

IL FONDO DI GARANZIA

Il Fondo di Garanzia Prima Casa è un fondo creato dallo Stato Italiano nel 2013 (originariamente Fondo Giovani Coppie poi trasformato nel 2017 in Fondo Prima Casa) con il quale il legislatore si è posto l'obiettivo di aiutare i cittadini nell'acquisto della prima abitazione.

Il Fondo infatti interviene quale GARANTE nell'operazione di mutuo per l'acquisto della PRIMA CASA, garantendo alla Banca il 50% del credito vantato nei confronti dell'acquirente a seguito dell'operazione di Mutuo.

I requisiti per poter accedere al Fondo sono i seguenti:

- 1) Non si deve essere proprietari di immobili neanche in quota parte ad eccezione degli immobili pervenuti per successione, in quota parte con altri eredi, e che non sono nella disponibilità del richiedente la garanzia;
- 2) l'immobile oggetto di compravendita deve essere una sola categoria A con eventuali pertinenze, con un massimo di due (non sono ammessi terreni ad eccezione di quello su cui grava l'immobile);
- 3) l'immobile non deve essere un bene di lusso (no categorie A1, A8 e A9);
- 4) l'operazione non deve superare i 250.000 euro.

Con questi requisiti minimi il Fondo Prima Casa rilascia Garanzia alla Banca nella misura del 50% del Mutuo richiesto, di contro la Banca non potrà richiedere garanzie ulteriori, oltre ovviamente ad iscrivere ipoteca sul cespite oggetto di compravendita.

Il mutuo e l'immobile dovranno obbligatoriamente essere intestati agli stessi soggetti.

La presenza del Fondo di per sé NON costituisce unico elemento per la concessione del mutuo, ma in presenza di soggetti con reddito debole può essere

determinante. Quindi comunque deve essere sempre presente la proporzionalità tra rata di mutuo e reddito netto percepito.

La presenza del Fondo NON obbliga la Banca a concedere il 100% dell'importo di compravendita né ad applicare tassi agevolati se non in particolari casi, ma diventa obbligatorio qualora si voglia finanziare l'intero importo.

La presenza del Fondo permette di arrivare a finanziare massimo il 100% del Valore Commerciale dell'Immobile sempre nel limite del solo prezzo di compravendita.

Non tutte le Banche aderiscono al Fondo di Garanzia Prima Casa e comunque la concessione del Mutuo anche in presenza di questa garanzia è sempre subordinata alla valutazione del merito creditizio da parte della Banca.

Il Fondo di Garanzia Prima Casa riveste oggi un ruolo fondamentale nel mercato dei mutui, permettendo l'accesso a categorie di lavoratori per i quali una volta tale mercato era precluso, come i dipendenti con contratti atipici o a tempo determinato, tipologie di contratti questi che oggi costituiscono volumi sempre crescenti nel mercato del lavoro.



Alessio Grasso

ALCUNI NUOVI IMMOBILI



VISUALIZZA IMMOBILE



VISUALIZZA IMMOBILE



VISUALIZZA IMMOBILE



VISUALIZZA IMMOBILE

ALTRI IMMOBILI

Notizie dall'immobiliare

Indagine Fimaa-Confcommercio: mercato immobiliare stabile nel I quadrimestre 2022. Offerta in diminuzione

Dopo il boom del 2021, il numero di compravendite di abitazioni è cresciuto ancora nel primo quadrimestre 2022 ma con minore intensità, a causa di una flessione nell'offerta a fronte di una stabilità della domanda. È il sentiment del mercato immobiliare riferito al consuntivo del primo quadrimestre 2022 e contenente le previsioni per il prossimo quadrimestre, realizzato dall'ufficio studi Fimaa (Federazione italiana mediatori agenti d'affari) e coordinato da Andrea Oliva.

Nel dettaglio, l'indagine Fimaa evidenzia un mercato con percentuali di crescita più limitate. A giudizio del 54,2% degli operatori immobiliari le compravendite si mantengono stabili sui livelli dell'ultimo quadrimestre del 2021. Ciò avviene per due motivi: la domanda per acquisto che è percepita ancora dinamica come nel 2021 dal 56,3% di agenti immobiliari, e la quantità di offerta in vendita che viene percepita in riduzione dal 51,2%. La risultante di questo "disequilibrio", a giudizio della maggioranza del campione (58,4%) è una variazione percentuale tendenziale dei prezzi del tutto

analogo a quella avuta alla fine del quadrimestre precedente, pari al +4%.

"Nel 2021 sono state scambiate quasi 749 mila compravendite di abitazioni in Italia, nuovo record dal 2008, circa 13 mila scambi in meno del 2003, prima del record assoluto, poi raggiunto nel 2006, con 845 mila compravendite. Rispetto al 2019, nel 2021 si sono registrate oltre 144.000 unità scambiate in più (+23,9%), e quasi 190 mila in più di quelle del 2020 (+34%) - afferma Andrea Oliva, coordinatore dell'ufficio studi della Fimaa -. In questi primi quattro mesi del 2022 la congiuntura del mercato della compravendita abitativa individua una domanda stabile che continua ad esprimere la sua forza, una offerta che comincia a manifestare i primi segnali di minor abbondanza, numero di scambi sui livelli del 2021, e prezzi che crescono delle stesse percentuali registrate nel 2021, ad eccezione dei valori del prodotto nuovo per cui si rileva una maggiore intensità, per via dei probabili rincari dei prezzi delle materie prime".

umorismo immobiliare



CONTINUA A LEGGERE

ALCUNI IMMOBILI VENDUTI



ALTRI IMMOBILI VENDUTI

NUMERI DA PRIMA CLASSE

	nuovi incarichi	venduti	richieste d'acquisto
maggio	56	26	1054
anno 2022	227	121	5261



AFFIDA IL TUO IMMOBILE AI NOSTRI SUPER CONSULENTI



0932.906372

Modica / Ragusa / Scicli / Pozzallo / Vittoria