

ABITARE

ANNO III N. 10 | OTTOBRE 2026 | UDINE E PROVINCIA

REAL ESTATE



SFRATTI:
TUTTE LE NOVITÀ

ESPROPRIO TERRENO PRIVATO:
come funziona

CASE DA SOGNO
dall'attico alla villa



ARREDAMONT ARREDARE IN MONTAGNA DAL 1978

**31 OTTOBRE /
8 NOVEMBRE
2026**

**Longarone,
Belluno**

Orari
feriali 14 - 19
sabato domenica
10 - 19

 **Longarone Fiere
Dolomiti**



arredamont.it



IN UN ANNO, OLTRE 74MILA IMMOBILI ALL'ASTA

Dietro i numeri delle esecuzioni immobiliari ci sono famiglie, risparmi e storie personali. La tutela del patrimonio immobiliare richiede più informazione, prevenzione e consapevolezza. Perché la casa non è soltanto un bene economico: è sicurezza, progetto di vita e futuro.

La casa è da sempre il simbolo della stabilità, il risultato di anni di lavoro e sacrifici, il luogo in cui si costruiscono progetti e si custodiscono ricordi. Eppure, per migliaia di famiglie, quello stesso patrimonio può trasformarsi in una fonte di preoccupazione, fino a diventare oggetto di una procedura esecutiva. Il dato di oltre 74mila immobili finiti all'asta in un anno impone una riflessione che va ben oltre le statistiche del mercato immobiliare: quanto siamo davvero preparati a difendere il nostro bene più prezioso?

Quando un immobile arriva all'asta, raramente siamo di fronte a una vicenda che riguarda soltanto una proprietà. Dietro una procedura possono esserci difficoltà economiche, un'attività imprenditoriale in crisi, una successione complicata, un mutuo diventato insostenibile o una situazione debitoria che, nel tempo, è sfuggita al controllo. In molti casi, il problema non nasce all'improvviso, ma si sviluppa progressivamente, mentre il proprietario rimanda le decisioni, sottovaluta i segnali o non dispone delle informazioni necessarie per comprendere la portata delle conseguenze.

La vera difesa immobiliare comincia prima dell'asta.

Questo è il punto centrale. Intervenire quando la procedura esecutiva è già avanzata può lasciare margini di manovra molto più limitati rispetto a una valutazione tempestiva della situazione. Conoscere i propri debiti, verificare la propria esposizione, comprendere gli effetti di eventuali garanzie prestate e rivolgersi subito a professionisti qualificati può fare la differenza. Non esistono soluzioni valide per ogni caso, ma esiste una

regola che vale per tutti: ignorare un problema non lo rende meno grave. In Italia, il rapporto con la casa è storicamente molto forte. La proprietà immobiliare rappresenta per molte famiglie una forma di risparmio, una garanzia per il futuro e, talvolta, l'unico patrimonio accumulato nell'arco di una vita. Proprio per questo, quando un immobile entra nel circuito delle esecuzioni, le conseguenze possono coinvolgere non soltanto il proprietario, ma anche il nucleo familiare e le sue prospettive economiche.

C'è poi un aspetto culturale che merita attenzione. In materia immobiliare siamo abituati a concentrarci sull'acquisto, sulla vendita, sulla rivalutazione e sulla rendita. Dedichiamo molto tempo alla scelta della casa, alla trattativa sul prezzo e alla ricerca del finanziamento. Molto meno, invece, alla prevenzione dei rischi che possono compromettere la proprietà nel corso degli anni. Eppure, proteggere un immobile dovrebbe essere considerato parte integrante della sua gestione, esattamente come mantenerlo, assicurarne la conservazione e pianificarne la trasmissione.

Come **ABITARE MAGAZINE**, crediamo che l'informazione immobiliare debba svolgere anche questo compito: non limitarsi a raccontare dove comprare, quanto vale una casa o quali siano le nuove tendenze dell'abitare, ma aiutare i lettori a comprendere i rischi, conoscere i propri diritti e assumere decisioni consapevoli.

Perché la casa non è soltanto una voce del patrimonio. È spesso il risultato di una vita di lavoro, il luogo degli affetti e la base su cui si costruisce il futuro. Difenderla significa, prima di tutto, sapere quando agire, a chi rivolgersi e quali strumenti utilizzare.

La miglior tutela immobiliare non è quella che interviene quando tutto sembra perduto, ma quella che aiuta a evitare che sia troppo tardi.

Anno III - N. 10

COPIA OMAGGIO

Quindicinale di informazione immobiliare

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

Editore

Arca Editore Srls
Corso Vittorio Emanuele II, 9
31015 Conegliano Veneto - Treviso
Tel. 0422 6977
mail info@arcaeditore.it
numero di iscrizione al ROC n° 42434



Direttore Responsabile

Silvano Piazza
silvano.piazza@abitaremagazine.it

Direttore Editoriale

Alessandro Mattiazzi
alessandro.mattiazzi@abitaremagazine.it

Redazione e Marketing

Lucia Tosolini
lucia.tosolini@abitaremagazine.it

Progettazione e realizzazione grafica

Annalisa Petri
Adriana Cobianchi
udine@abitaremagazine.it

Amministrazione

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

Stampa

Luce srl – Udine
www.lucegroup.it

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



Per la Tua Pubblicità

Tel. 0422 6977
Mail info@abitaremagazine.it

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



SOMMARIO

- 10** Gruppo Quore
- 14** Immobiliare In Udine
- 18** Rehome Immobiliare
- 20** Riva Immobiliare
- 22** Mondo e Dintorni
- 24** Il Castello Immobiliare



17



27



30



39

OTTOBRE 2026 N. 10

26 Bassani Immobiliare

28 Cividale Casa

30 Immobiliare Cierre

34 Immobiliare Ricco

36 Bile Immobiliare

39 Case da Sogno

SFRATTI, LA MAGGIORANZA PROPONE VIGILANTES E REGISTRO MOROSI

Gli emendamenti al Ddl in Senato puntano a dimezzare i tempi per ri-avere casa. Per l'inquilino che resiste il conto sale, per il proprietario arriva lo stop all'Imu.

Guardie giurate accanto all'ufficiale giudiziario, una sanzione minima di 50 euro al giorno per chi non lascia l'appartamento, niente Imu per il proprietario durante lo sfratto per morosità e un registro nazionale degli inquilini morosi. Sono le modifiche che la maggioranza ha messo sul tavolo della commissione Giustizia del Senato, dove il Ddl sfratti è entrato nella fase degli emendamenti. Per ora sono proposte: nessuna di queste regole è legge. Ma la direzione è chiara, punta a dimezzare, forse ridurre a un terzo, i tempi attuali per convalida ed esecuzione degli sfratti. Gli emendamenti agiscono su due fronti: rendere più veloce la riconsegna dell'immobile e rendere più costoso, per l'inquilino, restare dentro dopo l'ordine del giudice. Per capire cosa cambierebbe bisogna partire da come funzionano le cose oggi.

Che cosa propone la maggioranza al Senato?

Oggi ci sono colli di bottiglia che allungano i tempi. Il primo è la carenza di organico degli ufficiali giudiziari. Il secondo è la difficoltà delle questure a fornire agenti per le esecuzioni. Il risultato, per il proprietario, sono mesi e a volte anni tra la convalida dello sfratto e il giorno in cui riprende le chiavi.

Le risposte allo studio sono due. Affiancare all'ufficiale giudiziario altre figure delegate dal giudice, come quelle dell'istituto vendite giudiziarie. E consentire il ricorso agli istituti di vigilanza privata durante il rilascio. Su quest'ultimo punto «su cui faremo delle valutazioni». La partita, quindi, è ancora aperta.

Come funziona oggi lo sfratto per morosità?

Quando l'inquilino non paga il canone, il proprietario notifica un atto di intimazione di sfratto per morosità con citazione per la convalida. All'udienza il giudice verifica la morosità. Se l'inquilino non si presenta o non si oppone, lo sfratto viene convalidato.

Per le abitazioni esiste una via d'uscita: il termine di grazia. L'inquilino può chiedere al giudice un termine, di regola fino a novanta giorni, per pagare arretrati, interessi e spese. Se paga, lo sfratto si chiude. Questa possibilità ha un limite: non più di tre volte in quattro anni.

Dopo la convalida, il giudice fissa la data dell'esecuzione. Il proprietario notifica il precetto e poi il preavviso di rilascio, con almeno dieci giorni di anticipo. Il giorno stabilito l'ufficiale giudiziario si presenta all'immobile. Se l'inquilino non apre o si oppone, l'ufficiale può chiedere l'assistenza della forza pubblica. Ed è qui che la procedura si inceppa: senza agenti disponibili, l'accesso viene rinviato. Un rinvio dopo l'altro.

Che ruolo avrebbero gli istituti di vigilanza privata?

L'emendamento prevede che l'ufficiale giudiziario possa farsi assistere da un istituto di vigilanza privata durante le operazioni di rilascio. Due condizioni: serve la richiesta del proprietario, e le spese restano a carico suo. Lo scopo è garantire la sicurezza dell'ufficiale di fronte a comportamenti ostruzionistici e compensare la mancanza di agenti. I limiti sono scritti nella stessa proposta. L'intervento dei vigilantes resta confinato ai poteri che la legge

attribuisce alla vigilanza privata. Le guardie particolari giurate, regolate dal testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, non hanno i poteri di polizia: non possono usare la forza per allontanare qualcuno da casa sua. La restituzione dell'immobile resta compito dell'ufficiale giudiziario. In pratica la guardia giurata farebbe da presidio, non da braccio esecutivo.

Se l'inquilino oppone una resistenza fisica, servirà comunque la forza pubblica.

Cosa cambia per l'inquilino che non lascia la casa?

Già oggi chi non rispetta un ordine di rilascio può essere condannato a pagare una somma per ogni giorno di ritardo. È l'astreinte, la misura di coercizione indiretta. Dopo la riforma Cartabia vale anche per gli obblighi di consegna e rilascio di immobili. La chiede il proprietario, la fissa il giudice tenendo conto del valore della causa, del danno, delle condizioni dell'obbligato.

Il problema segnalato dalla maggioranza riguarda l'importo. Se il canone è basso, il giudice tende a fissare cifre basse. Una somma di pochi euro al giorno non spinge nessuno a fare le valigie. Gli emendamenti propongono quindi una soglia minima per legge: 50 euro al giorno. In un mese di ritardo fanno 1.500 euro, in sei mesi circa 9mila, che si sommano agli arretrati e alle indennità di occupazione già dovute. Il giudice manterrebbe il potere di salire, non quello di scendere sotto il minimo.

Chi paga le spese per liberare l'immobile?

Lo sgombero costa. Il fabbro per aprire la porta, il trasporto dei mobili, il deposito, lo smaltimento di ciò che nessuno reclama. A volte anche la gestione di cani o gatti rimasti in casa. Oggi il proprietario anticipa queste spese, che il giudice dell'esecuzione liquida a carico dell'inquilino. Per i mobili lasciati nell'appartamento l'ufficiale giudiziario assegna un termine per portarli via, scaduto il quale si considerano abbandonati. Gli emendamenti mettono nero su bianco che tutte le spese di rilascio sono a carico dell'esecutato, cioè l'inquilino sfrattato: apertura dell'immobile, asporto, custodia e smaltimento dei beni mobili, gestione degli eventuali animali. E aggiungono un dettaglio pratico: il proprietario le recupererebbe nello stesso procedimento esecutivo, senza bisogno di avviare un giudizio separato. Meno carte, meno tempo, meno soldi in avvocati.

Imu, il proprietario smetterà di pagarla durante lo sfratto?

Oggi l'inquilino moroso non paga l'affitto, ma il proprietario continua a pagare l'imposta municipale propria sull'appartamento. Paga le tasse su un reddito che non incassa e su un bene che non può usare. Un'esenzione

esiste già, ma solo per gli immobili occupati abusivamente, cioè senza alcun titolo, e solo dopo la denuncia all'autorità giudiziaria. La morosità dell'inquilino regolare ne resta fuori.

Gli emendamenti presentati colmano il vuoto. Per gli immobili abitativi dati in locazione, il locatore non sarebbe tenuto a versare l'Imu dalla notifica dell'intimazione di sfratto per morosità fino alla riconsegna effettiva. Un esempio: intimazione notificata a marzo, chiavi restituite a dicembre. Nove mesi senza Imu.

Il pacchetto fiscale prevede altre agevolazioni Imu per gli affitti a studenti, a lavoratori trasferiti e a famiglie con persone con disabilità. E uno sconto più pesante per i contratti a canone concordato, che oggi godono di una riduzione dell'imposta del 25 per cento. Il nodo è la copertura: queste misure hanno un costo per i Comuni difficile da sostenere, e la loro sorte dipenderà da lì.

Cedolare secca anche se l'inquilino è un'impresa?

La cedolare secca è il regime fiscale che consente al proprietario di tassare i canoni abitativi con un'aliquota fissa, al posto dell'Irpef ordinaria. Da anni si discute se sia applicabile quando l'appartamento è affittato a una società, per esempio per alloggiare un dipendente. L'Agenzia delle entrate ha sempre detto di no, perché il conduttore agisce nell'esercizio di un'attività d'impresa. La Cassazione ha aperto a una lettura diversa, che guarda all'uso abitativo dell'immobile.

Alcuni emendamenti chiuderebbero la questione per legge: cedolare secca ammessa anche con l'inquilino impresa. Per i proprietari significherebbe poter affittare a un'azienda senza perdere il regime agevolato.

Come funzionerebbe il registro nazionale degli inquilini morosi?

L'ultima proposta, è la più delicata. Un registro nazionale degli inquilini morosi che certifichi l'affidabilità economica e sociale dell'inquilino. In pratica, chi deve affittare potrebbe sapere in anticipo se il candidato ha già lasciato canoni non pagati.

Il registro tocca dati personali, quindi deve fare i conti con il regolamento europeo sulla protezione dei dati (Gdpr). Per questo l'emendamento rinvia tutto a un regolamento da adottare entro sei mesi, dopo il parere del Garante privacy. Sarà quel testo a stabilire quali dati si possono inserire, chi può consultarli e con quali garanzie per le persone iscritte: per esempio, per quanto tempo un nome resta in elenco e come lo si fa cancellare dopo aver saldato il debito.

COME FUNZIONA L'ESPROPRIO DI UN TERRENO PRIVATO?

Guida pratica all'espropriazione per pubblica utilità: scopri come difenderti, come si calcola l'indennità e quali sono i tempi della procedura.



Subire il prelievo forzato di una proprietà non è mai un evento piacevole, ma la legge stabilisce paletti rigidi per evitare abusi. Molti cittadini si chiedono spesso come funziona l'esproprio di un terreno privato per capire se l'amministrazione sta agendo nel rispetto delle regole. L'espropriazione non è un atto improvviso, ma il risultato di un percorso amministrativo lungo e trasparente. Conoscere le fasi, i diritti di opposizione e le modalità di calcolo dell'indennizzo permette al proprietario di non far-

si travolgere dalla burocrazia e di ottenere il giusto ristoro economico. Questa guida analizza ogni passaggio, dalla pianificazione urbanistica al decreto finale.

Quando lo Stato può portarmi via un immobile?

L'amministrazione pubblica non può agire per semplice capriccio. Il potere di espropriazione scatta solo quando esiste un interesse collettivo superiore alla proprietà privata. Si parla in questo caso di pubblica utilità. Gli scopi

legittimi includono la costruzione di strade, piazze, scuole o ferrovie. Anche l'edilizia residenziale pubblica, come le case popolari, rientra in questa categoria, poiché risponde a un bisogno sociale primario. Il privato non perde il bene gratuitamente. Egli ha il diritto inalienabile di ricevere una indennità di esproprio. Questo importo non è una regalia, ma rappresenta il prezzo che la collettività paga per acquisire forzatamente un bene. La procedura deve essere comunicata formalmente fin dall'inizio. L'ente pubblico ha l'obbligo di avvisare i proprietari interessati dell'avvio del procedimento, permettendo loro di intervenire e presentare osservazioni. Senza questo passaggio, l'intera operazione rischia di essere annullata dal giudice.

Come sapere se il mio terreno sarà espropriato?

Il primo segnale di un futuro esproprio si trova nei documenti di programmazione del territorio. La volontà di realizzare un'opera pubblica deve apparire chiaramente nel Piano Regolatore o in una sua variante. Il Comune deve indicare con precisione quali aree serviranno per lo sviluppo urbanistico. Quando il fondo viene individuato, su di esso cade quello che i tecnici chiamano vincolo preordinato all'esproprio.

Dalla notifica di questo vincolo, il proprietario subisce delle limitazioni:

- non può più costruire nuove opere sul terreno.
- non può apportare modifiche che aumentino il valore del bene al solo scopo di alzare l'indennità.
- deve astenersi da ogni attività che ostacoli il futuro impiego pubblico della zona.

Il vincolo non dura per sempre. La legge fissa un termine di cinque anni entro il quale l'amministrazione deve far partire l'esproprio vero e proprio. Se il tempo scade senza che l'ente abbia agito, il vincolo decade e il proprietario torna a disporre liberamente del suo bene. Una proroga è possibile solo se il Comune fornisce motivazioni eccezionali e documentate.

Cosa contiene la dichiarazione di pubblica utilità?

Entro i cinque anni di validità del vincolo, l'ente pubblico deve emanare la dichiarazione di pubblica utilità. Si tratta di un atto fondamentale perché trasforma l'intenzione teorica in un obbligo operativo. In questo documento l'amministrazione deve spiegare nel dettaglio le ragioni del progetto e fissare i termini per l'inizio e la fine dei lavori. Se il termine finale non viene indicato, la legge lo fissa automaticamente a cinque anni dal rilascio della dichiarazione. La dichiarazione di pubblica utilità è il motore della fase centrale della procedura. Una volta emessa, l'amministrazione ha trenta giorni di tempo per comunicare al proprietario la somma offerta come indennità. Il

cittadino ha a sua volta trenta giorni per rispondere.

Questo è il momento del dialogo: il privato può presentare osservazioni e documenti per dimostrare che il valore del suo fondo è superiore a quello stimato dagli uffici tecnici. L'ente ha l'obbligo di esaminare queste carte e di tenere conto delle indicazioni fornite dal proprietario prima di stabilire la cifra definitiva.

Come si calcola l'indennità di esproprio?

Il calcolo della somma da versare non è arbitrario. L'indennità deve rappresentare un serio ristoro per il sacrificio subito dal privato. Non deve essere una cifra simbolica, ma nemmeno deve coincidere necessariamente con il massimo profitto speculativo. Il criterio base è il valore venale del bene, ovvero il prezzo che il terreno avrebbe in una libera compravendita al momento dell'esproprio. Il calcolo tiene conto di vari elementi:

- la destinazione urbanistica (se il terreno è agricolo o edificabile);
- la presenza di costruzioni o piantagioni realizzate prima dell'avvio del procedimento;
- la posizione e la facilità di accesso al fondo;
- l'eventuale presenza di vincoli che ne riducono il valore di mercato.

La giurisprudenza precisa che l'indennità di esproprio è un debito di valore. Ciò significa che la somma deve essere aggiornata nel tempo per riflettere l'inflazione e la perdita di potere d'acquisto della moneta fino al momento del pagamento effettivo. Solo quando la cifra viene fissata in modo definitivo da una sentenza o da un accordo, essa si trasforma in un debito di valuta soggetto agli interessi legali.

Cosa fare se l'offerta del Comune è troppo bassa?

Il proprietario non è obbligato ad accettare la prima offerta dell'amministrazione. Se ritiene che il prezzo sia irrisorio, può rifiutare la proposta. In questo caso, si aprono due strade per definire l'indennità definitiva. La prima opzione è la nomina di un collegio di tecnici: l'amministrazione nomina un esperto, il privato ne sceglie un altro di sua fiducia e il terzo viene nominato dal Presidente del Tribunale. Se questa strada non viene percorsa, interviene la Commissione Provinciale Espropri, un organismo pubblico che effettua una stima tecnica indipendente.

Bisogna però valutare bene il rischio economico della contestazione. Se il proprietario rifiuta l'offerta iniziale e le nuove perizie confermano una somma inferiore o uguale, le spese dei tecnici ricadranno interamente sulle sue spalle. Al contrario, se l'indennità finale risulta superiore di almeno un decimo rispetto all'offerta di partenza, i costi della perizia saranno a carico del Comune. Se la differenza

è minima, le spese vengono divise a metà. Accettare subito l'offerta conviene quando la stima dell'amministrazione è vicina a quella del proprio consulente di parte.

Esistono soldi extra per chi coltiva il terreno?

La legge tutela non solo il proprietario del suolo, ma anche chi lo lavora materialmente. Se il terreno espropriato è coltivato da un coltivatore diretto, un fittavolo o un mezzadro, questi soggetti hanno diritto a una indennità aggiuntiva.

Questa somma serve a compensare la perdita dell'attività lavorativa e del reddito derivante dai raccolti.

Tale pagamento presenta caratteristiche specifiche:

- è autonomo e distinto dall'indennità spettante al proprietario;
- si calcola in base al Valore Agricolo Medio (VAM) della coltura praticata;
- spetta solo se il coltivatore svolge l'attività in modo professionale e prevalente.

La Corte di Cassazione ha chiarito che il cumulo dell'indennità per il proprietario e di quella per il coltivatore può portare a un esborso totale del Comune superiore al valore di mercato del terreno. Si tratta di una tutela fondamentale per difendere il lavoro agricolo dal peso delle opere pubbliche, garantendo che chi vive della terra non resti senza mezzi di sussistenza dopo l'esproprio.

Quando scatta l'occupazione d'urgenza?

In alcuni casi, l'amministrazione non può aspettare i tempi della procedura ordinaria. Se l'opera deve essere realizzata con estrema rapidità per evitare pericoli o danni gravi, l'ente può emanare un decreto di occupazione d'urgenza. Con questo atto, la Pubblica Amministrazione entra immediatamente in possesso del bene prima ancora di aver pagato l'indennità definitiva e prima del decreto di esproprio. Tuttavia, l'urgenza deve essere reale e motivata nel provvedimento.

Ad esempio, è legittima per risolvere un'emergenza rifiuti o per riparare un ponte pericolante, mentre è contestabile se serve a costruire un parco giochi o una piazza. Durante l'occupazione d'urgenza, il proprietario ha diritto a un indennizzo annuale pari a un dodicesimo dell'indennità totale che gli spetterebbe. Se entro cinque anni dall'occupazione non viene emanato il decreto di esproprio finale, l'occupazione diventa illegittima e il proprietario può chiedere la restituzione del bene o il risarcimento del danno.

Che cos'è l'acquisizione sanante (Art. 42-bis)?

Capita a volte che la Pubblica Amministrazione occupi un

terreno e lo trasformi irreversibilmente (ad esempio costruendoci sopra una strada) senza però aver completato correttamente la procedura di esproprio. In passato queste situazioni finivano in un limbo legale. Oggi esiste l'istituto dell'acquisizione sanante. L'ente pubblico può decidere di acquisire il bene al proprio patrimonio "sanando" l'illegalità passata, ma deve pagare un prezzo molto alto. In caso di acquisizione sanante, al cittadino spetta un vero e proprio risarcimento del danno che comprende:

- il valore venale intero del bene al momento dell'atto;
- una somma forfettaria del 10% del valore venale per il pregiudizio non patrimoniale;
- un interesse del 5% annuo sul valore del bene per ogni anno di occupazione senza titolo.

L'amministrazione deve motivare in modo eccezionale perché non può restituire il terreno e perché non esistano alternative ragionevoli all'acquisizione forzata.

Si tratta di una procedura di estrema ratio che serve a evitare che opere pubbliche già funzionanti debbano essere demolite, garantendo però al privato un ristoro economico superiore a quello di un esproprio normale.

Come difendersi davanti al giudice?

Il cittadino che ritiene di aver subito un torto ha due strade principali per ottenere giustizia, a seconda del tipo di errore commesso dall'amministrazione. Se la contestazione riguarda il calcolo dell'indennità, la competenza è del giudice ordinario (Corte d'Appello). Il proprietario può chiedere che sia un magistrato a determinare il "giusto prezzo" dell'esproprio, contestando le stime della Commissione Provinciale o dei tecnici. Il termine per agire è di trenta giorni dalla notifica della stima. Se invece l'errore riguarda la procedura (mancata notifica, assenza di dichiarazione di pubblica utilità, violazione dei termini), bisogna rivolgersi al giudice amministrativo (TAR).

In questo caso si chiede l'annullamento degli atti dell'ente pubblico.

Infine, se l'amministrazione ha occupato il fondo senza alcun titolo valido o dopo la scadenza dei termini, si può agire davanti al giudice ordinario per ottenere il risarcimento del danno o l'acquisizione sanante entro cinque anni da quando l'attività è divenuta illecita.

La difesa legale è fondamentale per evitare che un errore burocratico si trasformi in una perdita patrimoniale ingiusta.

BLUENERGY

Solidità e affidabilità sempre con te



Gas



Luce



Servizi



Sostenibilità

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

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

Il partner per l'efficienza energetica della tua casa.

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

- | | | | | |
|---|---|---|--|---|
| ◉ UDINE (UD)
Viale Venezia, 426
T. 0432 632961 | ◉ UDINE - FSS (UD)
Via Savorgnana, 19
T. 0432 510020 | ◉ AZZANO DECIMO (PN)
Via Mores di Sotto, 21
T. 0434 642001 | ◉ CAMPOFORMIDO (UD)
Via Roma, 39
T. 0432 632913 | ◉ CERVIGNANO DEL FRIULI (UD)
Via Trieste, 52/1
T. 0431 32058 |
| ◉ CIVIDALE DEL F. (UD)
Largo Boiani, 14
T. 0432 732975 | ◉ CODROIPO (UD)
P.zza della Legna, 1
T. 0432 901147 | ◉ FELETTO UMBERTO (UD)
Via IV Novembre, 3
T. 0432 643157 | ◉ GORIZIA (GO)
Corso Italia, 129
T. 0481 547376 | ◉ GRADO (GO)
Riva S.Slataper, 9
T. 0431 81239 |
| ◉ LATISANA (UD)
Via E. Gaspari, 26
T. 0431 513127 | ◉ PORDENONE (PN)
Viale Dante, 15
T. 0434 012564 | ◉ TOLMEZZO (UD)
Piazza Mazzini, 17
T. 0433 14721715 | ◉ TRIESTE (TS)
Via del Teatro, 4/B
T. 040 3481144 | |

Sei un'agenzia Immobiliare? Diventa partner Bluenergy per offrire un servizio completo ai tuoi clienti.

Per maggiori informazioni contatta il consultante dedicato:

Giulio Nimis T. 340 6849457 abitare@bluenergygroup.it



 350 m²
  5
  3
 
 F

UDINE – DUE UNITÀ ATTIGUE CON SCOPERTO

€ 395.000

Rif. BO942 – UDINE ZONA PARCO MORETTI proponiamo la vendita di due abitazioni attigue con scoperto/giardino comune, lotto di 500 mq circa. Le due unità immobiliari possono essere acquistate separatamente, ma contestualmente. UNITÀ 1 ABITAZIONE PIÙ PICCOLA circa 138 mq, due livelli abitativi + cantina e pertinenze esterne. Così composta: al piano terra doppio ingresso, cucina, bagno, cantinetta sottostante. Piano primo due camere da letto, due terrazze, ripostiglio. Pertinenze esterne: ripostiglio/lavanderia, deposito, ulteriore ripostiglio. Attualmente l'immobile è locato e sarà consegnato libero entro ottobre 2027.

UNITÀ 2 ABITAZIONE DI TESTA circa 212 mq, su tre livelli + cantina/scantinato.

Al piano terra ingresso, salotto, cucina, sala da pranzo. Piano primo tre camere, bagno. Soffitta al grezzo. Piano scantinato piccola cantina. La casa dispone di giardino/scoperto che avvolge il fabbricato in comune con l'altra unità attigua. Attualmente occupata e sarà resa libera entro e non oltre ottobre 2027.



Scopri
 più informazioni
 e tante altre
 occasioni!



75 m² 3 3 1 C

PAGNACCO - CASA IN LINEA RISTRUTTURATA

€ 410.000

Rif. CO2585 – Nella frazione di Plaino splendida abitazione in linea recentemente ristrutturata con giardino fronte-retro. Dal cancello di ingresso entriamo in un'ampia zona pavimentata dove troviamo un posto auto coperto con la possibilità di parcheggiare altre auto. Al piano terra un soggiorno dagli spazi introvabili con cucina a vista, al piano terra splendido bagno con doccia, presente la caldaia a condensazione. Dalla zona cucina si accede ad un giardino curato con un ulteriore accesso pedonale. il giardino è dotato di illuminazione. Salendo le scale in legno con parapetto in vetro arriviamo nella zona notte dove troviamo 3 camere matrimoniali di cui una con bagno privato, ulteriore bagno completo a servizio della zona notte. Al secondo e ultimo piano una soffitta con locale unico, rifinita e con le predisposizioni per gli impianti, ideale per creare una zona studio e una camera per ospiti. L'immobile è stato recentemente e completamente ristrutturato, riscaldamento a pavimento, caldaia a condensazione, allarme e videosorveglianza, vuoto sanitario, cappotto, tetto in legno, serramenti nuovi, impianti etc.



Scopri
 più informazioni
 e tante altre
 occasioni!!



 - m²
  6
  4
  40 m²
  450 m²
  In def.

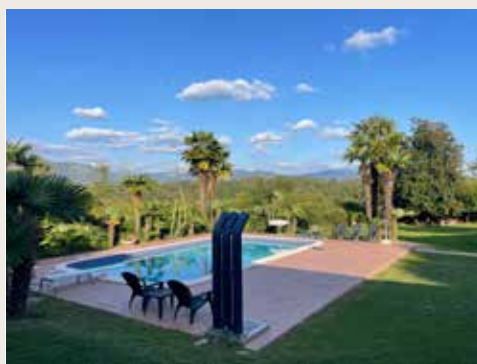
UDINE

€ 635.000

Rif. CI223/PM – Laterale viale Venezia, elegante ed eclettica villa con ampi spazi, composta da due abitazioni indipendenti, immerse in un piacevole giardino privato. Una soluzione rara sul mercato, perfetta per chi cerca un'unica e prestigiosa residenza per la propria famiglia o, in alternativa, per chi desidera due unità abitative distinte e già perfettamente collegate tra loro. La proprietà nasce infatti dall'unione di due corpi di fabbrica indipendenti, ciascuno sviluppato con cinque vani principali e dotato di tre camere da letto distribuite sui vari livelli.



Scopri
 più informazioni
 e tante altre
 occasioni!



536 m²
 4
 6
 doppio
 7.000 m²
 In def.

VILLA CON PISCINA E AMPIO PARCO PRIVATO A MONTEGNACCO

TRATTATIVA RISERVATA

Rif. OB14056 – UNA VILLA DA VIVERE, IMMERSA NELLA NATURA. In una delle zone residenziali più tranquille e suggestive di Montegnacco, proponiamo un'esclusiva villa singola su due livelli, una proprietà pensata per chi desidera vivere il comfort, privacy e il piacere di stare insieme, circondato dalla natura. La villa sorge all'interno di un parco privato di circa 7.000 mq completamente recintato, impreziosito da una piscina panoramica con vista sull'arco alpino e di una pertinenza indipendente con doppio garage e di un'area coperta da pergola perfettamente attrezzata. La villa è così composta: al piano terra doppio porticato esterno con zone relax, ingresso in disimpegno verandato, ampia e luminosa zona giorno con signorile termocamino in marmo, spaziosa cucina accessoriata. Dalla zona living accesso diretto al giardino sul retro. La zona notte ospita uno studio, due camere matrimoniali e due bagni. Al piano superiore una camera matrimoniale e bagno padronale con vasca Jacuzzi, terrazza, camera doppia con relativo bagno e piccola area fitness. Ripostiglio nel sottotetto. Piano scantinato: taverna con caminetto, sala biliardo e sala giochi, cucina, lavanderia e stanza multiuso. Possibilità di ingresso indipendente tramite scala esterna.



Scopri
 più informazioni
 e tante altre
 occasioni!!



■ LOCAZIONE - UDINE, ZONA VIA POSCOLLE

Appartamento appena ristrutturato, bicamere biservizi, all'ultimo piano con ascensore, completamente arredato e con aria condizionata.
€ 850 + € 100 spese cond.

🏠 95 m² 🚗 2 🚿 2



■ LOCAZIONE - PASIAN DI PRATO

Grazioso appartamento al piano terra con ampio scoperto esterno, completamente arredato, aria condizionata, con cantina e posto auto scoperto.
€ 740 + € 100 spese cond.

🏠 85 m² 🚗 1 🚿 1 🚗 1



■ LOCAZIONE - UDINE, PIAZZA GARIBALDI

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

🏠 80 m² 🏢 1 🚿 1



■ LOCAZIONE - TRICESIMO

In elegante palazzo storico, uffici di circa mq. 80 situati al secondo ed ultimo piano senza ascensore, termotecnico, aria condizionata, gode di un'ottima posizione. € 500, non ci sono spese condominiali.

🏠 80 m² 🏢 3 🚿 1



■ TRICAMERE, UDINE NORD

A due passi dall'ospedale interessante tricamere al secondo e ultimo piano... spazi generosi, bellissima terrazza abitabile, contesto verde e silenzioso, possibilità di collegare all'appartamento un'ampia mansarda abitabile.
Occasione unica!

🏠 190 m² 🚗 3 🚿 2 🏠 1



agenziaimmobiliareinudine



agenzia_immobiliare_in_udine

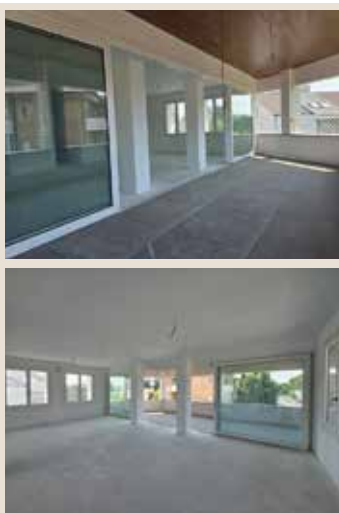


■ "KOMOREBI" FELETTU UMBERTO

Una nuova idea, un progetto abitativo che punta a ridefinire il concetto di casa, con un'architettura pensata per chi cerca un abitare in armonia con la natura, protettivo ed accogliente.

Cinque unità abitative che dialogano ma allo stesso tempo contemplano privacy. Abbiamo pensato a soluzioni uniche dove equilibrio, luce, volumi e spazio regalano il piacere di rientrare a casa.

Aree comuni con specchi d'acqua, sintonia e legame con il verde, materiali unici.

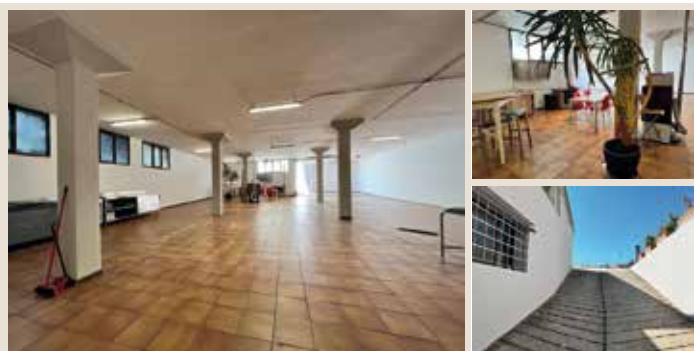


■ ULTIMO PIANO, UDINE - VIA NIMIS

In posizione strategica tra il centro e l'ospedale, generoso appartamento di mq. 170, primo ingresso in pronta consegna, contesto di poche unità, ampia terrazza abitabile, garage e cantina...

Possibilità di scelta delle finiture interne, detrazioni fiscali!

m² 170 m² 3 3 1



■ MAGAZZINO/GARAGE/DEPOSITO, UDINE SUD

A poca distanza dal centro città, spazioso ed attrezzato spazio per ricovero auto, deposito, magazzino, spazio per feste (dotato di banconi e spolert) mq. 350 seminterrati con accesso autonomo automatizzato. € 49.000

m² 350 m² 1 1



■ UFFICIO, UDINE - ZONA POSCOLLE

In zona raffinata, ufficio di circa mq. 80 al piano terra di un palazzo completamente ristrutturato. Molto luminoso, vano principale spazioso, secondo spazio ufficio direzionale o sala riunioni, bagno. Spese contenute.

m² 80 m² 2 1 A4



■ **BICAMERE + STUDIO, UDINE - ADIACENZE CENTRO**

Elegante appartamento di mq. 180 all'ultimo piano, disposto su due livelli e caratterizzato da spazi generosi e finiture di pregio. Luminosa zona giorno con cucina abitabile e terrazzo, ampio soggiorno con caminetto, disimpegno e bagno. Zona notte con due camere matrimoniali, studio e due servizi. Comodo garage e cantina. Parzialmente arredato, spese condominiali contenute. € 430.000

m² 180 m² 🛏 3 🚿 3 🏠 1



■ **NUOVO ATTICO CON ASCENSORE IN CASA, UDINE SEMICENTRO**

Attico in palazzo trifamiliare appena ultimato, libero a 360° con terrazzo e solarium, zona giorno open space, tre bagni finestrati, garage e posto auto. Aria condizionata canalizzata e riscaldamento autonomo a pavimento, impianto ventilazione meccanico: classe "A4", molto efficiente dal punto di vista energetico con una garanzia di risparmio sui costi di gestione. Posizione strategica, vicina a tutti i servizi essenziali come negozi, scuole, ospedale e mezzi di trasporto pubblico. Prezzo clamoroso, € 495.000!

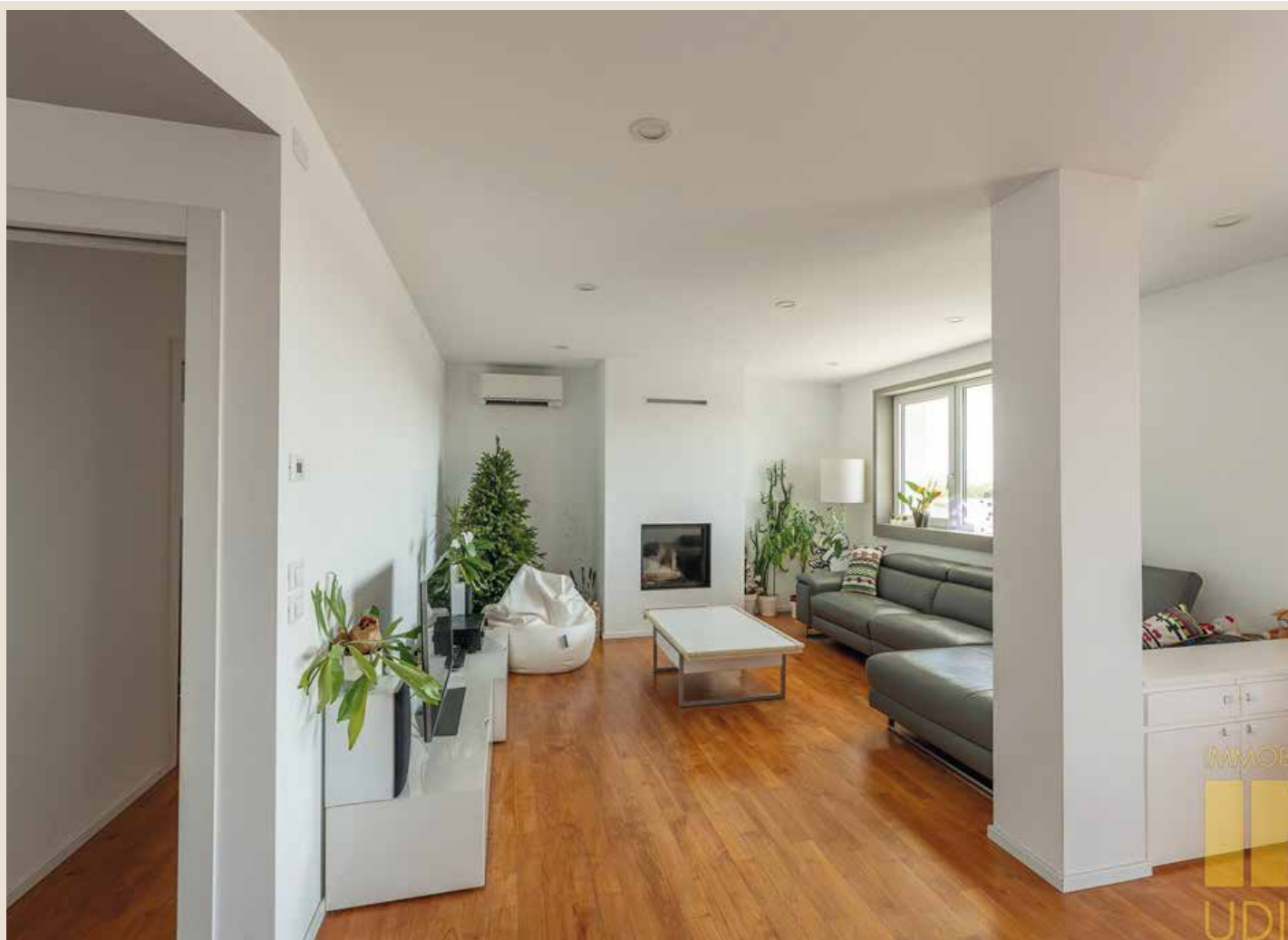
m² 180 m² 🛏 3 🚿 2 🏠 1 🚗 1



agenziaimmobiliareinudine



agenzia_immobiliare_in_udine



■ STREPITOSO ATTICO CON TERRAZZONE, UDINE - VIC. P.LE XXVI LUGLIO

In signorile condominio luminoso attico di mq. 210 su livello unico, recentemente ristrutturato. Ingresso, soggiorno con caminetto, cucina e sala da pranzo, tre camere matrimoniali, stanza multiuso, singola/studio, due ampi bagni e servizio, doppia veranda/lavanderia e una super terrazza parzialmente coperta da una pergola "Pratic". Cantina doppia e autorimessa nelle vicinanze. Pavimenti in legno, climatizzatori "Daikin", tapparelle elettriche, risc. a pavimento, impianto audio, oscuranti elettrici, serramenti "Schuco". Classe energetica "A2".
BELLISSIMO! € 680.000

m² 210 m² 4 3 1 A2



 85 m²
  2
  1
  1
  1
  1
  In def.

TAVAGNACCO

€ 259.000

A Colugna, in un tranquillo contesto residenziale, proponiamo un elegante bicamere al primo piano di una piccola palazzina di sole 4 unità, completamente ristrutturata. Comoda a tutti i principali servizi. L'appartamento si apre su un ampio e luminoso soggiorno con cucina a vista; la zona notte comprende una camera matrimoniale, una singola e un ampio bagno finestrato con terrazzino. Una cantina, un posto auto coperto e un secondo posto auto esterno all'interno dell'ampio giardino condominiale. La ristrutturazione è stata realizzata con particolare attenzione a comfort ed efficienza energetica. Rif. RH273



 83 m²
  2
  1
  D

TARCENTO

€ 155.000

Nel centro storico di Tarcento, affacciato sulla piazza principale e a pochi passi da tutti i servizi, proponiamo un raffinato appartamento recentemente ristrutturato, al secondo piano (su tre) di un prestigioso palazzo storico. L'immobile si distingue per gli ambienti luminosi e ben distribuiti. L'ingresso accoglie in una zona living moderna e curata, collegata a una cucina a vista con elegante penisola, la zona notte comprende due camere da letto matrimoniali, mentre pratiche armadiature a muro ottimizzano gli spazi e garantiscono un'eccellente capacità contenitiva. L'appartamento viene proposto semiarredato. Rif. RH430



 400 m²
  4
  5
  1
  In def.

GEMONA DEL FRIULI

€ 590.000

A Gemona, presentiamo una residenza unica nel suo genere, una casa in linea storica trasformata in un'accogliente oasi di benessere e ospitalità: il vostro rifugio ideale, con i suoi ampi 400 mq, questa casa singola terratetto offre spazi generosi e luminosi perfetti per famiglie o per chi desidera avere spazio. Gli interni sono caratterizzati da finiture eleganti che richiamano lo stile tradizionale friulano, con travi a vista e pavimenti in legno pregiato. La posizione centrale permette un facile accesso ai servizi locali: ristoranti tipici, negozi artigianali e caffè affascinanti si trovano a pochi passi. Non ci sono spese condominiali da considerare.

Rif. RH439



 110 m²
  3
  2
  a parte
  In def.

UDINE

€ 285.000

Viale Venezia, a due passi dal centro proponiamo nuovi tricamere composti da luminosa zona giorno con cucina open-space, piccola terrazza, una camera da letto di ampie dimensioni matrimoniale, una singola e un grande bagno finestrato, la terza camera con bagno en-suite. Cantina di proprietà al piano interrato e possibilità di posto auto scoperto (€ 8.000).

Soggiorno e cucina open-space, ampie camere, bagni finestrati, terrazze, cantina, posto auto.

Rif. RH225-e





 180 m²  3  2   1  1  In def.

BICINICCO

€ 370.000

A Biciniccio proponiamo una bifamiliare di circa 180 mq con 250 mq di giardino in una zona residenziale tranquilla e riservata. L'abitazione si sviluppa su un unico piano oltre a un piano seminterrato collegato internamente e con accesso diretto ad un portico di generose dimensioni. Al piano terra l'ingresso, grande soggiorno con ampia cucina separata, disimpegno notte con due camere matrimoniali e un grande bagno finestrato con vasca idromassaggio, al piano seminterrato un ampio ambiente open space estremamente versatile con accesso diretto al portico dove è stata realizzata una pergola. Il giardino privato di circa 250 mq completa la proprietà. Rif. RH402



 500 m²  5  6   1  A1

BUJA

€ 550.000

Nel centro del paese prestigiosa villa del 1995 in classe energetica A1 in posizione riservata ma a pochi minuti dai principali servizi. In condizioni impeccabili grazie alla recentissima ristrutturazione. Con magnifico parco privato di circa 5.000 mq: al piano terra un'elegante zona living con camino e grande vetrata panoramica, cucina abitabile, sala da pranzo, uno studio con bagno, lavanderia. Zona notte quattro spaziose camere matrimoniali ognuna con bagno e cabina armadio. Piano seminterrato grande taverna con cucina, zona pranzo e salotto con camino, bagno, cantina, locale tecnico, un'officina e una straordinaria autorimessa di circa 200 mq. Rif. RH435



 50 m²  1  1  D

UDINE

€ 198.000

Mini appartamento su due livelli in centro a Udine ideale investimento in posizione centrale, in via Cisis, proponiamo in vendita elegante mini appartamento disposto su due livelli all'interno di una corte, curato nei minimi dettagli. Al piano terra si sviluppa un accogliente open space, arredato con gusto e ottimizzato negli spazi, ideale per vivere o accogliere ospiti in un ambiente moderno e funzionale. Al primo piano troviamo la zona notte con camera matrimoniale e bagno. L'immobile si presenta in ottime condizioni ed è attualmente utilizzato per affitti brevi, risultando particolarmente interessante anche come investimento. Soluzione perfetta per chi cerca un immobile pronto all'uso nel cuore della città. Rif. RH366



 75 m²  1  1  B

UDINE

€ 198.000

Nell'angolo di via Pirano con via Planis, in una zona residenziale tranquilla e ben servita di Udine, proponiamo un accogliente appartamento posto al primo ed ultimo piano di una palazzina di soli due unità, caratterizzato da spazi funzionali e ben organizzati. L'ingresso del tutto indipendente si apre sulla luminosa zona giorno open space, dove soggiorno e cucina convivono in un ambiente moderno. La zona notte comprende una spaziosa camera matrimoniale e una seconda stanza versatile, ideale come camera singola, studio per lo smart working o stanza hobby, facilmente adattabile alle diverse esigenze abitative. Il bagno è funzionale e ben distribuito. Cantina esterna. Rif. RH431





RIVIGNANO VIC. PIAZZA € 108.000

Miniappartamento termoautonomo completamente ristrutturato con gusto e composto da: ingresso, soggiorno/zona pranzo, cucina separata con ripostiglio, bagno finestrato con doccia, ripostiglio e camera matrimoniale. Garage. Secondo ed ultimo piano. Parziale arredo nel prezzo.



AFFARE

m² 70 m² 1 1 1 G



FELETTO UMBERTO € 320.000

Centralissimo, adiacente all'ufficio postale, proponiamo interessante negozio vetrinato ad angolo contraddistinto da elevata visibilità. Completa la proprietà un posto auto coperto. L'immobile è posizionato in una zona molto interessante dal punto di vista commerciale con facilità di parcheggio.

m² 82 m² 1 1 In def.



VIALE TRIESTE INTERNI € 129.000

Bicamere con giardino al piano terra di palazzina in ottimo stato, termoautonomo, composto da soggiorno, cucina separata, due camere, bagno finestrato, veranda, ripostiglio e scoperto. Posto auto coperto. Classe en. G.

OTTIMA OCCASIONE

m² 83 m² 2 1 1 In def.



FELETTU UMBERTO € 205.000

Recente bicamere al secondo piano in lotizzazione fronte Municipio. Immobile composto da: ingresso, soggiorno con cucina open space, disimpegno notte, due camere, un bagno, due terrazze, cantina e posto auto coperto al piano interrato. Locato a persona referenziata sino a Novembre 2028. Classe en. C.

m² 95 m² 2 1 1 C



RAVASCLETTO - VIA BELVEDERE € 248.000

Affascinante appartamento bicamere (ristrutturato nel 2010) in bifamiliare, inserito in una tipica casa carnica d'epoca. L'immobile, di circa 120 mq commerciali, si sviluppa su due livelli più soppalco con una particolare distribuzione "alla francese". Splendida vista sulle piste da sci e giardino comune ideale per trascorrere piacevoli momenti all'aperto. Facilità di parcheggio. Immobile venduto completamente ristrutturato. Classe en. in def.

🏠 120 m² 🚗 2 🚲 1 🚗 1



VILLANOVA DEL JUDRIO € 218.000

Villetta a schiera di testa degli anni '90 con ampio giardino. P.T. cucina, soggiorno, bagno/lavanderia, terrazza e porticato. P.1. Due grandi camere, bagno finestrato, ulteriore stanza e terrazza. P. S1 n. 2 Garage e grande cantina/ripostiglio. ANTEPRIMA prenota la tua visita dal 10/10. Classe en. in def.

🏠 175 m² 🚗 2 🚲 2 🚗 2 🏡 In def.



CERCHIAMO COLLABORATORI

PER INFORMAZIONI
CHIAMACI:

0432 21552





UDINE - ZONA TEATRO € 174.000

Appartamento quadricamere biservizi in valida palazzina. Immobile ben tenuto con finiture prettamente originali. Posto auto coperto a rotazione. Attualmente locato fino ad Agosto 2027. Ottima opportunità d'investimento, rendita attuale ca. 6% con possibilità di crescita. Classe en. F.

🏠 142 m² 🚗 4 🚲 2 🚗 1 🏡 F



VIA CARDUCCI € 1.000/MESE

Affittasi splendido e rifinitissimo bicamerino disponibile da Novembre 2026.

No Cantina e no posto auto.

Spese condominiali a parte.



m² - m² 🛏 2 🚿 1 🏡 In def.



CENTRO STORICO € 220.000

Vendesi ampio mini appartamento di 75 mq completamente ristrutturato con splendido doppio affaccio sulla piazza e sulla roggia Udinese. Disimpegno ingresso, ampia zona living, camera matrimoniale comoda, bagno con doccia e terrazza.



m² 75 m² 🛏 1 🚿 1 🏡 In def.



UDINE VIA MARGHERA € 495.000

In bellissima villa Liberty luminosissimo quadricamere di 270 m² commerciali su due livelli composto al primo livello ingresso, ampia zona living di 80 m² con caminetto centrale, bagno nuovo, cucina abitabile di 25 m². Al secondo livello 4 camere matrimoniali, 2 bagni, cabina armadio. Impianto elettrico nuovo, pavimenti in legno di bambù, cucina di design in fase di montaggio. Climatizzato, cantina e doppio garage.



m² 270 m² 🛏 4 🚿 3 🏠 doppio 🏡 In def.



UDINE VIA MANIN € 650.000

In bifamiliare, appartamento con ingresso indipendente, 160 mq, disimpegno di ingresso, cucina di 20 mq con affaccio su terrazza di 40 mq alle pendici del castello, due camere matrimoniali, uno studio, tre bagni e splendida opportunità di realizzare una terrazza di 100 mq sul proprio lastrico solare. Posto auto di proprietà. No spese condominiali. Possibilità di acquisto del garage o meno dal prezzo richiesto.



m² 160 m² 🛏 3 🚿 3 🚗 1 🏡 In def.

L'ÉQUIPE IMMOBILIARE DA 25 ANNI SEMPRE AL VOSTRO SERVIZIO!

🌐 www.mondoedintorni.com ✉ info@mondoedintorni.com



V. GEMONA INTERNI INFO IN AGENZIA

Nuovo ed elegante appartamento primo ingresso di circa 140 mq, completamente ristrutturato e inserito in un contesto signorile. L'appartamento è composto da tre camere da letto, due bagni, ampia zona living di oltre 35 mq molto luminoso con due ampie finestre con vista sul verde.

L'appartamento è in Classe A ed è completo di cantina e garage.

Informazioni in ufficio previo telefonata.



m² 140 m² 🛏 3 🚿 2 🚗 1 📈 A



CENTRO UDINE

INFO IN AGENZIA

Interessantissima cubatura di 1.000 mq ideale per realizzo di importante spazio commerciale, appartamenti LOFT e meraviglioso attico.

Strette informazioni previa telefonata al 346 2499052

m² 1.000 m²



UDINE VIA SAN ROCCO € 650.000

Importante villa di 430 mq circa parzialmente da rivisitare internamente su lotto di 400 mq. La villa è disposta su tre piani terra e gode di una ampia zona living, una bella cucina abitabile, quattro camere da letto, uno studio, tre bagni una cantina e una lavanderia. Al secondo piano troviamo altri 150 mq circa attualmente adibiti a soffitta ma dove si può facilmente realizzare un altro appartamento.



m² 430 m² 🛏 4 🚿 3 🚗 - 📈 In def.



CARGNACCO € 190.000

Villa indipendente, da riattare, in contesto residenziale. L'immobile si sviluppa su due livelli più cantina più dependance.

Piano terra: disimpegno di entrata, sala da pranzo, cucina, bagno e salotto con caminetto. Primo piano: disimpegno, 3 camere da letto, ulteriore vano per creare secondo bagno e terrazza. Dependance: garage ampio e vano superiore open-space con cucina. Lotto di terreno di 600 mq circa, villa più dependance di 198 mq circa.



m² 198 m² 🛏 3 🚿 2 🚗 1 📈 In def.

VILLA SINGOLA COSTIERA TRIESTE

Immersa nella bellezza incontaminata della Costiera Triestina, dove il blu profondo del Golfo incontra la roccia del Carso e il verde della macchia mediterranea, sorge questa straordinaria villa singola. Una dimora d'élite concepita per offrire un'esperienza di vita all'insegna dell'assoluta privacy, del silenzio e del lusso più autentico. La proprietà è stata oggetto di una radicale e totale ristrutturazione a nuovo. Materiali nobili e naturali si sposano con impianti tecnologici di ultima generazione (domotica, massima efficienza energetica, climatizzazione integrata). Su piano unico, per un totale di 148 mq. Ogni dettaglio architettonico e ogni scelta materica sono stati curati per dialogare con la luce naturale e con il panorama costiero.

Nestled amid the unspoiled beauty of the Trieste Coast, where the deep blue of the Gulf meets the Karst rock and the green of the Mediterranean scrub, stands this extraordinary detached villa. An elite residence designed to offer a lifestyle characterized by absolute privacy, tranquility, and the most authentic luxury. The property has undergone a radical and complete renovation. Premium, natural materials are combined with state-of-the-art technology (home automation, maximum energy efficiency, integrated climate control) to ensure uncompromising living comfort. The villa is laid out on a single level, with a total area of 148 square meters. Every architectural detail and material choice has been carefully curated to harmonize with natural light and the coastal view, creating an environment of contemporary and sophisticated elegance.



148 m² 🚗 2 🏠 2 🚗 4 🌿 B

VILLA SINGOLA PIEDS DANS L'EAU A TRIESTE



Nella cornice più esclusiva di Trieste, proponiamo una prestigiosa villa singola fronte mare con accesso diretto all'acqua. Si sviluppa su una superficie complessiva di 467 mq, immersa in uno splendido parco che garantisce la massima privacy, oggetto di una ristrutturazione terminata nel 2025, con il rifacimento completo di tutti gli impianti secondo i più moderni standard tecnologici ed energetici. Il vero cuore battente di questa dimora è lo straordinario salone monumentale: un ambiente di altissima rappresentanza, caratterizzato da dimensioni generose e inondato di luce naturale grazie alle ampie vetrate che incorniciano il blu dell'infinito del mare. Punto di forza eccezionale per la zona è la perfetta accessibilità: la proprietà gode

infatti di un accesso veicolare facile e comodo dalla strada principale, con un'ampia area parcheggio interna.

In the most exclusive setting in Trieste, we are offering for sale a prestigious single-family villa facing the sea with direct access to the water (pied dans l'eau). The property covers a total area of 467 square meters, nestled within a beautiful private park that ensures maximum seclusion and privacy. The villa underwent a renovation completed in 2025, featuring a complete overhaul of all systems (electrical, plumbing, and HVAC) in accordance with the latest technological and energy efficiency standards. The true beating heart of this residence is the extraordinary living room: a space for guests, characterized by its generous dimensions and flooded with natural light thanks to the large windows that frame the infinite blue of the sea. An exceptional advantage of the area is its excellent accessibility: the property enjoys easy and convenient vehicle access directly from the main road, with a large private parking area capable of accommodating numerous cars. A unique residence that combines the charm of the sea, absolute independence, and the comfort of a turnkey renovation.

467 m² 🚗 4 🏠 3 🚗 6 🌿 D

VILLA SINGOLA COSTIERA TRIESTE

Spettacolare villa singola di 161 mq, totalmente e minuziosamente ristrutturata a nuovo con finiture di altissimo pregio e massima efficienza energetica. La proprietà si distingue non solo per la sua vista mare spettacolare, che regala tramonti indimenticabili sul Golfo, ma anche per la sua incredibile praticità: l'accesso dalla strada Costiera è estremamente semplice, comodo e sicuro, un plus rarissimo per la zona. La villa gode di un'ottima distribuzione degli spazi interni, inondati di luce naturale grazie alle ampie vetrate. All'esterno comodi posti auto esclusivi. Una soluzione pronta da abitare, perfetta per chi cerca il massimo dell'indipendenza, del comfort moderno e della bellezza paesaggistica senza rinunciare alla comodità di accesso.

A spectacular 161-square-meter detached villa is for sale, completely and meticulously renovated to new condition with the highest-quality finishes and maximum energy efficiency (Class A1). The property stands out not only for its spectacular ocean view, which offers unforgettable sunsets over the Gulf, but also for its incredible convenience: access from the Costiera road is extremely easy, convenient, and safe—a rare advantage in this area. The villa features an excellent layout of interior spaces, flooded with natural light thanks to the large windows overlooking the blue waters. Outside, the property is complemented by convenient, private parking spaces. A move-in-ready home, perfect for those seeking the utmost in independence, modern comfort, and scenic beauty without sacrificing ease of access.



161 m² 🚗 2 🏠 2 🚗 4 🌿 A1

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.

VIA AQUILEIA

Scopri questo affascinante appartamento situato al terzo piano di un edificio in linea progettato dall'Architetto Avon.. offre un'atmosfera unica, perfetta per chi cerca un rifugio con un tocco di eleganza parigina..

Atrio, ampio e luminoso soggiorno, sala da pranzo con vista sulla cucina, corridoio notte, bagno finestrato, spaziosa camera matrimoniale (mq 120) + soffitta, zona lavanderia e terrazzino condominiale vista tetti.

Riscaldamento autonomo.

€ 172.000!!!

🏠 120 m² 🚗 1 🚿 1 📶 In def.

VIA CODROIPO

A pochi passi dal centro storico e dall'Ospedale al terzo piano con ascensore, appartamento di 155 m² con esposizione luminosa, creando un'atmosfera accogliente in ogni ambiente. La disposizione interna comprende un elegante atrio, un ampio soggiorno con accesso al terrazzo, un corridoio che conduce alla zona notte, una cucina arredata su misura con zona pranzo e una veranda, tre camere da letto ideali per famiglie o per chi desidera stanze dedicate a diverse funzioni e doppi servizi L'immobile vanta due terrazze esclusive: un ampio terrazzo loggiato e un ulteriore terrazzo direttamente dal soggiorno, perfetti per godere di momenti all'aperto. Cantina al piano interrato, no garage ma la possibilità di parcheggio a soli due passi dall'edificio, teleriscaldamento. **€ 198.000**

🏠 155 m² 🚗 3 🚿 2 📶 In def.

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, ripostiglio/studio più servizio igienico di circa mq 60 perfettamente funzionali con un magazzino situato nel piano interrato di circa 44 m², ideale per lo stoccaggio della merce e l'organizzazione logistica dell'attività, piccolo 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.

Locazione € 600 mensili!!!

🏠 100 m² 🚗 1 🚿 1 📶 In def.

UDINE OVEST

A ridosso del centro cittadino, in un interno residenziale esclusivo e defilato di Viale Venezia, proponiamo in vendita una raffinata villa con mattoni faccia a vista, caratterizzata da ampi spazi, finiture di altissimo pregio e una splendida area esterna con piscina privata. La proprietà si sviluppa armoniosamente su un unico livello principale, oltre a un generoso e funzionale piano interrato. Elegante ingresso che conduce a un luminoso soggiorno con caminetto e una suggestiva zona pranzo su piano sfalsato, con accesso diretto al giardino e alla piscina, spazioso studio ideale per lo smart working, cucina abitabile e completamente arredata, collegata a un ampio porticato esterno, perfetto per pranzi e cene all'aperto,

corridoio notte ottimizzato con armadiature su misura, tre ampie camere, di cui la padronale con bagno privato, ulteriori due servizi e ripostiglio. Al piano interrato ampia e accogliente taverna, stanza pluriuso con bagno dedicato (ideale per ospiti o personale di servizio), cantine e centrale termica, autorimessa straordinaria con capacità fino a 6 posti auto. Signorili arredi su misura, pregiati pavimenti in legno e finiture delle pareti in spatolato veneziano, Impianto di riscaldamento a pavimento e a soffitto per un comfort termico ottimale, impianto di climatizzazione, impianto fotovoltaico, impianto di allarme. Un'opportunità introvabile per chi cerca una dimora prestigiosa, pronta da abitare.

Trattativa riservata

VIALE TRICESIMO

Nelle immediate vicinanze della Terminal Nord - negozio vetrinato su 2 piani di cui 300 m² al piano terra e 400 m² di magazzino seminterrato. L'ampio vano vetrinato cattura perfettamente l'attenzione dei passanti, ampio spazio open space con due locali ufficio e doppi servizi. Disponibilità di parcheggio. **€ 2.600 + IVA!!!**

A DUE PASSI DA VIA CUSSIGNACCO

Contesto signorile con verde condominiale, al secondo piano con ascensore, luminoso bicamere biservizi. Ingresso, soggiorno con ampio terrazzo, cucina arredata, zona notte con due camere, doppi servizi, garage mq 30, libero con fine novembre, contratto agevolato. **€ 750 + 180 condominio!!!**



UDINE - VIA LARGO GOLDONI

€ 218.000

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

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

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

5 no 165 m²

scopri ▼



UDINE - VIA SAVORGNA

€ 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 terrazza, cantina.

Classe energetica "C".

4 no 174 m²

scopri ▼



UDINE - VIA PADRE REGINALDO GIULIANI € 208.000

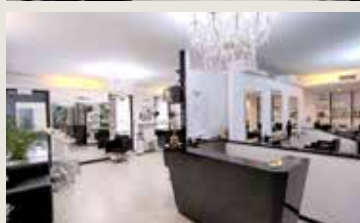
Appartamento tricamere in elegante contesto immerso nel verde, a due passi da ospedale e centro storico. Luminoso soggiorno con terrazzo abitabile, cucina separata, tre camere e doppi servizi. Cantina e garage.

Da ristrutturare, con grande potenziale. Riscaldamento centralizzato.

Classe energetica "E".

4 1 145 m²

scopri ▼



UDINE - PIAZZETTA SAN CRISTOFORO € 220.000

Elegante locale commerciale vetrinato disposto su due livelli ristrutturato e attualmente locato con redditività immediata.

Ventilazione meccanica controllata.

Riscaldamento autonomo, basse spese condominiali.

5+ no 158 m²

📍 Udine | Via Cecilia Deganutti, 14 ☎ 0432 519136

✉ welcome@bassanimmobiliare.com 🌐 bassanimmobiliare.com



UDINE - VIA NIMIS

€ 269.000

Bicamere più studio al secondo ed ultimo piano, in palazzina del 2006 priva di ascensore, composto da soggiorno, zona pranzo, due camere, studio, doppi servizi e balcone. Completamente arredato.

Posto auto coperto in locazione nel complesso. Fotovoltaico privato con accumulatori.

Classe energetica B.

🏠 4 🚗 1 📏 110 m²

scopri ▼



UDINE - VIA MONTE VODICE

€ 195.000

Bicamere al secondo ed ultimo piano, in palazzina senza ascensore, appartamento completamente ristrutturato composto da soggiorno con cucina a vista, due camere, doppi servizi e terrazza.

Cantina e garage completano la proprietà. Venduto arredato.

Classe energetica C.

🏠 3 🚗 1 📏 90 m²

scopri ▼





m² 180 m² 2 2 In def.

RIF. 825

CIVIDALE DEL FRIULI

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



m² 400 m² 5 1

RIF. 1373

CIVIDALE DEL FRIULI

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



m² 30 m² 1 1 1

RIF. 1474

SAVOGNA

Alle pendici del monte Matajur nella frazione di Masseris, rustico indipendente su 3 piani P.T. locale cantina, P.I° soggiorno con angolo cottura a vista e bagno con doccia; P.II° ampia camera matrimoniale con terrazzo. Arredo incluso. Riscaldamento con stufa a pellet/legna, travi a vista e murature in pietra. Terreno di mq 5460. Disponibile altro rustico da riattare con giardino. Occasione!! € 45.000



m² 120 m² 3 1 1

RIF. 1455

GRIMACCO

Nella soleggiata frazione di Plataz, casa indipendente disposta su 3 piani così disposta: locali cantina, garage, piccolo deposito esterno e corte di proprietà al P.Terra; ingresso, cucina con uscita sul terrazzo abitabile, ripostiglio e soggiorno al P.Rialzato; 3 camere e bagno al P.I°. In corpo staccato a poca distanza dalla casa 2 rustici indipendenti in sasso da ristrutturare disposti su 2 livelli. € 49.000



m² 400 m² 3.000 m²

RIF. 1084

CIVIDALe DEL FRIULI

Zona Castello – Nella zona più prestigiosa di CividaLe, in-trovabile casale da ristrutturare con 3.000 mq di giardino. Vista panoramica.

Possibile aumento a due unità immobiliari.

€ 495.000



m² - m² 2 1 G

RIF. 1475

CIVIDALe DEL FRIULI

Villetta indipendente in tranquilla zona di aperta cam-pa-gna su lotto di 800 mq. Disposta su 2 livelli al P.T. taverna, cantina, wc, C.T., deposito e serra più legnaia in corpo stac-cato; I°P. ingresso, cucina abitabile, soggiorno, disimpegno notte, n. 2 camere e terrazzo. Riscaldamento a gasolio, fi-niture dell'epoca. Libera e disponibile!! Occasione per chi cerca una soluzione indipendente con giardino! € 208.000



m² 230 m² 4 2 1

RIF. 1421

ATTIMIS

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



m² 200 m² 3 1 In def.

RIF. 1394

PREPOTTO

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



UDINE - VIA A.L. MORO CASA IN CENTRO

Situata in una zona centrale, all'interno di una corte, graziosa CASA in linea disposta su tre piani ristrutturata nel 2013, così composta: P. TER-RA: ampio soggiorno, cucina e bagno. Corte; P. PRIMO: due camere (una matrimoniale ed una singola), bagno finestrato con doccia, ripostiglio e disimpegno; P. SECONDO: adibito a studio con terrazzino. Un plus è il garage di 17 mq. nei pressi dell'abitazione, preziosissimo in zona. Pannello solare per predisposizione acqua calda, riscaldamento a pavimento. Le spese ammontano a circa € 350,00 all'anno.

€ 320.000,00 - Classe energetica "B"

m² 120 m² 🛏 2+ 🚿 2 🚗 1 🏡 B



UDINE - V.LE VAT APPARTAMENTO MULTIPIANO

Condominio di recente costruzione, all'inizio di Viale Vat, spettacolare appartamento multipiano dal design contemporaneo, curato nei minimi dettagli e arredato con gusto impeccabile. Il vero tocco di classe? L'ascensore privato che collega i piani.

La disposizione è alla francese: ovvero troviamo la zona giorno al 4° piano e la zona notte al 3°... inoltre l'appartamento è dotato di bellissime terrazze.

Il garage? E' di 70 mq!

€ 730.000,00 - Classe energetica in fase di definizione

m² 210 m² 🛏 4 🚿 4 🚗 X4 🏡 In def.

Troviamo la soluzione immobiliare *perfetta per te*



SAN GIOVANNI AL NATISSONE VILLA INDIPENDENTE

Villa indipendente dall'ampia metratura curata in tutti i suoi dettagli con ampio giardino piantumato sviluppata su due piani fuoriterza ed un piano interrato e con dépendance di 60 mq. L'abitazione è così disposta: al piano interrato troviamo la cantina, una dispensa, c.t. disimpegno e wc, tramite scala interna si accede al piano terra composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, wc e lavanderia. Porticato. Infine al primo piano abbiamo soppalco con vista su soggiorno con piccolo terrazzino, bagno e zona camera/studio. Il garage con basculanti elettrici, è doppio. Al piano terra troviamo inoltre una dépendance/miniappartamento con soggiorno/angolo cottura, camera, disimpegno e bagno finestrato.

€ 630.000,00 – Classe energetica in fase di definizione

m² 305 m² 4 5 2 In def.



UDINE NORD CASA INDIPENDENTE

Colugna: in zona servita, villa indipendente disposta su tre piani dove al piano terra troviamo garage, cantina, lavanderia, taverna e bagno, il primo piano è composto da soggiorno, cucina separata, tre camere ed un bagno e due terrazze. Infine la soffitta al grezzo, che si trova al secondo piano. Giardino. Climatizzata. Fotovoltaico da 6 Kw.

Si presenta con finiture dell'epoca di costruzione (anni '70), pertanto necessita di riammodernamento.

Classe energetica 'F'

€ 350.000,00 – Classe energetica "F"

m² 190 m² 3 2 1 F



UDINE - VIA CRISPI BICAMERE

In una signorile palazzina servita da ascensore, appartamento di 116 mq, al secondo piano di un edificio di quattro piani.

La zona giorno è composta da un luminoso soggiorno e da una cucina separata, la zona notte da due spaziose camere matrimoniali e due bagni entrambi finestrati.

Due terrazzini. Cantina e garage di 27 mq.

Spese condominiali € 200/mese.

€ 240.000,00 – Classe energetica in fase di definizione

m² 116 m² 🚗 2 🚿 2 🏠 1 📈 In def.



UDINE - VIA JOPPI AMPIO BICAMERE

RIBASSATO! Luminoso appartamento al 4° piano di edificio in zona semi-centrale e servita., composto da una scenografica vetrata a tutta altezza in tipico stile industriale che divide il soggiorno dalla cucina, due camere matrimoniali e due bagni, veranda e terrazza.

Garage di 24 mq. al piano terra e cantina. L'appartamento è stato ristrutturato 5 anni fa e viene venduto parzialmente arredato.

Pronto da abitare senza necessità di alcun intervento.

€ 315.000,00 - Classe energetica "C"

m² 121 m² 🚗 2 🚿 2 🏠 1 📈 C

Troviamo la soluzione immobiliare *perfetta per te*



FELETTO UMBERTO TRICAMERE BISERVIZI

RAFFINATO APPARTAMENTO al piano terra con ampio giardino privato a "L" e porticato. L'immobile dispone di una luminosa zona giorno con cucina abitabile, tre camere con accesso all'esterno e due bagni. Dotato di tecnologie moderne e parzialmente arredato, include comoda lavanderia, cantina e autorimessa. Contesto residenziale di prestigio, per famiglie.

€ 445.000,00 - Classe energetica "A4"

m² 139 m² 3 2 1 A4



UDINE - VIALE DEL LEDRA BICAMERE BISERVIZI

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

€ 209.000,00 - Classe energetica "E"

m² 95 m² 2 2 1 E



MARANO LAGUNARE CASA INDIPENDENTE

Spaziosa casa indipendente con molteplici possibilità di utilizzo. Piano terra con appartamento di 72 mq. e magazzino di 57 mq., al primo piano appartamento tricamere di 137 mq. con ingresso indipendente. Attualmente le due unità sono separate catastalmente, pertanto c'è la possibilità di creare un'unica abitazione o utilizzare una parte come investimento.

€ 165.000,00 - Classe energetica in definizione

m² 210 m² 4 2 1 In def.



MARANO LAGUNARE APPARTAMENTO

Spaziosa e luminosa abitazione completa di garage e con riscaldamento termoautonomo. Dall'ingresso si accede a un comodo ripostiglio, zona giorno con cucina separata, soggiorno particolarmente luminoso con grandi vetrate, terrazza vivibile. La zona notte è posta su un soppalco con tre camere e due bagni, e seconda grande terrazza. Una soluzione versatile che necessita di una parziale ristrutturazione. Garage.

€ 155.000,00 - Classe energetica in definizione

m² 170 m² 3 2 1 In def.



TRICESIMO - LOCALITÀ MORENA

€ 1.580.000

Splendida villa su piano unico immersa in un suggestivo parco di proprietà. La villa è composta da due corpi collegati tra loro e destinati ciascuno ad ospitare la zona giorno e la zona notte. La zona giorno è davvero suggestiva, con ampi spazi ed un caratteristico focolare posto al centro, oltre alla zona pranzo, la cucina abitabile, lo studio ed il bagno di servizio. La zona notte invece è composta da 5 camere matrimoniali, ciascuna delle quali con bagno privato e cabina armadio. Centrale termica, doppia autorimessa e cantina. La seconda villetta è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e due bagni finestrati. Cantina, centrale termica, garage. Area di oltre 63.000 mq recintati. Rif. 494

m² 700 m² 🚗 7 🚿 8 🚗 5 🏡 In def.



UDINE - INTERNI VIA POSCOLLE

€ 385.000

In riservato contesto di sole 4 unità abitative, luminoso appartamento tricamere, posto al secondo ed ultimo piano con ascensore e sviluppato su due livelli. Primo livello: ingresso, ampia zona giorno con cucina a vista, bagno finestrato con doccia, disimpegno zona notte con due camere matrimoniali e secondo bagno cieco con doccia. Secondo livello: camera matrimoniale con cabina armadio, bagno finestrato con doccia, ampio sottotetto ad uso ripostiglio. L'appartamento stato completamente ristrutturato nel 2021, clima canalizzato, termoautonomo, doppia esposizione est-ovest.

No cantina no garage. Parte del mobilio incluso nel prezzo. Classe D. Rif. 493

m² 165 m² 🚗 3 🚿 3 🏡 D





UDINE - ZONA PIAZZALE CHIAVRIS

€ 165.000

All'interno di una riservata corte, curato miniappartamento biservizi disposto su due livelli (piani primo e secondo) in contesto di 9 unità abitative realizzate alla fine degli anni '90, senza ascensore. L'appartamento è composto al primo livello da: ingresso, soggiorno e cucina open space, bagno finestrato con doccia e ampio terrazzo abitabile. Al secondo livello: camera da letto matrimoniale, spazioso disimpegno ad uso guardaroba e secondo bagno finestrato con vasca. Completa la proprietà, al piano terra, un garage. Spese condominiali circa 55 Euro/mese. Ottimo anche come investimento.

Parte dell'arredo compreso nel prezzo. Classe D. Rif. 487

75 m² 1 2 1 D



UDINE - VIA MONTE GRAPPA

€ 197.000



A pochi passi dall'ospedale, ampio appartamento tricamere biservizi parzialmente ristrutturato. L'immobile, posto al primo piano con ascensore, è così composto: ingresso, cucina separata ed abitabile con veranda, soggiorno con terrazza, disimpegno notte, una camera matrimoniale, due ampie singole e due bagni finestrati con doccia. Completano la proprietà una cantina ed un comodo garage. L'impianto elettrico è stato rifatto nel 2020, mentre i bagni nel 2022. Termoisolante, ampio giardino condominiale, stenditoio comune.

Classe en E. Rif. 485

135 m² 3 2 1 E



TARCENTO

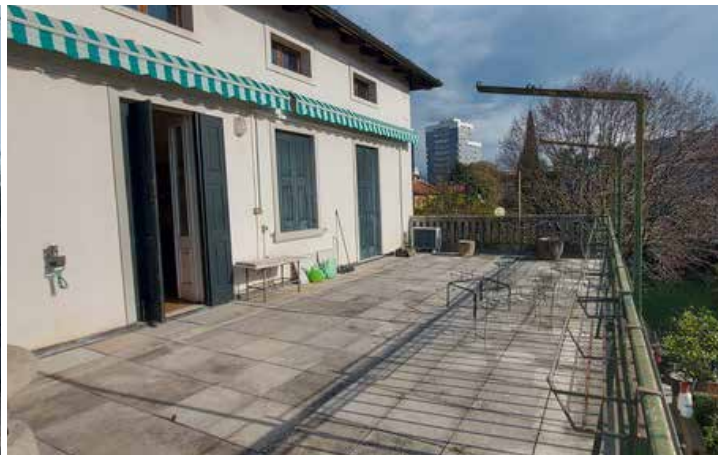
€ 190.000



Ampia casa indipendente degli anni '60 sviluppata principalmente su pian unico con giardino piantumato di 3.500mq. Piano terra: ampio ingresso, soggiorno luminoso, cucina separata ed abitabile, disimpegno notte, 3 ampie camere e bagno finestrato con doccia. Piano primo: ampia soffitta con altezze abitabili dove poter ricavare ulteriori camere/bagni. Piano interrato: varie stanze ad uso deposito con la possibilità di realizzare anche una taverna e garage. Completano la proprietà due depositi esterni ed un ampio giardino completamente recintato. L'immobile presenta le finiture originali. Da ristrutturare.

Classe en G. Rif. 482

482 m² 5 1 G



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.

€ 520.000



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.



CENTRO STORICO - ZTL

Nella zona più bella della città disponiamo di un'abitazione indipendente terra cielo di oltre 330 mq. su vari livelli con un meraviglioso terrazzo di 45 mq con vista sul verde, 2 saloni con caminetto, 3 camere, 3 bagni e molto altro. Attualmente è utilizzata come abitazione unica ma è possibile dividerla in 2 unità - completa la proprietà un posto auto coperto e un negozio sottostante con redditività del 7,5%. Maggiori info previa telefonata



CENTRO STORICO - ZTL

Grande ufficio di 242 mq in piccolo fabbricato storico, con ascensore, termoautonomo e in perfette condizioni, 2 ampie soffitte uso deposito, possibile cambio di destinazione d'uso in residenziale con suddivisione in 2 o 3 unità! **€ 450.000**



PALMANOVA (SOTTOSELVA)

Splendido terreno edificabile immerso in una zona a vocazione solo residenziale - 2.300 mq. a concessione diretta indice 1/1 mc/mq. - studio di fattibilità che prevede 2 palazzine da 5/6 unità cadauna - possibile permuta in loco parziale.
€ 280.000 - ideale per imprese



TRIESTE (DUINO - MARINA AURISINA)

Imperdibile opportunità al Residence Europa, FRONTE MARE, ampio bicamere di 95 mq biservizi con un introvabile terrazzo di 90 mq incastonata nella costiera, accesso alla spiaggia dotata di molti servizi dedicati, mare semplicemente meraviglioso. Posto auto coperto. Riscaldato e climatizzato. Il tutto in perfette condizioni. **IRRIPETIBILE!**

 **friulsalotti**

by Ferrante

L'eccellenza della tappezzeria artigianale dal 1962



DIVANI E POLTRONE RELAX | DIVANI SU MISURA | RIFODERATURA



www.friulsalotti.it
scopri il nuovo sito

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

CASE
da
SO
GNO





ESCLUSIVO PIANO ALTO

Posizionato in pieno centro,
esclusivo appartamento piano alto con terrazze per mq. 100,
ascensore in casa e due introvabili garage.
Una proprietà unica!





Nel palazzo più prestigioso della città proponiamo in vendita un esclusivo appartamento di mq. 280 su livello unico, ad un piano alto con ascensore diretto in casa. La zona living è ampia, con tutti i serramenti a scorrere per l'accesso ad una terrazza di notevoli dimensioni, cucina separata arredata (completa di elettrodomestici), comoda lavanderia e bagno ospiti.





m²
280 m²

5

4

2

UDINE CENTRO STORICO

PRESTIGIOSO APPARTAMENTO
INFO IN AGENZIA

La camera padronale dispone di un bagno en suite finestrato e cabina armadio, ed è separata dal resto della zona notte, dove troviamo altre tre camere matrimoniali, bagno con doccia, stanza multiuso perfetta come stileria o studio ed una camera singola ideale per ospiti, con bagno privato. Ulteriore romantico terrazzo affacciato sul giardino condominiale. L'immobile si completa di due cantine e due grandi autorimesse (introvabili)!! Finiture e tecnologia di alto livello per una proprietà unica nel panorama immobiliare udinese. Classe energetica "A1".

PER INFORMAZIONI:



Udine | P.zza Garibaldi, 5

☎ 0432 502100

🌐 immobiliareinudine.it

✉ info@immobiliareinudine.it

Loggia del Lionello

UDINE SENTIRSI A CASA

Campagna realizzata dal Comune di Udine Arredo: Itag

SE FERMANDOTI SOTTO UNA LOGGIA SENTI IL CALORE DI CASA, SEI A UDINE.

Una città che ti accoglie con la sua arte, le sue belle piazze, i sapori della sua tavola e con una vicinanza che ti fa sentire subito a tuo agio. Per chi arriva, è la sorpresa di sentirsi nel posto giusto fin dal primo momento. Per chi la vive ogni giorno, è il piacere di riconoscere ogni volta qualcosa di suo. A Udine ovunque ti trovi, *ti senti a casa*.

UDINE

Sentirsi a casa

A large, stylized, light blue 'Q' logo is positioned in the background, partially obscured by the text. The 'Q' is composed of a thick, curved line that forms the main body of the letter, with a small, straight line segment at the bottom left that completes the loop.

Quore

il gruppo immobiliare che crea valore

www.quoreimmobiliare.it



il nostro obiettivo?
LA CASA
GIUSTA
PER VOI

IMMOBILIARE

IN
UDINE

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