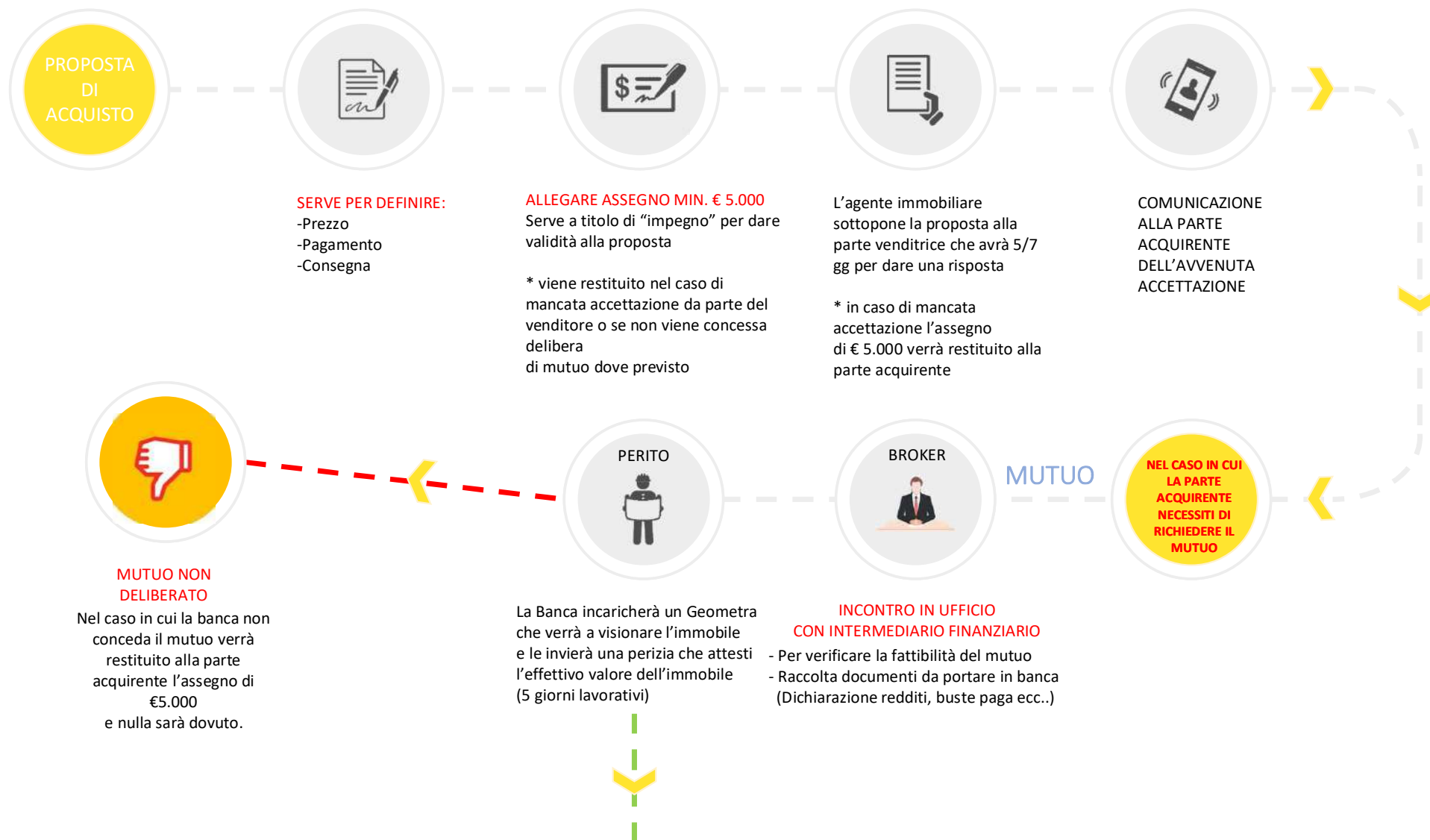


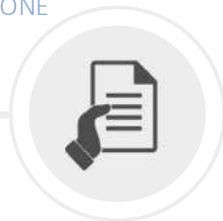
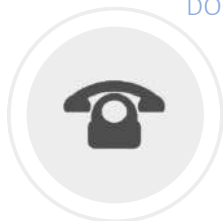


ACQUISTARE CASA...
COME FUNZIONA?





PREVENTIVO NOTARILE
E RACCOLTA
DOCUMENTAZIONE



L'agenzia immobiliare contatterà almeno tre studi Notarili di sua fiducia o indicati dalla parte acquirente per richiedere il preventivo al fine di scegliere il più conveniente.

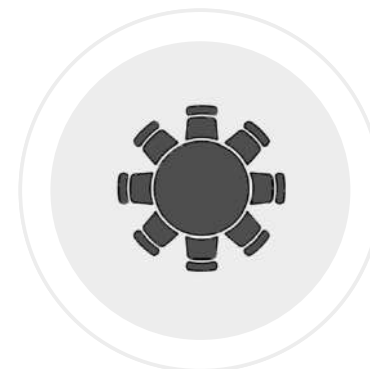
I costi indicativi sono:

- € 2,000 per l'atto di compravendita
- € 2,000 per l'atto di mutuo (se richiesto)

L'agenzia immobiliare raccoglierà e fornirà tutta la documentazione allo studio Notarile il quale fisserà la data del compromesso



COMPROMESSO



La parte acquirente verserà l'acconto

**Normalmente almeno
il 10% del valore dell'immobile**

E salderà lo studio notarile
(spese per scrittura privata e registrazione)

*Al compromesso verranno allegate anche le fatture e le ricevute di pagamento (copia assegno o copia ricevuta Bancaria in caso di bonifico) Relative alla provvigione che parte acquirente e venditrice hanno versato all'agenzia immobiliare.

*Per poter fare il compromesso è necessario che la parte venditrice sia già in possesso della certificazione energetica e dell'attestato di regolarità Urbanistica/Edilizia (ARE)

* Allegare copia dell'assegno/i a titolo di caparra

REGISTRAZIONE DEL PRELIMINARE PRESSO L' AGENZIA DELLE ENTRATE



entro 30 gg
costo indicativo € 400,00



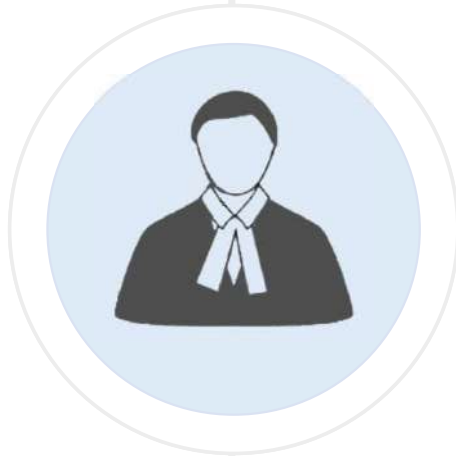
€ 200,00 imposta di registro in misura fissa
0,50% della caparra confirmatoria
tali somme saranno scontate in sede di rogito notarile
3% dell'acconto prezzo (se previsto)
tali somme saranno scontate in sede di rogito notarile

** Se la vendita è soggetta a IVA si verserà
solo lo 0,50% sulla caparra che NON verrà recuperato
in sede di rogito.
il 3% sugli acconti prezzo non deve essere versato.*



1 marca da bollo da € 16,00
ogni 100 righe

IL NOTAIO



farà le visure ventennali ipotecarie e catastali per accertarsi che la banca possa iscrivere ipoteca di primo grado

E invierà relazione Notarile alla banca
(il notaio dichiara che non ci sono ipoteche)

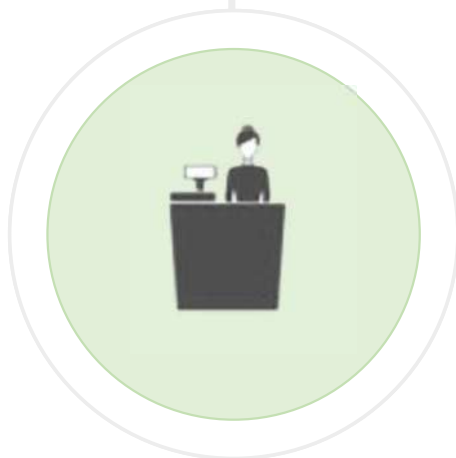


La banca invia la minuta al Notaio
per preparare l'atto di mutuo
(solo se la parte acquirente lo richiede)



Quando gli atti sono pronti (compravendita e mutuo)
si metteranno in contatto e fisseranno la data del
rogito

NEL FRATTEMPO LA PARTE VENDITRICE



LETTERA DI ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA

se la parte venditrice ha un mutuo residuo sull'immobile oggetto di vendita, dovrà recarsi presso la propria Banca per richiedere la lettera di assenso alla cancellazione dell'ipoteca.

Servirà al Notaio il giorno del rogito per sapere a quanto ammonta esattamente il mutuo residuo, preparare l'assegno per il delegato della Banca e procedere alla cancellazione dell'ipoteca (costo indicativo € 800/1000)



Dichiarazione amministratore in regola con spese condominiali

ACCETTAZIONE TACITA EREDITA

Se l'immobile è pervenuto alla parte venditrice per successione e non sono mai stati venduti altri beni occorre

L' ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA EREDITA

si tratta di un atto che farà il Notaio il giorno del rogito (costo € 550)



L' AGENZIA IMMOBILIARE



Comunicazione data rogito alle parti



Definire come intestare gli assegni
soprattutto nel caso in cui l'immobile
è intestato in quote differenti

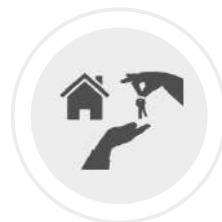


Ultima Visita all'immobile

ROGITO



è l'atto con cui si definisce il
«passaggio di proprietà
dell'immobile»



CONSEGNA DELLE CHIAVI



LA PARTE ACQUIRENTE SALDERA'
LA PARTE VENDITRICE E LA PARCELLA ALLO STUDIO
NOTARILE



*nel caso in cui ci fosse un mutuo residuo
sull'immobile Il giorno del rogito oltre al notaio,
l'agenzia e le parti sarà presente anche il delegato
della Banca che riceverà l'assegno a saldo per la
chiusura anticipata del mutuo e la cancellazione
dell'ipoteca.

*nel caso in cui la parte acquirente richieda il mutuo
sarà presente anche il funzionario della Banca che
provvederà a portare l'assegno circolare intestato alla
parte venditrice.

NOTE

In caso di consegna differita dell'immobile la parte VENDITRICE dovrà fornire

- Assicurazione contro danni a persone o cose (costo circa 200 euro)
- Euro 200 da versare al Notaio a titolo di imposta di registro
- Se la parte ACQUIRENTE vorrà inserire delle penali per ritardo consegna dovrà versare € 200 al Notaio

Nel caso in cui l'immobile viene venduto prima di 5 anni dall'acquisto ad un prezzo più alto di quanto è stato pagato, aumentato delle spese ovvero notaio, agenzia, ristrutturazione ecc.. si dovrà versare una plusvalenza pari al 26%

Fattura Notaio x credito di imposta. Se la parte acquirente fornisce al Notaio la fattura di un immobile acquistato in precedenza avrà uno sconto sulla fattura per l'acquisto

CDU (certificato destinazione urbanistica) per acquisto terreno o se l'immobile si trova su un lotto di su terreno di oltre 5000 mq

Nulla Osta del Comune se l'immobile è su area PEEP
Per la determinazione del prezzo di vendita/locazione.

Estratto di matrimonio
dichiarazione stato libero
o sentenza separazione

Consegna mensilità anticipate nel caso in cui si acquista un immobile affittato