui ogni elemento è pensato per lavorare in armonia con gli altri. Serramenti efficienti e sistemi di riscaldamento



evoluti sono due tasselli fondamentali di questo equilibrio. E quando a supportare le scelte c'è una realtà capace di unire competenza tecnica, visione d'insieme e presenza sul territorio, il progetto casa diventa più semplice da orientare e molto più solido da realizzare.

HABIMAT | **EDILKLIMA GROUP**
SHOWROOM D'INTERNI | by BigMat

ARSIERO | FARA VICENTINO | MONTICELLO CONTE OTTO | SAN VITO DI LEGUZZANO

  [edilklima.com](https://www.edilklima.com)





OfficineNuove

dal 1973

GRONDAIE

LAMIERE GRECATE

CARPENTERIA METALLICA

TAGLIO LASER

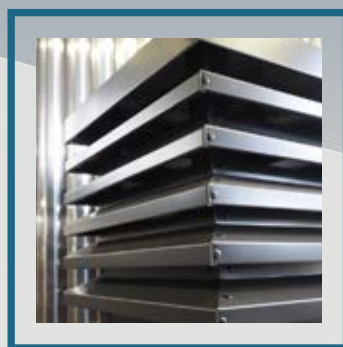
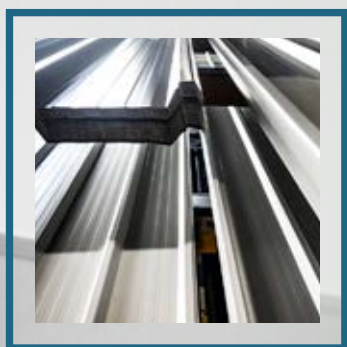
LATTONERIA

PANNELLI COIBENTATI

I Tuoi Artigiani del Metallo

Riqualificare la tua casa è più semplice di quanto pensi

Scansiona il QR Code e parlaci del Tuo progetto



Da quasi 60 anni affianchiamo imprese di costruzione, installatori, artigiani e professionisti del settore casa nella realizzazione di elementi e lavorazioni in metallo dedicati al mondo dell'abitare. Un'esperienza costruita sul campo, che oggi continua a tradursi in soluzioni affidabili, curate nei dettagli e pensate per rispondere alle esigenze di aziende, progettisti e clienti privati.



www.officinenuove.it

commerciale@officinenuove.it



Showroom
Milano
Via Cino del Duca, 2

Headquarter
Udine
Via A. Zanussi, 301

Collezione: Decor
Titolo: Blossomy - WPN 119e
Design by: SW Lab

spaghettiwall.it



CASE
da
SO
GNO



MYKONOS | GRECIA

KYMĒ, LA VILLA SOSPESA TRA PIETRA, LUCE E MAR EGEO.

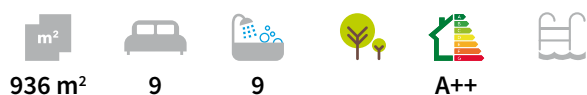
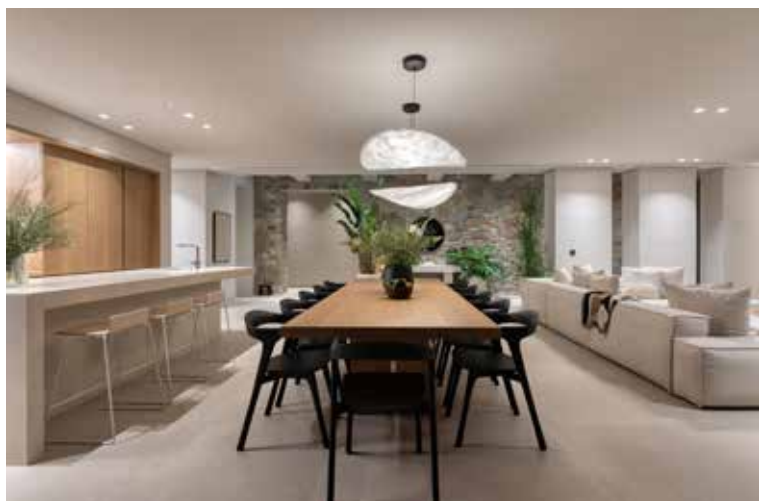
A Mykonos, dove il paesaggio sembra disegnato dalla luce e dal vento, Kymē interpreta il concetto di residenza mediterranea contemporanea con rara misura. Situata ad Aleomandra, una delle aree residenziali più prestigiose e consolidate dell'isola, questa villa fronte mare unisce architettura essenziale, materiali naturali e una relazione costante con l'orizzonte dell'Egeo.





La proprietà si sviluppa su un lotto privato di 4.011 mq e offre 936 mq di spazi abitativi, progettati per accogliere una dimensione domestica ampia, riservata e al tempo stesso perfettamente adatta all'ospitalità di alto livello. Le nove camere da letto e i nove bagni consentono di vivere la villa con assoluta comodità, mantenendo privacy e indipendenza per proprietari e ospiti. L'architettura sceglie un linguaggio sobrio e senza tempo: volumi puliti, pietra locale, superfici materiche e grandi aperture vetrate che trasformano il mare in parte integrante degli interni. Gli ambienti living si aprono naturalmente verso terrazze panoramiche, aree lounge, zone pranzo all'aperto e piscine scenografiche, creando una continuità fluida tra casa, acqua e paesaggio. Gli interni raccontano un lusso discreto, fatto di proporzioni, luce e dettagli. Le tonalità neutre, gli arredi su misura, le texture naturali e le ampie vetrate restituiscono un'atmosfera sofisticata ma mai ostentata.





MYKONOS

VILLA

INFO IN AGENZIA

tata. Ogni spazio sembra pensato per rallentare il ritmo, accogliere la vista e valorizzare la sensazione di assoluta libertà che solo una residenza sul mare può offrire.

All'esterno, Kymē rivela la sua anima più scenografica: piscine affacciate sull'Egeo, salotti incassati, pergolati, zone relax e percorsi in pietra compongono un paesaggio privato di grande eleganza. Di giorno, la villa dialoga con l'azzurro del mare; al tramonto, le luci architettoniche trasformano la proprietà in un rifugio intimo e suggestivo. La posizione ad Aleomandra aggiunge valore e solidità all'investimento. Riservata, panoramica e vicina a Mykonos Town, Ornos e ad alcune tra le spiagge più desiderate dell'isola, questa zona rappresenta una delle scelte più ricercate per chi cerca esclusività, privacy e tenuta patrimoniale nel tempo. Con certificazione energetica A++, finiture di alto livello e una qualità costruttiva difficilmente replicabile, Kymē non è soltanto una villa di lusso: è una proprietà iconica, pensata per chi desidera vivere Mykonos nella sua forma più autentica, elegante e privata.



PER INFORMAZIONI:



Vicenza | Contra' Porta Padova, 132

+39 0444 317652

www.vicenzaresidenze.it

vicenza@von-poll.com



VILLA STORICA A MORUZZO

Introvabile villa anni '30 da ristrutturare,
in bellissima e panoramica zona collinare
con ampio parco!



IMMOBILI
IN
CUIDA






450 m²


7


4


1

MORUZZO

VILLA STORICA
INFO IN AGENZIA

Nella frazione di Alnicco, proponiamo in vendita un vero diamante grezzo! Villa anni '30 da ristrutturare e personalizzare internamente. Sviluppata su una superficie di quasi mq. 500 con ampi spazi sia nella zona giorno che nella zona notte, dispone di un ampio parco dove poter ricavare un'altra abitazione di mq. 180, ideale come dependance.

La posizione dominante e panoramica rende unica questa proprietà!

PER INFORMAZIONI:

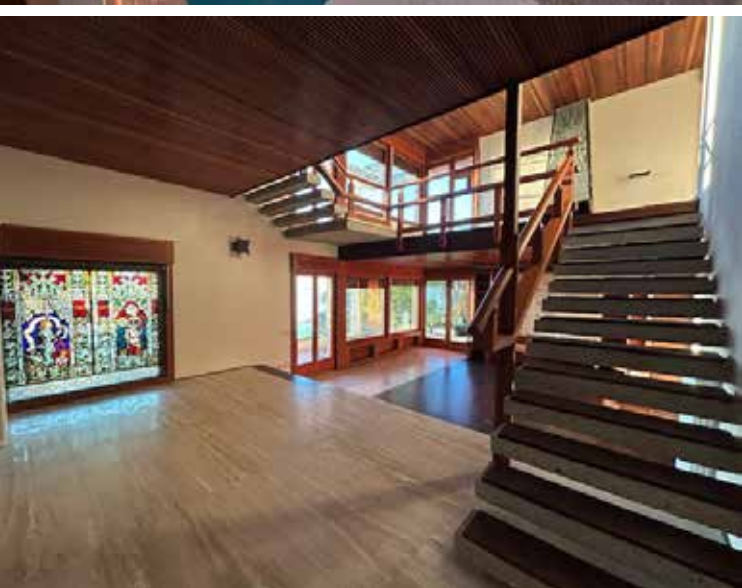


Udine | P.zza Garibaldi, 5

 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 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





760 m²



4



4



In def.



2.850 m²

CORMONS (GO)

NUDA PROPRIETÀ VILLA D'EPOCA TRATTATIVA RISERVATA

Vendita nuda proprietà di prestigiosa villa d'epoca austriaca della seconda metà dell'800, immersa in un suggestivo parco di proprietà, sita nel cuore della splendida cittadina di Cormons. Disposta su 3 piani. Al P.T. locali della zona giorno con ampia cucina separata e caminetto, sala da pranzo, salotto e salottino, bagno di servizio ed ampi corridoi. Al P.I. zona notte con 3 camere, 2 bagni, 1 camera matrimoniale con bagno padronale e 2 terrazzi. All'ultimo piano bellissimo e spazioso sottotetto con travi a vista di 250 mq. Soluzione unica nel suo genere dal fascino elegante di altri tempi, per amanti del lusso, con finiture signorili e generose metrature degli spazi. Occasione interessante! Rif. 881

PER INFORMAZIONI:



Cividale del Friuli UD – Borgo di Ponte, 20

☎ 0432 1599847 | 340 2756363

🌐 www.cividalecasa.it

✉ info@cividalecasa.it

ABITARE **RE CASA**
mia



SCATTA
LA FOTO
DELLA TUA
STANZA
PREFERITA



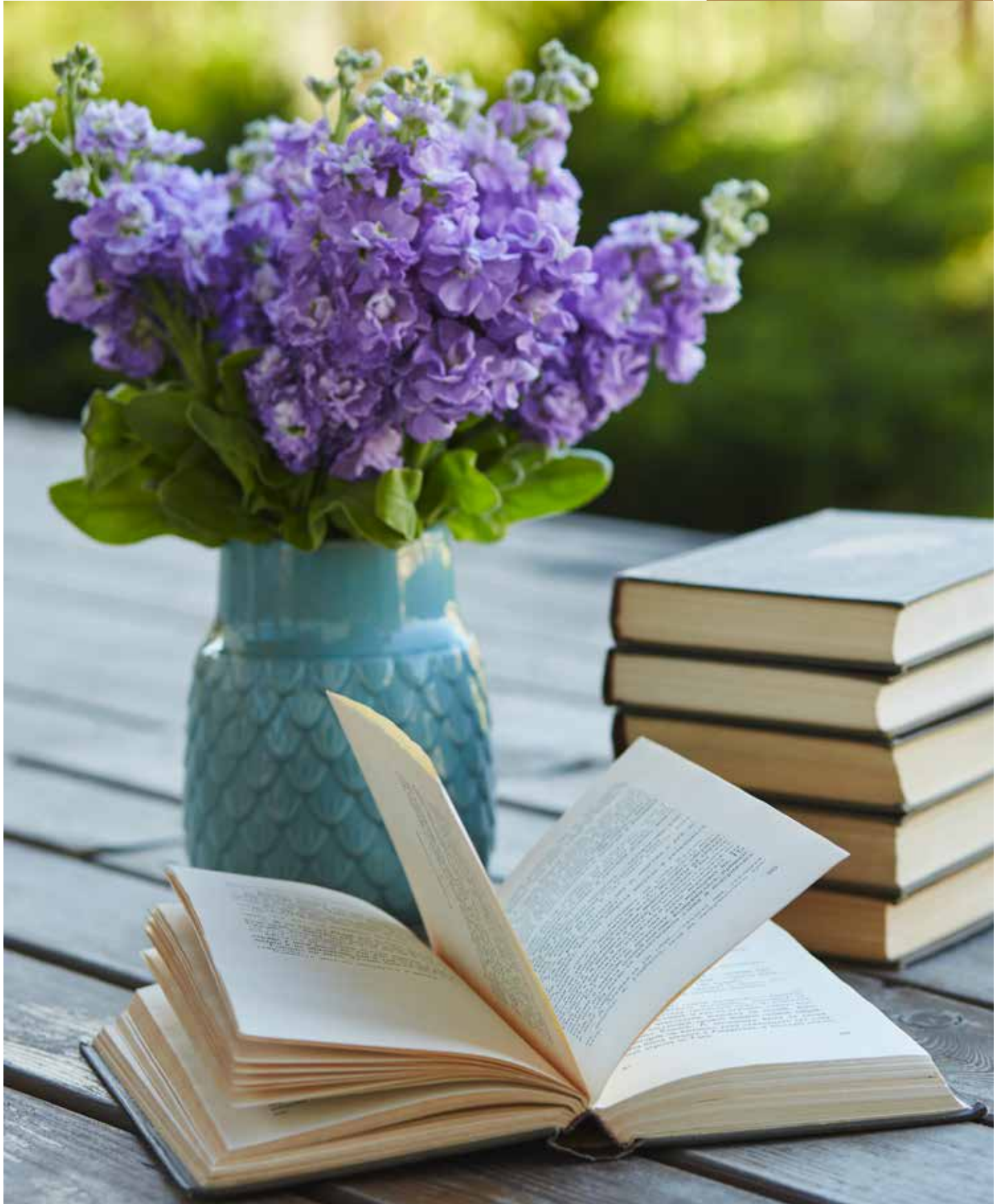
Invia le foto a: udine@abitaremagazine.it



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

ABITARE

REAL ESTATE





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



FELETTO UMBERTO BI/TRICAMERE IN COSTRUZIONE

In zona ricercata, servita e vicina a tutti i collegamenti, nuovi appartamenti bicamere o tricamere. Disponibile un'unità al piano terra con giardino, le altre sono dotate di ampi terrazzi. Garage e posto auto compresi. EFFICIENZA GARANTITA (fotovoltaico di ultima generazione, riscaldamento a pavimento, antifurto, tapparelle automatizzate...).

A partire da € 355.000

INFO IN AGENZIA - Classe Energetica "A4"

m² 88 m² 🛏 2/3 🚿 2 🌱 A4



FELETTO UMBERTO TRICAMERE BISERVIZI

Raffinato appartamento al piano terra con giardino privato e zona porticata in PRESTIGIOSA PALAZZINA MODERNA. L'abitazione offre una luminosa zona giorno, cucina abitabile, tre camere da letto, doppi servizi e lavanderia esterna.

Dotato di finiture di pregio, l'immobile è parzialmente arredato e include predisposizione per VMC, allarme e climatizzazione.

Completano la proprietà cantina e autorimessa.

€ 445.000 - Classe energetica "A4"

m² 139 m² 🛏 3 🚿 2 🏠 1 🌱 A4



UDINE - P.ZZA 1° MAGGIO CASA INDIPENDENTE

In pieno centro, abitazione UNICA NEL SUO GENERE, completamente e recentemente ristrutturata. La casa si sviluppa su TRE LIVELLI, di cui il primo composto da cucina e zona living, secondo livello con cinque camere, triservizi, mansarda con travi originali, terrazza abitabile con vista panoramica. Completano la proprietà uno scoperto ed un garage doppio in lunghezza con predisposizione stazione di ricarica per auto elettriche.

TRATTATIVA RIS. - Classe energetica "A2"



m² 334 m² 🛏 5 🚿 3 🏠 doppio 🌱 A2

Troviamo la soluzione immobiliare *perfetta per te*



POZZUOLO DEL FRIULI FRAZ. CASA INDIPENDENTE

In una tranquilla corte composta da sole due unità abitative con relative pertinenze, splendida casa indipendente disposta su due livelli: piano terra con taverna, lavanderia, cantina e garage; piano primo con soggiorno, cucina abitabile, due camere, uno studio ed ampio bagno, oltre alla terrazza vivibile, per complessivi 220 mq.

Giardino di circa 800 mq.

€ 235.000 – Classe energetica in fase di definizione

m² 221 m² 2 2 1 In def.



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.

€ 445.000 – Classe energetica "E"

m² 232 m² 3 4 2 E



SANTA MARIA LA LONGA FRAZIONE AMPIA CASA CON TERRENO

Nella piazza del Paese adiacente a Villa Mauroner, INTERESSANTISSIMA CASA COLONICA DA RISTRUTTURARE di complessivi 350 mq oltre a circa 1.000 mq di terreno completamente recintato.

Ideale come abitazione indipendente o come opportunità di investimento per realizzare più unità abitative.

€ 121.000 – Classe energetica "G"



m² 350 m² 4 2 G



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.

5 no 165 m²

scopri ▼



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.

3 2 146 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 ▼



UDINE - INT. VIA POSCOLLE (ZTL)

€ 338.000

Appartamento tricamere 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.

4 1 110 m²

scopri ▼



📍 Udine | Via Cecilia Deganutti, 14 ☎ 0432 519136

✉ welcome@bassanimmobiliare.com 🌐 bassanimmobiliare.com



PAGNACCO - ZONA RESIDENZIALE

DA € 410.000

Ville 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.

Classe energetica A4.

🏠 4 🚗 1 📏 164/187 m²

scopri ▼



MARTIGNACCO - VIA CIVIDINA

€ 359.000

Villa indipendente edificata negli anni '90 ed immersa nel verde.

Cucina separata abitabile, ampio soggiorno con caminetto, 3 camere, 3 bagni + lavanderia, taverna, stanze multiuso. Garage doppio. Tende elettriche e pergolati esterni.

🏠 5+ 🚗 2 📏 210 m²

scopri ▼





■ **LOCAZIONE - UDINE, PIAZZETTA ANTONINI**

In palazzetto storico, affascinante appartamento al secondo piano senza ascensore, bicamere, biservizi, posto auto scoperto, aria condizionata, completamente arredato. Locato USO FORESTERIA ad € 1.100 + € 40 spese cond.

m² 100 m² 🛏 2 🚿 2



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

In palazzetto ristrutturato disponibilità di due **bicamere biservizi**, al primo piano con ascensore. Completamente arredati, aria condizionata canalizzata, riscaldamento a pavimento, ottime finiture. € 1.400 mese + 100 spese

m² 94 m² 🛏 2 🚿 2



■ **LOCAZIONE - UDINE, PIAZZA GARIBALDI**

Negozi vetrinato di circa mq. 80 con bella esposizione sulla Piazza, vano unico con bagno di servizio, viene locato ad € 800, non ci sono spese condominiali.

m² 80 🏠 1 🚿 1



■ **LOCAZIONE - UDINE, VIA LIRUTI**

Affascinante **ufficio** di mq. 90, piano terra, completamente arredato, aria condizionata, termoa autonomo, garage. € 1.000 + € 80 spese condominiali.

m² 90 🏠 2 🚿 1 🚗 1



■ **TRICAMERE, UD - VIC. PALAZZO DELLA REGIONE**

In piccola palazzina anni '60, **appartamento di mq. 105** al secondo ultimo piano. Ampio soggiorno, cucina con veranda, terrazzo, tre camere e bagno finestrato. Climatizzato, ottima esposizione. Cantina e garage. € 149.000

m² 105 🛏 3 🚿 1 🚗 1



■ **CASA DI TESTA, CODROIPO CENTRO**

In corte in sasso, **casa di testa** ristrutturata negli anni '90, due livelli con soggiorno ampio, cucina abitabile, ripostiglio e garage collegato. Zona notte con due camere matrimoniali, bagno e ripostiglio/lavanderia. € 125.000

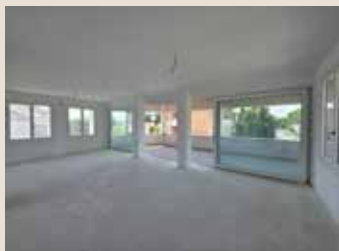
m² 150 🛏 2 🚿 1 🚗 1



agenziaimmobiliareinudine



agenzia_immobiliare_in_udine



■ ULTIMO PIANO, UDINE - VIA NIMIS

In posizione strategica tra il centro e l'ospedale, generoso appartamento di mq. 170, primo ingresso in pronta consegna, contesto di poche unità, ampia terrazza abitabile, garage e cantina... possibilità di scelta delle finiture interne.
Detrazioni fiscali!

m² 170 m² 3 3 1



■ SPAZIO LOFT URBANO IN CENTRO CITTA'

Oltre mq. 600 di volumi, finestrate, luce e unicità per questo spazio urbano industriale da sistemare e convertire. Grande open space con tetto a volta, due negozi sul fronte ed una serie infinita di scelte per il recupero di questa introvabile location.

m² 600 m² 5 2



■ VILLETTA A RAGOGNA

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

m² 120 m² 2 2 1



■ NUOVO ATTICO CON ASCENSORE IN CASA, UDINE SEMICENTRO

Attico in palazzo trifamiliare appena ultimato, libero a 360° con terrazzo e solarium, comoda zona giorno open space, tre bagni finestrati, garage e posto auto. Aria condizionata canalizzata e riscaldamento autonomo a pavimento, impianto ventilazione meccanico: 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. Prezzo clamoroso, € 495.000!

180 m² 3 2 1 1



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



■ FELETTO UMBERTO

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

2/3 2 1



agenziaimmobiliareinudine



agenzia_immobiliare_in_udine



■ CASA FRIULANA, PLAINO

A due passi dalla chiesa di Plaino caratteristica casa indipendente dal gusto tipicamente friulano, con ampio giardino privato e piantumato, ideale per avere una zona di assoluta privacy e relax.

Sviluppo su tre livelli abitativi per una superficie totale di mq. 250: gli spazi sono ideali per nuclei familiari anche numerosi.

Le condizioni di manutenzione sono buone ma la casa necessita di una rinfrescata.

Contesto molto verde e riservato ma a due passi da tutti i servizi primari.

Ottima soluzione per chi cerca la tranquillità senza essere isolato. Disponibilità immediata!



250 m²



3



2



2

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

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.. Tricamere biservizi di mq 110 composto da ingresso, cucina con terrazzo circolare che regala una vista incantevole sul parco, soggiorno spazioso anch'esso dotato di terrazzo, due camere intermedie e a una camera matrimoniale con bagno privato con doccia, un secondo bagno finestrato con vasca, cantina e posto auto coperto. L'appartamento è in buono stato, riscaldamento con contocalorie e impianto di climatizzazione.. **€ 165.000 con parziale arredo!!!**

m² 110 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 1 📶 In def.

UDINE - VIA TREPPO/VIA PETRARCA

Vista Teatro.. 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.

m² 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. Riscaldamento autonomo.

€ 180.000!!!

m² 120 m² 🚗 1 🚿 1

POZZUOLO DEL FRIULI

Ristrutturato bicamere di ampia metratura (mq 100)..

Ingresso, ampio 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!!!

m² 100 m² 🚗 2 🚿 1 🚗 1 📶 In def.

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!!!**



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.

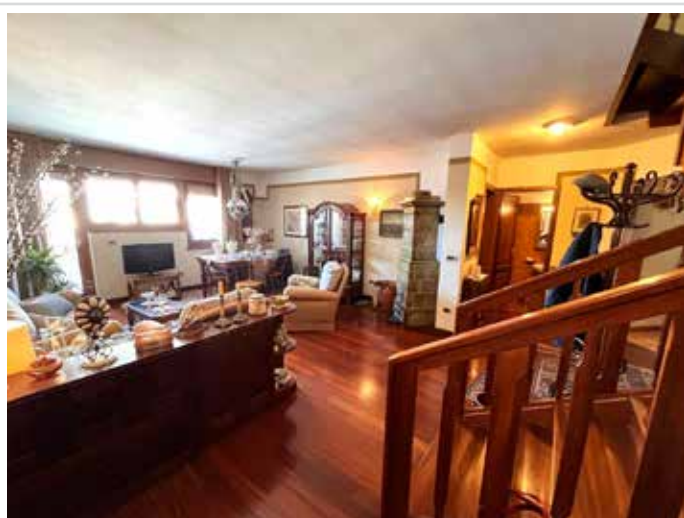


RAVASCLETTO - PIÙ UNITÀ € 228.000

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 🚗 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

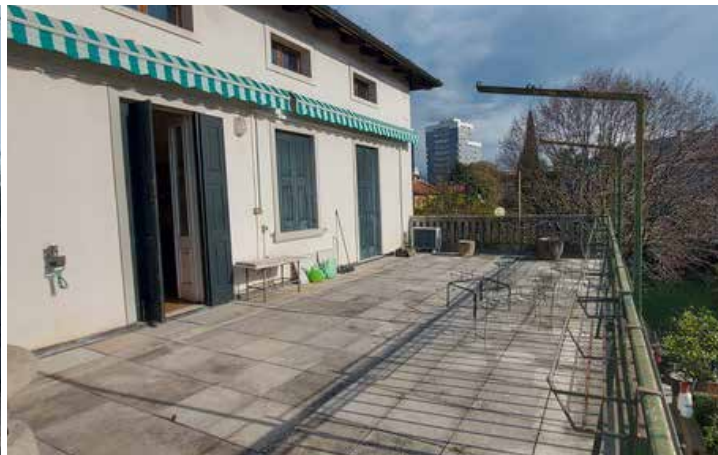


VIA VITTORIO VENETO € 1.200/mese

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.



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.



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

COMUNICATO STAMPA*Consumatori Attivi APS**Consumerismo No Profit APS - Fiaip Udine*

PRESENTATO IL DECALOGO CONSUMATORI ATTIVI FVG APS – FIAIP UDINE: DIECI REGOLE PER UN MERCATO IMMOBILIARE PIÙ TRASPARENTE, SICURO E SENZA SORPRESE

In occasione della presentazione del Borsino Immobiliare 2026 della Provincia di Udine, FIAIP Udine, Consumatori Attivi FVG APS e Consumerismo No Profit APS hanno presentato il “Decalogo per una mediazione immobiliare trasparente, sicura e corretta”. Si tratta di un documento che individua dieci impegni concreti per rafforzare la fiducia tra cittadini e professionisti dell’intermediazione immobiliare.

L’iniziativa nasce dalla consapevolezza che l’acquisto o la vendita di una casa rappresentano, per la maggior parte delle famiglie, il più importante investimento economico ed emotivo della vita. In Italia operano circa 55.000 professionisti del settore immobiliare e nel solo 2024 sono state concluse quasi 720.000 compravendite di abitazioni, per un valore complessivo di circa 114 miliardi di euro. Nel 2025 il mercato è ulteriormente cresciuto, raggiungendo circa 767.000 compravendite residenziali. In Friuli Venezia Giulia sono presenti circa 1200 agenti immobiliari che ogni anno gestiscono circa 50.000 clienti con un aumento delle vendite della sola provincia di Udine del 9,1%.

Numeri che dimostrano il peso strategico del comparto, ma che richiamano anche la necessità di garantire ai cittadini il massimo livello di trasparenza e tutela.

L’esperienza maturata dalle associazioni dei consumatori, dalla giurisprudenza e dagli organismi di conciliazione evidenzia infatti che le controversie tra clienti e agenti immobiliari riguardano soprattutto la richiesta delle provvigioni,



le irregolarità urbanistiche e catastali, la presenza di ipoteche o procedure giudiziali non conosciute, le problematiche connesse ai mutui, le spese condominiali straordinarie non comunicate, le provenienze donative e, più in generale, le informazioni incomplete fornite prima della sottoscrizione delle proposte d’acquisto.

Questi contenziosi hanno quasi sempre un comune denominatore: un deficit informativo. Il decalogo nasce proprio per colmare tale divario, fissando dieci principi di correttezza, trasparenza e comunicazione, nella convinzione che la tutela del consumatore e la valorizzazione della professionalità degli agenti immobiliari siano due facce della stessa medaglia.

Più il mercato è trasparente, maggiore è la fiducia dei cittadini; più si valorizzano gli operatori seri e qualificati, minore è lo spazio per abusivismo, improvvisazione e contenzioso.

L’accordo tra Consumatori Attivi FVG APS, Consumerismo e FIAIP Udine lancia quindi un messaggio chiaro: il mercato immobiliare moderno non deve limitarsi a vendere immobili, ma deve offrire un servizio professionale, completo e affidabile, capace di accompagnare il cittadino in tutte le fasi dell’acquisto o della vendita.

Perché, in fondo, il miglior contenzioso è quello che non nasce mai. E la fiducia si costruisce attraverso informazioni corrette, responsabilità condivise e professionalità.



 780 m² + 242 m² Dependance  6.250 m²  In def.

VILLA PRIULI

Ci sono luoghi che si visitano. E ci sono luoghi che si tramandano.

Villa Priuli appartiene a questa seconda categoria.

Nel cuore del Friuli Venezia Giulia, tra Trieste, il mare Adriatico e le grandi vie di collegamento europee, sorge una dimora storica che racconta oltre tre secoli di storia, cultura e prestigio.

Situata al crocevia delle principali direttrici europee, Villa Priuli è facilmente raggiungibile da Venezia, Lubiana, Vienna, Monaco e Belgrado, trovandosi a soli cinque minuti dall'Aeroporto di Trieste e in prossimità delle più importanti infrastrutture ferroviarie, portuali e autostradali del Nord Adriatico. Nelle immediate vicinanze si trovano inoltre l'Ospedale San Polo di Monfalcone, il Porto di Trieste e i principali collegamenti verso l'Italia, l'Austria, la Slovenia e l'Europa Centrale.

Villa Priuli appartiene a una delle più importanti famiglie patrizie della Serenissima Repubblica di Venezia.

I Priuli possedevano gran parte dei terreni circostanti e rappresentavano un punto di riferimento economico e sociale per l'intera comunità locale. La trasformazione e l'ampliamento della villa proseguirono fino al 1740, conferendole l'aspetto che ancora oggi ne caratterizza l'identità. La facciata, con il suo elegante impianto di matrice veneta, racconta le trasformazioni del tempo. I preziosi cancelli e le grate in ferro battuto testimoniano la qualità artigianale di un'epoca in cui ogni dettaglio era concepito per durare nei secoli.

Oggi Villa Priuli si presenta come un'opportunità irripetibile.

Una dimora storica tutelata, la cui autenticità rappresenta un patrimonio raro, non replicabile e sempre più ricercato nel panorama immobiliare internazionale.

Le dimensioni della proprietà, la posizione strategica e la configurazione degli spazi consentono molteplici destinazioni d'uso.

Un boutique hotel di charme.

Una struttura ricettiva rivolta a una clientela internazionale proveniente dal Nord Europa, dall'Austria, dalla Germania, dai Balcani e dall'Europa Centrale.

Un centro benessere con spa immerso nella quiete del parco.

Una residenza di prestigio, una residenza assistita in grado di offrire servizi di eccellenza grazie alla vicinanza delle principali infrastrutture sanitarie.

Un luogo dove storia, ospitalità, benessere e investimento possono trovare una sintesi unica.

In un mercato in cui gli immobili storici autentici diventano ogni anno più rari, Villa Priuli rappresenta qualcosa di ancora più prezioso.

Non soltanto un edificio.

Non soltanto un investimento.

Ma la possibilità di custodire una storia iniziata oltre trecento anni fa e di scrivere il prossimo capitolo di una delle dimore più affascinanti del Friuli Venezia Giulia.

Villa Priuli.

Dove il passato conserva il suo valore.

E il futuro trova finalmente il luogo giusto per prendere forma.



IL VICINO DEVE PULIRE GLI AGHI DI PINO CADUTI SULLA STRADA?

La caduta di foglie è un fenomeno naturale.

Niente danni, ma le spese di pulizia si dividono se portano vantaggio a entrambi i proprietari.



Vivere circondati dal verde è piacevole, ma quando il vento trasporta foglie e aghi di pino negli spazi comuni o sui passaggi carrabili, la situazione può diventare tesa. Spesso ci si chiede se il proprietario dell'albero sia responsabile dello sporco o della scivolosità che si crea a terra, specialmente se questo rende difficile l'accesso ai box auto. La risposta giuridica non è scontata e richiede di distinguere nettamente tra un danno vero e proprio, causato da incuria, e un semplice evento della natura che tutti dobbiamo tollerare. La Corte di Cassazione ha recentemente chiarito questi aspetti, spiegando quando è possibile chiedere un risarcimento e come, invece, devono essere ripartite le spese di manutenzione tra chi usa il passaggio e chi possiede il terreno. Qui di seguito risponderemo alla seguente domanda: il vicino deve pulire gli aghi di pino caduti sulla strada? Analizzeremo nel dettaglio la differenza tra fenomeno naturale e illecito civile, vedendo chi deve mettere mano al portafoglio per tenere pulita la strada di accesso ai garage secondo le regole della servitù di passaggio.

Posso chiedere i danni se le foglie rendono scivoloso il passaggio?

La risposta breve è no, a meno che non ci siano condizioni particolari. La caduta degli aghi di un pino, o delle foglie in generale, è considerata dai giudici un fenomeno naturale. Questo evento, di per sé, è privo di carattere offensivo e non può essere considerato un atto illecito che obbliga al risarcimento. Perché si possa parlare di responsabilità extracontrattuale, deve mancare l'elemento della normalità. La giurisprudenza richiede che il fatto generatore del danno abbia caratteristiche di anomalia o imprevedibilità. Fenomeni naturali ordinari, come la perdita delle foglie in autunno o degli aghi, non possiedono intrinsecamente contenuti lesivi. Il condominio o il privato che si lamenta della rampa scivolosa o dello scolo delle acque ostruito non può pretendere il risarcimento automatico. Per avere qualche speranza di vittoria, dovrebbe fornire la prova di una concreta pericolosità dell'evento, dimostrando che la caduta degli aghi ha assunto forme peculiari o straordinarie tali da generare un pericolo reale e non comune per persone o cose.

Senza questa prova, la richiesta viene rigettata.

Se il vicino pulisce ogni tanto, ammette di avere colpa?

Capita spesso che il proprietario dell'albero (o del fondo su cui l'albero insiste) provveda saltuariamente a spazzare via gli aghi o a pulire la rampa. Questo gesto non deve essere interpretato come un'ammissione di colpa. I giudici hanno chiarito che tale comportamento non implica l'assunzione di responsabilità per i danni. Al contrario,

si tratta di un'azione che rientra nella normale gestione della proprietà. Essendo comproprietari del terreno su cui passa la servitù (la rampa), questi soggetti sono legittimamente interessati al mantenimento funzionale dell'accesso.

Quindi:

- il fatto di pulire è legato alla qualità di proprietario che vuole tenere in ordine il proprio bene;
- non significa che si riconosce di aver creato un danno ingiusto agli altri utilizzatori.

Come si dividono le spese di pulizia tra i proprietari?

Se il risarcimento danni è escluso, il discorso cambia per quanto riguarda le spese vive sostenute per la pulizia. Qui entra in gioco il concetto di servitù di passaggio. Immaginiamo una rampa che attraversa il terreno del vicino (fondo servente) per permettere al condominio (fondo dominante) di raggiungere i garage.

La pulizia periodica della rampa dagli aghi di pino è considerata un'opera necessaria per conservare la servitù e permetterne il godimento. Se il condominio esegue questa pulizia, ha diritto a un rimborso parziale? Sì, ma solo se l'opera porta un vantaggio anche al proprietario del terreno. La legge stabilisce un principio di equità per evitare indebiti arricchimenti: se le opere giovano anche al fondo servente, le spese devono essere ripartite in proporzione ai rispettivi vantaggi.

Come si calcola la quota da rimborsare per la manutenzione?

Il calcolo matematico della ripartizione delle spese è un punto tecnico fondamentale dove è facile sbagliare. La Corte ha corretto un errore comune nel calcolo della quota di rimborso. Se il giudice stabilisce una specifica frazione di responsabilità nella spesa (ad esempio 2/36 a carico del vicino), questa frazione deve essere applicata sull'intera somma sostenuta per la pulizia, e non su un importo ridotto.

Per fare un esempio pratico:

- se il condominio ha speso 1.000 euro per la pulizia;
- e la quota di vantaggio del vicino è stabilita in 2/36;
- il vicino deve pagare i 2/36 di 1.000 euro completi.

Sarebbe errato applicare la frazione solo su metà della spesa (ad esempio su 500 euro) basandosi su vecchie stime o percentuali forfettarie non corrette. Il principio è che la quota di riparto si applica alla spesa integrale anticipata dal proprietario del fondo dominante (il condominio), per garantire una divisione degli oneri che rispecchi fedelmente il vantaggio ricevuto da ciascuna parte.

SGOMBERI CASE: COME CAMBIANO LE REGOLE SUGLI SFRATTI

Il disegno di legge 1896/2026 interviene sulla procedura di sfratto e rilascio degli immobili: introduce l'ingiunzione di rilascio per finita locazione, dimezza i termini di grazia, elimina l'avviso di soggio, prevede la presunzione di abbandono dei beni mobili e consente la delega dell'esecuzione agli istituti vendite giudiziarie.

Un proprietario ha un contratto di locazione scaduto. Il conduttore non se ne va. Oggi deve avviare una procedura di sfratto per finita locazione che prevede un'udienza, tempi lunghi, e un'esecuzione spesso ostacolata dall'avviso preventivo all'inquilino del giorno e dell'ora dell'accesso dell'ufficiale giudiziario. Il DDL sgomberi 1896/2026, presentato al Senato dal Governo, vuole cambiare questo quadro — e non solo per i contratti scaduti, ma per l'intera filiera delle procedure di rilascio degli immobili. A questo punto la domanda riguarda proprietari di immobili, locatori, avvocati e chiunque abbia a che fare con le procedure di sfratto e sgombero: il DDL sgomberi cambia le regole sugli sfratti: cosa prevede? Il provvedimento interviene su più fronti: nella fase preventiva di merito, nella fase esecutiva, nelle occupazioni abusive senza titolo e nelle situazioni che coinvolgono conduttori irreperibili o stranieri con dimora sconosciuta.

Le notifiche agli stranieri con dimora sconosciuta e ai soggetti irreperibili

Il primo intervento riguarda un problema pratico frequente: il conduttore ha abbandonato l'immobile, non partecipa al processo, e non è possibile notificargli gli atti perché la sua dimora è sconosciuta o perché è straniero con residenza non reperibile. In questi casi, oggi il locatore è costretto ad avviare un giudizio ordinario — più lungo e costoso rispetto alla procedura sommaria di sfratto — con il paradosso di dover affrontare un processo contenzioso pieno per recuperare un immobile che di fatto è già stato abbandonato.

Il DDL ottimizza le norme del codice di procedura civile in materia di notifica a questi soggetti, consentendo di

adottare la procedura sommaria di sfratto per morosità anche nei loro confronti. Una semplificazione concreta che evita al locatore un percorso processuale inutilmente oneroso quando il conduttore si è già di fatto disinteressato alla vicenda.

Il domicilio digitale dedicato al contratto di locazione

Una novità di carattere organizzativo ma con effetti pratici rilevanti: le parti potranno concordare nel contratto di locazione l'istituzione di un domicilio digitale specifico e dedicato a quel rapporto contrattuale, su cui convogliare tutte le comunicazioni contrattuali e le notifiche giudiziali ed esecutive. Questo significa che, in caso di controversia, tutte le notifiche potrebbero essere effettuate su quell'indirizzo digitale predeterminato, riducendo i problemi di irreperibilità e i ritardi legati alla ricerca dell'indirizzo attuale del destinatario. Un intervento che si inserisce nella più generale tendenza alla digitalizzazione degli atti giudiziari.

L'ingiunzione di rilascio per la finita locazione: addio all'udienza superflua

Questa è la novità più rilevante sul piano processuale per i contratti di locazione giunti a scadenza. Il DDL introduce, per la sola finita locazione — non per la morosità — una procedura modellata sul decreto ingiuntivo di pagamento: il giudice emette un'ingiunzione di rilascio sulla base di prova scritta, il provvedimento è provvisoriamente esecutivo per legge, e il contraddittorio è solo eventuale in caso di opposizione da parte del conduttore. Oggi, la procedura di sfratto per finita locazione prevede

un'udienza in cui le parti si presentano davanti al giudice, il quale valida la convalida e fissa il termine per il rilascio. In realtà, questa udienza è quasi sempre superflua: i contratti di locazione abitativa sono obbligatoriamente in forma scritta dal 1998, e quelli commerciali sono nella pratica quasi sempre scritti. La documentazione necessaria — contratto e prova della scadenza — è la stessa che si porta a fondamento dell'ingiunzione. Non c'è nulla da discutere oralmente. Il DDL prevede un termine ordinario di 15 giorni per l'emissione dell'ingiunzione — ma qui sta l'incognita pratica: i tempi effettivi dipenderanno dai carichi di lavoro dei singoli tribunali, con differenze significative tra uffici che emettono ingiunzioni in pochi giorni e altri che impiegano mesi.

Il titolo esecutivo per gli acquirenti di immobili occupati senza titolo

Il DDL prevede che gli atti di acquisto di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione — ricevuti da notaio o altro pubblico ufficiale autorizzato e debitamente trascritti — abbiano valenza di titolo esecutivo per il rilascio nei confronti di chi occupi l'immobile senza titolo.

Questo significa che chi acquista un immobile occupato abusivamente potrebbe avviare direttamente la procedura esecutiva di rilascio, senza dover prima ottenere una sentenza di condanna al rilascio in un giudizio ordinario. Il DDL, però, cita solo gli atti tra vivi ricevuti da notaio, escludendo altri titoli di acquisto della proprietà come la successione ereditaria o l'acquisto in seguito a procedura esecutiva. Una lacuna che i commentatori già segnalano come meritevole di correzione in sede parlamentare: sarebbe più coerente riconoscere questa facoltà a tutti gli atti di acquisizione della proprietà o di altro diritto reale, purché trascritti, senza creare disparità tra chi acquista per atto tra vivi e chi eredita.

I termini dimezzati e l'abolizione dell'avviso di soggio

La parte più impattante del DDL riguarda la fase esecutiva — quella che inizia dopo che il tribunale ha emesso il provvedimento di rilascio. I termini di grazia per il pagamento del canone nelle procedure di sfratto per morosità vengono dimezzati. Spesso questi termini vengono richiesti dal conduttore a soli fini dilatori, per guadagnare tempo senza alcuna reale intenzione di pagare. Vengono dimezzati anche i termini per il rilascio fissati dal giudice nel provvedimento. Tempi più brevi si traducono direttamente in un'esecuzione più rapida. La novità più operativa è però l'abolizione dell'avviso di soggio: oggi l'ufficiale giudiziario è tenuto a comunicare in anticipo al conduttore il giorno e l'ora precisa in cui avverrà l'accesso.

Questo avviso consente al conduttore di organizzare resistenze, richiedere rinvii o creare ostacoli. Con il DDL, l'ufficiale giudiziario potrà procedere senza indugio fin dal giorno successivo al termine indicato nel precetto, con la sola possibilità di differire l'esecuzione una volta sola e solo in presenza di gravi motivi legati allo stato soggettivo degli sfrattati.

La presunzione di abbandono dei beni mobili

Un ulteriore ostacolo frequente nell'esecuzione degli sfratti è la presenza di beni mobili dell'esecutato nell'immobile: mobili, oggetti personali, a volte animali. Questa presenza spesso ritarda la procedura, perché l'ufficiale giudiziario non può procedere al rilascio finché i beni non vengono rimossi o affidati a un custode. Il DDL introduce il principio della presunzione di abbandono: i beni mobili presenti nell'immobile al momento dell'esecuzione si presumono abbandonati se non formalmente richiesti dall'esecutato. Questa presunzione consente al proprietario di organizzare autonomamente lo smaltimento, sbloccando la procedura. I commentatori segnalano come sarebbe opportuno estendere questa presunzione anche agli animali d'affezione — spesso lasciati nell'immobile in condizioni precarie al solo fine di ritardare l'esecuzione, con evidenti problemi di benessere animale.

La delega dell'esecuzione agli istituti vendite giudiziarie

Il DDL introduce anche la possibilità — non l'obbligo — di delegare l'attività esecutiva agli istituti vendite giudiziarie, ovviando alle carenze di organico tra gli ufficiali giudiziari in alcune circoscrizioni. È una logica conseguenza dei termini più stringenti che il DDL pone all'ufficiale esecutante. I commentatori auspicano che questa facoltà venga estesa anche ai professionisti abilitati come custodi giudiziari nelle esecuzioni immobiliari, che curerebbero il rilascio sotto le direttive del giudice dell'esecuzione — come avviene già con successo nelle procedure esecutive immobiliari. Questo consentirebbe di ovviare ai problemi nelle zone in cui gli istituti vendite giudiziarie non sono pienamente operativi. Un'ulteriore misura auspicata — ma non ancora presente nel testo del DDL — è la possibilità per l'ufficiale giudiziario di essere affiancato, a spese del precedente, da istituti di vigilanza privata nella fase di esecuzione forzata. Una misura che allevierebbe il carico sulle forze di pubblica sicurezza — soprattutto nelle grandi città, dove non sempre sono immediatamente disponibili — e velocizzerebbe le operazioni di rilascio.



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

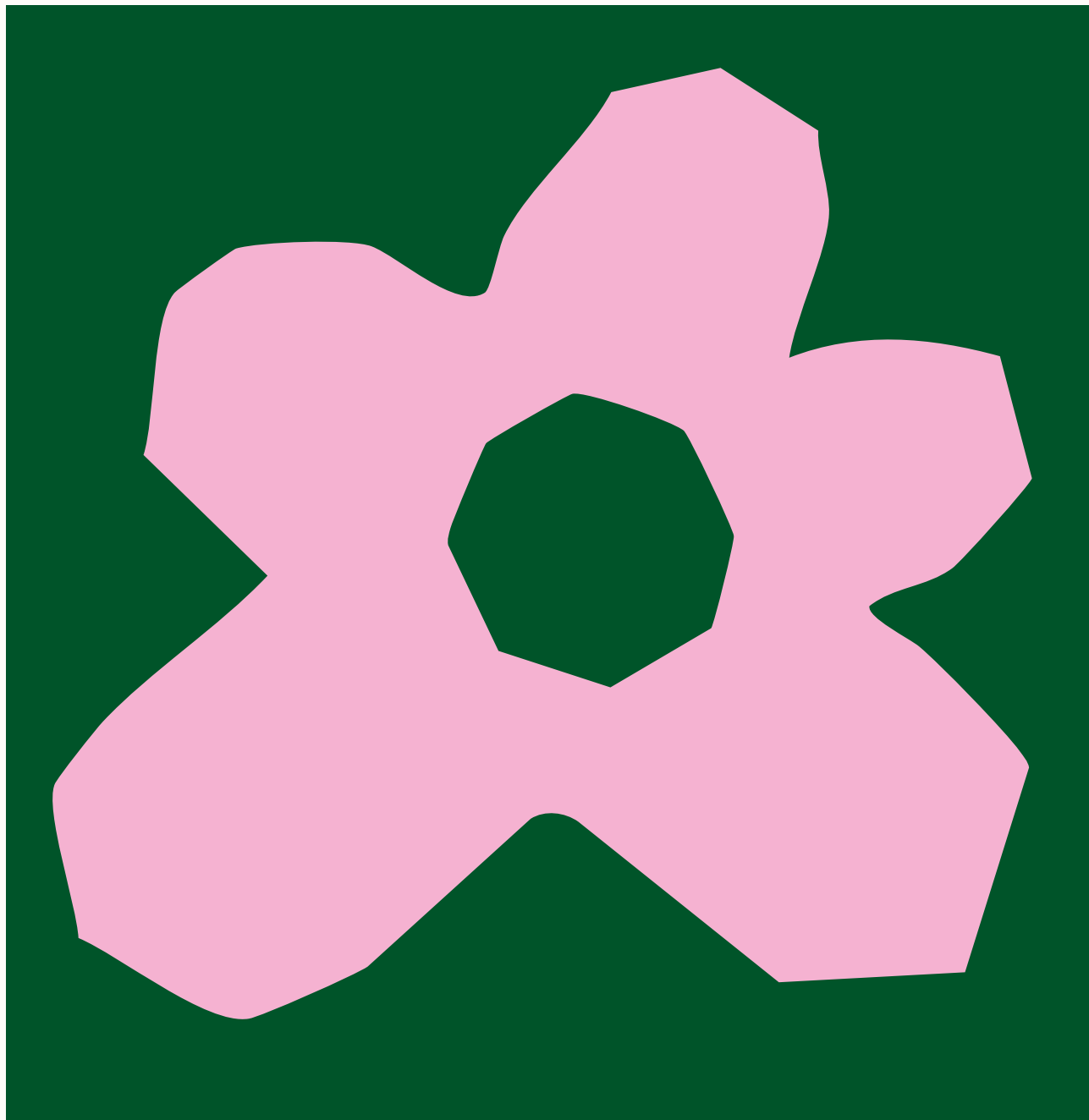
UDINE
MUSEI | CASA
CAVAZZINI

MoMo
Mondo Mostre

Kunst Museum
Winterthur

VIVATICKET

UDIN
ESTATE



2026

con il sostegno di:



con il contributo di:



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