

SPECIALE IMPRESE EDILI

"Rent to Buy": Consulenza Notarile "su misura" per privato e costruttore.

La stretta creditizia sui mutui ed il consistente innalzamento dello "spread" sugli stessi applicato stanno favorendo la diffusione, anche in Italia, di una innovativa metodologia di compravendita.

Questa formula, proveniente dai paesi Anglosassoni, è applicabile al mercato Italiano ricorrendo allo schema dei "Contratti Collegati", grazie ai quali è possibile:

- entrare subito nella nuova abitazione, versando un piccolo acconto e rinviando la stipula del mutuo;
- accumulare ogni mese metà del canone di locazione, convertendolo in acconto sul prezzo d'acquisto;
- mantenere il prezzo della casa bloccato per 3 anni, potendo così accendere il mutuo in un momento più favorevole, o dopo aver venduto il vecchio immobile.

COS'E' IL "RENT TO BUY".

Il "Rent to Buy" può definirsi un "programma preparatorio all'acquisto" che consente di entrare da subito nell'immobile che si è scelto di acquistare, senza però effettuare subito il rogito, senza dover quindi contrarre un mutuo.

Si blocca il prezzo per 3 anni versando un acconto, volutamente non troppo elevato, posto che la formula è finalizzata proprio ad abbassare la liquidità necessaria per acquistare casa.

Questo acconto è comunque destinato ad incrementarsi, grazie ai successivi versamenti mensili, il cui importo è più o meno simile a quella che sarebbe stata la rata del mutuo che però, in questa fase, non è ancora stato acceso.

Queste somme saranno in parte imputate a canone di locazione ed in parte ad acconto prezzo, il quale andrà a sommarsi all'acconto versato inizialmente.

Si genera così al fine del programma di acquisto, un accantonamento, interamente tracciato ai fini notarili, più consistente ed in linea con i parametri che le Banche oggi richiedono per erogare il mutuo (cd. Equity bancaria, la cui assenza, ha in passato, creato notevoli problemi in molti rogiti).

Unitamente a ciò si andrà anche a creare uno "storico creditizio" per l'acquirente, il quale sarà un domani in grado di documentare al mondo bancario che, durante il programma di acquisto, ha già regolarmente sostenuto un esborso mensile leggermente superiore alla rata del mutuo che va a richiedere: egli è quindi un "Cliente collaudato" e con un "rating" ottimale.

Il "Rent to Buy" è inoltre la soluzione ideale per coloro che, prima di acquistare un nuovo immobile, devono venderne uno vecchio. Acquistando il nuovo con il "Rent to Buy" possono abitarlo da subito, liberando così l'usato per venderlo senza fretta al miglior prezzo. Una volta rogitato l'usato potranno intestarsi il nuovo immobile con le note agevolazioni sulla "prima casa".

IL "RENT TO BUY" E' L'ISTITUTO AFFINE "AFFITTO CON RISCATTO"

A differenza dell'obsoleto affitto con riscatto, il "Rent to Buy", grazie all'utilizzo di una contrattualistica molto più evoluta e trascritta a cura del Notaio, garantisce pienamente l'acquirente, anche nel caso estremo di fallimento dell'impresa venditrice o, se a vendere è un privato, nel caso in cui il bene venga aggredito da una ipoteca giudiziale o da un pignoramento.

Diversamente dall'affitto con riscatto, che espone l'acquirente al rischio di perdere tutte le somme accantonate nel caso in cui, per una qualsiasi causa, non sia più in grado di completare l'operazione di acquisto, il "Rent to Buy" prevede invece una contrattualistica aperta e facilmente cedibile a terzi e ciò, al fine di garantire una adeguata tutela all'acquirente che non può o non vuole concludere l'operazione di acquisto per qualsiasi motivo.

Gli Studi Notarili Santosuosso hanno creato al proprio interno un "ufficio studi", diretto personalmente dal Notaio, specializzato nella contrattualistica "Rent to Buy" offrendo un Servizio di consulenza continuativa assolutamente completo a privati ed imprese che intendono acquistare o vendere un immobile con la formula "Rent to Buy", nella massima sicurezza e tranquillità.



BRESCIA

Via Cefalonia, 70 - Crystal Palace - Tel. 030.24.49.249 - Fax 030.22.38.57
CORTE FRANCA - Via Roma, 107/E - Tel. 030.98.28.190 - Fax 030.98.47.803
SAREZZO - Via G. Galilei, 42 - Tel. 030.83.36.333 - Fax 030.83.36.334

Orario continuato 09.00 - 19.00

www.notaiosantosuosso.it