

PORDENONE · FRIULI VENEZIA GIULIA

Palazzo Duca d'Aosta

PIAZZALE DUCA D'AOSTA · 33170 PORDENONE

Un edificio residenziale nuovo, otto livelli dentro il ring cittadino, offerto in blocco a un unico acquirente.

La costruzione è in fase di ultimazione. Nove unità residenziali, un vano a uso ufficio al piano terra, sei posti auto di pertinenza: un patrimonio già formato, che dopo l'acquisto può restare unito o essere frazionato senza opere.



8

LIVELLI
FUORI TERRA

760

METRI QUADRATI
COMMERCIALI, CIRCA

9+1

UNITÀ RESIDENZIALI
E UN VANO A USO UFFICIO

6

POSTI AUTO
DI PERTINENZA

L'OPERAZIONE

Si vende l'edificio, non l'appartamento

Palazzo Duca d'Aosta è un edificio residenziale di **nuova costruzione**, oggi in fase di ultimazione, in posizione centrale nel Comune di Pordenone. La proprietà non lo propone per unità: l'offerta riguarda la **cessione in blocco** dell'intero fabbricato a un solo acquirente.

Otto livelli fuori terra per **circa 760 metri quadrati** di superficie commerciale: nove unità residenziali di taglio differenziato, un vano a uso ufficio al piano terra, sei posti auto di pertinenza serviti da androne carraio.

Ogni alloggio nasce per essere accatastato come **unità autonoma** e funziona da solo — impianti, contatori, accessi. È ciò che tiene aperte tutte le strade dopo il rogito: blocco a reddito, vendita frazionata, o le due composte nel tempo.

LA VERTICALE

- **Piano terra**
Vano a uso ufficio, androne carraio e pedonale, sei posti auto con area di manovra
- **Piano primo**
Un'unità di 112,50 m², con due camere dotate di bagno indipendente
- **Piani secondo, terzo e quarto**
Sei bilocali, due per livello, ciascuno con il proprio terrazzo
- **Piani quinto e sesto**
Due unità di piano, oltre 110 m² ciascuna, con terrazzi
- **Piano settimo**
Soffitte al servizio degli alloggi e spazi per gli impianti tecnologici

UNA SECONDA DOMANDA

L'unità del primo piano comprende **due camere con bagno indipendente**, predisposte per la locazione separata a studenti o a lavoratori in trasferta: dentro lo stesso edificio convivono bacini di domanda distinti.



IL FRONTE SU PIAZZALE DUCA D'AOSTA

RENDER DI PROGETTO

COSTRUZIONE E IMPIANTI

Ciò che tiene il valore

■ Struttura

Telaio in cemento armato calcolato secondo le **NTC 2018** — Pordenone è in zona sismica 2 — con solai monolitici e copertura in legno.

■ Autonomia impiantistica

Ogni unità ha il proprio impianto: pavimento radiante servito da una **pompa di calore aria-acqua dedicata**, acqua calda sanitaria con accumulo autonomo, condizionamento canalizzato, circuiti elettrici indipendenti.

■ Aria

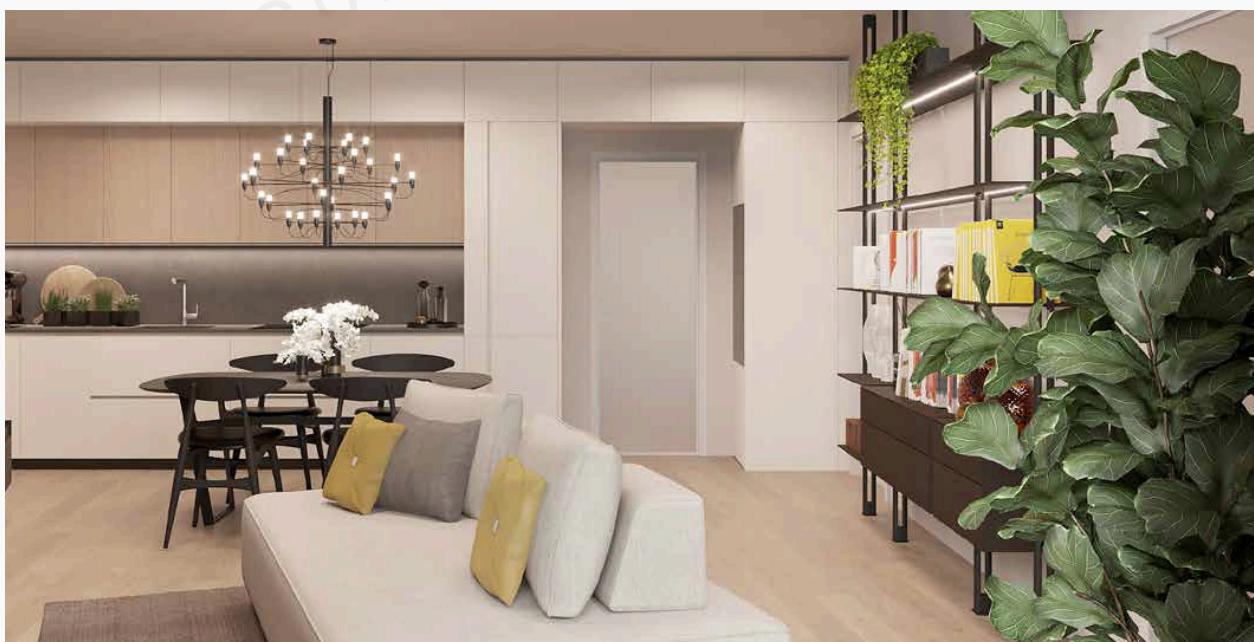
Ventilazione meccanica controllata **bluMartin freeAir 100**, con recupero di calore fino al **94%** e certificazione Passivhaus, filtri ePM10 e sensori di temperatura, umidità e anidride carbonica.

■ Involucro

Serramenti in alluminio a taglio termico con vetro basso emissivo a doppia camera e canalino Warm-Edge, avvolgibili coibentati motorizzati, isolamento continuo sui fronti e sui lati ciechi.

CLASSE ENERGETICA

Classe A. L'attestato di prestazione energetica è in corso di elaborazione: la classe puntuale e i relativi indici di prestazione saranno comunicati al rilascio e messi a disposizione in data room. Per un investitore la sostanza è già leggibile negli impianti — spese di gestione contenute, canoni difendibili, minore esposizione all'obsolescenza normativa.



ZONA GIORNO DI UNA DELLE UNITÀ

RENDER DI PROGETTO

LA LETTURA DELL'INVESTITORE

Quattro ragioni

01

Nuovo e conforme

Nato da demolizione e ricostruzione: struttura antisismica, impianti a norma, conformità urbanistica e catastale. Restano le sole finiture, a scelta dell'acquirente.

02

Frazionabile a scelta

Nove unità autonome permettono di cambiare strategia dopo l'acquisto senza opere: blocco a reddito, vendita frazionata o soluzione mista, secondo il mercato.

03

Domande diverse, un solo tetto

Bilocali, due unità ampie ai piani alti, camere con servizio indipendente, un vano a uso ufficio: domande distinte in una città di industria e di servizi.

04

L'efficienza come leva

Classe A, recupero di calore fino al 94%, pompe di calore dedicate: gestione contenuta, coerenza con i criteri ESG, valore difeso nel tempo.

IL CONTESTO

L'edificio sta dentro il **ring cittadino** di Pordenone: otto minuti a piedi dal centro storico, undici dalla stazione, cinque dallo svincolo dell'A28, **meno di un'ora da Venezia**. Nel 2027 la città sarà Capitale Italiana della Cultura.

CHI HA COSTRUITO

L'edificio è realizzato da **Fabris Costruzioni**, impresa del territorio pordenonese, che ne è anche parte proprietaria. La trattativa è seguita in via riservata da Altea.

PREZZO

€ 2.792.400,00

Prezzo complessivo per la cessione in blocco; non incorpora alcun valore attribuito ad agevolazioni fiscali. Demolizione e ricostruzione in zona sismica 2: ricorrono i presupposti del **Sismabonus acquisti** — detrazione del 36%, fino a € 34.560,00 per unità in dieci quote annuali. L'utilizzo dipende dall'acquirente e dalla capienza d'imposta; per fondi e SICAF non è utilizzabile.



Dott. Tiziano Spagnuolo

FOUNDER · ALTEA REAL ESTATE SERVICES

tiziano@altea.re · +39 337 534 850 · www.altea.re

ALTEA
REAL ESTATE SERVICES



LA SOCIETÀ

Altea S.r.l., società a socio unico
Agente d'affari in mediazione
Iscritta F.I.M.A.A. Pordenone
Capitale sociale € 10.000,00 i.v.

LE SEDI

Sede legale
Via Mazzini 2 · 33077 Sacile (PN)
Sede di rappresentanza
Siesenheimer Str. 35 · 5020 Salisburgo

CONTATTO

IT +39 337 534 850 · AT +43 664 1463828
info@altea.re
altea-srlsu@pec.it
www.altea.re

P.IVA 01915570939 · REA PN-363031 · iscritta al Registro Imprese della CCIAA di PN-UD · Cod. SDI SUBM70N

Documento riservato a fini informativi: non costituisce offerta al pubblico né proposta contrattuale. I dati sono comunicati dalla proprietà e vanno riscontrati in due diligence; dati catastali, attestato energetico definitivo e documentazione urbanistica saranno messi a disposizione in data room, previa sottoscrizione dell'accordo di riservatezza. Riproduzione e diffusione non autorizzate vietate.

P. 04 / 04