



# GUIDA PER I COMPRATORI

## **Finiture e arredi**

Gli appartamenti sono venduti non arredati; la società è disponibile per consulenze sull'arredamento e aiuto nella ricerca degli elementi di arredo. Le rifiniture (pavimenti, rivestimenti e sanitari) di cucine e bagni sono comprese nel prezzo anche se non completate.

## **Parcheggi**

Ci sono posti auto disponibili per l'acquisto insieme agli appartamenti, situati all'ingresso del Borgo, oltre a parcheggi pubblici gratuiti.

## **Piscina e centro benessere**

Attualmente sono in funzione una piscina scoperta e un centro benessere con bagno turco, jacuzzi e sala massaggi; su domanda sono disponibili trattamenti benessere.

## **Costi di gestione**

Le spese correnti comprendono:

- a) le spese di condominio, che comprendono la pulizia, la manutenzione e l'illuminazione delle strade e delle aree comuni, il servizio di portineria, i consumi e la manutenzione dell'ascensore, la manutenzione delle reti di distribuzione e della fibra ottica. Il costo medio varia solitamente tra 1.500 e 3.000 € per anno a seconda della dimensione dell'appartamento.
- b) una tassa di proprietà, chiamata IMU, pari all'1,3% del valore catastale rivalutato, pagata in due rate annuali a giugno e dicembre; per un appartamento di media grandezza questa tassa è di circa 600-1.000 € per anno.
- c) la TARI, una tassa comunale per i servizi di raccolta dei rifiuti urbani (per dare un esempio, per un appartamento di 100 mq si pagano € 260 l'anno).
- d) i costi di acqua, luce, gas e telefono, secondo consumo.

## **Modalità di acquisto**

L'acquisto si svolge normalmente in tre fasi:

- a) Contratto preliminare, che impegna le due parti alla compravendita e dettaglia i termini e le condizioni di acquisto, il prezzo, la natura della proprietà e le garanzie da parte del venditore. Il compratore versa un deposito cauzionale pari al 25% del prezzo di acquisto;
- b) Atto di acquisto, con l'intervento di un Notaio, che trasferisce la proprietà all'acquirente, dietro pagamento del saldo del prezzo pattuito. Essendo l'intero borgo, per la sua bellezza, considerato come un monumento nazionale, questo atto deve essere trasmesso dal Notaio al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, che ha 60 giorni per esercitare il diritto di prelazione;
- c) *Atto di mancato avveramento della clausola sospensiva*, che rende atto del fatto che il Ministero non ha esercitato il diritto di prelazione (non lo fa mai).

L'acquisto è soggetto ad IVA, o imposta di registro, nella misura del 10% del prezzo pagato o del valore catastale rivalutato, a seconda dei casi.

Le spese notarili, tra compensi al Notaio e imposte minori, ammontano in genere all'1,5% del prezzo pagato.



## Altro

C'è un servizio di portineria interna durante tutto l'anno, che fornisce ai nostri clienti una varietà di servizi, come la custodia delle chiavi, il pagamento delle bollette, la spesa alimentare, il trasferimento dall'aeroporto, la manutenzione dell'appartamento e la sua pulizia; la maggior parte di questi servizi sono gratuiti, alcuni hanno prezzi molto ragionevoli. Oltre alla trattoria "La casa rosa" con i suoi eccellenti piatti, al borgo ci sono un'enoteca e un negozio di tessuti, mobili e artigianato locale. Vorremmo anche segnalare i servizi di cui gli acquirenti dei nostri appartamenti possono usufruire gratuitamente: la sala da biliardo; la sala lettura con una biblioteca sull'Umbria e sul giardinaggio; la piscina con idromassaggio, bagno turco e sala massaggi; la chiesa, dove ogni estate si svolgono eventi culturali e concerti; una terrazza-giardino chiamata "Il giardino delle rose". Su richiesta, Castello di Postignano Servizi è pronta ad assistere con servizi di portineria e pulizia i proprietari che desiderano affittare temporaneamente le loro proprietà.

## Imposte sul reddito

Una persona non residente in Italia ai fini fiscali deve dichiarare solo i redditi prodotti in Italia, ad esempio gli interessi sui depositi presso le banche italiane, proventi da attività svolte in Italia, redditi derivanti dall'affitto di immobili in Italia. A questi redditi vanno sottratte le spese relative, quali riparazioni, spese di gestione, tasse locali, le spese condominiali ecc. Il reddito netto è soggetto ad imposte che variano tra il 23% e il 43%, a seconda della quantità di reddito.