

## ABACO IMMOBILIARE



Dal 1992 ci occupiamo di immobili residenziali, commerciali e di grandi immobili per le imprese. Assumiamo incarichi di locazione e vendita in esclusiva per garantire riservatezza e certezza nelle trattative.

### Time-conditioned proposal.

Siamo specializzati nel rivendere la vostra casa permettendo il riacquisto contestuale, senza ansie e rischi, con la proposta condizionata a tempo.

**Aderiamo alla FIAIP** - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, lavorando in collaborazione con agenti presenti su tutto il territorio nazionale.

### CHI VENDE TROVA:

- Giusta valutazione
- Serietà ed esperienza
- Banca dati clienti

- Referenze
- Trattative riservate
- Visite delegate all'Agenzia
- Possibilità di riacquisto
- Interscambio in Italia

### CHI ACQUISTA TROVA:

- Prezzi di mercato
- Convenzioni bancarie
- Contratti approvati
- Consulenza tecnica

- Assistenza al preliminare ed atto
- Certezza dell'acquisto
- Polizza salva caparra a richiesta
- Pareri legali

### SERVIZI AGGIUNTIVI

- Analisi di mercato
- Vendite frazionate
- Piani vendite per Imprese
- Cambi d'uso/trasformazioni

- Vendita immobili pre-asta
- Saldo e stralcio
- Uffici vendite in cantiere
- Perizie e Studi di progetto
- Valorizzazioni Immobiliari



## MUTUI

Il mutuo è concesso a **tasso di interesse fisso oppure variabile**.

Nel primo caso la rata sarà la stessa per tutta la durata, nel secondo caso varierà secondo quanto previsto dal contratto. Il contratto può prevedere un tetto al tasso d'interesse (mutuo protetto).

Il tasso interbancario di riferimento per i tassi fissi è l'Eurirs, per i variabili è l'Euribor, a cui la Banca aggiunge normalmente il suo guadagno (spread)

### RATE CALCOLATE - per diversi tassi - esempio

Tasso	Importo	10 ANNI	15 ANNI	20 ANNI	25 ANNI	30 ANNI
1,00	50.000	438,02	299,25	229,95	188,44	160,82
	80.000	700,83	478,80	367,92	301,50	257,31
	100.000	876,04	598,49	459,89	376,87	321,64
1,50	50.000	448,96	310,37	241,27	199,97	172,56
	80.000	718,33	496,59	386,04	319,95	276,10
	100.000	897,91	620,74	482,55	399,94	345,12
2,00	50.000	460,07	321,75	252,94	211,93	184,81
	80.000	736,11	514,81	404,71	339,08	295,70
	100.000	920,13	643,51	505,88	423,85	369,62
2,50	50.000	471,35	333,39	264,95	224,31	197,56
	80.000	754,16	533,43	423,92	358,89	316,10
	100.000	942,70	666,79	529,90	448,62	395,12
3,00	50.000	482,80	345,29	277,30	237,11	210,80
	80.000	772,49	552,47	443,68	379,37	337,28
	100.000	965,61	690,58	554,60	474,21	421,60

**DETRAIBILITÀ DEL MUTUO** - Gli interessi ed oneri pagati annualmente per il mutuo acquisto o ristrutturazione della prima casa, fino ad un massimo di 4.000,00 euro, sono detraibili dalle imposte per il 19%.

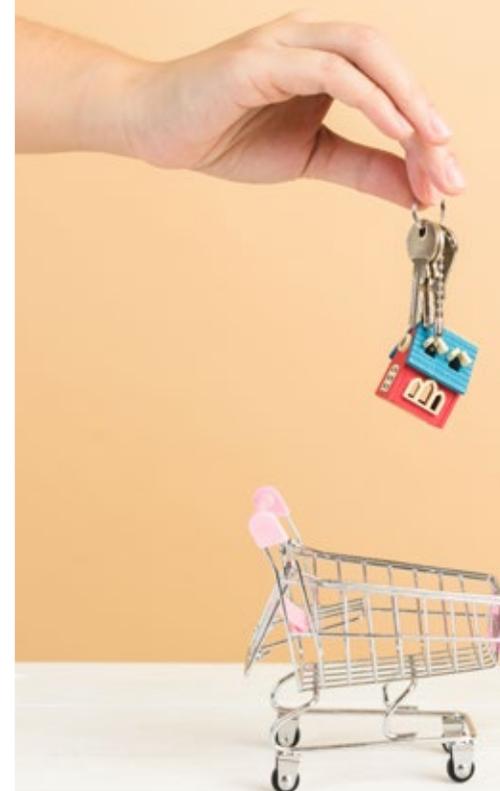


Ag. Rieti 1 - Piazza Marconi, 5  
0746/270180

Ag. Rieti 2 - Via S. Pertini 488  
0746/762775

abacoimmobiliare@gmail.com  
www.abacoimmobiliare.com - www.grandimmobili.it

# GUIDA ALL'ACQUISTO



... gli specialisti del cambio Casa

Agenzia Rieti 1  
0746 270180



Agenzia Rieti 2  
0746 762775

## TROVARE CASA

### LA SCELTA

È la decisione finale ed è spesso la conclusione, per il cliente e per l'agenzia, di un lungo lavoro di ricerca.

### LA PROPOSTA D'ACQUISTO

Consiste nella sottoscrizione di un modulo d'offerta e nel deposito di un assegno intestato al proprietario, di importo pari generalmente al 5% del prezzo o maggiore. L'assegno resterà depositato presso l'Agenzia fino al compromesso ed è a sola garanzia della serietà d'intenti. **Nella proposta vengono indicati il prezzo, le modalità di consegna dell'immobile, di pagamento ed il termine di validità.**

La proposta viene rimessa al proprietario per l'accettazione e modalità e per l'eventuale controfferta. Non ha tuttavia effetti obbligatori diretti. Per prassi di agenzia ed essendo funzionale al solo raggiungimento dell'accordo, la proposta non ha effetti obbligatori.

### IL CONTRATTO PRELIMINARE O COMPROMESSO

È il contratto con le quali le parti si impegnano a concludere l'affare, dandosi un termine per predisporre i documenti necessari o consentire l'accensione di un mutuo. L'acquirente versa una somma a titolo di caparra o principio di pagamento, pari in genere al 20% del prezzo, Il compromesso deve essere registrato ai sensi degli artt. 2 e 10 tariffa del T.U. 26 aprile 1986 n. 131 ed obbliga le parti all'adempimento.

### IL MUTUO

È il contratto, predisposto in minuta dalla Banca e sottoscritto davanti al Notaio - con il quale viene concessa una somma di denaro necessaria all'acquisto, Stabilisce la durata, il tasso % di interesse e l'importo delle rate. A garanzia del proprio credito la banca iscrive ipoteca sull'immobile.

### L'ATTO NOTARILE

È l'atto pubblico, redatto dal Notaio, con il quale viene trasferita la proprietà e generalmente saldato il prezzo di vendita, con immissione in possesso dell'acquirente.

## COMPENSI DOVUTI DA CIASCUNA DELLE PARTI

alla firma del preliminare di vendita o della locazione

**COMPRAVENDITE** 4% + Iva  
• Compensi minimi dovuti € 4.000 + Iva

**SERVIZI OPZIONALI**  
• Accesso agli atti al Comune e APE € 300 Iva c.  
• Attestazione di conformità o stato legittimo € 150 Iva c.

**LOCAZIONI ed AFFITTI** 12,50%  
qualunque durata del canone annuo

**FAIR PLAY** - riduzione provvigionale 30%  
ai proprietari che segnalino il contatto entrambe le parti

**FIDELITY** - riduzione nuova locazione se l'inquilino libera l'immobile prima di 2 anni dal primo contratto € 300 Iva c.

### PERMUTE- VENDITA E RIACQUISTO CONTESTUALE

1ª vendita 4% + Iva  
2ª vendita-riacquisto 3% + Iva

### VALUTAZIONI SCRITTE

Valutazione conoscitiva in città € 50 + Iva  
Valutazione conoscitiva fuori città € 100 + Iva  
Per diverse esigenze da concordare

**REGISTRAZIONE TELEMATICA CONTRATTI** € 38 Iva c.

### CONSULENZE E ASSISTENZA senza RAPPORTO DI MEDIAZIONE

VENDITA - Compromesso ed atto notarile € 1.000 + Iva  
MUTUO - sull'importo erogato € 1% + Iva  
LOCAZIONE - contratto e registraz. telematica € 300 Iva c.

\*Tutte le tariffe sono comprensive dei compensi dei consulenti marketing d'agenzia, da fatturarsi separatamente, nonché delle spese sostenute.

L'agenzia rinuncia al rimborso delle spese quale corrispettivo di esclusiva.

## SPESE PER L'ACQUISTO

### ACQUISTO DI ABITAZIONI da privati

(sul valore catastale - min. € 1.000)	1° Casa e pert.	2° Casa
• Imposta Registro sul val. catast.	2%	9%
• Imposta Ipotecaria	€ 50	€ 50
• Imposta catastale	€ 50	€ 50

Il valore catastale è dato: Rendita catastale x 115,50 (1ª casa) oppure dalla Rendita catastale x 126,00 (2ª casa)

**Credito imposta 1ª casa:** Si possono detrarre dall'imposta di registro, le imposte o Iva pagate per la precedente prima casa, a condizione che il riacquisto avvenga entro un anno dalla vendita.

### ACQUISTO DI ABITAZIONI da Impresa

(Impresa entro 4 anni dalla fine lavori)	1ª Casa e pert.	2ª Casa
• IVA sul prezzo effettivo	4%	10%
• Imposta Registro	€ 200	€ 200
• Imposta Ipotecaria	€ 200	€ 200
• Imposta catastale	€ 200	€ 200

### ALTRE SPESE

#### A) Registrazione del preliminare (costi in parte detraibili)

- 0,50% sulla somma versata quale caparra confirmatoria
- 3,00% sulla somma versata quale principio di pagamento
- tassa fissa di € 200 e bolli su contratto da € 16

**B) Parcella del Notaio per l'atto di compravendita** - varia secondo l'importo della compravendita; è previsto uno sconto del 30% sulla tariffa per l'acquisto delle sole abitazioni

#### C) Parcella del Notaio in caso di mutuo per l'atto di mutuo

**D) Spese bancarie da concordare con la Banca** (ipoteca, istruttoria, perizia, assicurazione, eventuale polizza vita)

### AGEVOLAZIONE 1° CASA - Requisiti necessari per l'acquirente

- casa acquistata non di lusso;
- residenza propria nel Comune entro 18 mesi;
- non titolarità esclusiva anche in comunione legale di altra casa nel Comune;
- non titolarità neanche in quote o in comunione legale di altra Casa in Italia acquistata con agevolazioni 1ª casa