



NUOVA COSTRUZIONE · CENTRO DI PESARO

Residenza Bramante

Abitare il nuovo, in centro, a Pesaro.

A4 nZEB

Classe energetica

0 €

Provvigioni: acquisti dal
costruttore

Da 403.000 €

+ IVA · garage e cantina
compresi

Sisma Bonus

Acquisti

Abitare il nuovo, in centro, a Pesaro.

Questa palazzina di nuova costruzione è stata progettata secondo i più moderni criteri di efficienza energetica, antisismica e comfort abitativo, in classe energetica **A4 nZEB**.

L'edificio si sviluppa su sei livelli fuori terra, oltre al piano interrato delle cantine, ed è composto da tre appartamenti (uno per ogni piano) e da un esclusivo attico, garantendo un contesto residenziale riservato e di alto livello.

L'intervento prevede un importante recupero fiscale (**Sisma Bonus Acquisti**) a favore dell'acquirente.

La costruzione si distingue per l'utilizzo di materiali di pregio, soluzioni tecnologiche all'avanguardia e un'elevata attenzione al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale.

Tutte le unità abitative sono dotate di impianti di ultima generazione, isolamento termico e acustico di alto standard, riscaldamento a pavimento, VMC e impianto fotovoltaico privato.

4 RESIDENZE

Tre appartamenti e un attico

CENTRO DI PESARO

Servizi e mare facilmente raggiungibili

SISMA BONUS

Agevolazione fiscale per l'acquirente



Luminosi, ben distribuiti, silenziosi.



Gli appartamenti, luminosi e ben distribuiti, offrono spazi interni funzionali e confortevoli, con ampie superfici finestate e possibilità di personalizzazione delle finiture. Tutti gli appartamenti sono dotati di un efficiente abbattimento acustico e di un sistema di ricambio d'aria filtrato (VMC).

L'attico, fiore all'occhiello dell'edificio, gode di ampi spazi, elevata privacy e di un grande terrazzo, ideale per momenti di relax all'aperto.



Tecnologia e comfort di progetto.

Ogni residenza Amato Andreas è pensata per efficienza, aria salubre e comfort quotidiano. In sintesi, ecco tutto ciò che trovi in Residenza Bramante.

Classe NZEB

Edificio ad energia quasi zero: involucro performante e consumi contenuti rispetto a una costruzione tradizionale.

Riscaldamento a pavimento

Impianto autonomo a bassa temperatura, con calore uniforme in tutti gli ambienti.

Climatizzazione autonoma

Sistema di raffrescamento indipendente per ogni unità.

Impianti full electric

Nessun allaccio al gas: riscaldamento, acqua calda e cottura sono tutti elettrici.

Isolamento acustico

Solai e pareti dimensionati secondo i requisiti acustici passivi degli edifici.

Agevolazioni fiscali

34.000 euro recuperabili in dieci anni con il Sisma Bonus.

VMC

Ventilazione meccanica controllata: ricambia l'aria senza aprire le finestre, la filtra e mantiene stabile la temperatura interna.

Struttura antisismica

Telaio in cemento armato progettato per la sicurezza strutturale dell'edificio.

Pannelli fotovoltaici

Energia elettrica pulita prodotta sul tetto, per ridurre i consumi dalla rete.

Cappotto termico

Isolamento a cappotto sull'involucro esterno, spessore minimo 15 cm.

Risparmio energetico dal 60 all'80%

Consumi stimati nettamente inferiori rispetto a un edificio tradizionale della stessa epoca.

Capitolato personalizzabile

Finiture e materiali scelti insieme all'impresa, entro le opzioni di capitolato del progetto.



In pieno centro a Pesaro.

La palazzina rappresenta la soluzione ideale per chi cerca una residenza moderna, efficiente e di qualità, **in pieno centro a Pesaro**, con bassi costi di gestione e un elevato livello di comfort abitativo.



A pochi passi: Teatro Rossini, Ospedale, Stazione, Tribunale.

Le tipologie di alloggi

Gli appartamenti dei primi tre piani hanno la stessa superficie e disposizione degli ambienti, mentre l'attico, di dimensioni maggiori, si sviluppa su due livelli.



APPARTAMENTO

1° Piano

Appartamento composto da

+ ingresso

+ soggiorno con angolo cottura e accesso diretto al balcone

+ disimpegno notte

+ 2 camere da letto

+ 2 bagni

+ balconcino

SUPERFICIE

78,30 mq

Balconi 14,10 mq

COMPRESI NEL PREZZO

Garage 4 · 24,80 mq

Cantina 5 · 16,72 mq

PREZZO

403.000 €

+ IVA 4% prima casa · 10% seconda casa
garage e cantina inclusi





APPARTAMENTO

2° Piano

Appartamento composto da

+ ingresso

+ soggiorno con angolo cottura e accesso diretto al balcone

+ disimpegno notte

+ 2 camere da letto

+ 2 bagni

+ secondo balcone

SUPERFICIE

78,30 mq

Balconi 18,97 mq

COMPRESI NEL PREZZO

Garage 1 · 27,35 mq

Cantina 7 · 15,55 mq

PREZZO

427.000 €

+ IVA 4% prima casa · 10% seconda casa
garage e cantina inclusi





APPARTAMENTO

3° Piano

Appartamento composto da

+ ingresso

+ soggiorno con angolo cottura e accesso diretto al balcone

+ disimpegno notte

+ 2 camere da letto

+ 2 bagni

+ secondo balcone

SUPERFICIE

78,30 mq

Balconi 18,97 mq

COMPRESI NEL PREZZO

Garage 2 · 27,93 mq

Cantina 6 · 16,67 mq

PREZZO

437.000 €

+ IVA 4% prima casa · 10% seconda casa
garage e cantina inclusi





ATTICO SU DUE LIVELLI

Attico - 4°-5° Piano

Appartamento composto da

- + 4° piano: ingresso, soggiorno con angolo cottura e accesso diretto all'ampio terrazzo
- + disimpegno con bagno e lavanderia, terrazzo
- + 5° piano: tre camere da letto
- + bagno e due balconi

SUPERFICIE

51,58 + 51,58 mq

Terrazzi 36,49 mq · Balconi 19,40 mq

COMPRESI NEL PREZZO

**Garage 3 · 22,30 mq + posto auto
23,09 mq**

Cantina 8 · 20,53 mq

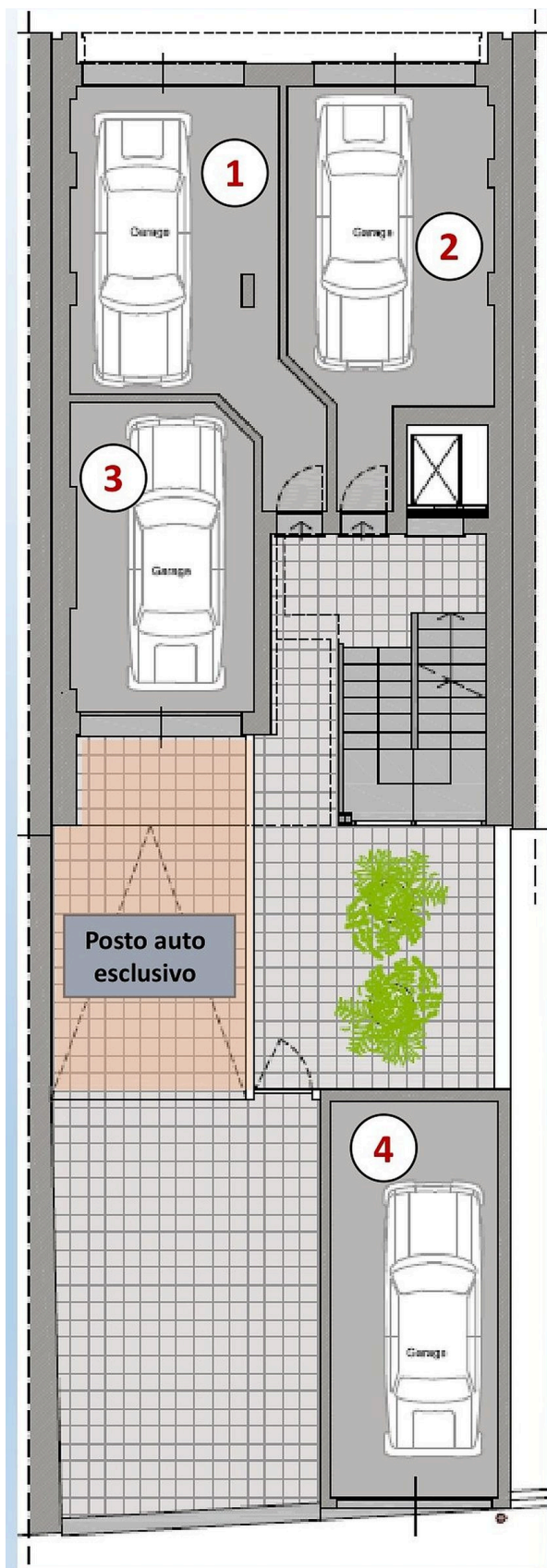
PREZZO

646.000 €

+ IVA 4% prima casa · 10% seconda casa
garage e cantina inclusi

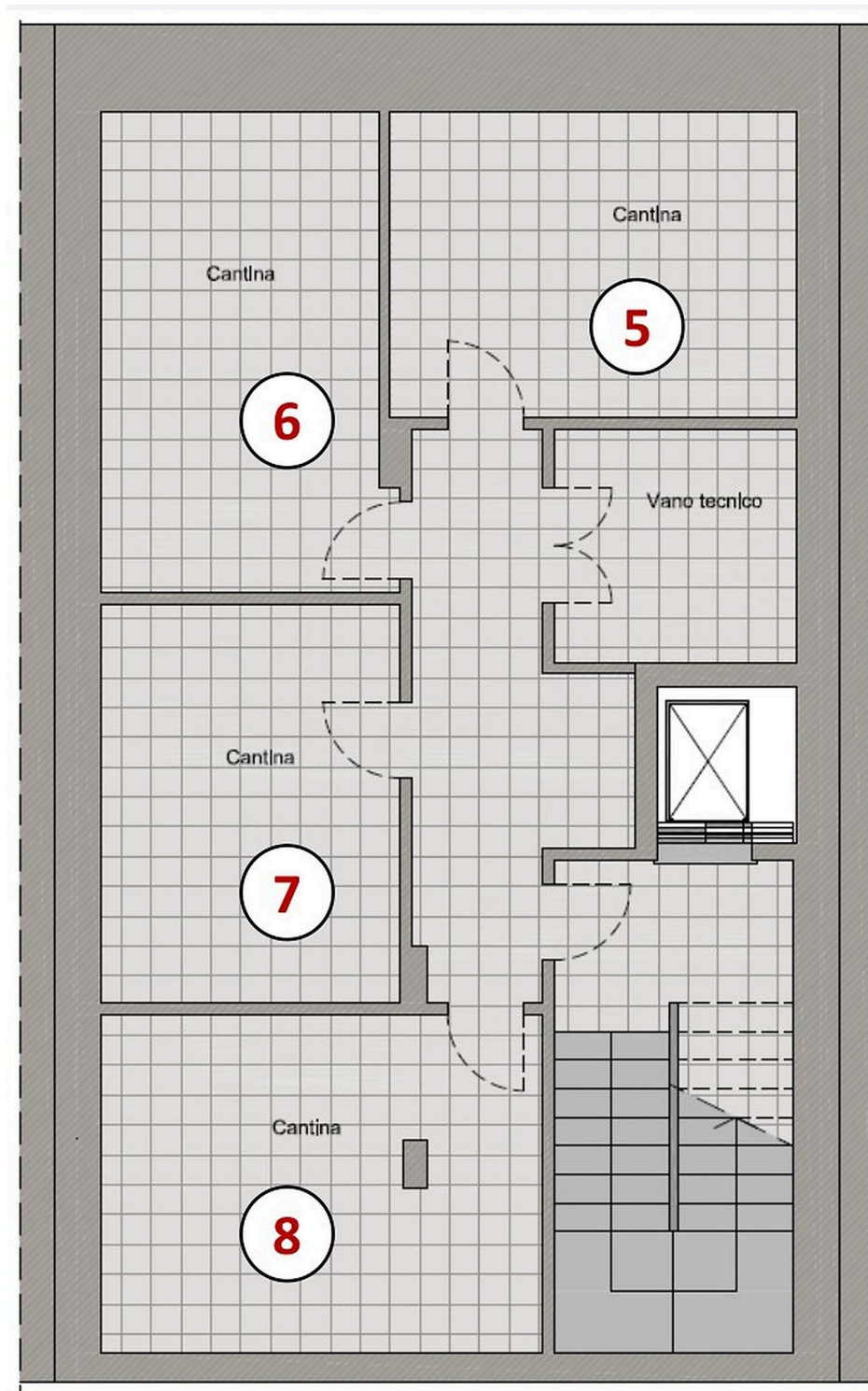






GARAGE	SUPERFICIE	ABBINATO A
Garage 1	27,35 mq	2° Piano
Garage 2	27,93 mq	3° Piano
Garage 3	22,30 mq + posto auto scoperto esclusivo 23,09 mq	Attico · 4°-5° Piano
Garage 4	24,80 mq	1° Piano

Garage 3 abbinato a posto auto scoperto esclusivo di 23,09 mq antistante al garage. Ogni garage è compreso nel prezzo dell'unità a cui è abbinato.



CANTINA	SUPERFICIE	ABBINATO A
Cantina 5	16,72 mq	1° Piano
Cantina 6	16,67 mq	3° Piano
Cantina 7	15,55 mq	2° Piano
Cantina 8	20,53 mq	Attico · 4°-5° Piano

Le cantine incrementano il comfort degli appartamenti, grazie ad un ambiente supplementare da adibire a dispensa, lavanderia e/o magazzino.

Ogni cantina è compresa nel prezzo dell'unità a cui è abbinata.

Una casa a energia quasi zero.

nZEB significa *nearly Zero Energy Building*, edificio a energia quasi zero: una casa che consuma pochissima energia e ne produce una parte da fonti rinnovabili. **A4** è la classe più alta della scala energetica italiana, che va da G ad A4. Per ottenerla un edificio deve rispettare limiti molto severi di fabbisogno energetico e coprire una quota importante dei consumi con energia rinnovabile.



Come ci riesce la Residenza Bramante

01

Un involucro che non disperde

Cappotto termico, murature in blocco termico ad alte prestazioni, solai coibentati, serramenti in PVC con vetrocamera e tapparelle coibentate: d'inverno il calore resta dentro, d'estate il caldo resta fuori.

02

Pompa di calore

Un unico generatore elettrico produce riscaldamento e acqua calda sanitaria prelevando energia gratuita dall'aria esterna: per ogni kWh di elettricità consumato ne restituisce tipicamente 3-4 sotto forma di calore.

03

Riscaldamento a pavimento

Lavora a bassa temperatura, la condizione in cui la pompa di calore rende di più. Il calore è uniforme, senza termosifoni, e ogni stanza ha il suo termostato.

04

Ventilazione meccanica controllata

Ricambia l'aria di continuo con flussi pre-riscaldati o pre-raffrescati: aria sempre pulita senza aprire le finestre e senza disperdere il calore della casa.

05

Fotovoltaico privato

I pannelli in copertura producono energia elettrica per le unità abitative: una parte dei consumi della casa è coperta dal sole.

06

Tutto elettrico, niente gas

Riscaldamento, acqua calda e cucina a induzione funzionano a elettricità: una sola utenza, nessuna caldaia, nessun contratto del gas.

Da dove arriva il risparmio del 60–80% in bolletta.

Il risparmio stimato del 60–80% sui consumi energetici, rispetto a un appartamento tradizionale di pari superficie, non dipende da un singolo impianto: è il risultato di tre fattori che si sommano.

1

Serve meno energia

Un appartamento costruito prima degli anni '90, con muri non isolati, vetri singoli e caldaia a gas, disperde gran parte del calore che produce. Qui cappotto termico, serramenti e VMC riducono drasticamente il fabbisogno: per scaldare la casa serve una frazione dell'energia.

2

L'energia rende di più

La pompa di calore trasforma 1 kWh di elettricità in circa 3–4 kWh di calore, mentre una caldaia a gas restituisce al massimo circa 1 kWh di calore per ogni kWh di combustibile. Con il pavimento radiante a bassa temperatura il rendimento resta alto per tutta la stagione.

3

Una parte la produce il sole

L'impianto fotovoltaico in copertura copre una quota dei consumi elettrici della casa: l'energia prodotta e consumata direttamente non passa dalla bolletta.

Appartamento tradizionale

100

Residenza Bramante

20–40

Indice di consumo indicativo: 100 = appartamento tradizionale di pari superficie.

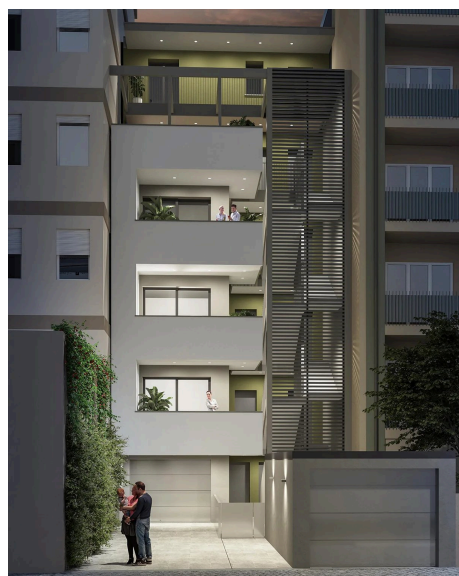
1

UNA SOLA BOLLETTA

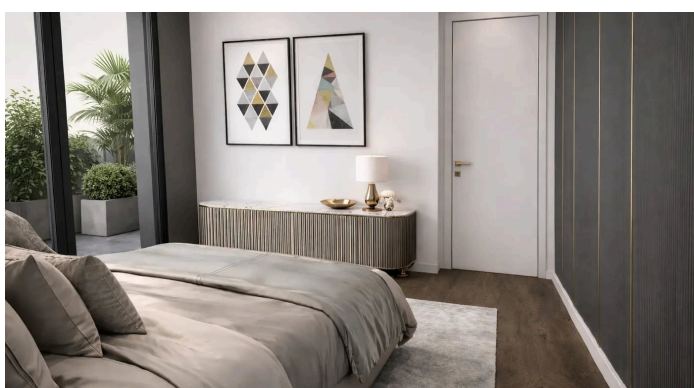
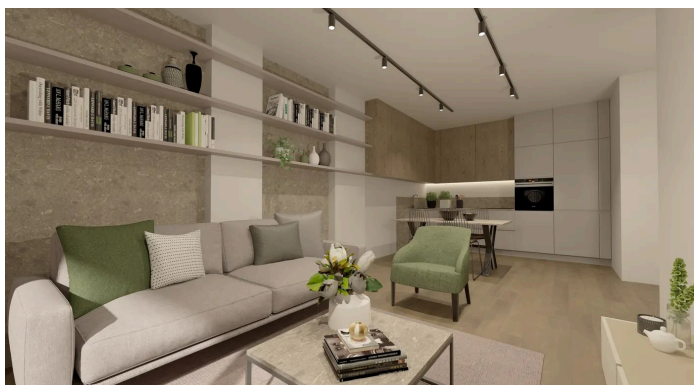
Niente gas: riscaldamento, acqua calda e cucina a induzione sono elettrici, e una parte dell'elettricità la produce il tuo impianto fotovoltaico.

Il risparmio è una stima rispetto a un appartamento tradizionale di pari superficie e varia in base alle abitudini di consumo, all'esposizione e alle tariffe energetiche. I dati di progetto sono riportati nella Relazione di Contenimento Energetico e nell'Attestato di Prestazione Energetica.

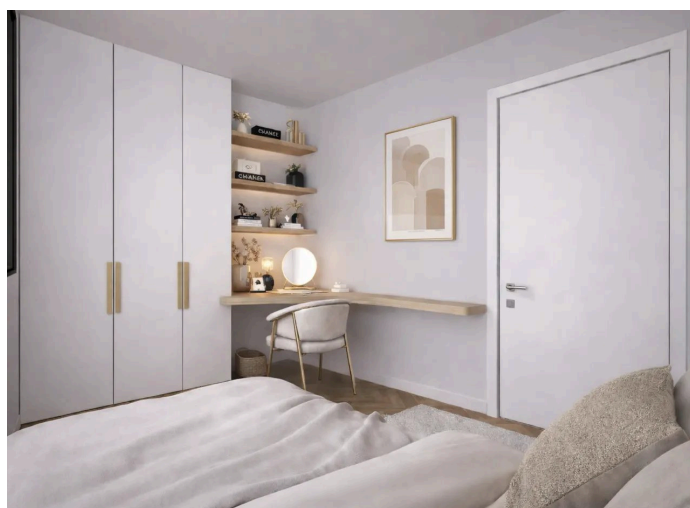
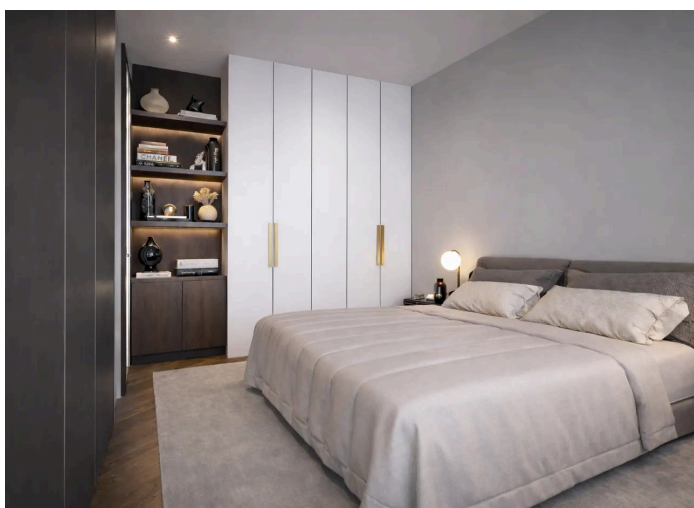
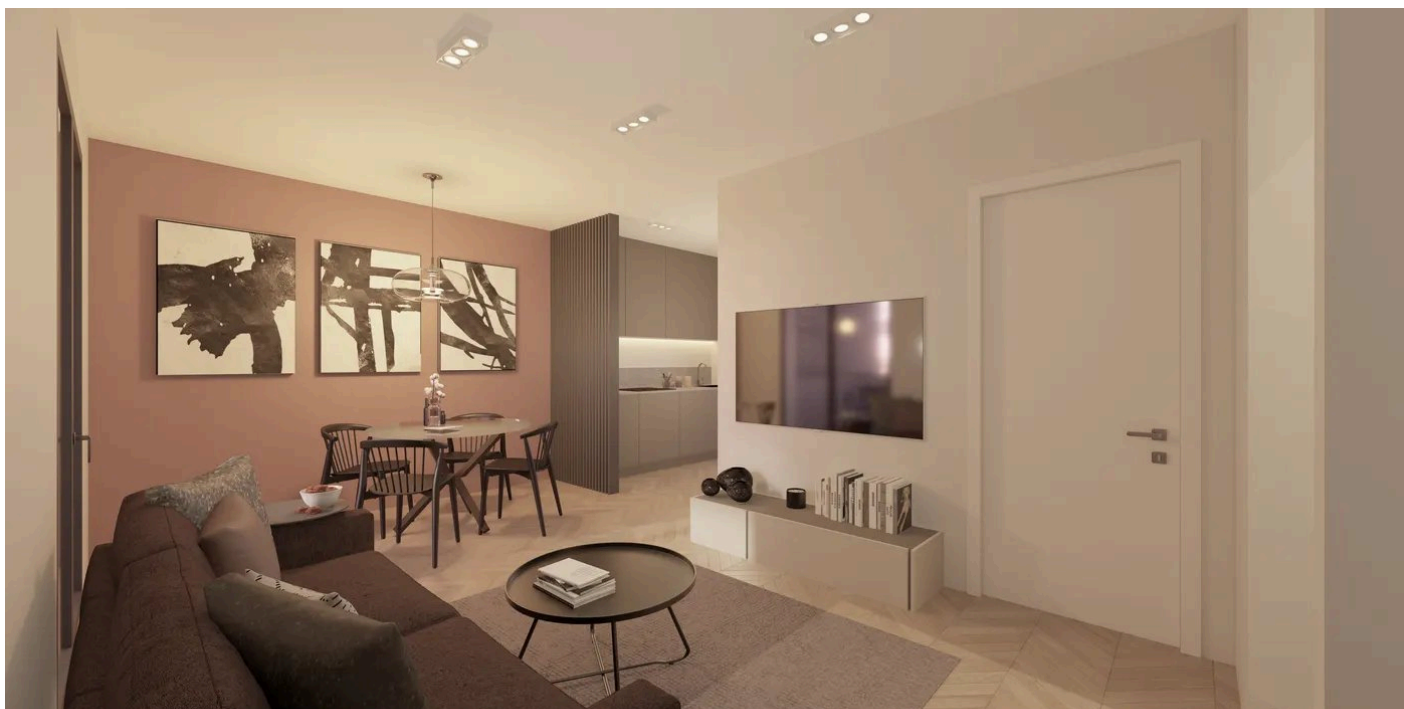
Gli esterni.



Appartamento tipo.



L'attico.



Tutte le unità, garage e cantine compresi.

UNITÀ	SUPERFICIE	BALCONI E TERRAZZI	GARAGE	CANTINA	PREZZO
1° Piano Appartamento · 4 locali · 2 camere · 2 bagni	78,30 mq	Balconi 14,10 mq	Garage 4 24,80 mq	Cantina 5 16,72 mq	403.000 € + IVA 4% prima casa 10% seconda casa
2° Piano Appartamento · 4 locali · 2 camere · 2 bagni	78,30 mq	Balconi 18,97 mq	Garage 1 27,35 mq	Cantina 7 15,55 mq	427.000 € + IVA 4% prima casa 10% seconda casa
3° Piano Appartamento · 4 locali · 2 camere · 2 bagni	78,30 mq	Balconi 18,97 mq	Garage 2 27,93 mq	Cantina 6 16,67 mq	437.000 € + IVA 4% prima casa 10% seconda casa
Attico · 4°-5° Piano Attico su due livelli · 5 locali · 3 camere · 2 bagni	51,58 + 51,58 mq	Terrazzi 36,49 mq · Balconi 19,40 mq	Garage 3 22,30 mq + posto auto scoperto esclusivo 23,09 mq	Cantina 8 20,53 mq	646.000 € + IVA 4% prima casa 10% seconda casa

4%**IVA prima casa**

se l'acquirente ha i requisiti prima casa previsti dalla legge

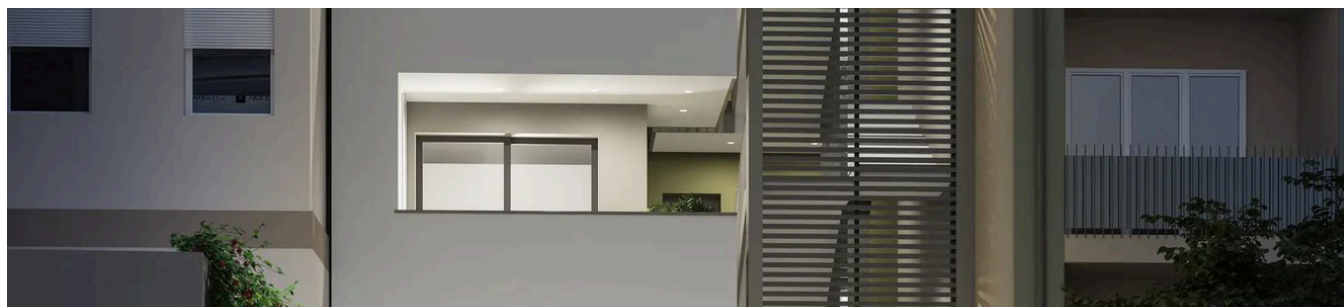
10%**IVA seconda casa**

in tutti gli altri casi: seconda casa o investimento

Prezzi + IVA (4% prima casa, 10% seconda casa), comprensivi del garage e della cantina abbinati a ciascuna unità. Superfici commerciali da calcolo di progetto (settembre 2026). Importi indicativi, salvo conferma commerciale.

0 €**DI PROVVISORI**

Tutte le fasi dell'acquisto sono seguite direttamente dall'impresa costruttrice: acquistando dal costruttore non paghi nessuna provvigione d'agenzia.





INFO E CONTATTI

Fissiamo una visita.

Cassius Sciamanna

Referente commerciale

Tel. 351 177 6232

info@amatoandreascostruzioni.it

Giovanni Pellegrini

AGICASA srl

Tel. 335 269246

agicasa25@gmail.com

Andreas Amato

Impresa costruttrice

Amato Andreas Costruzioni Edili

Via Flaminia 119, Pesaro

NOTAIO DI RIFERIMENTO

Notaio Cristina Lorenzoni

Studio Associato Notai Dionigi Lorenzoni Giacchi

Viale Cesare Battisti 145, Pesaro · Tel. 0721 30113 · info@notaipesaro.it

0 €

DI PROVVIGIONI

Comprì direttamente dall'impresa che costruisce: nessun costo di agenzia a carico dell'acquirente.

Le piante sono suscettibili di modifiche in corso lavori per esigenze strutturali, impiantistiche e del sito. Gli arredi, i colori e i materiali sono del tutto indicativi e non vincolanti. Prezzi + IVA (4% prima casa, 10% seconda casa), comprensivi di garage e cantina abbinati; importi indicativi salvo conferma commerciale.

