

gentile Cliente,
 innanzi tutto la ringraziamo per aver scelto l'assistenza e i servizi di ATM Consulting.
 In queste poche righe vogliamo ricordarle alcuni passaggi importanti che l'esperienza ci ha portato a cercar di meglio definire con voi:

COSTI

L'acquisto di una casa non si concretizza unicamente con l'esborso della somma necessaria all'acquisto, ma contiene al suo interno dei costi che si possono così sintetizzare:

Agenzia Immobiliare	Generalmente il 3% del prezzo pattuito. Ovviamente + I.V.A. 22%
Imposta di trascrizione (*)	Dipende dalla tipologia di immobile acquistato: residenziale 1° casa 2% del valore catastale o 4% di IVA residenziale 2° casa 9% del valore dell'immobile dichiarato
Notaio (*)	La redazione degli atti necessari ha un costo che varia, spesso di molto. Consigliamo di farsi fare qualche preventivo.
Tecnico (*)	È importante in questa fase farsi assistere da un tecnico di fiducia (Geometra, Ingegnere, Architetto) che provveda a valutare l'esatta conformità urbanistica del bene oggetto della compravendita. Tariffe e costi come per i notai... Informarsi prima.

Anche il **mutuo** ha dei costi, che devono essere esplicitati dal consulente, e che possiamo così riassumere:

Perizia (*)	È fatta da un tecnico di fiducia della banca e ha un costo che va da 250 a 350 €, IVA compresa.
Istruttoria e spese di perfezionamento pratica(\$)	È l'insieme delle operazioni atte a valutare la fattibilità della richiesta. Oggigiorno è molto costosa perché sono molte le banche che vengono interpellate per ogni singola richiesta. Equivale ad un 1-2% della richiesta. L'importo di € 300 per l'istruttoria viene anticipato
Mediazione Creditizia (*)	Dal 2012 sono autorizzate solo SpA iscritte ad un'apposito Albo. La loro mediazione è trasparente e va dichiarata prima dell'istaurarsi del rapporto. Costa dal 2 al 3%
Assicurazione Incendio e scoppio e coperture protezione del credito (\$)	Dipendono entrambe dalla durata, e le seconde anche dall'età, dal sesso, dal tipo di lavoro dei richiedenti. Non sono più obbligatorie... ma sempre molto consigliate
Imposta sostitutiva del bollo (\$)	Variata nel 2004 pesa per lo 0,25% se l'immobile è prima casa e per il 2% se non ha questi requisiti.
Notaio (*)	Anche il mutuo viene redatto per atto pubblico e richiede l'ausilio di un Notaio. Vale anche qui, sebbene le tariffe siano "uguali" su tutto il territorio nazionale, il consiglio di farsi fare più preventivi.

Ricordiamo che le voci contrassegnate da (\$) sono trattenute dalla Banca dalla somma erogata. Quelle segnate con (*) sono da sostenere per cassa dal cliente. Spesso può essere utile conoscerle in anticipo per evitare di rimanere in crisi di liquidità. Parlatene con il Consulente.

ITER ISTRUTTIVO E TEMPI

Una volta che il Consulente ha raccolto **TUTTA** la documentazione e le firme necessarie la pratica viene archiviata nel proprio PC in formato elettronico e di norma inviata il giorno successivo al "Back office". Successivamente viene accolta dalla Direzione che vagliata la completezza degli allegati fa un primo screening per valutare i rapporti "RATA/REDDITO" e calcola il "CREDIT SCORING", condizioni essenziali per farsi approvare la pratica (in genere una rata non deve "pesare" per più di un terzo sul bilancio familiare, quindi sui redditi percepiti). Nei successivi passaggi la pratica va alla direzione fidi che avvia le cosiddette visure (Experian, Cerved, Crif e in ultimo CR Bankitalia). Di solito, salvo complicazioni, si arriva al "primo esito positivo" nel giro di 15 giorni lavorativi. Tale esito andrà poi completato dalla Perizia (di norma viene effettuata nelle 48/72 ore successive) e dalla Relazione Notarile Preliminare (che può richiedere anche 10 giorni a seconda di quanti passaggi di proprietà l'immobile ha avuto nei precedenti 20 anni di vita).

In questa fase il Consulente provvederà a definire gli ultimi dettagli per ultimare la pratica e predisporre l'erogazione:

1) si informa se sull'immobile sussistono ipoteche legate a residui mutui (che la Banca provvederà ad estinguere) o ad azioni legali fatte da terzi (che dovrà provvedere a ripianare il Venditore) **2)** raccoglie il Codice IBAN dei Venditori e degli acquirenti per predisporre i bonifici non prima di aver definito quali cifre vadano alle parti e alle Banche che ancora detengono l'ipoteca **3)** trasmette in Direzione la "chiamata in atto" specificando quale sarà il Notaio che effettuerà le stipule ed avviserà le parti interessate.

Il tutto, di solito, non dura più di 4/5 settimane lavorative, ma possono intervenire particolari problematiche, sempre soggettive, che possono far allungare i tempi della pratica.

ATM Consulting non chiede nessun'altra forma di mediazione ai propri assistiti.

Complimenti per l'acquisto...
 ... il Suo Consulente