

# ABITARE

N. 8 | AGOSTO 2026 | UDINE E PROVINCIA

magazine

L'ARCHITETTURA  
CHE CRESCE  
INSIEME A CHI  
LA ABITA

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

QUANDO UN  
CAPANNO DIVENTA  
ARCHITETTURA

UN CAFFÈ CON  
**BILLIANI**



*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](mailto:info@friulsalotti.it)



# ABITARE

magazine

AGOSTO 2026 / N. 8



*Cari lettori,*

l'estate è il momento giusto per lasciarsi ispirare.

Ci sono periodi dell'anno in cui il tempo sembra rallentare e ci concede il lusso di osservare con maggiore attenzione ciò che ci circonda. Agosto è uno di questi. È il mese ideale per immaginare nuovi progetti, riscoprire il piacere della bellezza e riflettere su come vogliamo vivere gli spazi che chiamiamo casa.

Con questo spirito nasce il nuovo numero di ABITARE MAGAZINE, una raccolta di storie, architetture, idee e persone che interpretano l'abitare come un'esperienza in continua evoluzione.

In queste pagine vi accompagniamo alla scoperta di alcune delle mostre più interessanti dell'estate, tra arte, fotografia e design, per poi entrare in case capaci di raccontare un nuovo modo di vivere gli ambienti. Dalla flessibilità di **Casa CM**, progettata dallo studio Michieli-Zanatta, al raffinato intervento dell'architetto Simone Saporito, dove il rovere, la luce e gli arredi su misura trasformano il living in uno spazio senza tempo.

Questo mese vi proponiamo anche un incontro speciale con **Billiani**, storica azienda friulana che da oltre un secolo rappresenta l'eccellenza del design italiano. Nella nostra intervista scopriamo il valore della manifattura, il legame con il territorio e un evento unico: il primo **Temporary Outlet**, che aprirà al pubblico le porte dello showroom di Manzano.

Continua inoltre il nostro viaggio nell'artigianato contemporaneo con il progetto **LEFORME** di Amauta Ciriachi, dove ricerca, creatività e sperimentazione si fondono per dare vita a oggetti che dialogano con lo spazio e con chi lo abita.

Chiude il numero uno speciale dedicato alla **casetta da giardino**, oggi sempre più protagonista dell'abitare contemporaneo. Non più semplice spazio di servizio, ma rifugio, studio, luogo di benessere o piccola architettura capace di restituire tempo, libertà e nuove possibilità di vivere l'outdoor.

Ovunque vi troviate, in vacanza o già proiettati verso nuovi progetti, vi invitiamo a concedervi qualche momento per sfogliare queste pagine. Perché ogni casa nasce da un'idea e ogni idea, spesso, prende forma proprio quando rallentiamo.

**Buona lettura e buona estate da tutta 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 Olivetti e il potere della comunicazione
- 8 Alfred Eisenstaedt a Villa Bassi
- 10 Lo sguardo che trasforma la realtà

### ABITARE CASA

- 12 L'architettura che cresce insieme a chi la abita
- 28 Il living diventa racconto

### UN CAFFÈ CON...

- 37 Billiani apre le porte di casa

### ARTE/ARTIGIANATO CONTEMPORANEO

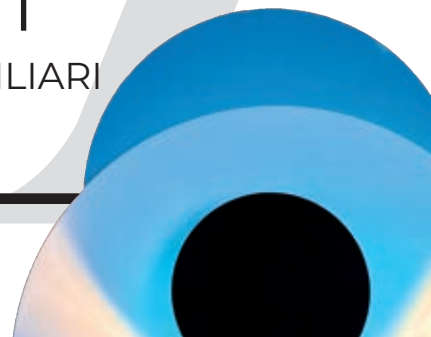
- 42 Amauta Ciriachi

### ARREDO

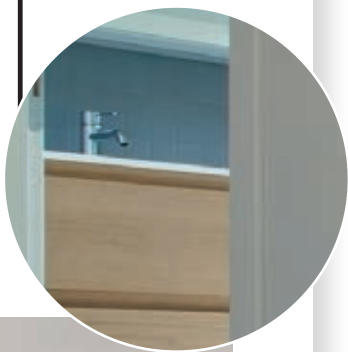
- 47 Quando un capanno diventa architettura

### ANNUNCI IMMOBILIARI DI UDINE E PROVINCIA

56



anteprima  
settembre



# ABITARE

magazine

Anno III - N. 8

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](mailto:info@arcaeditore.it)  
numero di iscrizione al ROC n° 42434



**Direttore Responsabile**

Silvano Piazza  
[silvano.piazza@abitaremagazine.it](mailto:silvano.piazza@abitaremagazine.it)

**Direttore Editoriale**

Alessandro Mattiazzi  
[alessandro.mattiazzi@abitaremagazine.it](mailto:alessandro.mattiazzi@abitaremagazine.it)

**Redazione e Marketing**

Lucia Tosolini  
[lucia.tosolini@abitaremagazine.it](mailto:lucia.tosolini@abitaremagazine.it)

**Progettazione e realizzazione grafica**

Annalisa Petri  
Adriana Cobianchi  
[udine@abitaremagazine.it](mailto:udine@abitaremagazine.it)

**Amministrazione**

Viale Vittorio Veneto, 35  
31100 Treviso  
Tel 0422 6977  
mail [amministrazione@arcaeditore.it](mailto:amministrazione@arcaeditore.it)

**Stampa**

Luce srl – Udine  
[www.lucegroup.it](http://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](mailto:info@abitaremagazine.it)

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



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](mailto:info@archedilsrl.it)



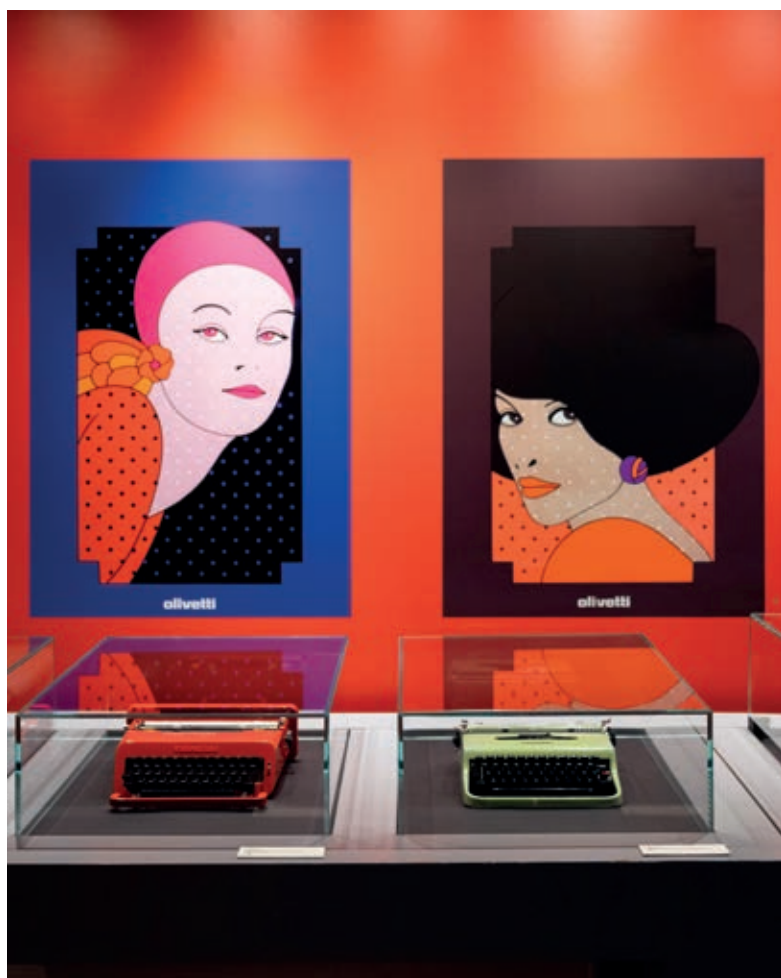
SCOPRI  
TUTTE LE  
COLLEZIONI



# OLIVETTI E IL POTERE DELLA COMUNICAZIONE:

## IL DESIGN CHE HA CAMBIATO IL MODO DI RACCONTARE IL MONDO

Dal 24 aprile al 27 settembre 2026, Palazzo Sturm ospita la mostra "Olivetti. L'arte di comunicare", un grande progetto espositivo dedicato alla straordinaria avventura culturale e industriale dell'azienda Olivetti e alla nascita di un modello di comunicazione che ha segnato profondamente il Novecento.



L'esposizione, curata da Fiorella Bulegato e Giorgio Cedolin, racconta come l'identità dell'impresa sia stata costruita attraverso un linguaggio visivo innovativo, capace di unire estetica, funzione e responsabilità sociale. Attraverso circa 130 opere tra manifesti, pubblicazioni, oggetti, materiali grafici e documenti originali, il percorso espositivo ricostruisce l'evoluzione della comunicazione Olivetti: dalle prime sperimentazioni grafiche d'avanguardia alle campagne pubblicitarie più iconiche, fino ai sistemi di immagine coordinata che hanno reso il marchio un punto di riferimento internazionale. Non si tratta soltanto di pubblicità, ma di un vero e proprio progetto culturale in cui design, industria e cultura visiva dialogano in modo continuo e coerente, anticipando



molti temi della comunicazione contemporanea. La mostra è articolata in cinque sezioni tematiche che approfondiscono i diversi aspetti del cosiddetto “modello Olivetti”: la costruzione dell’immagine aziendale, il ruolo dell’Ufficio Sviluppo e Pubblicità, la collaborazione con grandi grafici e designer, l’evoluzione dei linguaggi visivi e il rapporto tra comunicazione, società e territorio. Ogni sezione mette in luce come la comunicazione non fosse un semplice strumento promozionale, ma parte integrante di una visione più ampia dell’impresa, intesa come soggetto culturale e sociale. Particolare attenzione è dedicata al dialogo tra grafica e innovazione industriale, che ha reso Olivetti un caso unico nel panorama internazionale. Le campagne pubblicitarie e i materiali di comunicazione non si limitavano a presentare prodotti, ma costruivano un immaginario fatto di modernità,

eleganza e attenzione alla qualità della vita, anticipando concetti oggi centrali nel design e nel marketing. Il percorso espositivo dialoga inoltre con il contesto storico di Palazzo Sturm, sede del Museo della Stampa Remondini, creando un interessante confronto tra tradizione tipografica e modernità industriale. Questa relazione tra passato e innovazione rafforza il significato della mostra, che

diventa anche occasione per riflettere sull’evoluzione dei linguaggi della comunicazione visiva. L’esperienza di visita si configura così come un viaggio dentro la storia del design italiano e della comunicazione d’impresa, dove l’eredità Olivetti continua a parlare al presente come esempio di visione, coerenza e capacità di coniugare bellezza e funzione in un unico progetto culturale.





# ALFRED EISENSTAEDT A VILLA BASSI:

## LA FOTOGRAFIA CHE HA RESO VISIBILE IL NOVECENTO

Dal 16 maggio al 20 settembre 2026, il Museo Villa Bassi Rathgeb ospita la grande mostra “Alfred Eisenstaedt. La fotografia era nell’aria”, dedicata a uno dei protagonisti assoluti del fotogiornalismo del Novecento.



di Alfred Eisenstaedt, capace di trasformare la fotografia in un linguaggio immediato, narrativo e profondamente umano. Il titolo riprende una sua celebre riflessione sulla Germania del primo dopoguerra, un’epoca di grande fermento culturale in cui si forma la sua sensibilità artistica. Da lì prende avvio un percorso che lo porterà tra l’Europa e gli Stati Uniti, dove diventerà una delle firme più importanti della rivista Life, realizzando migliaia di servizi fotografici e contribuendo in modo decisivo alla costruzione

dell’immaginario visivo contemporaneo.

La mostra a Villa Bassi presenta una selezione significativa del suo lavoro, mettendo in luce la straordinaria capacità di Eisenstaedt di cogliere l’attimo, l’espressione, la dinamica umana dentro eventi storici e scene quotidiane. Le sue immagini, spesso diventate iconiche, non si limitano a documentare, ma raccontano storie, emozioni e trasformazioni sociali, con uno sguardo sempre attento e partecipe.

Il progetto espositivo, curato da Monica Poggi e prodotto da CAMERA – Centro Italiano per la Fotografia, è realizzato in collaborazione con il Museo Storico Navale di Venezia e propone un percorso articolato tra due sedi complementari, pensato per restituire la complessità dello sguardo di un autore che ha definito l’immaginario visivo del secolo scorso.

Al centro della mostra c’è la figura







Il percorso espositivo si sviluppa in dialogo con gli ambienti storici della villa, creando un confronto tra la dimensione intima della dimora veneta e la potenza narrativa della fotografia internazionale. Il visitatore è accompagnato in un viaggio che attraversa epoche e continenti, dalla Germania degli anni Venti agli Stati Uniti del dopoguerra, fino ai grandi eventi che hanno segnato il XX secolo.

La mostra conferma Villa Bassi come uno dei centri culturali più attivi del territorio, capace di ospitare progetti di respiro



internazionale e di proporre al pubblico una riflessione profonda sul ruolo della fotografia nella costruzione della memoria collettiva. “La fotografia era nell’aria” diventa così non solo un titolo, ma una chiave di lettura del mondo moderno.

# LO SGUARDO CHE TRASFORMA LA REALTÀ:

## A TOLMEZZO LA RISCOPERTA DI LORETO BERTOLI

C'è un modo di guardare il mondo che va oltre la semplice osservazione. È uno sguardo capace di cogliere l'anima delle cose, di fermarsi sui dettagli e di trasformare paesaggi, volti e oggetti quotidiani in immagini cariche di significato.



A questa dimensione poetica è dedicata la mostra “La poesia dello sguardo. Loreto Bertoli, pittore di Illegio e dell'anima”, ospitata dal 19 giugno al 1° novembre 2026 negli spazi di Palazzo Frisacco a Tolmezzo. Curata da don Alessio Geretti e Lucrezia Rossi, l'esposizione propone una rilettura originale dell'opera di uno degli artisti più autentici della Carnia,

mettendola in dialogo con alcuni dei grandi protagonisti dell'arte internazionale tra Otto e Novecento.

La mostra riunisce oltre cinquanta opere di Loreto Bertoli (1933-2009), pittore autodidatta nato a Illegio, il borgo che negli ultimi anni è diventato un punto di riferimento per le grandi esposizioni d'arte del Friuli Venezia Giulia. Attraverso sezioni dedicate ai paesaggi, al lavoro, ai volti, alle nature morte e alla vita quotidiana, il percorso restituisce al visitatore il ritratto di un artista profondamente legato alla propria terra, ma al tempo stesso capace di esprimere temi universali.

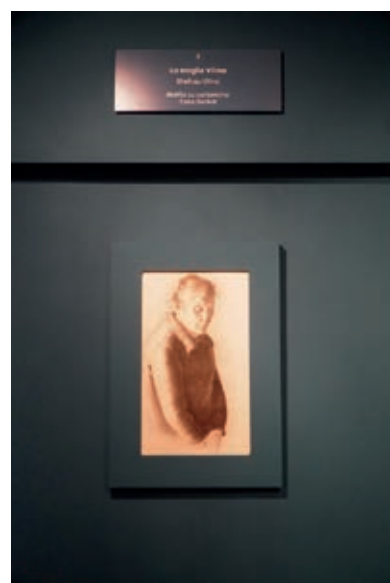
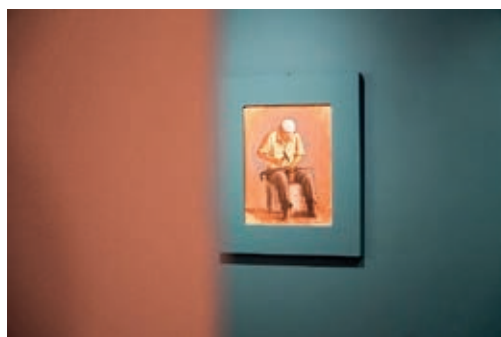
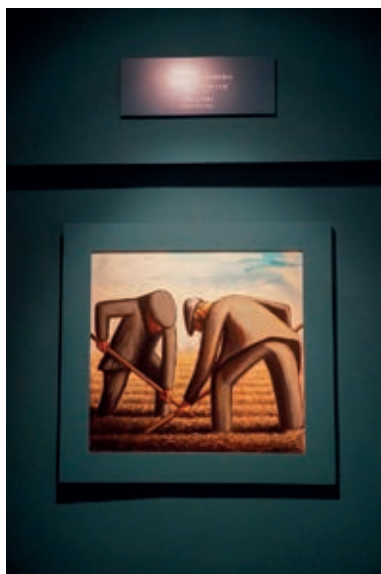
Ad arricchire l'esposizione sono opere di maestri come Paul Gauguin, Jean-François Millet, Henri de Toulouse-Lautrec, Pablo Picasso, Giacomo Balla, Giorgio De Chirico, Carlo Carrà, Giorgio Morandi e Oskar Kokoschka.



L'accostamento non nasce dal desiderio di creare confronti stilistici, ma dalla volontà di evidenziare affinità profonde: la stessa attenzione all'essere umano, la stessa ricerca interiore, la stessa capacità di interrogare il significato del vedere.

La forza dell'esposizione risiede proprio in questo dialogo tra dimensione locale e respiro internazionale. Nelle tele di Bertoli rivivono la Carnia, i suoi paesi, i suoi mestieri e i suoi paesaggi, ma ciò che emerge è soprattutto una visione poetica dell'esistenza che supera ogni confine geografico. In un'epoca dominata dalla velocità e dalla frammentazione dell'attenzione, la mostra invita a rallentare e a riscoprire il valore di uno sguardo più profondo, capace di cogliere la bellezza nascosta nelle persone e nelle cose.

L'iniziativa si inserisce in un più ampio progetto culturale che vede Tolmezzo, Illegio e il Museo Carnico collaborare per valorizzare il patrimonio artistico e identitario della Carnia. Un percorso che conferma il ruolo del territorio come laboratorio culturale capace di attrarre visitatori e appassionati ben oltre i confini regionali, attraverso proposte di qualità che uniscono arte, memoria e paesaggio.



#### INFORMAZIONI

“La poesia dello sguardo. Loreto Bertoli, pittore di Illegio e dell'anima”

Palazzo Frisacco

Dal 19 giugno al 1° novembre 2026

Mostra a cura di don Alessio Geretti e Lucrezia Rossi.



L'ARCHITETTURA  
CHE CRESCE INSIEME  
A CHI LA ABITA







TEAM: MICHELIZANATTA + MADEMA  
FOTO: MATTEO LAVAZZA SERANTO  
TESTO: LUCIA TOSOLINI



Demolizione,  
ricostruzione e  
ampliamento  
diventano l'occasione  
per reinterpretare il  
concetto di abitare  
contemporaneo, tra  
memoria architettonica,  
benessere e continua  
trasformazione.





Ci sono abitazioni che nascono per rispondere alle esigenze del presente e altre che, invece, sembrano immaginare il futuro di chi le vivrà. Casa CM, progettata a Udine dallo studio michielizanatta in collaborazione con MAdeMA, appartiene a questa seconda categoria. È una casa che non impone un modo di abitare, ma offre la libertà di costruirlo giorno dopo giorno, trasformando gli spazi in un organismo dinamico, capace di adattarsi ai cambiamenti della vita. Il progetto prende forma dalla demolizione e ricostruzione, con ampliamento, di una residenza unifamiliare inserita nel tessuto urbano cittadino. Ma ridurre l'intervento a una semplice sostituzione edilizia sarebbe limitante. L'obiettivo dei progettisti è stato infatti quello di ripensare completamente il concetto di casa contemporanea, mettendo al centro il benessere delle persone, la qualità delle relazioni e la capacità degli ambienti di evolversi nel tempo.



Fin dal primo sguardo l'edificio racconta questa visione. Il volume originario, rivestito con materiali caldi e naturali, dialoga con un nuovo ampliamento in calcestruzzo dalle linee essenziali e decise. Due linguaggi apparentemente diversi convivono con sorprendente equilibrio, richiamando la lezione di Gino Valle, figura centrale dell'architettura

friulana, cui il progetto rende un omaggio colto ma mai nostalgico. La memoria del luogo non viene imitata: viene reinterpretata attraverso un linguaggio contemporaneo che restituisce solidità, misura e identità. L'organizzazione degli spazi segue il ritmo naturale della quotidianità. Il piano terra diventa il fulcro della vita domestica, dove soggiorno, cucina,









pranzo e studio si susseguono senza rigide separazioni. Le grandi superfici vetrate dissolvono il confine tra interno ed esterno, trasformando il giardino in una vera estensione degli ambienti abitati. La luce naturale entra in profondità, cambia durante il giorno, valorizza le superfici e accompagna ogni gesto della vita familiare.

Salendo al primo piano, l'atmosfera cambia. Qui domina la dimensione privata della casa: le camere si affacciano su una generosa

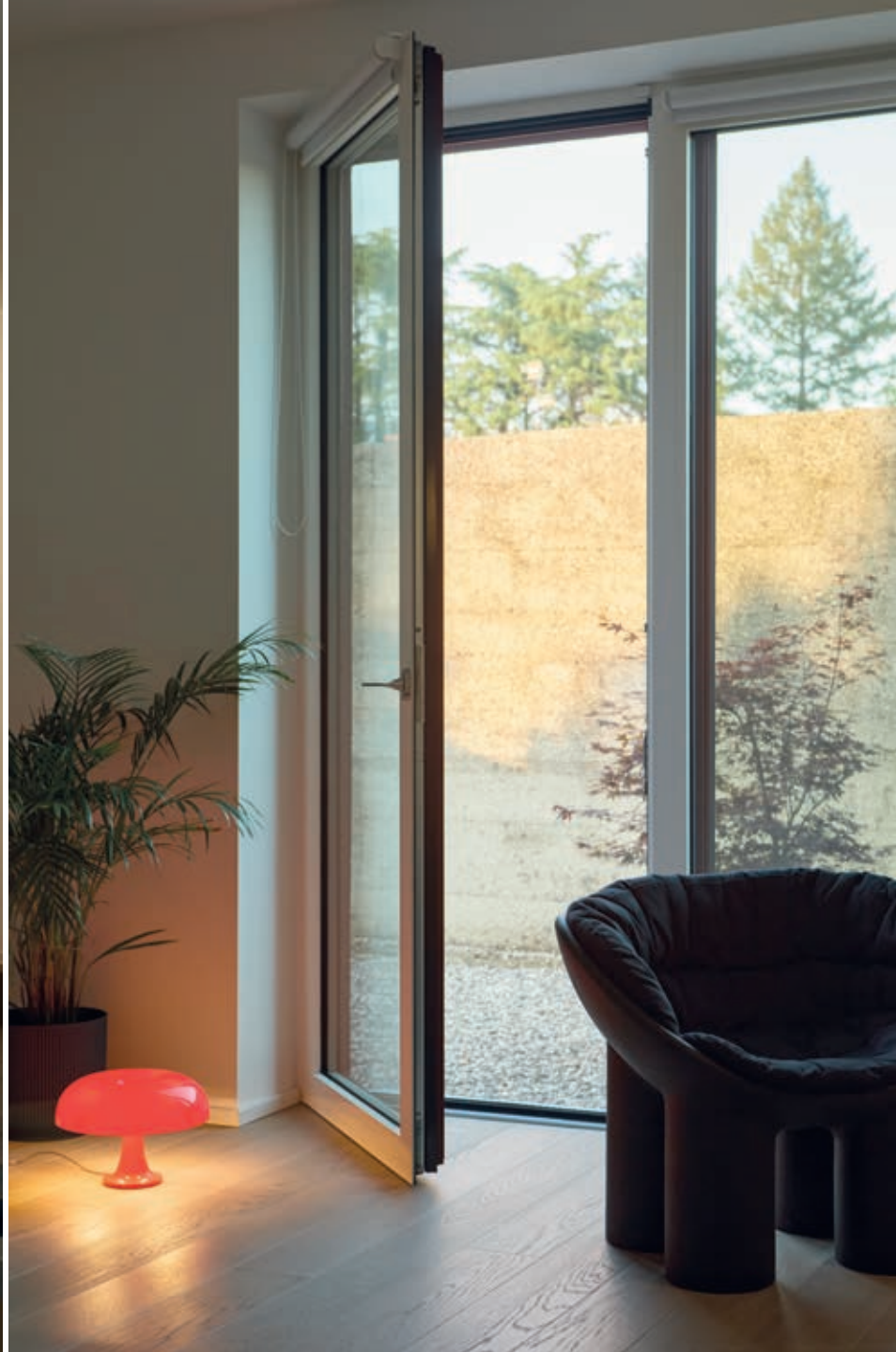






terrazza che diventa uno spazio da vivere in ogni stagione, un luogo sospeso tra l'intimità domestica e il paesaggio urbano. Anche il piano interrato contribuisce a definire un modo nuovo di intendere l'abitare, ospitando una palestra e un home theatre che ampliano le possibilità d'uso della casa, trasformandola in uno spazio dedicato non solo al riposo, ma anche al tempo libero e al benessere personale. Uno degli aspetti più interessanti del





progetto è la totale integrazione tra architettura e interior design. Il lavoro di MAdema non interviene infatti a progetto concluso, ma accompagna fin dall'inizio la definizione degli spazi. Materiali, arredi, palette cromatiche, illuminazione e dettagli costruttivi concorrono a creare un'unica narrazione progettuale. Gli interni raccontano una raffinata ricerca di equilibrio. Il legno, protagonista in molte superfici e negli arredi su misura, dialoga con il



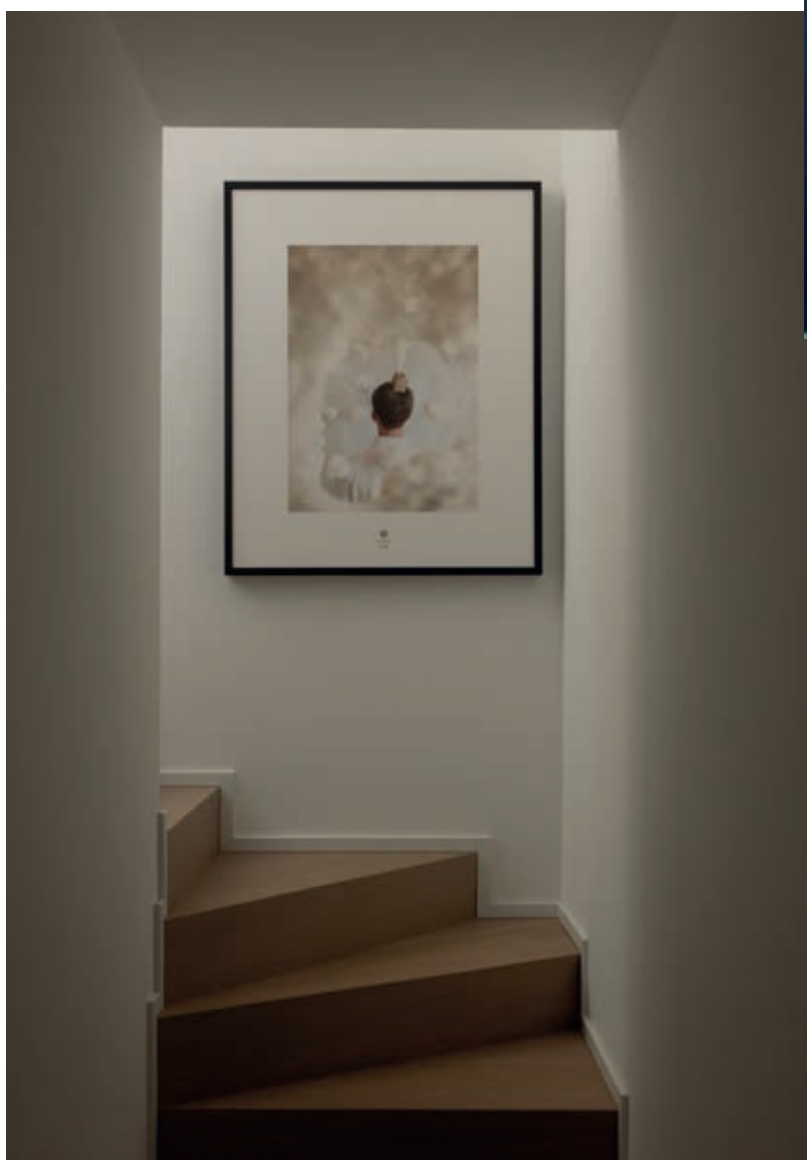


cemento faccia a vista, con elementi metallici e con superfici neutre che amplificano la luminosità degli ambienti. Le tonalità sono misurate, mai invadenti, mentre la scelta degli arredi privilegia essenzialità, comfort e continuità visiva. Ogni elemento sembra trovare la propria collocazione naturale, contribuendo a generare un'atmosfera rilassante, elegante e profondamente contemporanea. Anche la progettazione della luce riveste un ruolo fondamentale. Di



giorno è quella naturale a modellare gli spazi attraverso le ampie aperture verso il giardino e la terrazza; nelle ore serali intervengono sorgenti luminose discrete, integrate nell'architettura, che valorizzano materiali, volumi e prospettive senza mai diventare protagoniste.

Ma è soprattutto il concetto di flessibilità a rendere Casa CM un progetto particolarmente attuale. Gli ambienti non sono definiti una volta per tutte: possono cambiare destinazione, adattarsi a nuove







esigenze familiari, accogliere trasformazioni future senza perdere la propria coerenza. È una casa pensata per accompagnare le diverse stagioni della vita, capace di evolversi insieme ai suoi abitanti piuttosto che costringerli ad adattarsi a uno schema rigido. Questa visione riflette l'approccio progettuale dello studio michielizanatta, che interpreta

l'architettura come uno strumento capace di migliorare concretamente la qualità della vita. Lo spazio non è mai neutro: influenza le relazioni, il benessere psicofisico, la percezione del tempo e il modo in cui viviamo la quotidianità. Più che una semplice abitazione, Casa CM rappresenta una riflessione sul significato dell'abitare contemporaneo. Un progetto che dimostra come architettura, interior







design e paesaggio possano fondersi in un unico racconto, dando vita a uno spazio capace di accogliere il presente senza smettere di guardare al futuro. Una casa che non si limita a essere vissuta, ma che cresce, cambia e si trasforma insieme alle persone che la chiamano casa.

Il progetto di michielzanatta e MAdema interpreta l'abitare come un'esperienza in continua evoluzione, dove ogni spazio nasce per favorire relazioni, benessere e qualità della vita quotidiana.

---





# IL LIVING DIVENTA RACCONTO: IL ROVERE DISEGNA UNA NUOVA CONTINUITÀ DELL'ABITARE

Lo Studio dell'architetto Simone Saporito trasforma la zona giorno di un'abitazione in Valdarno in uno spazio fluido e senza tempo, dove materia, luce e arredi su misura costruiscono un'unica esperienza sensoriale.

Ci sono progetti di interior design che intervengono sugli spazi e altri che riescono a modificarne profondamente la percezione. È il caso della nuova zona living progettata dall'architetto Simone Saporito, fondatore di SSSense – Studio for Sensory Spaces, dove la riprogettazione degli interni supera il semplice esercizio estetico per diventare un racconto di continuità, equilibrio e identità. L'intervento nasce dall'unione di due appartamenti nel Valdarno toscano, ma il suo valore risiede soprattutto nella capacità di cancellare ogni traccia della precedente frammentazione.

PROGETTISTI: SIMONE SAPORITO  
TESTO: LUCIA TOSOLINI  
FOTO: STUDIO DAIDO





La progettazione non si limita infatti a collegare due unità abitative: costruisce un nuovo linguaggio architettonico capace di rendere gli ambienti un organismo unico, armonico e perfettamente riconoscibile.

Il protagonista assoluto è il rovere, scelto non come semplice finitura ma come elemento generatore dell'intero progetto. Il pavimento esistente diventa il punto di partenza di una ricerca che si sviluppa sulle pareti, nelle boiserie, nelle armadiature





e negli arredi realizzati su misura. Il legno avvolge lo spazio con naturalezza, trasformandosi in una superficie continua che accompagna lo sguardo e restituisce una forte sensazione di ordine e calore. Nel living questa scelta trova la sua massima espressione. Una grande parete monolitica in rovere integra il televisore, nasconde con assoluta discrezione porte e funzioni di servizio e organizza l'intero ambiente attraverso un rigoroso gioco di pieni e vuoti. Non è più un semplice mobile









contenitore, ma una vera architettura domestica che scandisce gli spazi senza appesantirli. Osservando gli interni emerge immediatamente la ricerca dell'essenziale. Le linee sono pulite, gli allineamenti perfetti, mentre ogni elemento sembra trovare la propria collocazione con estrema naturalezza. A interrompere la continuità materica intervengono pochi dettagli accuratamente selezionati, come il tavolino rosso dal carattere scultoreo e le opere d'arte contemporanea, che







introducono ritmo e personalità senza alterare l'equilibrio complessivo. Particolarmente suggestivo è il progetto illuminotecnico. La luce non svolge una funzione esclusivamente tecnica, ma diventa materia progettuale. Le gole luminose enfatizzano la texture del legno, le nicchie retroilluminate valorizzano libri e oggetti, mentre un grande segno circolare luminoso sulla parete del living diventa il simbolo dell'intero intervento. La sua geometria morbida

interrompe la rigorosa ortogonalità degli arredi, creando un punto focale che dona profondità, leggerezza e un'immediata riconoscibilità allo spazio.

Il risultato è un ambiente raffinato ma accogliente, dove ogni scelta progettuale contribuisce a costruire un'esperienza sensoriale completa. Materiali naturali, luce diffusa, arredi integrati e dettagli su misura dialogano tra loro con discrezione, dimostrando come l'interior design







possa diventare uno strumento capace di migliorare concretamente il modo di vivere la casa. Un progetto che racconta una visione contemporanea dell'abitare, nella quale la bellezza nasce dalla semplicità, dalla coerenza e dalla capacità di trasformare ogni elemento in parte di un'unica, armoniosa composizione.

---

【 L'INTERVISTA 】

*un caffè con*

## Billiani apre le porte di casa:

### UN SECOLO DI DESIGN E ARTIGIANATO VICINO A NOI

IL PRIMO TEMPORARY OUTLET DI BILLIANI  
DAL 10 SETTEMBRE AL 10 OTTOBRE A MANZANO

Per la prima volta, Billiani invita il pubblico a varcare la soglia del proprio stabilimento: un'occasione per scoprire oltre un secolo di manifattura italiana, vedere le nuove collezioni e acquistare pezzi unici a condizioni speciali.

Ci sono aziende che esportano prodotti. E ci sono aziende che esportano cultura, competenze e identità territoriale. Billiani appartiene a questa seconda categoria. Nata nel 1911 a Manzano, nel cuore di quello che sarebbe poi diventato il celebre Distretto della Sedia friulano, Billiani rappresenta oggi una delle espressioni più autorevoli del saper fare manifatturiero italiano. Da oltre un secolo l'azienda lavora il legno trasformandolo in oggetti destinati a ristoranti, hotel, spazi pubblici e residenze in tutto il mondo, con una produzione che unisce artigianalità, innovazione e design contemporaneo. Nel corso degli anni le sue collezioni hanno dialogato con alcuni dei più importanti designer italiani e internazionali, entrando nei principali circuiti del design e persino nelle collezioni di istituzioni come il MoMA di New York e la Triennale di Milano.







Oggi, in un momento storico in cui si parla sempre più di sostenibilità, filiere corte, valore della materia prima e identità dei territori, Billiani sceglie di compiere un gesto significativo: aprire le porte della propria casa.

Dal 10 settembre al 10 ottobre l'azienda organizzerà il suo primo Temporary Outlet, un evento speciale rivolto non soltanto agli operatori del settore ma anche ai consumatori privati e alle realtà ricettive del Friuli Venezia Giulia: un'occasione unica per visitare gli spazi espositivi della sede di Manzano, conoscere le nuove collezioni e acquistare a condizioni vantaggiose pezzi provenienti da esposizioni e fiere internazionali. Più che una vendita straordinaria, sarà un incontro diretto con una delle eccellenze manifatturiere del territorio: un'opportunità per toccare con mano la qualità del legno, comprendere il lavoro che si cela dietro ogni prodotto e confrontarsi direttamente con il team commerciale e progettuale dell'azienda. Un momento di apertura che vuole creare un nuovo dialogo tra Billiani e il suo territorio, mettendo a disposizione esperienza, competenze e una visione del design che da oltre cento anni continua a evolversi senza

perdere le proprie radici. Abbiamo incontrato i titolari dell'azienda i signori Veronick e Luigi Billiani per farci raccontare qualcosa di più su questo evento speciale.

***Come nasce l'idea del primo Temporary Outlet e in cosa consisterà l'evento di apertura al pubblico per voi per la prima volta?***

L'idea nasce dal desiderio di condividere con il territorio una parte importante della nostra storia. Non si tratta semplicemente di una vendita promozionale, ma di un'occasione per avvicinare nuovi pubblici al mondo Billiani e permettere alle persone di entrare in contatto con la nostra realtà produttiva. Per la prima volta apriremo le porte del nostro showroom a chi desidera conoscere da vicino un'azienda che da oltre cent'anni realizza arredi destinati a progetti in tutto il mondo.

Durante il Temporary Outlet sarà possibile vedere e acquistare prodotti provenienti da fiere internazionali, allestimenti, showroom e collezioni storiche che hanno accompagnato l'evoluzione del marchio nel tempo. Sarà quindi un momento di incontro

e scoperta, oltre che un'opportunità per portare a casa un pezzo autentico della storia Billiani.

***L'evento sarà anche l'occasione per presentare tutte le collezioni presenti nello showroom. Quale esperienza troveranno i visitatori?***

L'esperienza permetterà di vedere come le stesse collezioni possano interpretare esigenze differenti: dall'ambiente domestico agli spazi dell'ospitalità.

È un'opportunità molto particolare perché consente di accedere a prodotti che normalmente vengono destinati a progetti contract, al mercato internazionale o a esposizioni di settore. Parliamo di arredi realizzati con gli stessi standard qualitativi che da sempre contraddistinguono la nostra produzione e che, in questa occasione, saranno disponibili a condizioni vantaggiose.

Molti di questi pezzi sono inoltre unici o difficilmente replicabili. Nel corso degli anni abbiamo sviluppato numerose varianti cromatiche, finiture e laccature per soddisfare esigenze progettuali specifiche. Questo significa che alcuni prodotti presenti al Temporary Outlet possiedono caratteristiche esclusive e combinazioni di colore che li rendono veri pezzi unici, capaci di portare personalità e valore a qualsiasi ambiente.

***In un'epoca in cui si parla molto di sostenibilità, che valore assume il recupero e la valorizzazione di arredi già utilizzati in fiere e allestimenti?***

Per noi rappresenta un esempio concreto di economia circolare. Gli arredi utilizzati in fiere, showroom e allestimenti sono prodotti progettati per durare nel tempo, realizzati con materiali di qualità e pensati per mantenere inalterate le proprie caratteristiche nel corso degli anni. Offrire loro una seconda vita significa estendere ulteriormente il ciclo di

utilizzo del prodotto, ridurre gli sprechi e valorizzare il lavoro, le risorse e le competenze che hanno contribuito a realizzarlo. A questo si aggiunge un altro elemento importante: la prossimità. Acquistare direttamente presso la nostra sede significa ridurre gli spostamenti e rafforzare il legame tra produzione locale e consumo consapevole.

***Il Friuli Venezia Giulia sta vivendo una crescita importante nel turismo e nell'ospitalità diffusa. Come può Billiani affiancare chi sta progettando nuove strutture ricettive?***

Da oltre trent'anni lavoriamo nel settore contract internazionale in numerosi Paesi. Questa esperienza ci permette di affiancare progettisti e operatori dell'ospitalità offrendo non soltanto prodotti, ma anche consulenza e supporto nella scelta delle soluzioni più adatte. Siamo in grado di seguire realtà di qualsiasi dimensione, dal piccolo bed & breakfast fino a strutture alberghiere più complesse, mettendo a disposizione collezioni personalizzabili e prodotti certificati e omologati per il







settore contract alberghiero. Il nostro obiettivo è contribuire alla creazione di spazi accoglienti, funzionali e durevoli, capaci di valorizzare l'esperienza degli ospiti.

***Billiani è profondamente legata al Distretto della Sedia. Quanto conta oggi il rapporto con il territorio e con la filiera locale?***

Per Billiani il legame con il territorio non è soltanto una questione di origine, ma una scelta strategica e valoriale che continua ancora oggi. Siamo nati a Manzano nel 1911 e da allora abbiamo sempre mantenuto la nostra produzione nel cuore del Distretto della Sedia, facendo affidamento sulle competenze, sull'esperienza e sulla specializzazione delle aziende e degli artigiani del Friuli Venezia Giulia.

Collaboriamo quotidianamente con una filiera locale che rappresenta un patrimonio straordinario di conoscenze e professionalità. Possiamo affermare con orgoglio che le lavorazioni che caratterizzano i nostri prodotti sono realizzate in Friuli Venezia Giulia: da sempre il nostro obiettivo è evitare di delocalizzare competenze e lavorazioni al di fuori del territorio.

Questo significa difendere un patrimonio manifatturiero unico, garantire qualità e tracciabilità e continuare a raccontare nel mondo una storia autenticamente friulana.



Esclusivamente durante il Temporary Outlet Billiani è possibile acquistare, a prezzi eccezionali, una esclusiva selezione dei prodotti provenienti da esposizioni e fiere internazionali nonché pezzi unici per finiture e colori.



Manzano, Via della Roggia, 28  
33044 Manzano UD  
[www.billiani.it](http://www.billiani.it)



billiani  
1911

TEMPORARY OUTLET  
PRIMA EDIZIONE

Per la prima volta,  
*le porte di casa*  
si aprono.

Un mese straordinario nello showroom di Manzano: sedie, poltrone, tavoli e complementi da esposizioni e fiere internazionali, disponibili al pubblico per la prima volta nella storia dell'azienda.

PERIODO  
10 set - 10 ott 2026

DOVE  
Via Udine 20  
Manzano (UD)

ORARI  
Mer-Ven 11-19  
Sab 10-19

APERTO A  
Privati - Architetti  
Hospitality - Design

-70%

Sconti dal 50% al 70%  
su pezzi unici  
da fiere, shooting  
e campionature

Ingresso libero **GRATUITO**



ACCESSO PRIORITARIO  
SCANSIONA PER REGISTRARTI  
E RICEVERE INFO  
SULL'EVENTO



# AMAUTA CIRIACHI

## E LA POETICA FLUIDA DELLA LINEA “LEFORME”

Nel panorama del design contemporaneo italiano, dove il confine tra arte, progetto e artigianato si fa sempre più sottile, emergono realtà capaci di ridefinire il significato stesso dell'oggetto.

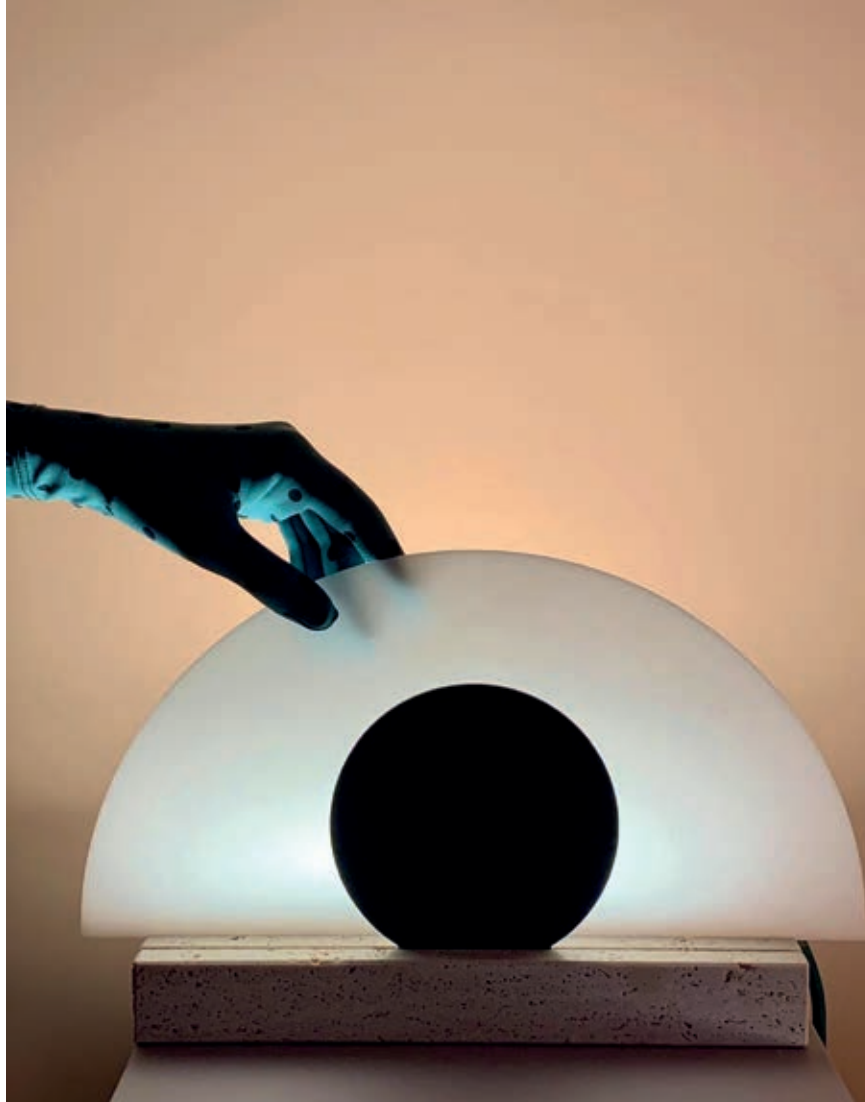


Tra queste, LEFORME Atelier, fondato a Roma dalla designer Amauta Ciriachi, rappresenta un caso emblematico di ricerca che intreccia linguaggi visivi, sperimentazione materica e sensibilità narrativa. La linea “Le Forme” si inserisce in questo percorso come un manifesto poetico e progettuale: un’indagine sulla morfologia degli oggetti e sul loro potenziale relazionale con lo spazio e con chi li abita.

Amauta Ciriachi arriva al design dopo un lungo percorso nel mondo della televisione e dell’animazione, un’esperienza che ha inevitabilmente influenzato il suo approccio progettuale. Il passaggio da immagini in movimento a oggetti

tridimensionali non rappresenta una rottura, bensì una continuità: nelle sue creazioni permane una forte componente narrativa, una tensione verso il dinamismo e la trasformazione. LEFORME nasce proprio da questa esigenza di dare corpo a forme fluide, capaci di adattarsi e mutare, quasi fossero sequenze congelate di un racconto visivo.

Le collezioni si sviluppano attorno a un concetto chiave: la forma come organismo vivo. Non si tratta di oggetti statici, ma di sistemi aperti, modulari, che dialogano con l'ambiente e con l'utente. Questa visione trova una delle sue espressioni più emblematiche nella serie di lampade modulari "Modula", presentata anche in contesti internazionali come la Milano Design Week. Qui la luce non è solo funzione, ma materia







plastica che si innesta in strutture fluide e componibili, dove i paralumi in plexiglass si inseriscono senza l'uso di colle, suggerendo un'idea di reversibilità e leggerezza progettuale. Ma ridurre il lavoro di LEFORME alla sola dimensione del product design sarebbe limitante. Si tratta, piuttosto, di un ecosistema progettuale, dove ogni oggetto è parte di una ricerca più ampia sul rapporto tra forma, materia e percezione. Le geometrie non sono mai rigide,

ma si piegano, si espandono, si articolano in configurazioni sempre nuove. È un linguaggio che richiama le forme organiche della natura, ma filtrate attraverso una sensibilità contemporanea e tecnologica. In questo senso, il lavoro di Amauta Ciriachi si inserisce pienamente nel dibattito sull'artigianato contemporaneo, dove la manualità non è più solo esecuzione, ma diventa strumento critico e progettuale. Ogni pezzo nasce da un processo che



combina intuizione, prototipazione e sperimentazione, mantenendo però una forte attenzione al dettaglio e alla qualità del risultato finale. La scelta dei materiali, la cura delle giunzioni, la possibilità di smontare e ricomporre gli elementi: tutto concorre a definire un'estetica della leggerezza e della trasformazione.

Uno degli aspetti più interessanti della linea "Modula" è proprio la sua capacità di mettere in discussione l'idea tradizionale di oggetto finito. In un'epoca dominata dalla produzione seriale, LEFORME propone una visione aperta, dove l'utente diventa co-autore, chiamato a interagire con l'oggetto, a modificarlo, a reinterpretarlo. La modularità non è solo una soluzione tecnica, ma una scelta culturale: invita a pensare lo spazio domestico come un luogo dinamico, in continua evoluzione. Dal punto di vista formale si distingue per un equilibrio sottile tra semplicità e complessità. Le linee sono essenziali, ma mai banali; le strutture appaiono leggere, ma nascondono







una sofisticata ricerca tecnica. È un minimalismo organico, lontano dalla freddezza di certo design industriale, e più vicino a una dimensione sensoriale e tattile.

In questo contesto, il ruolo dell'artigianato è centrale. Non si tratta di un ritorno nostalgico al passato, ma di una reinterpretazione contemporanea del fare manuale. L'artigiano diventa designer, e il designer riscopre il valore del gesto. È in questa convergenza che si colloca la forza di LEFORME: nella capacità di unire progetto e materia, idea e realizzazione, in un processo continuo di sperimentazione.

LEFORME si inserisce così in una più ampia riflessione sul design come pratica culturale. Non più solo produzione di oggetti, ma costruzione di significati, di relazioni, di esperienze. In un mondo sempre più standardizzato, progetti come quello di Amauta Ciriachi ricordano che il design può ancora essere uno spazio di libertà, di ricerca e di espressione. Questo progetto ci invita a ripensare il nostro rapporto con lo spazio e con le cose. Un invito a vedere nelle forme non solo ciò che sono, ma ciò che possono diventare.



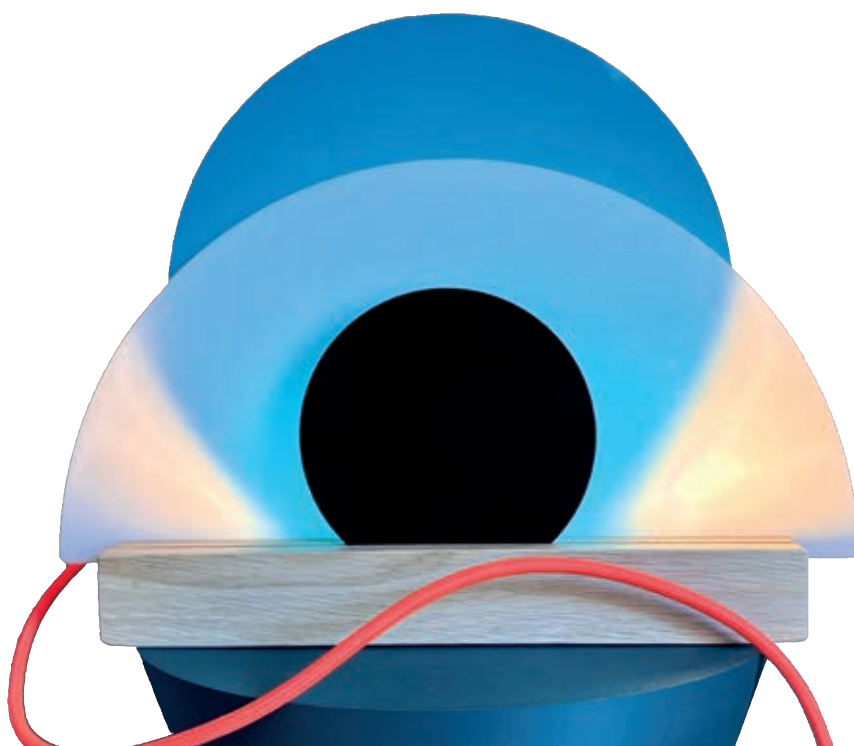
[leformeatelier.com](http://leformeatelier.com)



[@leformeatelier](https://www.instagram.com/leformeatelier)



[info@leformeatelier.com](mailto:info@leformeatelier.com)



# QUANDO UN CAPANNO DIVENTA ARCHITETTURA

## LA CASETTA COME STANZA DELLA LIBERTÀ

Un tempo ogni stanza aveva un nome e una funzione. C'erano luoghi per dormire, per mangiare, per lavorare, per ricevere gli ospiti.

A CURA DI ARCH.  
ELISABETTA CANCIANI

Oggi quei confini si sono dissolti. La casa è diventata uno spazio continuo, dove le attività si sovrappongono senza più gerarchie chiare.

È in questa continuità che la casetta da giardino assume un significato inatteso. Non è un'aggiunta, ma una separazione: un piccolo edificio che interrompe la casa e restituisce la possibilità di dedicarsi a una sola cosa, in un solo luogo.

Per questo il suo successo non dipende dalla dimensione, ma da ciò che permette di fare. Pochi metri quadrati bastano per ospitare uno studio, un hobby, un laboratorio o un

deposito. Ciò che conta è la possibilità di definire uno spazio autonomo, anche a pochi passi dall'abitazione principale. Negli ultimi anni molte casette da giardino sono state trasformate in piccoli uffici domestici, soprattutto dopo la diffusione del lavoro da remoto. In questi casi entrano in gioco condizioni tipiche dell'abitare: isolamento termico, illuminazione naturale, ventilazione e predisposizione degli impianti elettrici.

Ma più che le funzioni, conta ciò che rappresentano: la possibilità di un altrove domestico. Basta uscire,





### **COTTAGE N.1** di De Castelli

Casetta da giardino in abete e acciaio corten — Design Filippo Pisan, 2012

Rilettura minimale del classico ripostiglio da giardino: una "corazza" in acciaio corten incornicia le facciate in abete naturale, dando vita a uno spazio multifunzionale che diventa cabina balneare, rimessa per le due ruote o rifugio per il fai-da-te. Completano il progetto un sistema di illuminazione automatica e una ventilazione naturale ottenuta grazie al pavimento rialzato in doghe di legno.

attraversare il giardino, aprire una soglia e cambia il tempo prima ancora dello spazio. Per i bambini è un mondo autonomo, il primo territorio davvero proprio. Per gli adulti diventa bisogno di silenzio, concentrazione, distanza.

A prima vista sembrano costruzioni minori. Eppure una casetta contiene già l'essenza dell'architettura: una funzione, una struttura, un rapporto

con il luogo, uno spazio separato dall'esterno.

Il celebre "Cabanon" di Le Corbusier in Costa Azzurra misurava appena poco più di 13 metri quadrati: una superficie inferiore a quella di molti garage contemporanei, eppure sufficiente a contenere tutto ciò che l'architetto riteneva necessario per abitare. Una casetta diventa architettura quando smette di essere contenitore e diventa relazione: con il terreno, con la luce, con il paesaggio, con l'uso.

### **JUNO** di Hörmann Italia

Casetta da giardino in lamiera zincata  
Linee pulite e finiture su misura per un rifugio funzionale en plein air: due design, tre forme di tetto, tre colori e fino a 14 dimensioni disponibili, con la possibilità di abbinare tetto e porta in tonalità contrastanti. Materiali resistenti e un'estetica senza tempo, capaci di armonizzarsi con qualsiasi stile di giardino.





Orientamento, proporzioni e materiali entrano in gioco come in qualsiasi progetto, indipendentemente dalla scala.

Forse è per questo che la casetta continua ad affascinarci. Quattro pareti, un tetto, una porta: la forma più semplice dell'idea di rifugio. Sempre più spesso queste strutture arrivano in kit da assemblare o vengono realizzate direttamente dai proprietari. Non è solo una questione economica: è il ritorno a un rapporto diretto con il costruire, come se il desiderio non fosse soltanto quello di possedere uno spazio separato, ma anche di vederlo nascere con le proprie mani.

Dal punto di vista progettuale e costruttivo, anche le strutture più piccole richiedono alcune attenzioni. La posizione nel giardino, l'esposizione al sole, il drenaggio del terreno e il sistema di appoggio incidono direttamente sulla durata e sulla qualità dello spazio.



---

**KOTO** — Cabin bespoke (Regno Unito)  
Studio di architettura e design specializzato in cabin su misura ispirate al minimalismo scandinavo-giapponese, scelto da tenute di lusso e resort per progetti di ospitalità dal forte carattere identitario.





### **ÖÖD HOUSE** — ÖÖD House

Mini casa in vetro a specchio  
Le ampie superfici a specchio si integrano nel paesaggio circostante, offrendo un'esperienza immersiva senza rinunciare a privacy, efficienza energetica e comfort. Pensata per un'installazione rapida e per l'uso in ogni stagione, è la soluzione ideale per resort, cantine, aziende agricole e strutture ricettive che vogliono ampliare la propria offerta con un'accoglienza esclusiva e di forte impatto emozionale. — [oodhouse.com](http://oodhouse.com)

Una base rialzata può limitare i problemi di umidità, mentre le soluzioni più diffuse prevedono l'appoggio su blocchi prefabbricati, piccoli plinti o una platea in calcestruzzo, da scegliere in funzione del peso della struttura e delle caratteristiche del terreno. Anche gli aspetti normativi meritano attenzione. Le distanze dai confini e dagli altri edifici non sono uguali ovunque, ma dipendono dai regolamenti comunali e possono variare in presenza di vincoli urbanistici o paesaggistici. È proprio la combinazione tra dimensioni, modalità costruttive e destinazione d'uso a determinare il corretto inquadramento dell'intervento. Una casetta non è una casa in miniatura. Non aggiunge semplicemente spazio: introduce un confine che invita a scegliere cosa tenere dentro e cosa lasciare fuori. In un tempo che tende a sovrapporre tutto, questo altrove domestico è forse la libertà che continuiamo a cercare.





---

### **LA STANZA CHE NON C'È**

di Il Giardino di Corten è una struttura outdoor in acciaio Corten, versatile e personalizzabile, ideale per creare spazi funzionali come aree relax, studi, saune, depositi o serre. Consegnata già assemblata, è disponibile in tre dimensioni standard con diverse finiture e accessori. Resistente, durevole e semplice da installare, rappresenta una soluzione elegante per ambienti residenziali e strutture ricettive.







**LA STANZA CHE NON C'È**  
di Il Giardino di Corten nella  
configurazione SAUNA è  
una struttura che permette  
di godere dei benefici  
di una sauna finlandese  
direttamente nel proprio  
giardino, in ogni stagione  
e con qualsiasi condizione  
meteo.





**ACQUAMARINA** di Wolf Haus. Unifamiliare a un piano — 88 mq commerciali  
Ispirata alle case vacanza, con pergolato per vivere l'estate all'aperto: stile sobrio e contemporaneo, sviluppato su un unico livello con due camere, un bagno e una zona living luminosa affacciata sul patio grazie all'ampia vetrata. Un progetto accogliente, pensato per famiglie di 2-3 persone.

## CASETTA DA GIARDINO:

### COSA VALUTARE PRIMA DI COSTRUIRE O ACQUISTARE

| Aspetto             | Cosa verificare                                                                 |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Posizione           | Esposizione al sole, ombreggiamento, accessibilità e drenaggio del terreno      |
| Destinazione d'uso  | Deposito, studio, hobby room o ufficio richiedono caratteristiche diverse       |
| Sistema di appoggio | Appoggio diretto, plinti o platea; base corretta limita umidità e cedimenti     |
| Comfort interno     | Isolamento, ventilazione, illuminazione naturale ed eventuali impianti          |
| Materiali           | Legno, metallo o prefabbricato in funzione dell'uso e della manutenzione        |
| Distanze e vincoli  | Confini, edifici vicini, regolamenti comunali e vincoli paesaggistici           |
| Normative           | Verifica del corretto inquadramento edilizio e degli eventuali titoli necessari |

**CASTELLOBALDO-22** di Koala Royal  
Casetta da giardino in legno  
Due ambienti dagli spazi generosi: un vano di circa 8 mq con finestra, ideale come cantina o deposito attrezzi, e un secondo ambiente ampio e luminoso che si apre, con doppia porta, su una tettoia di 2x5 m pensata per pranzi all'aperto o per un angolo relax. Le pareti di grande spessore, ben isolate, la rendono adatta anche come ufficio dal design elegante e seducente.







# Officine Nuove

GRONDAIE

LAMIERE GRECATE

CARPENTERIA METALLICA

TAGLIO LASER

---

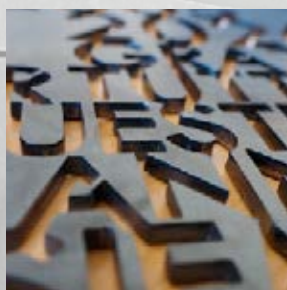
LATTONERIA

PANNELLI COIBENTATI

*I Tuoi Artigiani del Metallo*

# *Rinnovare la tua casa è più semplice di quanto pensi*

Scansiona il QR Code o passa a trovarci



**Nuovo impianto laser. Massima precisione in ogni dettaglio.**

*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.*

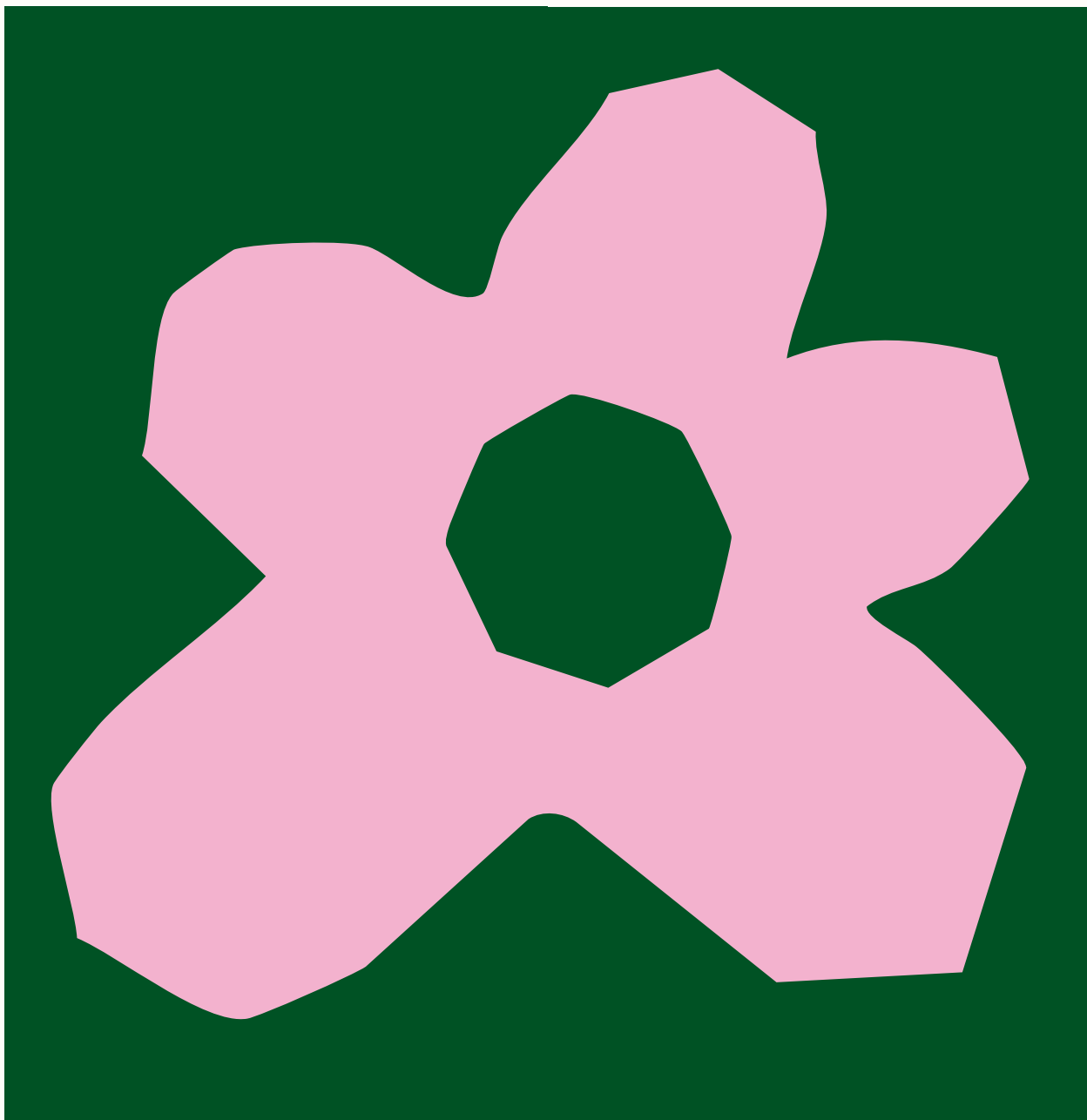


**[www.officinenuove.it](http://www.officinenuove.it)**

[commerciale@officinenuove.it](mailto:commerciale@officinenuove.it)



UDIN  
ESTATE



2026

con il sostegno di:



UDINE



REGIONE AUTONOMA  
FRIULI VENEZIA GIULIA

IO SONO  
FRIULI  
VENEZIA  
GIULIA



FONDAZIONE  
FRIULI



Banca 360  
FVG



CASE  
da  
SO  
GNO





IMMOBILIARE

**IN**  
UDINE







# CASALE RISTRUTTURATO ALLE PORTE DI UDINE SUD

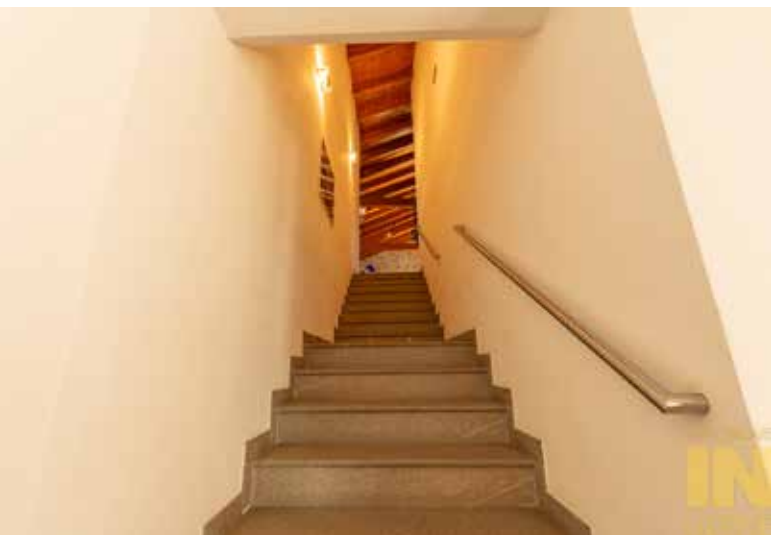
Affascinante casale sapientemente ristrutturato nel 2007  
creando due unità distinte, con relative pertinenze e giardino  
curato! Ampi spazi, tanto calore e luce naturale!

IMMOBILIARI  
IN  
UDINE





A pochi passi dalla piazza, casale recentemente ristrutturato realizzando due unità abitative con relative pertinenze e giardino. Al piano terra un appartamento tricamere biservizi di mq. 130. Ai piani superiori un secondo appartamento di mq. 300 che regala grandi emozioni. Ampio ingresso con vestiere e zona lavanderia, scala in pietra che conduce all'ampia, calorosa e luminosa zona giorno, vero pezzo forte dell'immobile.







m<sup>2</sup>  
450 m<sup>2</sup>

7

5

doppio

1



scopri i dettagli

## UDINE – CUSSIGNACCO

CASALE RISTRUTTURATO  
INFO IN AGENZIA

Zona notte con tre camere e due bagni, zona ospiti con studio, camera e bagno. Completa la proprietà un ampio porticato con vetrate, ideale per accogliere gli ospiti nella bella stagione, una stanza bricolage, doppio garage, posto auto coperto ed un giardino recintato e curatissimo!

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

PER INFORMAZIONI:



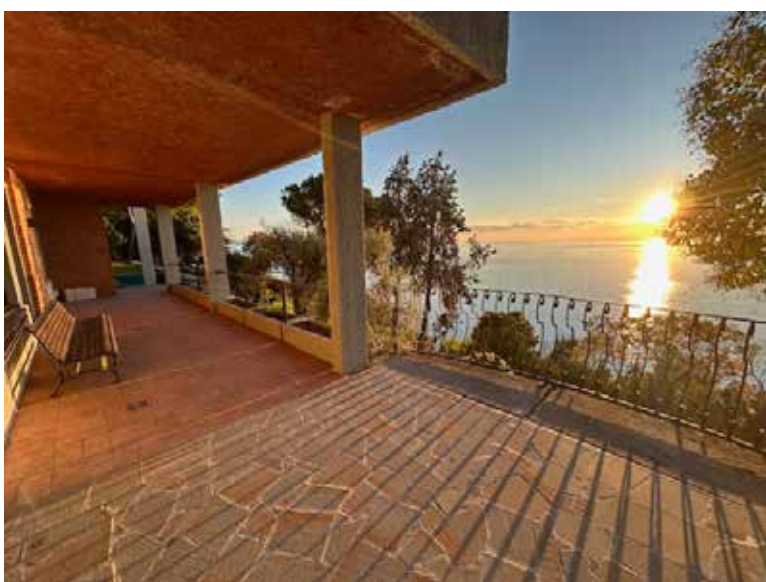
Udine | P.zza Garibaldi, 5

☎ 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).

**POSSIBILE VENDERE LE VILLE SEPARATAMENTE.**



PER INFORMAZIONI:



Udine | Via Mercatovecchio, 11/3

 348 3169713 | 0432 501464

 immobiliarecastello.ud.it

 valentina@immobiliarecastello.ud.it





VON POLL  
REAL ESTATE®



# VICENZA

## LOFT CONTEMPORANEO

Nascosto in un contesto riservato e sorprendentemente verde, questo loft contemporaneo è un luogo capace di emozionare fin dal primo sguardo.





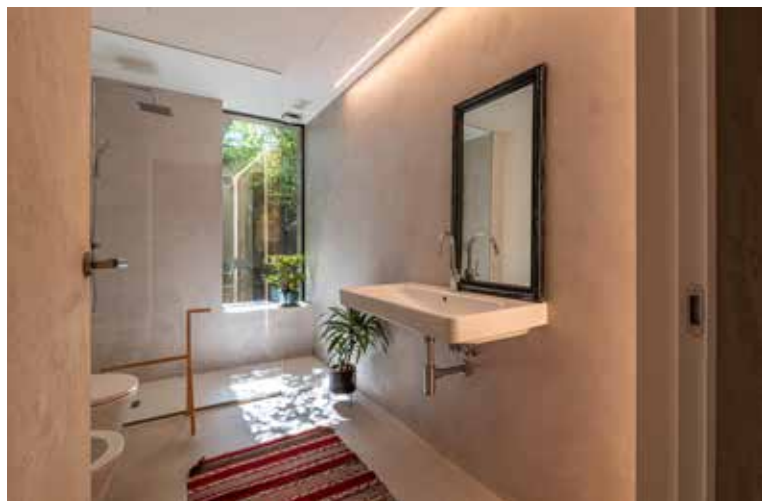


Una casa fuori dagli schemi, dove l'architettura industriale incontra una nuova idea di comfort, intima, sofisticata e profondamente legata alla natura. Sviluppata interamente su un unico livello, la proprietà conserva il carattere autentico dell'edificio originario attraverso i pilastri in cemento armato, le superfici materiche e le finiture essenziali. Elementi rigorosi, addolciti da una raffinata selezione di arredi di design, tappeti etnici, opere d'arte e pezzi vintage, che rendono ogni ambiente personale, vissuto e mai convenzionale. La grande parete vetrata a tutta altezza diventa il vero cuore della casa: una soglia trasparente che annulla la distanza tra interno ed esterno e apre gli ambienti verso la lunga terrazza coperta e la vegetazione circostante. Qui la natura non è semplicemente uno sfondo, ma una presenza costante. Il risultato è un'oasi silenziosa e inaspettata, capace di far dimenticare di trovarsi nel tessuto urbano di Vicenza.

Anche la zona più privata dell'abitazione mantiene la medesima atmosfera sospesa. Le quattro camere sono concepite come spazi raccolti, essenziali e luminosi, mentre il suggestivo patio interno porta un fram-







m<sup>2</sup>  
410 m<sup>2</sup>

4

3

3



A1

scopri i dettagli



## VICENZA

LOFT

INFO IN AGENZIA



mento di natura nel cuore della casa, creando scorci insoliti e una sensazione continua di apertura. Ogni dettaglio sembra raccontare un modo di vivere libero da convenzioni: il grande ambiente conviviale, il letto sospeso, le luci integrate nell'architettura, le opere appoggiate alle pareti come in una galleria privata. Persino l'ampia autorimessa conserva l'anima del loft, con impianti a vista e finiture industriali, trasformandosi in uno spazio ideale per accogliere automobili, motociclette, biciclette e passioni personali. Tre bagni, un servizio per gli ospiti, lavanderia e ambienti accessori perfettamente integrati.

All'esterno, la generosa corte privata consente inoltre di ospitare fino a sei automobili.

[ RIF. IT 26 355 1921 ]

PER INFORMAZIONI:



Vicenza | Contra' Porta Padova, 132

+39 0444 317652

www.vicenzaresidenze.it

vicenza@von-poll.com



ABITARE **RE CASA**  
*mia*



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



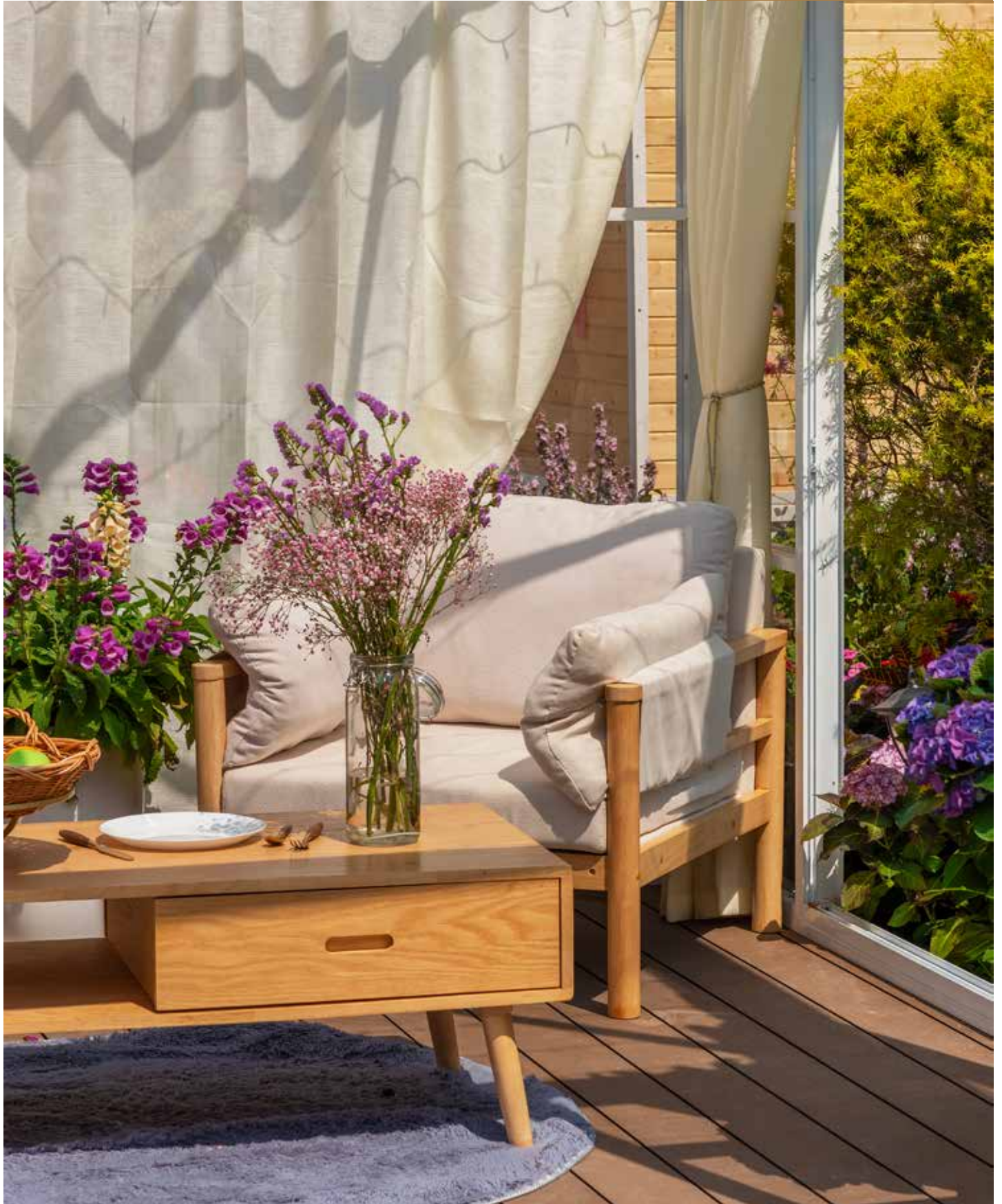
Invia le foto a: [udine@abitaremagazine.it](mailto:udine@abitaremagazine.it)



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

# ABITARE

REAL ESTATE







### 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**



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



m<sup>2</sup> 189 m<sup>2</sup> 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**

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



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



🏠 65 m<sup>2</sup> 🛏 2 🚿 1 🌿 In def.

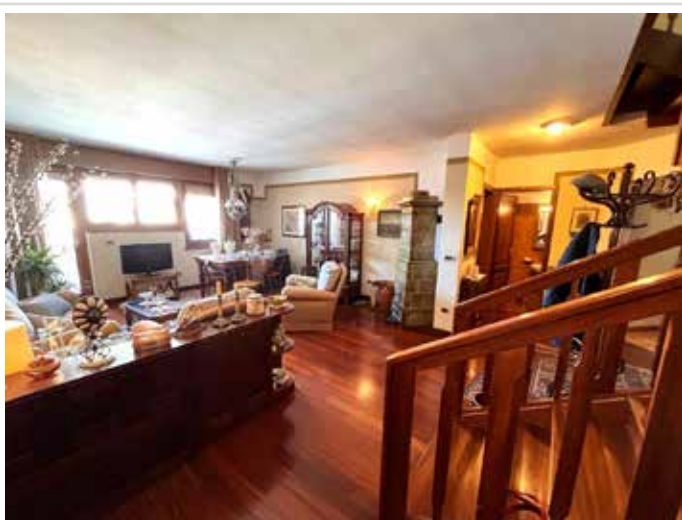


**RAVASCLETTO - PIÙ UNITÀ € 228.000**

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.



🏠 226 m<sup>2</sup> 🛏 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.



🏠 193 m<sup>2</sup> 🛏 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.



🏠 - m<sup>2</sup> 🛏 1 🚿 1 🚗 1 🌿 In def.





**UDINE - VIA CUSSIGNACCO**

€ 165.000

In contesto condominiale signorile, BICAMERE di 115 MQ (realizzazione dell'impresa ing. Cossio nel 1984) posto al primo piano con ascensore compreso di cantina e comodo garage al piano interrato. L'appartamento si compone di atrio d'ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile servita da comoda terrazza verandata, disimpegno alla zona notte, camera matrimoniale, camera singola, due bagni finestrati di cui uno con vasca ed uno con doccia, ripostiglio. OSSERVAZIONI: contesto condominiale signorile e molto curato, climatizzazione, porta blindata, riscaldamento centralizzato con termovalvole e contacalorie, comodo garage, finiture dell'epoca di costruzione. Rif. 472

m² 115 m² 🚗 2 🚿 2 🏠 1 📈 D



**UDINE - VIA GEMONA**

€ 360.000



Appartamento TRI/QUADRICAMERE primo ingresso di 135 mq, piano terra rialzato così disposto: cucina separata ed abitabile, veranda con zona lavanderia, soggiorno, disimpegno notte, bagno finestrato, due camere matrimoniali (una con bagno padronale) e un'ampia singola. Nel piano interrato cantina ed al piano terra garage. L'appartamento è appena stato oggetto di una ristrutturazione radicale, è stata predisposta la cucina anche in soggiorno in modo tale da poter comodamente ricavare un tricamere + studio. Arredo bagni e climatizzatore canalizzato già installati. Classe A. Posti auto disponibili! Rif. rc380

m² 165 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 1 📈 A



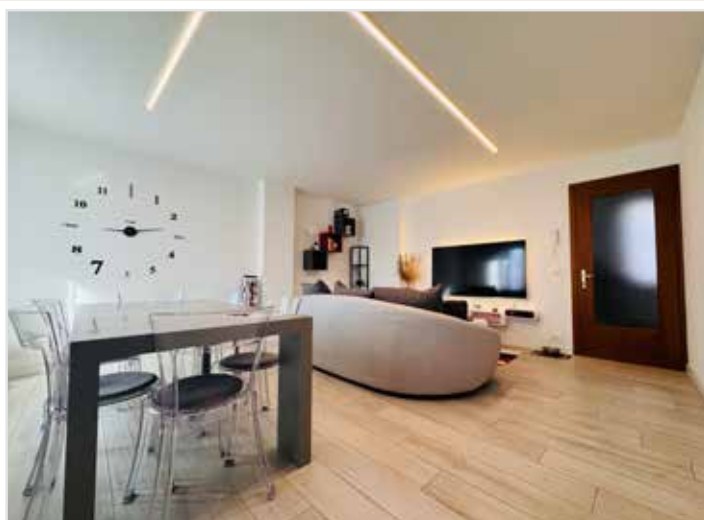
**UDINE - A DUE PASSI DALL'OSPEDALE**

€ 250.000



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

m² 120 m² 🚗 5 🚿 2 🏠 1 📈 C



### UDINE - VIA SUPERIORE

€ 398.000

In contesto centrale e tranquillissimo, ampia CASA SEMI-INDIPENDENTE su più piani con scoperto. Primo piano: ampio soggiorno con terrazza abitabile e bagno finestrato con doccia. Piano secondo: zona giorno con cucina a vista, ripostiglio, bagno finestrato con vasca e due camere matrimoniali con ripostiglio. Piano terra: lavanderia. Piano interrato: due ampie stanze da poter adibire a taverna, sala hobby o palestra. Un posto auto coperto e lo scoperto di pertinenza con zona barbecue. La costruzione è degli anni '90, ma dal 2019 sono state apportate varie migliorie: sono state trattate le travi a vista, rifatto il bagno del primo piano e sostituiti i pavimenti. Parte dell'arredo incluso nel prezzo. Rif. rc461

190 m<sup>2</sup> 🚗 2 🚿 2 🌳 1 🚗 1 🏡 E



### TRICESIMO - FRAZ. ADORGNANO

€ 275.000



In tranquillissima zona residenziale a due passi da tutti i servizi ampia VILLA A SCHIERA DI TESTA CON 400MQ DI GIARDINO. Piano terra: ingresso, cucina separata ed abitabile, soggiorno con caminetto e bagno finestrato con doccia. Piano primo: due camere matrimoniali, una singola, terrazza e bagno finestrato con vasca idromassaggio. Piano interrato: centrale termica con caldaia a metano, taverna con caminetto, cantina e garage. Completano la proprietà una soffitta, un ampio porticato esterno con zona barbecue e un doppio accesso carraio. Nessuna spesa condominiale, climatizzata, cappotto lato nord e fotovoltaico. Classe en. in definizione. Rif. 471

180 m<sup>2</sup> 🚗 3 🚿 2 🌳 400 m<sup>2</sup> 🏠 1 🏡 In def.



### OVARO - FRAZ. MIONE

€ 440.000



Attaccata alla nota "casa dalle 100 finestre" (Palazzo Micoli Toscano), splendida SOLUZIONE INDIPENDENTE pari al nuovo completamente ristrutturata con finiture ricercate. L'immobile si sviluppa su 3 piani fuori terra con una metratura complessiva di 300mq. Piano terra: ampio salone di ingresso con fogolar, bagno di servizio con vano caldaia, cucina separata ed abitabile, sala da pranzo, balcone, ripostiglio/lavanderia e camera matrimoniale con bagno privato. Primo piano: ampio disimpegno adibito a studio/zona lettura e due ampie camere matrimoniali anche queste con bagno en suite. Piano secondo: ampia soffitta con altezze abitabili. Scoperto di 400mq. Classe E. Rif. rc389

250 m<sup>2</sup> 🚗 3 🚿 4 🌳 400 m<sup>2</sup> 🏡 E





 75 m² 
  2 
  1 
  In def.

**UDINE € 199.000**

In via Pirano, in una zona residenziale tranquilla e ben servita di Udine, proponiamo un accogliente appartamento pronto da abitare. L'ingresso si apre sulla luminosa zona giorno open space, dove soggiorno e cucina convivono in un ambiente moderno e pratico, con cucina appena installata e completamente nuova. Zona notte con spaziosa camera matrimoniale e una seconda stanza versatile. Il bagno è funzionale e ben distribuito, mentre la presenza di due terrazze offre uno sfogo esterno molto utile.

Completa la proprietà una comoda cantina esterna.

Posto auto a parte. Rif. RH431



 151 m² 
  2 
  1 
  D 
  1 
  1 
  1 
  D

**UDINE € 279.000**

In una splendida villa d'epoca finemente restaurata, di sole due unità (entrambe in vendita) proponiamo un raffinato appartamento al piano terra che si compone di un ampio doppio soggiorno, cucina separata, sala da pranzo e due camere, oltre a un bagno. Uno splendido giardino di oltre 500 mq, perfetto per momenti di relax e per godersi la quiete che circonda la villa, oltre a comodi spazi esterni che impreziosiscono ulteriormente questa soluzione abitativa.

Possibilità di acquistare l'intera villa. La proprietà è arricchita da un deposito di 70mq su due livelli che era utilizzato dal pittore Collavini per la creazione delle sue opere. Rif. RH390-a



 83 m² 
  2 
  1 
  D

**TARCENTO € 175.000**

Nel centro storico di Tarcento, affacciato sulla piazza principale proponiamo un raffinato appartamento recentemente ristrutturato, al secondo piano (su tre) di un prestigioso palazzo storico. L'ingresso accoglie in una zona living moderna e curata, collegata a una cucina a vista con penisola. La zona notte comprende due camere matrimoniali. L'appartamento viene proposto semiarredato. Riscaldamento autonomo, aria condizionata e stufa a pellet, soluzioni che assicurano benessere in ogni stagione. Spese condominiali contenute, pari a circa € 750 annui, comprensive del consumo dell'acqua.

Rif. RH430



 180 m² 
  3 
  3 
  E 
  1 
  1 
  E

**UDINE € 305.000**

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





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

**UDINE € 185.000**

Casa indipendente in posizione tranquilla, ideale per chi cerca privacy e comfort senza rinunciare alla comodità dei servizi. Si sviluppa su due livelli: al piano terra l'ingresso, un luminoso soggiorno, una cucina abitabile e un pratico ripostiglio. Al piano superiore la zona notte composta da tre camere, matrimoniale, doppia e singola, oltre a un bagno e un ulteriore ripostiglio. Un posto auto e uno spazio esterno comune. La casa è dotata di vuoto sanitario, caratteristica che garantisce l'assenza di problemi di umidità, e sono stati recentemente sostituiti gli infissi, migliorando comfort ed efficienza energetica. Rif. RH426



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

**LIGNANO SABBIAADORO € 390.000**

Immersa nella tranquillità della pineta, proponiamo una splendida abitazione indipendente completamente ristrutturata. Il vero cuore della proprietà è la spettacolare vetrata di oltre 30 mq, completamente apribile e perfettamente integrata con il giardino. L'abitazione libera su tre lati si sviluppa su un unico livello e offre una luminosa zona giorno con cucina a vista e pratico bancone snack, la zona notte comprende una camera matrimoniale, una seconda camera e un bagno finestrato. Piacevole giardino di circa 200 mq, circondato dal verde e dalla privacy della pineta, oltre a un comodo posto auto interno alla proprietà. Rif. RH427



 215 m<sup>2</sup>
 3
  3
  1
  doppio
  1
  In def.

**POZZUOLO DEL FRIULI € 469.000**

Interessante proprietà circondata da un giardino piantumato e curato, si distingue per gli ampi spazi e la versatilità degli ambienti. L'immobile, di recentissima ristrutturazione, dispone di un doppio ingresso, dal primo si accede a un accogliente soggiorno con zona pranzo e area relax con divano, un bagno di servizio finestrato e una cucina. Al piano superiore tre camere: una spaziosa matrimoniale con terrazzino privato, una camera doppia e una singola, entrambe di dimensioni confortevoli, un bagno. Il secondo ingresso conduce a un ampio ambiente con travi a vista, da qui si accede nuovamente alla cucina e a un secondo salottino. Al piano superiore uno studio. Doppio garage. Rif. RH417



 387 m<sup>2</sup>
 6
  4
  doppio
  In def.

**GRADO**

Nel punto più strategico e ricercato di Grado, tra il porto e il centro cittadino, sorge questo prestigioso palazzo indipendente che si sviluppa su più livelli, tutti con ascensore privato. Al piano terra trovano spazio i locali di servizio, tra cui lavanderia e sala termica, oltre all'accesso diretto al garage doppio. Sullo stesso livello è presente il locale commerciale separato e attualmente locato. Al primo piano una sala da pranzo separata e luminosa ed una spaziosa cucina abitabile con una grande terrazza esterna. Al secondo piano quattro generose camere matrimoniali e due bagni. L'ultimo piano ospita uno scenografico open space con soppalco. Rif. RH432





**VILLA SINGOLA D'EPOCA INFO IN AGENZIA**


Raffinata ed elegante villa d'epoca, completamente ristrutturata nel 2022, sviluppata su due livelli per complessivi mq 600 ed un parco di mq 2.000 egregiamente piantumato. In questa villa, il bianco spinge la mente oltre ogni limite, espande ed avvolge, non allontana con il rigore contemporaneo della sua pulizia formale, ma accoglie dolcemente, come dentro un sogno. Attualmente la villa è adibita ad ufficio di rappresentanza che può tranquillamente essere convertita in abitazione di pregio. Un equilibrio compositivo dal profilo intenso, seducente e sensuale. Forza e grazie, Arte, bellezza ed armonia, ritrovate autore di romanticismo.

🏠 600 m² 🚗 4 🚿 3 🏠 doppio 🌿 A

**PORTOPICCOLO SISTIANA (TS) € 650.000**


Appartamento di circa 75 mq, elegantemente arredato, situato all'interno di un esclusivo complesso residenziale con servizio di sicurezza attivo 24 ore su 24. L'immobile si distingue per l'ampia terrazza panoramica con splendida vista mare, ideale per momenti di relax e convivialità all'aperto. Gli ambienti interni, luminosi e ben distribuiti, offrono comfort e funzionalità in un contesto riservato e prestigioso. Completa la proprietà un doppio garage, elemento di grande valore e praticità. Soluzione ideale per chi desidera vivere in un ambiente esclusivo, tranquillo e dotato di ogni comfort, a pochi passi dal mare. Classe A+

🏠 75 m² 🚗 1 🚿 2 🏠 1 🌿 A+

**ATTICO UDINE ZONA CENTRO**


In posizione strategica, comoda a tutti i servizi, a pochi minuti dal centro, prestigioso appartamento di mq 180 all'ultimo piano su due livelli. Completamente ristrutturato nel 2020. Zona giorno accogliente e luminosa area living con caminetto, cucina separata, splendide terrazze ed un bagno finestrato. Zona notte con tre camere spaziose, cabina armadio, due bagni, uno con vasca, terrazza/vasca. Cantina e doppio garage. Possibile acquistare a parte, un secondo doppio garage. Una soluzione esclusiva, ideale per chi desidera vivere in un contesto raffinato, con spazi generosi, vista aperta e riservata. Classe D

🏠 180 m² 🚗 3 🚿 3 🏠 doppio 🌿 D

**CAPRIVA DEL FRIULI (GO) TERRENO EDIFICABILE € 87.000**


Splendido terreno edificabile di 1.212 mq totali di cui mq 436 verde ed il resto edificabile. Come conformazione, possiamo definirlo un terreno molto performante, perché permette sia di realizzare una bella villa singola piuttosto che una bifamiliare. Già urbanizzato, senza costi aggiuntivi. Esposizione molto interessante, collocato tra ville singole e simili, via tranquilla e silenziosa. Per chi ama vivere nella riservatezza ed autenticità di un bellissimo Paese, ma allo stesso tempo, con i servizi a portata di mano.

🏠 700 m²

**FAGAGNA | SPAZIO CO-WORKING**


**Cerchi uno spazio di lavoro che unisca l'autonomia del co-working alla professionalità di una sede aziendale?**

Smetti di pagare bollette, spese condominiali e contratti di manutenzione. Nel nostro spazio di co-working trovi un ambiente dinamico e tutti i servizi di cui hai bisogno per far crescere la tua attività, senza costi nascosti.

🏠 25 m² 🚿 1 🌿 C

**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!!!**

🏠 110 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 1 🌿 In def.

**UDINE - VIA TREPPO/VIA PETRARCA**

**Quadricamere biservizi.** Scopri l'eleganza e la comodità di questo magnifico appartamento in posizione strategica, a 5 minuti a piedi dal Cuore di Udine. Questo immobile al sesto piano con ascensore di un condominio signorile offre una vista panoramica mozzafiato grazie alla sua tripla esposizione. Luminosissimo e ben distribuito, con ampio salone, pavimento in seminato di Zavagno e un terrazzino, tre spaziose camere, uno studio arredato su misura e una cucina abitabile arredata con terrazzo verandato, doppi servizi finestrati.. un ripostiglio, soffitta, cantina spaziosa e garage. Classe E. **€ 360.000!!!**

🏠 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!!!**

🏠 120 m² 🚗 1 🚿 1

**VIA MARTIGNACCO**

Nelle vicinanze del Palamostre, negozio commerciale in una posizione privilegiata fronte strada con eccezionale visibilità... con due ampie vetrine suddiviso in 2 vani principali più servizio igienico di circa mq 60 perfettamente funzionali con un magazzino nel piano interrato di circa 44 m², ideale per lo stoccaggio della merce e l'organizzazione logistica dell'attività, e un posto auto scoperto... Questo locale rappresenta un'occasione imperdibile per chi desidera avviare un'attività commerciale, dai servizi ai negozi specializzati, studi tecnici... in una zona ad alto passaggio veicolare.. **Vendita € 64.000 - locazione € 600 mensili!!**

🏠 60 m² 🚿 1 🌿 In def.

**CUSSIGNACCO**

Al sesto piano panoramico tricamere biservizi... Ingresso, soggiorno con terrazzo, cucina arredata, 3 camere con terrazze, doppi servizi.. cantina e garage, riscaldamento autonomo.

**€ 800 + 100 condominio**

Contratto agevolato con cedolare secca!!!

**VIA MORO**

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

**LARGO DEL PECILE**

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





## 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](http://www.mondoedintorni.com) ✉ [info@mondoedintorni.com](mailto: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 m<sup>2</sup>, una cucina moderna e funzionale con incantevole terrazzo. Al piano troviamo un bagno con doccia con zona dedicata alla lavatrice. Posizione strategica, a pochi passi dal parco e a pochi minuti da tutti i servizi. Appartamento completamente autonomo e senza spese condominiali.

m<sup>2</sup> 170 m<sup>2</sup> 🛏 3 🚿 2 🏡 In def.



## VIA EMILIA

€ 145.000

Grazioso mini appartamento di 80 mq con 20 mq di terrazze. Disimpegno di ingresso, cucina separata, ampia zona living con uscita diretta su bella terrazza abitabile, disimpegno notte, bagno con vasca, grande camera matrimoniale con propria terrazza, cantina e garage. Riscaldamento autonomo.



m<sup>2</sup> 80 m<sup>2</sup> 🛏 1 🚿 1 🚗 1 🏡 In def.



## CAMPOROSSO

€ 399.000

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



🛏 2 🚿 1 🚗 1 🏡 In def.



## ZONA PEDONALE

## INFO IN AGENZIA

In contesto d'altri tempi vendesi splendido mini appartamento con ingresso autonomo, finiture interne molto curate, arredo di design interno compreso nel prezzo, riscaldamento autonomo, travi a vista, pavimenti in pietra piacentina, posto auto di proprietà... un piccolo gioiello.

🛏 1 🚿 1 🚗 1 🏡 D



## VIA MARGHERA

€ 530.000

In splendida e autentica residenza Liberty, vendesi appartamento di 270 mq disposto su due livelli. Ampia zona living di oltre 75 mq con caminetto e pavimento originale del 900, bagno con doccia e cucina abitabile.

Al piano primo 4 camere, due bagni ed uno spazio multiuso.

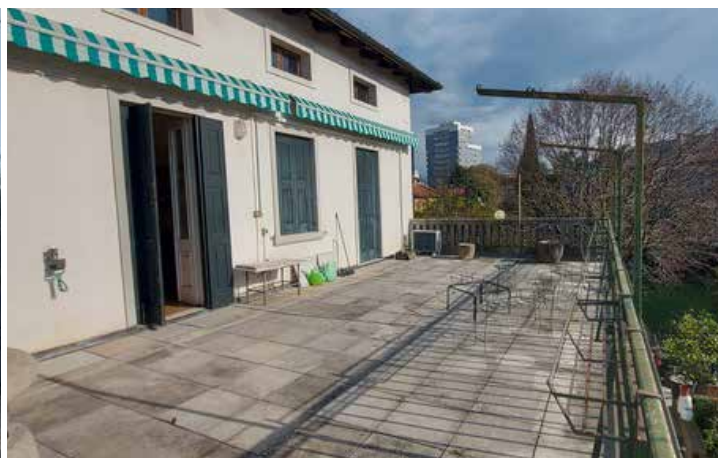
Due garage e cantina.

Ristrutturato recentemente, pavimenti, bagni nuovi, impianto elettrico...

Unica cosa ancora da fare sono i serramenti.

m<sup>2</sup> 270 m<sup>2</sup> 🛏 4 🚿 3 🚗 2





### 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.**





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



m<sup>2</sup> 400 m<sup>2</sup> 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!



m<sup>2</sup> 112 m<sup>2</sup> 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



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





✉ info@cividaledcasa.it 🌐 www.cividaledcasa.it



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

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



m<sup>2</sup> 130 m<sup>2</sup> 🛏 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



m<sup>2</sup> 230 m<sup>2</sup> 🛏 4 🚿 2 🚗 1

RIF. 1421

#### ATTIMIS

In bifamiliare appartamento al 1° piano su 2 livelli così 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



m<sup>2</sup> 200 m<sup>2</sup> 🛏 3 🚿 1 🏡 In def.

RIF. 1394

#### PREPOTTO

In particolare borgo storico, abitazione accostata su di un lato su 2 piani più soffitta. P.Terra cucina, c.t. ripostiglio, soggiorno ed altra stanza; 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





■ **LOCAZIONE - UDINE, VICOLO SOTTOMONTE**

Elegante **mini + studio** completamente ristrutturato, secondo piano senza ascensore, aria condizionata, arredato, viene locato con contratto uso foresteria o transitorio a € 850 + € 30 spese cond.

🏠 90 m² 🛏 1 🚿 1



■ **LOCAZIONE - UDINE, ADIACENZE PIAZZA 1° MAGGIO**

Impeccabile appartamento su due livelli, **bicamere**, arredato, aria condizionata, cantina e posto auto scoperto. € 1.000 + € 100 spese condominiali.

🏠 160 m² 🛏 2 🚿 2 🚗 1



■ **LOCAZIONE - UDINE, VIA MANIN**

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

🏠 30 m² 🏢 1 🚿 1



■ **LOCAZIONE - UDINE, PIAZZA GARIBALDI**

**Negoziotto 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.

🏠 80 m² 🏢 1 🚿 1



**LOCAZIONI: COME VALORIZZARE IL PROPRIO IMMOBILE...**

Affittare casa a Udine oggi è un'ottima opportunità di rendita: la richiesta supera la disponibilità sul mercato e la qualità dell'immobile fa la differenza. La domanda (studenti, trasfertisti o giovani coppie) si concentra su abitazioni pronte da vivere, luminose, tecnologiche (Wi-Fi performante), con spese di gestione contenute. Piccoli lavori di ammodernamento, arredo curato e il giusto contratto (es. 3+2 concordato con cedolare secca) permettono di massimizzare la rendita, ridurre il rischio morosità e valorizzare il proprio immobile.

**... E QUALE CANONE SCEGLIERE: LIBERO O CONCORDATO?**

Il canone libero offre maggiore autonomia nella determinazione del prezzo e ha una durata ordinaria di 4 anni + 4 di rinnovo. Il canone concordato prevede invece un importo stabilito entro i parametri definiti dagli accordi territoriali tra le associazioni di categoria e ha una durata di 3 anni + 2. Quest'ultimo consente di beneficiare di notevoli agevolazioni fiscali, rendendolo una soluzione interessante per i proprietari e più accessibile per gli inquilini. Un'attenta valutazione delle due formule è il primo passo per scegliere il contratto più adatto alle proprie esigenze.

(Elisa Scartozzi)



agenziaimmobiliareinudine



agenzia\_immobiliare\_in\_udine



### ■ ULTIMO PIANO "PALAZZO DI VETRO", PIAZZA DELLA REPUBBLICA

In questo capolavoro dell'architetto Midena, realizzato nel 1935, **appartamento di mq. 120 su piano unico**. Comoda zona giorno con cucina separata, due camere, due bagni finestrati, tre terrazze delle quali una abitabile e fruibile per cene all'aperto. Cantina e garage.  
€ 260.000

m² 120 m² 2 2 1



### ■ VILLA INDIPENDENTE, PASSONS

**Villa indipendente ristrutturata**, dalle ampie dimensioni... grande salone, cucina abitabile, tre camere, studio, tre bagni, porticato ed altri vani accessori. Climatizzata, impianto fotovoltaico e giardino.  
€ 330.000

m² 300 m² 3 3 2



### ■ INTERO FABBRICATO - MOLIN NUOVO

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

m² 600 m²



### ■ RISTORANTE - VIALE TRICESIMO

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

m² 210 3 2



**ULTIMISSIME DISPONIBILITÀ**



■ **"RESIDENZA VENEZIA 400"**

Udine, Viale Venezia – In posizione servita accanto al Policlinico, meravigliosi **appartamenti in classe "A4"** con fotovoltaico, riscaldamento a pavimento, domotica di base, climatizzazione.

Appartamenti bicamere e tricamere, doppi servizi, zona giorno open, primo ingresso!

🏠 120 m<sup>2</sup> 🛏 2/3 🚿 2 🚗 1



**DETRAZIONI FISCALI**

■ **TRICAMERE PRIMO INGRESSO, UDINE – ZONA PLANIS**

In moderno condominio in pronta consegna, **tricamere** al primo piano con stupenda terrazza abitabile, zona giorno open space, doppi servizi e lavanderia! Tecnologia all'avanguardia, scelta finiture finali da ampio capitolato, importanti detrazioni fiscali...

Ultima disponibilità!!

🏠 120 m<sup>2</sup> 🛏 3 🚿 2 🏠 1



agenziaimmobiliareinudine



agenzia\_immobiliare\_in\_udine



### ■ 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, completo di 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 pubblico.

Prezzo clamoroso, € 495.000!

m<sup>2</sup> 180 m<sup>2</sup> 3 2 1 1





### MARTIGNACCO CASALI LAVIA - VILLE

Esclusivo intervento residenziale composto da sole sette unità immobiliari con giardino privato. Un progetto in bioedilizia pensato per chi cerca qualità, comfort e la possibilità di vivere una casa davvero su misura.

Acquistando oggi avrai l'opportunità di **DEFINIRE IL PROGETTO** insieme all'impresa costruttrice, **PERSONALIZZANDO** gli spazi e scegliendo finiture e materiali per creare un'abitazione che rispecchi perfettamente le tue esigenze e il tuo stile di vita. Il giardino privato completa un contesto residenziale tranquillo e riservato, ideale per chi desidera vivere a pochi minuti da tutti i servizi senza rinunciare alla serenità e alla qualità della vita. Impianto fotovoltaico, riscaldamento e raffrescamento a pavimento e tecnologie di ultima generazione.

Questa non è semplicemente una nuova casa, ma l'opportunità di realizzare la casa che hai sempre immaginato.

*Nota: Le immagini hanno esclusivamente finalità illustrative e rappresentano un'ipotesi progettuale.*

INFO IN AGENZIA - Classe energetica "A4"

🚗 2/3 🚲 21 🌱 A4



### FELETTO UMBERTO TRICAMERE BISERVIZI

Raffinato appartamento al piano terra con giardino e zona porticata in **PRESTIGIOSA PALAZZINA MODERNA**. Luminosa zona giorno, cucina abitabile, tre camere, doppi servizi e lavanderia esterna. Finiture di pregio, l'immobile è parzialmente arredato e include predisposizione per VMC, allarme e climatizzazione. Cantina e autorimessa. € 445.000 - Classe energetica "A4"



📏 139 m² 🚗 3 🚲 2 🏠 1 🌱 A4



Troviamo la soluzione immobiliare *perfetta per te*



### FELETTU UMBERTO NUOVA COSTRUZIONE

Nel cuore di un contesto riservato e prettamente residenziale a Feletto Umberto, sorge un nuovo ed esclusivo progetto edilizio.

Un complesso moderno di sole 9 unità abitative, distribuite su due scale e sviluppate su tre piani fuori terra, pensato per offrire il massimo del comfort e della privacy.

Caratteristiche principali degli appartamenti:

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

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

Massima efficienza energetica: Edifici certificati in Classe A4 secondo il rigido protocollo CasaClima, garanzia di altissimo isolamento termico e acustico, con un drastico abbattimento dei consumi in bolletta. Tecnologia all'avanguardia: Dotazioni, impianti e comfort edilizi di ultimissima generazione.

Personalizzazione totale: l'impresa mette a disposizione un architetto dedicato per sviluppare un progetto d'arredo su misura.

DA € 355.000 – Classe energetica "A4"

m<sup>2</sup> 88 m<sup>2</sup> 2/3 2 1 A4



### UDINE – TRICAMERE AL PIANO PRIMO PRIMO INGRESSO

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

€ 430.000 – Classe Energetica "A4"



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





## PASIAN DI PRATO - PASSONS € 123.000

Appartamento bicamere più studio di circa 105 mq, situato al primo piano di una piccola palazzina degli anni '80 con cucina abitabile, soggiorno, ampio bagno e terrazze. Termoautonomo. Completano la proprietà cantina, garage e piccolo scoperto. Finiture originali, ideale per personalizzare gli spazi secondo il proprio gusto.

3 | 1 | 105 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

scopri ▼



## UDINE - VIA PADRE REGINALDO GIULIANI € 208.000

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 m<sup>2</sup>

scopri ▼



## 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 m<sup>2</sup>

scopri ▼



📍 Udine | Via Cecilia Deganutti, 14 ☎ 0432 519136

✉ welcome@bassanimmobiliare.com 🌐 bassanimmobiliare.com



#### UDINE - INT. VIA POSCOLLE (ZTL)

€ 315.000

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. Classe energetica C.

scopri ▼



🏠 4 🚗 1 📏 110 m<sup>2</sup>



#### UDINE - VIA SAVORGNANA

€ 490.000

Esclusivo appartamento di 170mq completamente e finemente ristrutturato sito al 3° piano di signorile palazzina. Ampia zona living, cucina separata abitabile con dispensa e terrazza, 3 camere, 2 bagni finestrati, guardaroba, comodo ripostiglio, ulteriore terrazzo, cantina. Classe Energetica C.

scopri ▼



🏠 4 🚗 no 📏 174 m<sup>2</sup>



# I PANNELLI SOLARI E LA POMPA DI CALORE FANNO AUMENTARE LA RENDITA CATASTALE

L'Agenzia delle Entrate chiarisce con la risoluzione n. 21/E che gli impianti tecnologici incidono sul valore catastale. Se l'incremento supera il 15%, scatta l'obbligo di aggiornamento.



**A**vete installato pannelli fotovoltaici, un sistema di accumulo, una pompa di calore o una colonnina di ricarica per l'auto elettrica. Avete beneficiato del superbonus o di altri incentivi fiscali. Poi è arrivata una lettera dall'Agenzia delle Entrate che vi chiede conto della variazione catastale. Vi chiedete: questi impianti fanno davvero aumentare la rendita catastale? E quando scatta l'obbligo di comunicare la variazione?

I pannelli solari e la pompa di calore fanno aumentare la rendita catastale? Con la risoluzione n. 21/E, l'Agenzia delle Entrate risponde sì, ma con una soglia precisa: l'obbligo di aggiornamento catastale scatta solo quando l'in-

stallazione degli impianti produce un incremento di valore dell'immobile superiore al 15%. Sotto quella soglia, non è necessario fare nulla. Sopra, bisogna comunicare la variazione al catasto, con possibili conseguenze sulle imposte dovute.

## **Il contesto: le lettere di compliance dopo il superbonus**

Il chiarimento dell'Agenzia nasce da un'esigenza concreta. Dopo la legge di bilancio 2024 sono partite attività di verifica su chi ha beneficiato dei bonus edilizi — a partire dal superbonus — per controllare che sia stata inviata

la comunicazione di variazione catastale richiesta dalla legge. Migliaia di lettere di compliance hanno raggiunto i contribuenti, sollevando dubbi e domande. Il problema centrale era capire quando sorge l'obbligo di aggiornamento catastale, con particolare riferimento alla rideterminazione del classamento e della rendita delle unità immobiliari dopo interventi di riqualificazione energetica o tecnologica.

### **Cosa è sempre chiaro: variazioni strutturali e di destinazione**

La risoluzione parte dai casi non controversi. Non ci sono dubbi sull'obbligo di aggiornamento quando un immobile ha subito variazioni di destinazione d'uso, di consistenza o di caratteristiche tipologiche, distributive, o della sagoma. Un vano in più, un cambio da residenziale a ufficio, una modifica della planimetria: in questi casi la comunicazione è obbligatoria e la rendita quasi certamente cambierà. I dubbi operativi riguardano invece gli interventi impiantistici: pannelli fotovoltaici, sistemi di accumulo, pompe di calore, condizionatori, colonnine di ricarica. L'Agenzia si interroga sull'impatto dell'ampliamento della dotazione impiantistica, anche quando gli impianti sono a servizio comune di più unità immobiliari.

### **La soglia del 15%: il criterio decisivo**

La risposta della risoluzione è che gli impianti incidono sul valore catastale e vanno verificati, ma non è sempre necessario aggiornare la rendita. L'obbligo non scatta per gli interventi non suscettibili di comportare un incremento della redditività apprezzabile nell'ambito del sistema estimativo catastale.

Il parametro quantitativo da applicare è quello già indicato dalla circolare n. 36/2013 dell'Agenzia, all'epoca dedicata ai soli impianti fotovoltaici: un incremento di valore pari o superiore al 15% rispetto al valore catastale ante intervento è la soglia che individua un intervento significativo, tale da determinare un incremento di rendita e far scattare l'obbligo di comunicazione. Con la risoluzione n. 21/E, questo criterio viene esteso a tutti gli impianti tecnologici, non solo ai fotovoltaici. Chi installa una pompa di calore, un sistema di accumulo, una colonnina di ricarica o un impianto di condizionamento deve verificare se, sommando il valore dei nuovi impianti al valore catastale dell'immobile, si supera la soglia del 15%.

### **Come si calcola: il confronto ante e post intervento**

Il calcolo da effettuare è un confronto tra il valore catastale dell'immobile prima dell'intervento e il valore catastale che l'immobile assumerebbe dopo l'intervento, tenendo conto della nuova dotazione impiantistica.

La risoluzione precisa due aspetti importanti sul metodo

di calcolo. Il primo riguarda gli interventi eseguiti in più fasi. Se nel corso degli anni sono stati installati più impianti in momenti diversi — prima i pannelli fotovoltaici, poi la pompa di calore, poi il sistema di accumulo — il valore da prendere in considerazione è quello complessivo corrispondente all'attuale dotazione dell'unità immobiliare. Non si valuta ogni singolo intervento isolatamente, ma l'insieme degli impianti presenti al momento della verifica. Il secondo riguarda gli impianti condominiali. Quando i nuovi impianti sono a servizio di più unità immobiliari — come accade spesso con i sistemi fotovoltaici condominiali — per ciascuna unità interessata si prende in considerazione la quota di valore ad essa riferita, in proporzione alla quota millesimale o al criterio di ripartizione adottato.

### **Chi deve fare i calcoli e cosa succede se si supera la soglia**

La risoluzione precisa che è sempre necessaria una valutazione tecnica puntuale da parte di un professionista abilitato. Non è un calcolo che il contribuente può fare da solo: richiede competenze catastali specifiche. I geometri, i periti e gli altri professionisti abilitati devono applicare le norme catastali per determinare il nuovo valore dell'immobile con la dotazione impiantistica aggiornata. Se dalla valutazione emerge che l'incremento di valore supera il 15%, scatta l'obbligo di presentare la dichiarazione di variazione catastale. Questa comporta una rideeterminazione della rendita, che a sua volta può incidere sulle imposte dovute: IMU, TASI dove ancora applicabile, e in alcuni casi imposte sui redditi per gli immobili non adibiti ad abitazione principale.

Se invece l'incremento è inferiore al 15%, non c'è obbligo di aggiornamento e la rendita rimane invariata.

### **Le implicazioni per chi ha ricevuto la lettera dell'Agenzia**

Per i contribuenti che hanno ricevuto le lettere di compliance dell'Agenzia, la risoluzione fornisce una risposta operativa. Non basta rispondere genericamente che i lavori sono stati eseguiti regolarmente: occorre verificare, con l'ausilio di un professionista, se gli interventi realizzati abbiano prodotto un incremento di valore superiore al 15% e, in caso affermativo, se la variazione catastale sia già stata comunicata o se vada ancora presentata.

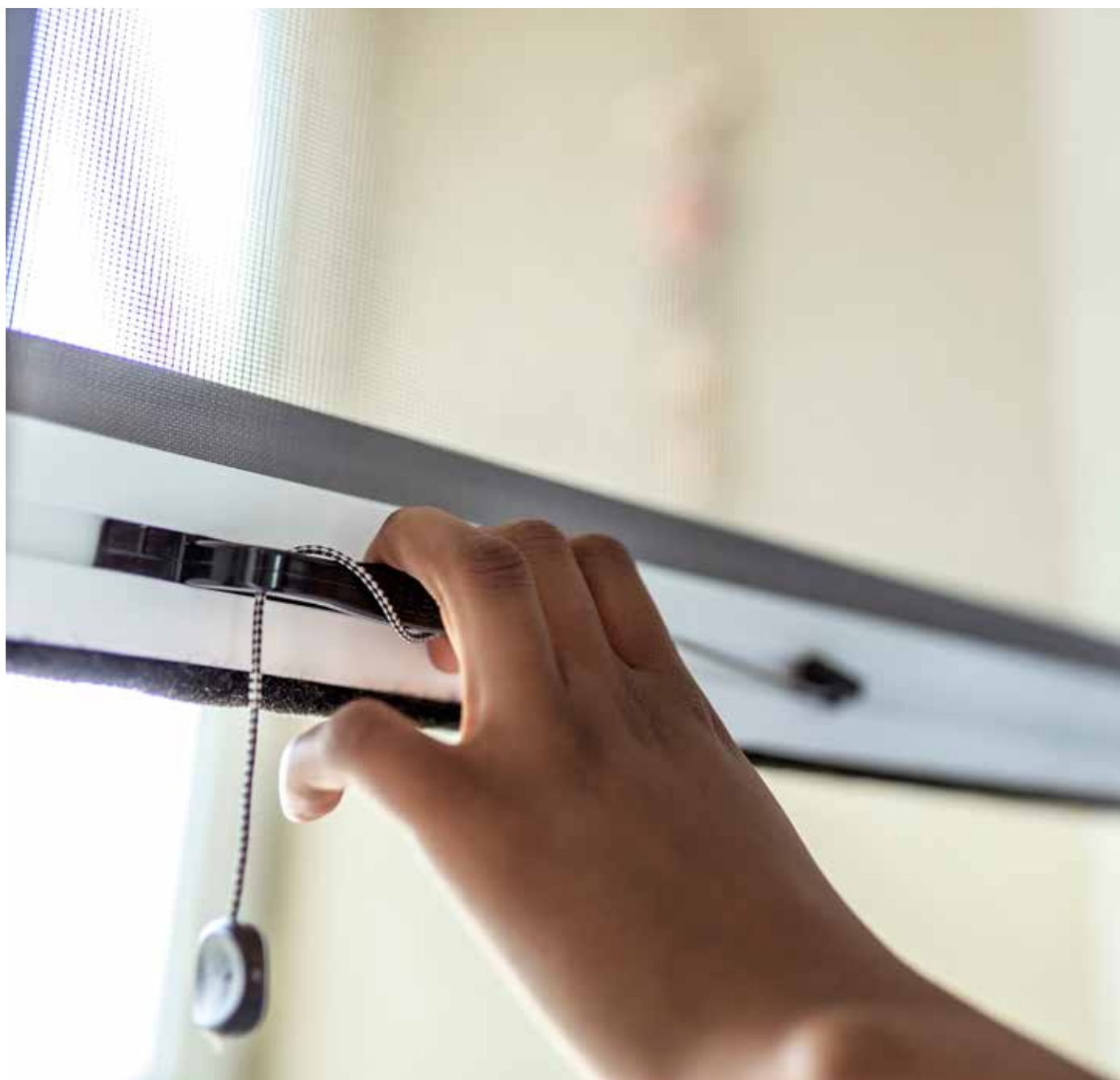
Chi non ha ancora provveduto e si trova sopra la soglia può regolarizzare la propria posizione. Chi invece è sotto la soglia può dimostrare all'Agenzia che non sussisteva l'obbligo di aggiornamento, allegando la valutazione tecnica a supporto.



# BONUS ZANZARIERE: I REQUISITI PER OTTENERE LO SCONTO ECOBONUS

Le zanzariere rientrano nell'Ecobonus se fungono da schermature solari fisse. Regole, requisiti tecnici e percentuali di detrazione fino al 2026.

---



L'installazione delle zanzariere permette di accedere alle detrazioni fiscali dell'Ecobonus, a patto di rispettare vincoli tecnici molto rigidi. L'ordinamento italiano non prevede un bonus autonomo per i dispositivi contro gli insetti. Tuttavia, se l'infrastruttura modula la luce e il calore del sole a protezione di una vetrata, il Fisco riconosce lo sconto Irpef o Ires. L'agevolazione richiede caratteristiche precise e segue un calendario dettagliato con percentuali variabili per il biennio 2025-2026.

### **I confini normativi dell'agevolazione**

Dal punto di vista legislativo, la detrazione per le zanzariere rientra negli interventi di riqualificazione energetica degli edifici. La legge assimila queste strutture alle schermature solari e alle chiusure tecniche oscuranti mobili. Per ottenere il beneficio fiscale, la zanzariera deve formare un corpo unico con l'involucro edilizio, in perfetta conformità alle regole tecniche di settore. Il legislatore impone un preciso obiettivo termodinamico: il sistema, posizionato all'esterno di un vetro, deve arginare le radiazioni solari durante i mesi estivi e permettere il loro ingresso nella stagione invernale.

### **I requisiti tecnici e il divieto dell'esposizione a nord**

L'Agenzia delle Entrate e l'Enea fissano paletti applicativi molto severi. La regola più nota riguarda l'orientamento: le schermature solari perdono in automatico il diritto all'Ecobonus se guardano a nord. Oltre a questo limite geografico, il dispositivo deve coprire in modo diretto una superficie vetrata, deve possedere una struttura mobile e deve qualificarsi come installazione "tecnica". Il montaggio richiede un ancoraggio fisso all'immobile. L'impresa può installare il prodotto all'interno, all'esterno o in modo integrato al serramento, ma l'utente finale non deve mai avere la possibilità di montare e smontare il sistema a proprio piacimento. Il prodotto necessita inoltre della marcatura CE, ove prevista dalla legge, e deve rispettare tutte le normative locali in materia di sicurezza ed efficienza energetica.

### **Regole differenti per chiusure oscuranti e persiane**

Il quadro giuridico cambia per le chiusure oscuranti pure, come le persiane o le tapparelle. Per queste categorie, l'ordinamento autorizza l'installazione in qualsiasi orientamento, senza applicare il divieto dell'esposizione a nord, e ammette sia strutture autonome sia strutture combinate con la finestra. L'Amministrazione finanziaria chiarisce un aspetto fondamentale per la fatturazione. Il montaggio di chiusure oscuranti in contemporanea alla sostituzione dei vetri rappresenta un intervento unitario. Al contrario, l'installazione di nuove schermature solari o il mero cambio delle chiusure senza toccare i serramenti

costituiscono lavori autonomi. In questa ipotesi specifica, il limite massimo di detrazione tocca i 60mila euro per ogni singola unità immobiliare.

### **Un esempio pratico per il calcolo dello sconto**

Un cittadino spende 2.000 euro per installare nuove zanzariere a rullo sulle finestre del proprio appartamento, esposte a sud e a ovest. I dispositivi recano la marcatura CE, sono inamovibili e possiedono la certificazione tecnica per filtrare la radiazione solare. Grazie a questi elementi, il contribuente matura il diritto alla detrazione. Se il cittadino realizza il lavoro nel 2025 all'interno della propria abitazione principale, il Fisco riconosce il 50% di sconto. Lo Stato restituirà 1.000 euro complessivi, spalmati sotto forma di detrazione fiscale in dieci quote annuali di pari importo, pari a 100 euro all'anno per un decennio.

### **Burocrazia, comunicazioni e immobili senza riscaldamento**

L'accesso all'agevolazione richiede il rispetto di adempimenti documentali precisi. Il decreto interministeriale del 6 agosto 2020 (Allegato A) autorizza la sostituzione dell'asseverazione tecnica con una dichiarazione rilasciata direttamente dal fornitore. Questa agevolazione burocratica vale solo se la normativa locale non impone il deposito formale della Relazione tecnica in Comune. Per queste opere, la legge non richiede la redazione dell'Attestato di prestazione energetica (Ape). Resta in vigore, in modo tassativo, l'obbligo di inviare la comunicazione telematica all'Enea entro 90 giorni dalla conclusione dei cantieri. Una ulteriore deroga vantaggiosa riguarda lo stato dei luoghi: l'immobile non necessita di un impianto di riscaldamento preesistente. L'Ecobonus sulle schermature si applica a qualsiasi categoria catastale, inclusi gli uffici, i capannoni, i negozi e i fabbricati rurali.

### **Le aliquote per il biennio transitorio 2025-2026**

Il legislatore ha ridisegnato le percentuali di recupero fiscale per gli investimenti realizzati tra il 1° gennaio 2025 e il 31 dicembre 2026. In questo biennio, la detrazione base scende alla misura ordinaria del 36%. Il Governo concede l'aliquota maggiorata al 50% solo al verificarsi di una condizione anagrafica e patrimoniale precisa: il beneficio più alto spetta unicamente ai proprietari, o ai titolari di un diritto reale di godimento, che realizzano le installazioni sulla propria abitazione principale. In entrambe le fattispecie, lo Stato impone il rimborso del credito d'imposta attraverso la consueta ripartizione decennale.





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



Quore

il gruppo immobiliare che crea valore

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





il nostro obiettivo?  
LA CASA  
GIUSTA  
PER VOI

IMMOBILIARE

**IN**

UDINE

Udine | P.zza Garibaldi, 5 | 0432 502100 | [immobiliareinudine.it](http://immobiliareinudine.it) | [info@immobiliareinudine.it](mailto:info@immobiliareinudine.it)