

**RIVIERA**  
IMMOBILIARE

A thick, dark red swoosh underline that starts under the 'R', goes under the 'V', loops under the 'E', and ends under the 'A'.

**CARTA DI IDENTITÀ  
IMMOBILIARE**

**Generale**

**Rif.:** 4

**Motivo:** Vendita

**Tipologia:** Appartamento

**Prezzo richiesto:** € 270.000,00

**Ubicazione Immobile**

**Comune:** Gabicce Mare (PU)

**Indirizzo:** Via emilia romagna 119

**CAP:** 61011

**Descrizione Immobile**

Situato in una posizione ideale a Gabicce Mare, in zona residenziale circondata da tutti i servizi si trova questo appartamento in vendita. L'immobile si trova al piano terra di un edificio di soli due piani in trifamiliare senza spese condominiali.

Attualmente libero , questo appartamento è perfetto per chi cerca una soluzione abitativa pronta per essere abitata. Con una superficie totale di 126 metri quadrati, di cui 102 metri quadrati calpestabili, l'appartamento è spazioso e luminoso.

Dispone di 6 locali, tra cui 4 camere da letto e un bagno.

All'ingresso ci accoglie il soggiorno con zona pranzo e una cucina abitabile con spazi ben organizzati e fruibile per cucinare e poter pranzare in ambiente separato; da qui passiamo attraverso un disimpegno fornito di ampio armadio a muro e dispensa, e arriviamo nella zona notte che dispone di 4 camere un ripostiglio e un bagno con doccia.

La peculiarità di questo appartamento è che la sua conformazione lo rende perfetto per essere facilmente frazionato in 2 unità entrambe con ingresso indipendente.


Grazie alla sua metratura, questo immobile è adatto a famiglie numerose o a coloro che desiderano avere più spazio a disposizione.

La zona esterna dispone di un giardino comune, dove è possibile trascorrere piacevoli momenti all'aria aperta e organizzare pranzi o cene con amici e familiari.

Questo spazio consente inoltre la possibilità di parcheggiare 2 o 3 veicoli.

Al piano seminterrato completa la proprietà una cantina, dove è possibile riporre motocicli e biciclette .

Grazie alla sua posizione e alle sue caratteristiche, rappresenta un'ottima opportunità per godersi la bellezza della costa adriatica e vivere in una zona residenziale e tranquilla.

<b>Piano:</b> Piano terra	<b>di piani totali:</b> 2
<b>Classe Energetica:</b> G	<b>Epg:</b> 263.23 kWh/m <sup>2</sup>
<b>Locali:</b> 6	
<b>Camere:</b> 3	<b>Bagni:</b> 1
<b>Anno di costruzione:</b> 1975	<b>Totale M<sup>2</sup>:</b> 126
<b>Posto Auto:</b> Assente	<b>Ascensore:</b> Assente
<b>Riscaldamento:</b> Autonomo	<b>Balconi:</b> 
<b>Infissi:</b> legno douglas	
<b>Arredato:</b> Arredato	
<b>Stato di conservazione:</b> Buono	<b>Cucina:</b> Abitabile
<b>Giardino:</b> comune di 50,00 mq.	



**Appunti per il cliente**

**Cantina :** Presente di 30,00 mq.

**Appartamenti totali :** 3

**Altre informazioni**

**Antenna Tv:** Autonoma      **Veranda :** 25,00 mq.

**Ripostiglio :** 

**Impianto Elettrico:** A norma      **Doccia :** 

**Infissi in legno:**       **Tapparelle :** 

**Caratteristiche Zona**

**Palestre:**       **Centri Benessere:** 

**Campi da Calcio:**       **Complessi Sportivi:** 

**Campi da Tennis:**       **Piste Ciclabili:** 

**Parchi Giochi:**       **Stazione Ferroviaria:** 

**Trasporti Pubblici:**       **Asilo:** 

**Scuole Elementari:**       **Scuole Medie:** 

**Bar:**       **Uffici postali:** 

**Centri commerciali:**       **Uffici comunali:** 

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Pesaro**

Dichiarazione protocollo n. del

Comune di Gabicce Mare

Via Romagna

civ. 119

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1043

Subalterno: 2

Compilata da:  
Piobbici Federico

Iscritto all'albo:  
Geometri

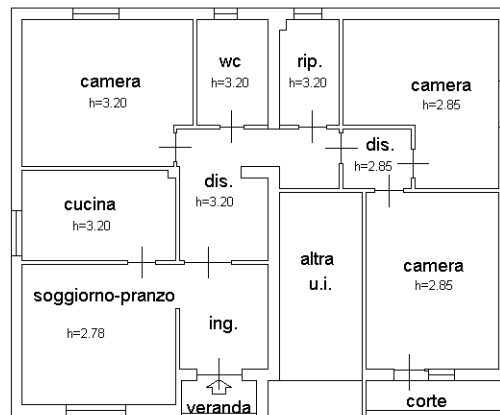
Prov. Rimini

N. 1612

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO TERRA**

N





**PREVENTIVO DI ACQUISTO IMMOBILIARE  
Gabicce Mare, Via Romagna 119**

**PREZZO IMMOBILE** € 270.000  
**RENDITA CATASTALE** € 520,33

		<b>1° CASA</b>	<b>2° CASA</b>
<b>VALORE CATASTALE</b>	€ 60.358,28 (rendita x 116)		€ 65.561,58 (rendita x 126)
<b>IMPOSTA DI REGISTRO</b> (importo minimo 1.000 €)	(valore catastale x 2%)	€ 1.207	(valore catastale x 9%) € 5.901
<b>ATTO NOTARILE COMPRAVENDITA</b>		circa € 1.800	circa € 1.800
<b>ATTO NOTARILE DI MUTUO</b>		circa € 1.500	circa € 1.500
<b>IMPOSTA CATASTALE</b>		€ 50	€ 50
<b>IMPOSTA IPOTECARIA</b>		€ 50	€ 50
<b>PROVVIGIONE AGENZIA</b>	€ 8.100 3%	€ 1.782 iva 22% € 9.882	€ 9.882
<b>REGISTRAZIONE PRELIMINARE:</b>			
1) <b>IMPOSTA FISSA</b>		€ 200	€ 200
<b>CAPARRA VERSATA</b>	€ 16.500 (15% del prezzo immobile)		
2) <b>IMPOSTA 0,5% SULLA CAPARRA</b> (importo che verrà decurtato dall'imposta di registro dovuta al rogito)		€ 83	€ 83
3) <b>BOLLI</b>		€ 54	€ 54
<b>TOTALE PREVENTIVO</b>		<b>€ 14.826</b>	<b>€ 19.519</b>

più la differenza dell'imposta di registro se inferiore a 1.000 €

**NB: Qualora per l'acquisto non si necessiti di mutuo andrà scorporato dal totale la voce "atto notarile di mutuo"**

**Le presenti informazioni non costituiscono elemento contrattuale**

Via Fiume 19A - 47841 Cattolica (RN)  
Tel. 0541833323 - Mobile 3493074093  
info.rivieraimmobiliare@gmail.com  
[www.agenziarivieraimmobiliare.com](http://www.agenziarivieraimmobiliare.com)

# Guida ai Costi Accessori per l'Acquisto di un Immobile

Quando acquisti un immobile da un privato, ci sono diversi costi aggiuntivi che vanno considerati oltre al prezzo di acquisto. Di seguito ti spieghiamo i principali costi accessori e forniamo esempi basati su un immobile del valore di € 150.000.

## 1. Imposta di Registro

- **Cos'è?:** L'imposta di registro è la tassa principale che si paga sull'acquisto di un immobile da un privato e viene calcolata sul **valore catastale**.
- **Quanto costa?:**
  - **Prima casa:** L'imposta di registro è il **2%** del valore catastale.
  - **Seconda casa:** L'imposta di registro è il **9%** del valore catastale.
- **Esempio:** Il valore catastale di un immobile di € 150.000 è generalmente inferiore al prezzo di mercato. Supponiamo che il valore catastale sia di € 50.000.
  - **Prima casa:** **2% di € 50.000 = € 1.000**
  - **Seconda casa:** **9% di € 50.000 = € 4.500**
- **Perché è necessario?:** È una tassa obbligatoria per registrare l'atto di compravendita e trasferire la proprietà legalmente.

## 2. Atto Notarile di Compravendita

- **Cos'è?:** Il rogito notarile è l'atto che formalizza il trasferimento della proprietà e viene redatto da un notaio.
- **Quanto costa?:** Il costo è mediamente di € 1.800.
- **Perché è necessario?:** È obbligatorio per rendere legale e ufficiale l'acquisto dell'immobile.

## 3. Atto Notarile di Mutuo (se applicabile)

- **Cos'è?:** Se accendi un mutuo per acquistare l'immobile, il notaio redigerà anche l'atto relativo all'ipoteca.
- **Quanto costa?:** Mediamente € 1.500.
- **Perché è necessario?:** È obbligatorio se utilizzi un mutuo per finanziare l'acquisto.

## 4. Imposta Catastale e Ipotecaria

- **Cos'è?:** Sono due tasse fisse necessarie per la registrazione catastale e ipotecaria dell'immobile.
- **Quanto costa?:** € 50 per l'imposta catastale e € 50 per l'imposta ipotecaria, per un totale di € 100.
- **Perché è necessario?:** Servono per la registrazione ufficiale del passaggio di proprietà e dell'ipoteca.

## 5. Provvigione dell'Agenzia Immobiliare

- **Cos'è?:** È la commissione dovuta all'agenzia immobiliare per la mediazione nella compravendita.
- **Quanto costa?:** Di solito è il **3%** del prezzo di vendita dell'immobile più IVA al 22%.
  - **Esempio:**
    - **Prezzo immobile:** € 150.000
    - **Provvigione 3%:** € 4.500
    - **IVA 22% su € 4.500:** € 990
    - **Totale provvigione:** € 5.490
- **Perché è necessario?:** La provvigione copre i servizi offerti dall'agenzia immobiliare per la promozione e gestione della trattativa.

## 6. Allacciamenti e Accatastamento (se necessari)

- **Cos'è?:** Questi costi possono essere richiesti per nuovi immobili che devono essere collegati alle utenze (acqua, gas, elettricità) o regolarizzati catastalmente.
- **Quanto costa?:** Solitamente circa € 4.000.
- **Perché è necessario?:** Se l'immobile non ha utenze attive o se richiede una regolarizzazione catastale, questi costi sono obbligatori.

## 7. Registrazione del Contratto Preliminare (Compromesso)

- **Cos'è?:** Quando firmi un contratto preliminare (o compromesso), questo deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate.
- **Quanto costa?:**
  - **Imposta fissa:** € 200.
  - **Imposta 0,5% sulla caparra:** Se la caparra è € 15.000, pagherai lo 0,5%, quindi € 75.
- **Perché è necessario?:** È obbligatorio registrare il contratto preliminare per dare certezza legale all'accordo.

## 8. Bolli e Spese Amministrative

- **Cos'è?:** Sono costi amministrativi aggiuntivi per bolli e documentazione necessaria.
- **Quanto costa?:** Circa € 54.
- **Perché è necessario?:** Sono spese minori ma obbligatorie per completare il processo burocratico.

**L'acquisto di un immobile comporta vari costi accessori che devono essere presi in considerazione nel tuo budget. I costi possono variare a seconda che tu stia acquistando come prima casa o seconda casa, e anche in base al valore catastale dell'immobile.**



FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI D'AFFARI  
SOCIO EFFETTIVO DI CONFCOMMERCIO

## PROPOSTA DI ACQUISTO IMMOBILIARE

Destinata a divenire contratto  
**PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**  
in caso di accettazione del venditore

DITTA

MODULO AD USO ESCLUSIVO ASSOCIATI FIMAA

Agenzia: .....

REA n. .... C.C.I.A.A. di .....

Mod. P.A.I. 1/2024 - Riproduzione vietata



FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI D'AFFARI  
SEDE NAZIONALE: PIAZZA G. G. BELLINI, 2 - 00153 ROMA  
Internet <http://www.fimaa.it>

LA PIÙ GRANDE E ANTICA ASSOCIAZIONE ITALIANA DEGLI AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE



Spett.le / Egr. Sig.

C.F./P.I. ....

Il sottoscritto ..... nato a ..... il .....  
residente a ..... via ..... n° .....  
tel. .... C.F. ....  
e-mail / PEC.....  
in qualità di ..... della.....  
C.F. .... P.I. ....  
Sede legale: .....  
Ed il sottoscritto ..... nato a ..... il .....  
residente a ..... via ..... n° .....  
tel. .... C.F. ....  
e-mail / PEC .....  
in seguito denominato "PROPONENTE" tramite l'agenzia di mediazione immobiliare.....  
con sede in ..... via ..... n° .....  
iscritta alla C.C.I.A.A. di ..... REA n° .....  
PEC ..... in seguito denominata "AGENZIA IMMOBILIARE", con la presente  
proposta

### PROMETTE IRREVOCABILMENTE DI ACQUISTARE

a corpo e non a misura, l'immobile sotto descritto, comprensivo della proporzionale quota delle parti comuni, alle condizioni di seguito indicate.

#### 1) DESCRIZIONE IMMOBILE

Comune..... via ..... n° ..... Int .....  
Proprietà intestata a ..... Destinazione d'uso .....  
Composizione .....  
..... Atto di Provenienza .....  
**Dati Catastali:** Foglio ..... Mappale ..... Sub ..... categ. cat. .... classe ..... vani ..... mq ..... rendita € .....  
e Foglio..... Mappale..... Sub..... categ. cat. .... classe ..... vani ..... mq ..... rendita.....  
e Foglio..... Mappale..... Sub..... categ. cat. .... classe ..... vani ..... mq ..... rendita.....  
 libero  occupato dal proprietario e libero al rogito  locato al canone annuo attuale di € .....  
(euro.....) con contratto scadente il .....  
 altro .....

#### 2) DICHIARAZIONI DEL VENDITORE

Il Venditore ha dichiarato all'Agenzia Immobiliare che l'immobile è:  
con riguardo alla conformità alle norme edilizie e urbanistiche: .....  
con riguardo alla conformità degli impianti alle normative vigenti:.....  
con riguardo alla esistenza di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli: .....  
con riguardo alla certificazione energetica:  APE  ACE rilasciato il .....  
con riguardo all'intestazione della ditta catastale e conformità della planimetria allo stato dei luoghi  
.....  
con riguardo alle spese condominiali:  
- spese gestione ordinaria circa € ..... (euro.....)  
annui;  
- spese straordinarie deliberate nell'ultimo esercizio circa € ..... (euro.....)  
**Il Venditore, mediante l'accettazione della presente proposta, garantisce la veridicità delle suddette descrizioni e dichiarazioni dello stato dell'immobile.**

#### 3) PREZZO DI ACQUISTO OFFERTO

€ ..... (euro.....)

#### 4) CONDIZIONI DI PAGAMENTO

##### a) alla presente proposta:

€ ..... (euro.....)

sono versati alla firma della presente proposta, a mani dell'AGENZIA IMMOBILIARE, che rilascia ricevuta a titolo di deposito, con assegno ..... n° ..... **non trasferibile, intestato al venditore**, tratto sulla banca..... agenzia di .....

In caso di accettazione della presente proposta tale somma da deposito fiduciario diverrà CAPARRA CONFIRMATORIA fermo quanto previsto al successivo Art. 9.

In caso di mancata accettazione della presente proposta da parte del Venditore il PROPONENTE avrà diritto alla immediata restituzione da parte dell'AGENZIA IMMOBILIARE dell'assegno consegnategli a titolo di deposito.

##### b) pagamenti successivi:

€ ..... (euro.....)

entro e non oltre il ..... con assegno  circolare  bancario non trasferibile

a titolo di:  ulteriore caparra confirmatoria  acconto sul prezzo

**È facoltà delle parti riprodurre in tale occasione il contenuto del presente contratto al fine di aggiungervi gli aspetti non disciplinati nello stesso.**

€ ..... (euro.....)

entro e non oltre il ..... con assegno  circolare  bancario non trasferibile

a titolo di:  ulteriore caparra confirmatoria  acconto sul prezzo

##### c) saldo all'atto notarile:

con assegno circolare non trasferibile  con intervento di un ente finanziatore scelto dal PROPONENTE.

In questa seconda ipotesi l'importo del finanziamento sarà messo a disposizione del venditore al momento del rogito notarile, esperite le formalità necessarie.

L'atto notarile sarà stipulato entro il ..... dal PROPONENTE o da persona fisica e/o giuridica da nominarsi al momento del rogito, presso lo studio notarile .....

con sede in ..... via ..... n° .....

Ogni spesa, imposta o tassa inerente l'acquisto sarà a carico del PROPONENTE, escluse solamente quelle, per legge, a carico del venditore. L'immobile in oggetto, al momento dell'atto notarile, dovrà essere libero da oneri e pesi, trascrizioni pregiudizievoli, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie, ed essere in regola con la normativa edilizia ed urbanistica. Dovrà essere trasferito nello stato di fatto in cui si trova, come visto e gradito, con tutte le servitù attive e passive, nonché in regola con il pagamento dell'e spese condominiali.

##### d) deposito del saldo del prezzo

Il Venditore dichiara di essere stato debitamente edotto dall'Agenzia Immobiliare che, a norma dall'art. 1, comma 63, lett. c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, ciascuna delle Parti e quindi anche solo il Promissario Acquirente, qualora ne faccia apposita richiesta, potrà avvalersi della facoltà di depositare, presso il notaio rogante, fino ad avvenuta trascrizione del contratto di compravendita, la somma relativa al saldo del prezzo, se determinato in denaro, oltre alle somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate dal Venditore o di altri oneri dovuti in occasione del ricevimento o dell'autenticazione dell'atto di trasferimento della proprietà.

Per quanto sopra, il Proponente espressamente dichiara di:

A) volersi avvalere della predetta disposizione di legge;

B) non volersi avvalere, ora per allora, della predetta disposizione di legge, rinunciando, pertanto, espressamente ad esercitare la facoltà concessagli al riguardo.

#### 5) CONSEGNA IMMOBILE

L'immobile sarà consegnato alla data del ....., libero da cose e persone (salvo il caso in cui sia occupato da inquilino come indicato al punto 1), con obbligo del VENDITORE di conservarlo fino ad allora con la diligenza del buon padre di famiglia.

#### 6) TERMINE D'IRREVOCABILITA' DELLA PROPOSTA

La presente proposta é irrevocabile sino alle ore 24.00 del giorno ..... compreso.

#### 7) COMUNICAZIONE DELLA PROPOSTA

L'AGENZIA IMMOBILIARE si obbliga a dare immediato avviso della presente proposta al venditore.

#### 8) CONCLUSIONE DEL CONTRATTO (CONTRATTO PRELIMINARE)

La presente proposta si perfezionerà in vincolo contrattuale (CONTRATTO PRELIMINARE) non appena il PROPONENTE avrà conoscenza dell'accettazione della proposta stessa da parte del VENDITORE; la relativa comunicazione potrà pervenire al PROPONENTE anche tramite l'AGENZIA IMMOBILIARE mediante trasmissione a mezzo telegramma, raccomandata A/R, PEC al seguente

indirizzo ..... , telefax al seguente numero .....

**9) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

Qualora si perfezionasse l'accordo contrattuale, come previsto al superiore articolo 8, le Parti contraenti, Acquirente e Venditore, convengono di sottoporre il contratto preliminare così concluso alla verifica, da effettuarsi attraverso apposite visure, della situazione inerente alle iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile successive alla data di stipula dell'atto di provenienza rispetto a quanto indicato al superiore punto 2.

L'Agenzia Immobiliare assume fin da ora l'impegno, con la sottoscrizione apposta in calce alla presente proposta, di eseguire, a sua cura e spese, detta verifica nel termine di ..... giorni dal perfezionamento del predetto vincolo contrattuale.

L'assegno di caparra di cui al punto 4a) sarà, per volontà delle parti contraenti, consegnato dall'Agenzia Immobiliare al Venditore solo se la verifica confermerà quanto dichiarato dal Venditore. In caso contrario il contratto preliminare dovrà ritenersi risolto e l'assegno sarà restituito al Proponente.

**10) REGISTRAZIONE E SPESE**

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 5 DPR 131/1986 la presente proposta, se perfezionata in vincolo contrattuale, dovrà essere registrata entro 30 (trenta) giorni. I costi di registrazione saranno a carico del proponente. L'Agenzia Immobiliare si impegna a procedere alla registrazione della proposta d'acquisto accettata previa consegna in sue mani di almeno due copie della stessa, con firme autografe originali, e della relativa provvista economica necessaria per procedere al versamento di quanto dovuto per la registrazione.

**11) NOTE**

.....  
 Luogo e data

.....  
 Firma del Proponente

.....  
 Firma dell'Agenzia Immobiliare  
*(Per ricevuta dell'assegno a titolo di deposito fiduciario ed  
 accettazione dell'incarico di effettuare la verifica di cui al punto 9)*

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 Cod. Civ. il sottoscritto dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole: 6) termine d'irrevocabilità della proposta; 9) clausola risolutiva espressa.

.....  
 Luogo e data

.....  
 Firma del Proponente

**ACCETTAZIONE DEL VENDITORE**

Il/I ..... sottoscritto/i ..... preso atto del contenuto della presente proposta d'acquisto dichiara/rano di accettarla integralmente, confermando tutto quanto previsto ai punti 1, 2, 4 e 5, nonché la clausola risolutiva espressa di cui al punto 9).

.....  
 Luogo e data

.....  
 Firma/e del/i venditore/i

**RITIRO DELLA PROPOSTA D'ACQUISTO ACCETTATA**

Il Sottoscritto ..... dichiara di ricevere copia della proposta d'acquisto regolarmente accettata dal VENDITORE.

.....  
 Luogo e data

.....  
 Firma del Proponente