

LA SOLUZIONE: IL MUTUO EDILIZIO

Il costruttore, non aspetta dunque il puntuale adempimento dei futuri acquirenti. Deve coprire finanziariamente da solo e questo può avvenire in due modi:

- con fondi propri;
- con ricorso a mutuo edilizio erogato per SAL (Stati di Avanzamento dei Lavori), man mano che il cantiere procede verso l'ultimazione.

È fondamentale quindi, per preservare la liquidità, che il costruttore provveda, fin dall'avvio dei lavori, ad accendere il mutuo edilizio per coprire il costo dell'investimento. Il grande vantaggio è quello di avere anche uno strumento molto utile per chi compra, quasi imprescindibile.

PRENOTAZIONE E PAGAMENTI: COME FUNZIONA

- a) definito il prezzo della casa desiderata, si stipula - con il costruttore - il contratto preliminare, con versamento contestuale della caparra (variabile tra il 15 ed il 20%);
- b) si versano pagamenti successivi in acconto prezzo con date prefissate, corrispondenti all'avanzamento lavori.

Per affrontare questi ulteriori acconti l'acquirente può accedere alla linea di credito collegata al mutuo aperto dall'Impresa; verserà i soli interessi di preammortamento, per il solo tempo di effettivo utilizzo.

IL FRAZIONAMENTO DEL MUTUO

All'atto di consegna della nuova casa, l'acquirente potrà chiedere un nuovo mutuo alla propria Banca, oppure accollarsi quota parte del mutuo già acceso dal costruttore, richiedendo il frazionamento. Questa procedura è molto conveniente. Con il frazionamento, il mutuo verrà suddiviso in tante parti quante sono le distinte vendite, con frazionamento anche dell'ipoteca. Si potranno anche stipulare atti notarili collettivi, con notevole risparmio.

PERCHÈ COMPRARE IN CANTIERE?

Le case di nuova costruzione offrono sicurezza, risparmio, comfort e tanta tecnologia. Si possono personalizzare con tante migliorie ed adattare al meglio alle proprie esigenze sia funzionali che di estetica e design.

Comprare "sulla carta" consente di scegliere per primi la nuova casa ed è possibile:

- bloccare la casa preferita ed il prezzo;
- pagare con acconti ad avanzamento dei lavori;
- accedere al credito dell'Impresa collegato al mutuo edilizio per far fronte alle tranches di pagamento, versando i soli interessi o cumulandoli alla fine;
- avere il tempo di vendere la casa attuale per effettuare il Cambio Casa con serenità;
- frazionare il mutuo dell'Impresa o proporne uno nuovo.

Comprare da imprese affidabili e con tutte le garanzie di legge è fondamentale (preliminare notarile trascritto, fideiussione e polizza decennale per vizi dell'opera).



Abaco, specializzata nel cambio Casa, gestisce le vendite di cantiere delle Imprese rivendendo il vostro "usato" ed accompagnandovi in questo viaggio straordinario verso una nuova vita.

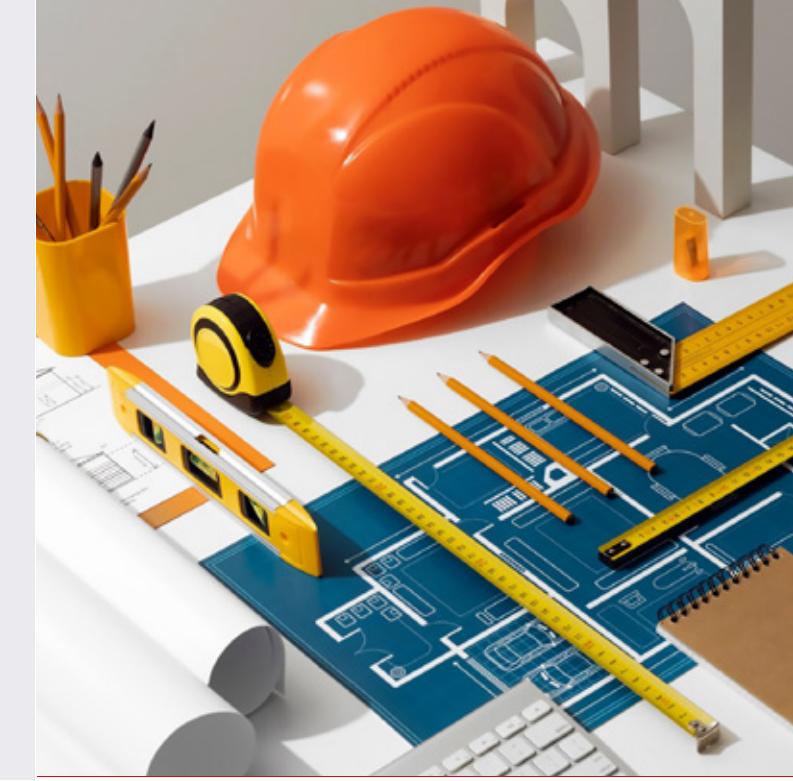


Il futuro abita qui

www.abacoimmobiliare.com - www.grandimmobili.it

COMPRARE IN CANTIERE

TUTTO QUELLO CHE DEVI SAPERE



 **Abaco**
GRANDI IMMOBILI
Gli specialisti del cambio Casa



Agenzia Rieti Centro
Piazza Marconi
0746 270180



Agenzia Rieti Est
Via S. Pertini 488
0746 762775

Chiama subito

CHI SIAMO

Abaco - l'Agenzia Buoni Affari Case e Occasioni, fondata a Rieti nel 1992, si occupa del mercato residenziale, commerciale e di grandi immobili per le imprese. Si occupa di vendite, locazioni, vendite rateali, locazioni con opzione e patti d'acquisto e di assistenza ai mutui.

È specializzata nel Cambio Casa.

I VANTAGGI DI UNA NUOVA COSTRUZIONE

Comprare in cantiere presenta molti vantaggi, se fatto bene e con imprese di buon nome e serietà:

- **Sicurezza:** strutture antismistiche rispondenti alle ultime normative;
- **Comfort e risparmio energetico:** infissi e coibentazioni performanti, fotovoltaico e solare;
- **Dotazioni:** impianti elettrici, idrici e termici sicuri ed aggiornati, tecnologia e domotica;
- **Design ed estetica:** soluzioni abitative ottimali e studiate in ogni dettaglio per lo sfruttamento degli spazi, e la cura estetica
- **Personalizzazione:** scelta di finiture e materiali, modifiche interne, migliorie.

CHI È IL COSTRUTTORE EDILE

Il costruttore realizza case e complessi immobiliari per la rivendita: è un imprenditore commerciale e quindi fallibile. Non tutte le imprese edili si occupano di nuove costruzioni: molte soltanto di manutenzioni e ristrutturazioni di edifici esistenti o di impianti.

Costruire case nuove vuol dire rischiare in proprio e possedere capitali, mezzi di produzione, forza lavoro e materie prime, nonché la capacità di pianificare e sostenere economicamente l'investimento fino al completamento, dando anche tutte le garanzie previste dalla legge a tutela degli acquirenti che sono irrinunciabili (TAIC Tutela Acquirenti Immobili da Costruire - D.Lgs 122-2005 e 14-2019 e art. 1669 Codice Civile).

COMPRARE IN CANTIERE: COME SI FA?

Comprare "sulla carta" significa impegnarsi all'acquisto prima dell'inizio dei lavori oppure a cantiere già iniziato, sulla base del solo progetto ed in piena fiducia dell'Impresa.

Comprare per primi ha degli indubbi vantaggi:

- poter scegliere le migliori case per superficie, esposizione, piano, caratteristiche;
- fissare il prezzo, al riparo da futuri aumenti ed ottenere anche sconti e facilitazioni;

I TEMPI ED I COSTI

Costruire un medio edificio richiede dai 12 a 18 mesi, a partire da quando si hanno tutte le autorizzazioni. Il permesso di costruire è valido per 36 mesi.

Il costruttore fa tutto: acquista il terreno, sostiene i costi del progetto (comunali, finanziari e fiscali), anticipa le spese per il cantiere, per i tecnici, gli operai diretti, per i subappalti ed i fornitori. Sostiene anche i costi per i materiali e quelli generali di assistenza di cantiere, contabilità e vendita.

Le case da costruire non esistono ancora, sono tuttavia disponibili gli elaborati:

- 1) progetto esecutivo e modelli fotorealistici;
- 2) capitolato tecnico dei lavori con specifiche e caratteristiche di materiali ed impianti e con elenco delle migliori possibili;
- 3) crono-programma dei lavori;
- 4) piano vendite con prezzi, dati dimensionali, dotazioni e pertinenze dei diversi alloggi.



L'ACQUISTO 'SU CARTA': LE TUTELE LEGALI

I Decreti Leg.vi n°122-2005 e n°14-2019 hanno previsto l'obbligo di stipulare il Preliminare d'acquisto dal Notaio, con trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. Il preliminare contiene:

- **La fidejussione del costruttore** (art. 1938 CC) a garanzia di adempimento per un importo pari alla caparra ed acconti previsti;
- Impegno a produrre, alla stipula dell'atto, **la polizza decennale** postuma a garanzia dei vizi dell'opera e del suolo.(art. 1669 CC).

La trascrizione del preliminare ha effetto di prenotazione e tutela l'acquirente da possibili creditori e dai rischi di Crisi d'Impresa.

I BISOGNI DEGLI ACQUIRENTI

Gli acquirenti hanno precise esigenze di serenità economica dalle quali non si può prescindere. La nuova casa che vogliono comprare sarà pronta fra oltre un anno, ed abitano adesso in altro alloggio, sul quale hanno già un mutuo. Hanno dei risparmi per pagare la caparra al Costruttore, ma hanno necessità di vendere la loro casa attuale per poter concludere l'operazione.

Il piano è solitamente, quello di vendere e ricomprare allo stesso tempo, perché nessuno vuole avere due case, né vuole restare senza. Potranno accendere un altro mutuo sulla nuova casa, solo quando questa sarà finita e quindi a fine lavori.

LA LIQUIDITÀ DELL'IMPRESA

Il Costruttore si preoccupa di avere sempre liquidità e non fa del resto mai affidamento sui denari degli acquirenti, (possono avere problemi, ripensamenti o tardare nei pagamenti degli acconti): l'Impresa sa che deve contare solo sulle proprie finanze e sulla Banca.

Se ha liquidità, potrà realizzare economie di scala sui materiali e con i propri fornitori ed appaltatori. Avrà sempre condizioni migliori ed ampi sconti per pagamenti veloci o pronto cassa.