

GLOSSARIO DEI MUTUI

A

ABITABILITA'

Requisiti che, in base a quanto stabilito dalla legge, un immobile deve possedere al fine di essere dichiarato idoneo come abitazione.

ABITAZIONE ABITUALE

Dimora abituale della persona fisica che esercita diritto di proprietà o altro diritto sull'immobile.

ACCOLLO

Nella vendita di un immobile gravato da ipoteca a garanzia del mutuo, avviene l'accollo, da parte dell'acquirente, del pagamento delle rate nei confronti della banca.

AFFIDABILITA' CREDITIZIA

La capacità creditizia è determinata dal reddito, dal livello di indebitamento e dalla capacità dimostrata in passato di onorare le promesse di pagamento.

AMMORTAMENTO

Piano di rimborso di un prestito mediante il pagamento periodico di una rata comprendente una quota di capitale ed una di interessi.

ANNOTAZIONE IPOTECARIA

Atto che rende pubblico il trasferimento dell'ipoteca da un soggetto ad un altro.

ANNULLABILITA'

Un contratto è annullabile quando è viziato da errore, violenza, incapacità del soggetto o vizi della volontà. Il negozio annullabile produce tutti gli effetti a cui era diretto, ma questi vengono meno in conseguenza dell'azione di accoglimento della domanda giudiziale promossa da chi ha interesse.

APERTURA DI CREDITO

Contratto con cui una banca si obbliga a tenere a disposizione di un soggetto una somma di denaro per un periodo determinato o indeterminato.

ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE

Dichiarazione, per effetto della quale, la banca acconsente alla cancellazione di un' ipoteca iscritta a garanzia di un prestito estinto.

ASSICURAZIONE IMPIEGO

Copertura assicurativa che tutela il dipendente in caso di cessazione del rapporto di lavoro.

ASSICURAZIONE VITA

Copertura assicurativa che tutela fundamentalmente gli eredi in caso di morte del dipendente.

ATTO PUBBLICO

Documento redatto dal notaio nei termini stabiliti dalla legge.

B

BANCA

Organismo volto alla raccolta del risparmio e alla concessione di prestiti.

BCE

Banca Centrale Europea, la sua funzione è quella di stabilire e attuare la politica economica e monetaria dell'unione europea.

BOLLO

Imposta che riguarda la forma scritta del negozio, per ragioni fiscali dettate dallo Stato. L'inosservanza di tali disposizioni comporta una sanzione pecuniaria.

C

CANCELLAZIONE DI IPOTECA

Atto in base al quale viene eliminata dai registri immobiliari l'ipoteca ed i suoi effetti.

CAP RATE

Limite massimo, stabilito contrattualmente, oltre il quale il tasso di interesse di un mutuo a tasso variabile non potrà mai salire.

CAPARRA

La caparra CONFIRMATORIA è un ACCONTO sul prezzo dovuto e prevede, in caso di inadempienza, la perdita della somma versata; in caso di inadempienza del venditore, egli sarà tenuto al pagamento del doppio della caparra. La caparra PENITENZIALE invece, non rappresenta una cautela contro l'inadempimento, ma è il corrispettivo per l'attribuzione della facoltà di recesso dal rapporto contrattuale.

CAPITOLATO

Descrizione precisa e dettagliata dei lavori da eseguire, e del materiale impiegato, che fa parte integrante del contratto d'appalto con il quale viene affidato a un'impresa la costruzione o i lavori di manutenzione o ristrutturazione di un immobile.

CATASTO

Il catasto è il registro dei beni immobiliari di uno Stato, istituito per scopi fiscali. Dalla consultazione dei registri catastali si possono rilevare la proprietà, l'origine e la stima delle unità immobiliari e dei terreni.

CATEGORIE CATASTALI

Consente di individuare le categorie di immobili in base alla loro destinazione.

CERTIFICATO CATASTALE

Documento rilasciato dall'ufficio del catasto su cui vengono indicati: gli estremi di un immobile, dati identificativi del proprietario del bene, classificazione di fabbricati o terreni in base alla rendita catastale.

CERTIFICATO DI STIPENDIO

Dichiarazione rilasciata dal datore di lavoro che attesta e riporta le informazioni inerenti il contratto in essere, la data di assunzione, la retribuzione lorda e netta, il TFR accumulato, eventuali trattenute per altri finanziamenti in corso.

CESSIONE DEL QUINTO DELLO STIPENDIO

Finanziamento riservato esclusivamente a lavoratori dipendenti pubblici e privati. E' un prestito non finalizzato, rimborsabile a rate costanti e tasso fisso. La rata viene detratta direttamente dalla busta paga dall'amministrazione o azienda di appartenenza e l'importo non può superare il quinto dello stipendio calcolato al netto di tutte le trattenute.

CLAUSOLA PENALE

E' una clausola, che inserita nel contratto dalle parti, stabilisce l'ammontare della penale da pagare nel caso di inadempienza, di una delle stesse.

COMPRAVENDITA

E' un contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa, dietro il corrispettivo di una somma di denaro (prezzo). La vendita è un contratto consensuale per effetto del quale si realizza il trasferimento di una proprietà.

COMPROMESSO

Il compromesso o contratto preliminare o promessa di vendita, è il contratto tramite il quale le parti si impegnano a concludere un contratto futuro, il cui contenuto viene già definito.

CONDIZIONI GENERALI DEL CONTRATTO

Trattasi di un complesso di norme contrattuali predisposte da uno dei contraenti per assicurare l'uniformità del contenuto di tutti i rapporti di natura identica. Il cliente di norma non può discuterle: o aderisce accettandole in blocco o rifiuta.

CONDOMINIO

Si verifica, negli edifici in cui gli appartamenti non appartengono alla stessa persona, ma a persone diverse, ciascuna delle quali proprietaria esclusiva del proprio appartamento, ma proprietaria in comunione di altre parti dell'edificio: il suolo, le fondazioni, le scale ecc..

CONDONO EDILIZIO

Tra i controlli da effettuare sull'immobile oggetto della compravendita è quello che riguarda il suo status giuridico e cioè se esiste o meno quella dichiarazione che va sotto il nome di condono edilizio (Legge 47/85 e Legge 724/94) che regola eventuali abusi posti in essere successivamente alla sua costruzione quali ad esempio l'apertura di una finestra, la chiusura di un balcone, la copertura di un terrazzo ecc. Per quanto ovvio, è importante recuperare e verificare tutta la documentazione inerente al relativo condono nonché tutte le ricevute di versamento effettuate.

CONSOLIDAMENTO PRESTITI

Il consolidamento consiste nell'accorpore diverse rate di finanziamento in un unico prestito, magari con una rata più leggera.

CREDIT SCORE

Misura l'affidabilità creditizia di un soggetto.

CREDIT SCORING

Valutazione delle richieste di credito, in maniera automatizzata, basata su analisi statistiche e sul controllo dei dati del richiedente presso diverse banche dati. Sulla base di questa procedura viene calcolato il credit score, relativo alla probabilità stimata che il richiedente si riveli insolvente in futuro.

CRIF

Centrale Rischi Finanziari è una banca dati che fornisce informazioni sulla posizione creditizia dei soggetti censiti (finanziamenti in corso, regolarità dei pagamenti, richieste di finanziamento).

D

DATA CERTA

La data consiste nell'indicazione del giorno, del mese e dell'anno in cui l'atto è stato formato. La data diviene certa con la registrazione dell'atto presso l'ufficio del registro.

DATORE DI IPOTECA

Proprietario di immobile che iscrive ipoteca sullo stesso a favore di altri.

DEBITO RESIDUO

Somma residua del capitale di un mutuo in fase di ammortamento, da estinguersi ad una data certa.

DELEGA

si definisce delega l'atto con il quale si conferisce ad altri il potere di rappresentanza, in altri termini è un'autorizzazione a trattare per conto di altra persona.

E

EROGAZIONE

Atto attraverso cui il finanziatore versa a favore del debitore l'importo concesso in prestito e con il quale si perfeziona il contratto di credito.

ESTINZIONE ANTICIPATA

Rimborso del capitale residuo in un'unica soluzione.

EURIBOR

Tasso di riferimento. E' utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso variabile.

EURIRS

Tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso.

EVIZIONE

È una garanzia che è opportuno menzionare nel compromesso, il venditore garantisce che l'immobile è di proprietà esclusiva, libero da vincoli, trascrizioni e iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli. In altre parole, egli garantisce che nessuno potrà rivendicare con successo la

proprietà del bene, sottraendolo all'acquirente. In caso contrario il venditore sarà tenuto a restituire il prezzo, gli interessi e le spese e a risarcire il danno.

G

GARANZIA REALE

Un esempio di garanzia reale è dato dall'ipoteca per effetto della quale il creditore, in caso di insolvenza del debitore, ha facoltà di espropriare il bene su cui grava l'ipoteca e di essere soddisfatto con il prezzo ricavato dalla vendita. Il pegno è anch'esso un diritto reale che il debitore o un terzo concede al creditore su una cosa mobile a garanzia di un credito. Nel pegno il possesso della cosa passa al creditore.

GRADO IPOTECARIO

L'ordine di preferenza tra le varie ipoteche è determinato dalla data della loro iscrizione. Ogni iscrizione riceve un numero d'ordine il quale determina il grado dell'ipoteca che ha una importanza fondamentale perché indica chi dovrà soddisfarsi per primo.

I

IMPOSTA DI REGISTRO

Nell'ambito della cessione di immobili, è l'imposta a carico dell'acquirente, calcolata sul valore catastale dell'immobile, che viene pagata all'atto dell'acquisto.

INSOLVENZA

L'impossibilità di soddisfare regolarmente l'obbligazione assunta.

IPOTECA

È una garanzia che conferisce al creditore la facoltà, in caso di insolvenza da parte del debitore, di espropriare il bene su cui è stata iscritta e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dalla vendita.

IRPEF

Imposta sui redditi delle persone fisiche. Si paga sul reddito dell'immobile, rappresentato dalla rendita catastale o dai canoni pattuiti (anche se non incassati) in caso venga affittato. Sull'abitazione principale non si paga Irpef. Se la casa non è abitata direttamente dal proprietario o dai suoi familiari, la rendita è aumentata di un terzo.

ISCRIZIONE IPOTECARIA

L'iscrizione ipotecaria è l'atto che dà vita all'ipoteca, avviene nell'ufficio del registro immobiliare del luogo in cui si trova l'immobile.

L

LOCATARIO

Colui che affitta la casa.

LOCATORE

Il proprietario che concede la casa in affitto.

LOCAZIONE

Contratto con il quale il locatore si obbliga a concedere al locatario un bene immobile per un dato tempo verso un determinato corrispettivo.

M

MEDIATORE

Il mediatore è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare senza

essere legato ad alcuna di esse. Se l'affare è concluso per effetto del suo intervento questo ha diritto alla provvigione (compenso) da ciascuna delle parti.

MUTUO

E' il contratto con il quale la Banca mutuante consegna ad un soggetto (mutuatario) una determinata quantità di denaro e quest'ultimo si impegna a restituire altrettanto denaro in un determinato periodo di tempo.

MUTUO CHIROGRAFARIO

Il mutuo chirografario è una forma di prestito, senza ipoteca, con durata dai 19 mesi ai 5 anni, utilizzabile per qualsiasi tipo di necessità che non riguarda l'acquisto di beni o servizi, ad esempio spese di manutenzione della abitazione, pagamento delle imposte, acquisto di un immobile od altro. Se utilizzato per la ristrutturazione prevede il vantaggio fiscale della detrazione di una parte degli interessi pagati dalla dichiarazione dei redditi.

MUTUO FONDIARIO

Il credito fondiario ha per oggetto la concessione, da parte di banche, di finanziamenti a medio e lungo termine, diretti all'acquisto e ristrutturazione di immobili e garantiti da ipoteca di primo grado sugli stessi, per un importo fino all'80% del valore dell'immobile.

O

OBBLIGAZIONE

Consiste in un rapporto tra due parti in virtù del quale una di esse (debitore) è tenuta ad un determinato comportamento a favore dell'altra parte (creditore).

ONERE

Clausola accessoria che si appone allo scopo di limitare una liberalità. La limitazione può consistere in un obbligo di dare, di fare o di non fare qualcosa.

P

PARAMETRI DI RIFERIMENTO

Il tasso del mutuo viene determinato secondo dei parametri di riferimento.

Se il mutuo è a tasso variabile l'interesse è determinato mediante uno o più parametri di riferimento.

Alcuni parametri, a titolo esemplificativo, sono: **Euribor**, Libor, Prime Rate Abi, Rendistato, Euro lira, Rendiob, **Irs (o Eurirs)**.

PATRIMONIO

E' il complesso dei beni attivi e passivi che fanno capo ad una persona.

PEGNO

E' un diritto reale che il debitore o un terzo concede al creditore su una cosa mobile a garanzia di un credito. Nel pegno il possesso della cosa passa al creditore.

PENALE DI ESTINZIONE ANTICIPATA

L'estinzione anticipata di un prestito, comporta una spesa aggiuntiva che comunque non può superare l'1% del capitale residuo.

PERIZIA

È l'accertamento del reale valore di mercato dell'immobile effettuato da un tecnico.

PERTINENZA

E' una cosa posta a servizio o ad ornamento di un'altra cosa, senza costituirne parte integrante ma in funzione di accrescerne l'utilità o il pregio. Esempi di pertinenza: il box, la cantina destinati al servizio di una casa di abitazione.

PIANO DI AMMORTAMENTO

Modello che riporta il piano di rimborso di un finanziamento dalla prima all'ultima rata specificando di rata in rata, la quota capitale e la quota interessi, il debito estinto e quello residuo.

PIGNORAMENTO

Ha per oggetto l'espropriazione dei beni del debitore nel caso in cui non adempia al pagamento della somma di denaro dovuta. Il pignoramento è l'atto con cui si assoggetta il bene all'azione esecutiva e quindi alla sua vendita.

PREAMMORTAMENTO

Periodo che intercorre tra la data di erogazione del mutuo e la data in cui inizia l'ammortamento. Sulla somma erogata vengono pagati solo interessi senza nessun rimborso sul capitale.

PRELIMINARE

Vedi compromesso.

PRESTITO FINALIZZATO

Finanziamento acceso per dilazionare l'acquisto di un bene. L'importo è erogato direttamente al negoziante, per mezzo di apposite convenzioni tra il rivenditore del bene e la società finanziaria.

PRESTITO DIPENDENTI

Questa definizione abbraccia la cessione del quinto dello stipendio e tutte quelle forme di finanziamento che prevedono come garanzia il reddito da lavoro dipendente oppure il TFR maturato.

PRESTITO NON FINALIZZATO

Finanziamento non subordinato all'acquisto di uno specifico bene. Non essendoci in questo caso la figura del negoziante convenzionato, la somma finanziata viene versata direttamente al richiedente.

PRESTITO PERSONALE

Finanziamento non finalizzato che non prevede la fornitura di garanzie reali, la rata e il tasso sono costanti per tutta la durata del finanziamento.

PREZZO

Il prezzo è determinante per la vendita, infatti quest'ultima, è dichiarata nulla nel caso in cui quest'elemento non sia determinato o determinabile, né implicitamente né espressamente.

PROCURA

E' l'atto con il quale una persona conferisce ad un'altra il potere di rappresentanza.

PROMESSA DI VENDITA

Vedi compromesso.

PROPOSTA

Precede il perfezionamento del contratto e consiste nella dichiarazione del proponente a dare o fare qualcosa. La volontà contrattuale si perfeziona con l'accordo o con il consenso di colui al quale la proposta è destinata.

PROPRIETA'

E' il diritto di godere e di disporre della cosa in modo pieno ed esclusivo entro i limiti stabiliti dalla legge.

PROVVIGIONE

Compenso riconosciuto all'intermediario a fronte della prestazione dallo stesso effettuata.

Q**QUALITA' DELLA COSA VENDUTA**

La cosa venduta deve possedere le qualità promesse o essenziali all'uso cui è destinata, in caso contrario il compratore ha diritto di ottenere la risoluzione del contratto.

QUOTA CAPITALE

Porzione della rata di rimborso che concerne la restituzione del capitale preso in prestito.

QUOTA INTERESSI

Porzione della rata di rimborso che concerne la restituzione degli interessi maturati sul capitale residuo.

R

REGIME PATRIMONIALE DEI CONIUGI

Il regime patrimoniale dei coniugi può essere di comunione dei beni o di separazione dei beni. I coniugi possono decidere di conservare la titolarità esclusiva dei beni acquistati durante il matrimonio, nel qual caso si parlerà di regime patrimoniale di separazione dei beni. Gli acquisti compiuti dai due coniugi insieme e/o separatamente durante il matrimonio possono costituire oggetto di un altro tipo di regime patrimoniale la comunione dei beni.

REGISTRAZIONE

la registrazione costituisce il mezzo di prova per dimostrare la data di una scrittura privata di fronte ai terzi. L'omissione della registrazione non produce l'invalidità del contratto, ma ne impedisce l'esibizione in giudizio finché non sia avvenuta la registrazione e non sia pagata la sanzione pecuniaria per la ritardata registrazione.

REGISTRI IMMOBILIARI

I registri immobiliari servono ad accertare le vicende dei beni, verificando che la proprietà non risulti venduta a terzi o gravata da ipoteca o privilegi.

RENDITA

Con questa espressione si intende qualunque prestazione periodica (annuale, mensile ecc...) avente per oggetto denaro.

RENDITA CATASTALE

Il reddito immobiliare o tariffa esprime, in moneta legale, la rendita media unitaria che si ricava da ciascuna unità, al netto di spese e al lordo di imposte e tasse. La rendita catastale viene determinata analiticamente per ogni categoria e classe su un certo numero di unità immobiliari tipo.

RESIDENZA

Luogo in cui la persona ha la dimora abituale.

RESPONSABILITA' PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il debitore risponde dell'adempimento delle obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri, se il debitore viene meno ai suoi doveri i suoi beni possono essere espropriati dal creditore.

RESPONSABILITA' PER ATTO ILLECITO

L'ordinamento giuridico impone a ciascuno il dovere di non arrecare danni ad altri. Se il danno è prodotto senza intenzione e senza negligenza, nessuna sanzione è applicata. Se invece la persona ha agito con intenzione (dolo) o con negligenza (colpa), l'ordinamento giuridico pone a suo carico l'obbligo di risarcire il denaro.

RIMBORSO ANTICIPATO

Il mutuo può essere rimborsato anticipatamente in modo parziale o totale, secondo quanto stabilito nel contratto di mutuo.

Il rimborso anticipato comporta il pagamento di una commissione che viene fissata nel contratto.

RINEGOZIAZIONE

È un accordo in base al quale, per un mutuo diventato particolarmente oneroso, ad esempio perchè in origine era stato contratto ad un tasso di interesse molto elevato, viene concesso al debitore di pagare gli interessi e di rimborsare il prestito con rate di ammortamento diverse da quelle originariamente pattuite.

RISTRUTTURAZIONE

Per ristrutturazione si intendono gli interventi che riguardano un edificio nella sua interezza, sia all'interno che all'esterno. Sono le trasformazioni che comportano cambiamenti sostanziali: cambio dell'uso, aspetto estetico, dimensioni dell'edificio.

ROGITO

Vi sono casi in cui la legge (art. 1350 C.C.) prescrive per determinati contratti la forma scritta, o nella forma di atto pubblico o in quella di scrittura privata.

Per rogito si intende comunemente quel documento redatto nella forma di atto pubblico, e quindi con le formalità richieste dalla legge, dal notaio nel luogo in cui l'atto è formato.

Questa è la forma normalmente richiesta per i contratti di mutuo.

S

SCADENZA

Consiste in un avvenimento futuro e certo entro il quale debbono essere adempiuti gli impegni assunti.

SEPARAZIONE DEI BENI

Vedi regime patrimoniale.

SPREAD

Relativamente ad un prestito, è il differenziale, fra il tasso di interesse applicato e quello assunto come riferimento (es. l'EURIBOR o l'EURIRS).

T

T.F.R. (Trattamento di Fine Rapporto)

Conosciuto come liquidazione è la somma, accumulata dal dipendente durante gli anni di lavoro, quando cessa il rapporto di lavoro subordinato viene restituita al lavoratore.

T.U.S. (Tasso Ufficiale di Sconto)

Viene fissato dalla Banca d'Italia ed applicato nelle sue operazioni di rifinanziamento nei confronti del sistema bancario.

TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale)

Tasso che esprime il costo effettivo di un finanziamento, tenendo conto, oltre che del mero tasso di interesse, anche di tutte le spese sostenute per ottenere il finanziamento.

TAN (Tasso Annuale Nominale)

Il TAN è il tasso di interesse, espresso in percentuale e su base annua, applicato dagli istituti finanziari all'importo lordo del finanziamento. Nel computo del TAN non entrano oneri accessori quali provvigioni, spese e imposte.

TASSO A REGIME O EFFETTIVO

Stesso significato di tasso di ammortamento o d'ingresso.

TASSO DI AMMORTAMENTO

È il tasso che viene effettivamente applicato nei mutui a tasso variabile, ovvero quando inizia l'ammortamento; viene calcolato sulla base del parametro di indicizzazione con l'aggiunta dello spread fissato.

TASSO D'INGRESSO

Tasso che trova applicazione all'inizio per un periodo limitato di tempo allo scadere del quale troverà applicazione il tasso effettivo, tasso a regime, previsto da contratto.

TASSO DI INTERESSE

È il costo del finanziamento espresso in percentuale annua.

Il tasso di interesse varia da banca a banca e generalmente viene applicato in misura fissa o variabile.

TASSO FISSO

Tasso di interesse applicato ad un mutuo che rimane fisso per tutta la durata del finanziamento.

TASSO MISTO

Soluzione intermedia tra tasso fisso e variabile; consente al mutuatario di passare da un tipo di tasso ad un altro sulla base delle condizioni previste dal contratto di mutuo.

TASSO VARIABILE

Tasso di interesse che varia in relazione ad alcuni parametri opportunamente indicati all'interno del contratto di mutuo.

TERZO

Contrapposto al concetto di "parte" è quello di "terzo". Terzo è colui che non è parte o soggetto del negozio giuridico che non produce effetti né a favore né a danno del terzo.

TERZO DATORE DI PEGNO

Il pegno può essere concesso anche da un soggetto estraneo al rapporto obbligatorio principale. A differenza del fideiussore che risponde con tutti i suoi beni, il terzo datore risponde solo con il bene su cui è costituito il pegno.

TERZO DATORE DI IPOTECA

L'ipoteca può essere concessa, così come il pegno, anche da un terzo. La figura di questo terzo datore di ipoteca risponde solo con il bene su cui è costituita l'ipoteca.

TRANSAZIONE

E' il contratto con cui le parti pongono fine ad una lite, mediante reciproche concessioni.

TRASCRIZIONE

La trascrizione nei Pubblici Registri Immobiliari serve a far conoscere ai terzi le vicende giuridiche di un immobile.

V**VENDITA**

E' un contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa verso il corrispettivo di una somma di denaro (prezzo). La vendita è un contratto consensuale. Per il suo perfezionamento non occorre la consegna della cosa; la consegna costituisce una delle obbligazioni del venditore