



A

A.B.I.

È la sigla dell'Associazione Bancaria Italiana, che raggruppa gli istituti di credito nel nostro Paese.

ACCENDERE UN MUTUO

Termine con cui si indica l'apertura di un mutuo.

ACCESSIONE

Nell'accessione una proprietà preesistente (per es. il suolo) attira nella sua orbita altre cose che prima ne erano estranee, indipendentemente dalla volontà del soggetto, il quale diventa proprietario della nuova cosa. Dal principio secondo il quale la proprietà del suolo si estende allo spazio sovrastante deriva che nel caso di costruzioni, ancorché compiute da persona diversa dal proprietario, il suolo, che è considerato la cosa principale, attrae nella proprietà la nuova costruzione.

ACCOLLO

È possibile, comprando una casa, che l'acquirente subentri nel mutuo già in essere. L'operazione è semplice e talvolta vantaggiosa (si evitano, per esempio, le spese di stipula) e permette di sostituire una parte del prezzo di vendita con l'obbligo da parte dell'acquirente di pagare, al posto del venditore, le rate di mutuo residue.

Tecnicamente l'accollo è il negozio giuridico che regola questo passaggio dei diritti e degli obblighi del mutuatario al nuovo soggetto che ha acquistato l'immobile oggetto di ipoteca. In genere avviene in sede di compravendita dell'immobile.

ACCONTO

Somma di denaro versata dall'acquirente come anticipo sul prezzo totale di acquisto che, a differenza di una caparra, dovrà

essere restituita interamente dal venditore qualora l'affare non vada a buon fine.

ADDEBITO CONTINUATIVO O R.I.D.

Disposizione di addebito automatico su conto corrente, spesso utilizzato per pagare debiti rateali con comodità.

AGIBILITA'

Idoneità di un'unità immobiliare a servire da abitazione secondo i requisiti stabiliti dalle leggi.

AMMORTAMENTO

Procedimento di estinzione graduale di un prestito mediante il rimborso periodico di una rata, comprendente una quota di capitale ed una quota in conto interessi secondo un piano, detto appunto ammortamento.

ANNOTAZIONE IPOTECARIA

È l'atto che rende pubblico il trasferimento dell'ipoteca a favore di un'altra persona (es. per cessione del credito, per surrogazione).

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. Si distingue dall'anticipazione bancaria perché quest'ultima è concessa su pegno di titoli o di merci.

A
B

ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE

Dichiarazione della Banca che acconsente a procedere con l'eliminazione di un'ipoteca iscritta a suo favore a garanzia di un debito estinto.

ASSICURAZIONE DEL CREDITO FONDIARIO

L'assicurazione del credito fondiario è una garanzia integrativa che consente di erogare finanziamenti fondiari oltre l'80% del valore dell'immobile (infatti un mutuo fondiario non può eccedere questa soglia percentuale) e si attiva per la quota assicurata nel caso in cui il mutuatario non riesca a far fronte al pagamento del finanziamento.

ATTO PUBBLICO

Documento redatto con particolare forma, stabilita dalla legge, da un notaio autorizzato ad attribuire all'atto quella particolare fiducia sulla sua veridicità.

AZIONE REVOCATORIA FALLIMENTARE

Azione che spetta al Curatore fallimentare. Questa serve a far dichiarare inefficaci dal Tribunale fallimentare alcuni atti compiuti dal fallito prima della dichiarazione del suo stato di insolvenza. La revoca di questi atti ha come conseguenza che colui che ha ricevuto beni o denaro dall'imprenditore poi fallito li debba restituire al Curatore, allo scopo di ottenere parità di trattamento tra tutti i creditori.

B

BANCA

Organismo che esercita prevalentemente la funzione creditizia, la Banca si procura denaro in prestito e lo impiega in prestiti.

BENE

I beni si classificano in base alle loro caratteristiche fisiche o strutturali. Fondamentale è la distinzione tra beni mobili ed immobili. Immobile è il suolo e tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo.

BENI DEMANIALI

Sono così definiti tutti i beni appartenenti allo Stato, alla Regione, al Comune.

BOLLO (Imposta)

Per molti negozi giuridici lo Stato, per ragioni fiscali, impone l'uso della carta bollata. L'inosservanza di tali prescrizioni non dà luogo alla nullità del contratto, ma ad una sanzione pecuniaria.

BUONA FEDE

Consiste nell'ignoranza di ledere un diritto altrui. In generale, la buona fede si identifica con la convinzione di aver acquistato un diritto sulla cosa per mezzo di un titolo che si ritiene idoneo, ma non lo è.

C

CANCELLAZIONE DI IPOTECA

Operazione che consente l'eliminazione di un'iscrizione ipotecaria e dei relativi effetti dai registri immobiliari.

CAP

Un mutuo CAP (Capped Rate) è un finanziamento a tasso variabile per il quale viene stabilito un tasso massimo che non potrà mai essere superato, anche se i tassi di mercato dovessero salire oltre i limiti del CAP.

CAPARRA

È la somma versata da chi vuole acquistare una casa come anticipo sul prezzo globale, ma che impegna reciprocamente venditore ed acquirente.

CAPARRA CONFIRMATORIA

La sottoscrizione del Compromesso prevede l'obbligo per il futuro acquirente di corrispondere al futuro venditore una caparra confirmatoria. Tale caparra verrà trattenuta dal futuro venditore a titolo di acconto sul prezzo di vendita dell'immobile.

Qualora la compravendita non vada a buon fine per inadempienze imputabili al futuro acquirente, la caparra non dovrà essergli restituita.

Al contrario, se l'operazione fallisce per colpa del futuro venditore quest'ultimo dovrà pagare al futuro acquirente una somma pari al doppio della caparra confirmatoria.

CAPITALE

Insieme di beni che tendenzialmente producono reddito. In questo caso specifico si intende quella parte di rata che serve a restituire, nel tempo stabilito, il finanziamento richiesto.

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 ad un'impresa la costruzione o i lavori di manutenzione o ristrutturazione di un immobile.

CASA OCCUPATA

Una casa occupata è un immobile oggetto di un contratto di locazione, ovvero già occupato da inquilini. L'acquisto di una casa occupata è spesso una forma d'investimento che permette un risparmio notevole sul prezzo d'acquisto.

Va però considerato che gli inquilini appartenenti a categorie socialmente o economicamente svantaggiate sono tutelati dalla legge, che gli inquilini godono comunque, a parità di offerta, del diritto di prelazione e che è sempre consigliato far sottoporre il contratto di locazione ad un legale, per verificare che sia registrato e che gli inquilini siano in regola con il pagamento del canone.

CATASTO

È l'Ufficio finanziario presso il quale sono custodite le mappe catastali, sulle quali si trovano le planimetrie dei fabbricati e le mappe dei terreni.

CATEGORIE CATASTALI

Le categorie catastali sono cinque: A (abitazioni), B (edifici a uso collettivo, come caserme o scuole), C (commerciali - come box, negozi, tettoie), D (immobili industriali), E (immobili speciali).

In ogni categoria ci sono più distinzioni: fra le abitazioni si distinguono la A1 (lusso), A2 (civile), A3 (economica), A4 (popolare), A5 (ultrapopolare), A6 (case rurali), A7 (villini),

A8 (ville), A9 (immobili storici). Nel rogito è spesso indicata in forma abbreviata con "CAT".

CERTIFICATO CATASTALE

È un documento rilasciato dall'Ufficio del Catasto da cui risultano gli estremi identificativi di un immobile, la classificazione di fabbricati o terreni rispetto alla rendita catastale e l'indicazione per proprietario.

CLASSE

Le classi catastali sono in numero molto variabile. A ogni categoria catastale ne corrispondono una sola fino a molte decine.

È un ulteriore elemento identificativo dell'immobile, e viene attribuito dall'Ufficio tecnico erariale. Nel rogito è spesso abbreviata con "CL".

CLAUSOLA PENALE

Le parti per rafforzare il vincolo contrattuale inseriscono nel contratto una clausola con cui stabiliscono quanto dovrà essere pagato, a titolo di penale, da quella di esse che dovesse rendersi inadempiente. La clausola penale contiene una liquidazione anticipata del danno.

COMPRAVENDITA

È 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.

COMPROMESSO

È il contratto con il quale le parti si obbligano a concludere un futuro contratto di cui fin d'ora viene determinato l'intero contenuto. Oggetto del contratto è una prestazione. Il compromesso è denominato anche "contratto preliminare" o "promessa di vendita".

COMUNIONE DEI BENI

Trattasi del regime patrimoniale legale della famiglia applicato in mancanza di diversa scelta al momento del matrimonio.

LICENZA CONCESSIONE EDILIZIA

L'atto con cui il Comune concede la costruzione di un immobile purché la destinazione d'uso ed i volumi realizzati rispettino gli strumenti urbanistici.

Qualsiasi difformità dalla concessione costituisce abuso edilizio. Un'abitazione con abusi non sanati può essere venduta ma il venditore deve dichiararlo nel rogito.

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.

CONSOLIDAMENTO D'IPOTECA

Trattasi del momento in cui l'iscrizione dell'ipoteca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari diventa efficace giuridicamente.

CONTO CORRENTE BANCARIO E/O DI CORRISPONDENZA

Trattasi di un rapporto di credito e di debito che si instaura tra una banca ed i suoi clienti, ovvero il correntista può disporre in qualsiasi momento delle somme risultanti a suo credito e dare mandato alla Banca di svolgere incarichi vari come fare pagamenti, riscossioni, ecc.

CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

Nel momento della conclusione del contratto una parte può riservarsi la facoltà di nominare la persona nella cui sfera giuridica il contratto deve produrre effetti.

L'acquisto si intende fatto fin dichiarazione di

nomina, il contratto produce effetti direttamente nei confronti di colui che aveva stipulato il contratto e si era riservato di fare la nomina e non l'ha fatta.

CONSERVATORIA DEL REGISTRO

Ufficio dove si conservano e si aggiornano i documenti che attestano i passaggi di proprietà degli immobili.

D

DANNO PATRIMONIALE

Tale tipo di danno consiste nel pregiudizio subito dal creditore per effetto dell'inadempimento. Incombe al creditore il dovere di non aggravare il danno ricevuto, perciò il risarcimento non è dovuto per i danni che il creditore avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza.

DATA CERTA

È uno dei requisiti della forma di un documento o di un atto. La data consiste nell'indicazione del giorno, del mese e dell'anno in cui l'atto è stato formato, e diviene certa con la registrazione dell'atto presso l'ufficio del registro.

DATORE D'IPOTECA

Colui che costituisce un'ipoteca a favore di un debito altrui.

DEBITO E RESPONSABILITA'

Il debito nasce da un'obbligazione che 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).

Se il debitore viene meno all'impegno è possibile ottenere la condanna del debitore stesso facendo istanza alla magistratura.

DEBITO RESIDUO

Quota di capitale che la parte mutuataria (il contraente del mutuo) deve ancora restituire in un mutuo in corso di ammortamento.

DELEGA

È l'atto con cui una persona conferisce ad un'altra il potere di rappresentanza. Serve a rendere noto a tutti coloro con i quali il rappresentante entrerà in contatto che lo stesso è stato autorizzato a trattare.

DEMANIO

Indica quei beni appartenenti a Stato, Regione, Provincia e Comune che servono in modo diretto al raggiungimento dei fini pubblici.

DIFFIDA AD ADEMPIERE

D È una dichiarazione scritta con la quale una parte intima all'altro contraente di adempiere in un congruo termine alla sua obbligazione; in mancanza il contratto si intenderà risolto.

DIMORA

Luogo in cui la persona attualmente si trova.

DIRITTO D'USO

È un tipo limitato di usufrutto. L'uso consiste nel diritto di servirsi di un bene e, se è fruttifero, di raccogliere i frutti limitati ai bisogni propri e della famiglia. Il diritto di uso non si può cedere o dare in locazione. Si estingue con la morte del titolare.

DIRITTO DI ABITAZIONE

È un tipo limitato di usufrutto d'abitazione. Consiste nel diritto di abitare una casa limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia. Il diritto di abitazione non si può cedere o dare in locazione. Si estingue con la morte del titolare.

DIRITTO DI USUFRUTTO

Consiste nel diritto di godere della cosa altrui. La caratteristica dell'usufrutto è costituita dalla sua durata che è temporanea: se nulla è detto si intende costituito per tutta la durata della vita dell'usufruttuario.

L'usufruttuario può cedere ad altri il proprio diritto, concedere ipoteca ed anche dare in locazione le cose che formano oggetto di usufrutto.

DISTANZE NELLE COSTRUZIONI

In questa materia hanno importanza i regolamenti comunali; questi stabiliscono la distanza fra edifici, in mancanza provvede il codice civile stabilendo che la distanza non può essere inferiore a tre metri.

DOCUMENTO

Per documento si intende ogni cosa idonea a rappresentare un fatto, in modo da consentire la presa di conoscenza a distanza di tempo.

DOMANDA DI FINANZIAMENTO

Documento compilato da colui che intende chiedere un finanziamento.

DOMICILIO

Luogo in cui persona ha stabilito la sede principale dei suoi affari e interessi.

DONAZIONE

Atto con il quale una persona decide di trasferire gratuitamente un bene a favore di un terzo.

DURATA

Rappresenta il numero di anni concordato per l'estinzione del mutuo.

E

EROGAZIONE

Procedimento attraverso il quale viene consegnato al mutuatario l'importo del mutuo concesso dalla Banca.

ERRORE

Consiste in una falsa conoscenza della realtà e determina l'annullabilità dei contratti per la tutela della buona fede e dell'affidamento del terzo.

ESTINZIONE

Qualora si disponga della liquidità sufficiente il mutuo può essere estinto in via anticipata, parzialmente o totalmente, nel rispetto delle modalità previste dal contratto di mutuo. Il rimborso anticipato del prestito comporta il pagamento di un indennizzo sulla somma del capitale residuo o di quello già rimborsato. La commissione di estinzione anticipata (penale) deve essere fissata nel contratto e varia a seconda delle diverse tipologie di mutuo.

ESTINZIONE ANTICIPATA

Rimborso del capitale residuo in un'unica soluzione prima della scadenza del finanziamento. Comporta normalmente il pagamento all'ente finanziatore di una penale in percentuale del capitale Residuo.

EURIBOR

Tasso interbancario di riferimento diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea come media ponderata dei tassi di interesse ai quali le Banche operanti nell'Unione Europea cedono i depositi in prestito.

EUR.I.R.S.

Tasso interbancario di riferimento diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea pari ad una media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap. È detto anche I.R.S..

EVIZIONE

È una garanzia che è opportuno menzionare nel compromesso, prima di versare la caparra confirmatoria: il venditore garantisce che l'immobile è di proprietà esclusiva, libero da vincoli, trascrizioni ed 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, le spese ed a risarcire il danno.

E

F

FALLIMENTO

È la dichiarazione dello stato di insolvenza di un imprenditore, ossia l'impossibilità di soddisfare regolarmente gli impegni assunti. Effetto del fallimento è lo spossessamento, cioè la perdita della disponibilità e dell'amministrazione dei beni del fallito ed il passaggio dell'amministrazione al curatore.

FATTISPECIE

Sta ad indicare il caso concreto che forma oggetto di una questione. Si ha quindi la fattispecie legale, che è la situazione-tipo prevista da una norma giuridica.

FIDEJUSSIONE

È l'atto con cui un soggetto, obbligandosi personalmente verso il creditore, garantisce l'adempimento di un'obbligazione altrui. La garanzia è personale perché il creditore può soddisfarsi sopra il patrimonio di una persona diversa dal debitore.

FORZA MAGGIORE

È l'impossibilità sopravvenuta che impedisce di effettuare la prestazione, ossia la prestazione è divenuta impossibile senza colpa del debitore.

FRUTTI

I frutti sono beni che provengono da un altro bene come corrispettivo del godimento che ne venga concesso ad altri.

G

GARANTE

Colui che offre la garanzia reale o personale per il debitore.

GARANZIA PER EVIZIONE

È l'insieme degli obblighi che incombono al venditore. L'evizione è la garanzia che la cosa venduta non appartiene ad altri che la possano rivendicare, e si verifica quando risulta che la proprietà della cosa venduta spetta ad un terzo.

GARANZIA PER I VIZI

La garanzia per i vizi concerne l'immunità della cosa da difetti che la rendono inadatta all'uso o ne diminuiscono in modo apprezzabile il valore.

GARANZIA PERSONALE

È l'atto con cui un soggetto, obbligandosi personalmente verso il creditore, garantisce l'adempimento di una obbligazione altrui. La garanzia è personale perché il creditore può soddisfarsi sopra il patrimonio di una persona diversa dal debitore.

GARANZIA REALE

Ipoteca e pegno sono esempi di garanzie reali. L'ipoteca è un diritto di garanzia che attribuisce al creditore, in caso di insolvenza del debitore, il potere di espropriare il bene sul quale l'ipoteca è stata iscritta e di essere soddisfatto con preferenza sul 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 un'importanza fondamentale perché indica chi dovrà soddisfarsi per primo.

IMPONIBILE

È la cifra sulla quale viene calcolata l'imposta.

IMPOSTA CATASTALE

L'imposta catastale è pari a € 168,00 tranne che per l'acquisto di una seconda casa da privato nel cui caso è pari al 1% del valore dell'immobile.

IMPOSTA DI REGISTRO

Si tratta di tributi a carico dell'acquirente da pagarsi al momento della compravendita, sulla base del valore catastale dell'immobile. Nel caso di acquisto da privato l'imposta di registro è pari al 3% del valore dell'immobile per la prima casa ed al 7% del valore per altri immobili; nel caso di acquisto da impresa l'importo è sempre pari a € 168,00.

IMPOSTA IPOTECARIA

L'imposta ipotecaria è pari ad € 168,00 tranne che per l'acquisto di una seconda casa da privato, nel cui caso è pari al 2% del valore dell'immobile.

IMPOSTA SOSTITUTIVA

Trattenuta di imposta che sostituisce una serie di altre imposte operata direttamente da una delle controparti in una transazione a sfavore dell'altra e per conto del Fisco.

Nel caso di un mutuo è pari allo 0,25% dell'importo erogato se per prima casa, al 2% nel caso di acquisto seconda casa.

I.M.U. (Imposta Municipale Unica)

È una tassa che, in via sperimentale dal 2012 fino al 2014 ed a regime a partire dal 2015, viene introdotta sulle abitazioni principali (prima casa) e sostituisce sia l'I.C.I. che l'I.R.P.E.F. per la tassazione sui redditi fondiari relativi agli altri immobili di proprietà

non locati. Le aliquote possono variare a seconda della tipologia catastale e del comune in cui è situato l'immobile.

INSOLVENZA

L'impossibilità di soddisfare regolarmente l'obbligazione assunta.

INTERESSI CONVENZIONALI

Sono gli interessi la cui misura è stabilita dalla volontà delle parti.

INTERESSI CORRISPETTIVI

Sono dovuti sulla base della naturale produttività del denaro. I crediti liquidi ed esigibili producono automaticamente interessi, detti corrispettivi perché rappresentano il corrispettivo del godimento della somma di denaro.

INTERESSI FISCALMENTE DETRAIBILI

La detraibilità fiscale riguarda gli interessi passivi, gli oneri accessori e le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione per mutui ipotecari contratti per l'acquisto di immobili adibiti ad abitazione principale.

L'art. 13-bis del DPR 917/86 stabilisce che dall'I.R.P.E.F. dovuta dal contribuente è detraibile un importo pari al 19% degli interessi passivi e relativi oneri accessori, per un ammontare comunque non superiore a € 3.600,00 pagati alla Banca per mutui ipotecari contratti per l'acquisto prima casa.

In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo tale limite è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti (per esempio marito e moglie contestatari in parti uguali possono indicare al massimo un importo pari a € 1.807,00 ciascuno).

INTERESSI LEGALI

Sono gli interessi la cui misura è stabilita dalla legge.

INTERESSI MORATORI

Sono dovuti a titolo di risarcimento del danno provocato nel patrimonio del creditore dal ritardo nell'adempimento.

ISCRIZIONE IPOTECARIA

La pubblicità ipotecaria si attua con l'iscrizione dell'ipoteca sul bene dato in garanzia. L'iscrizione è l'atto con il quale l'ipoteca prende vita e si esegue presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del luogo in cui si trova l'immobile.

I.R.P.E.F. IRES (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 I.R.P.E.F. Se la casa non è abitata direttamente dal proprietario o dai suoi familiari la rendita è aumentata di un terzo.

I.S.C. (Indicatore Sintetico di Costo)

È, secondo l'A.B.I., il primo parametro da confrontare per verificare la convenienza di un prodotto rispetto a un altro. Esprime, in termini di percentuale annua, il costo totale reale a carico del cliente: comprende cioè l'interesse applicato, lo spread e tutti gli oneri legati all'accensione e gestione del mutuo (tra cui anche il costo per l'incasso della rata).

Sono escluse dall'I.S.C. le spese relative alla penale per estinzione anticipata (perché riguarda solo chi intende chiudere il mutuo prima della sua naturale scadenza) e la cancellazione dell'ipoteca (costo medio 80 euro). Quando si chiede alla banca il prospetto informativo sui mutui, la banca ha l'obbligo di indicare anche questo parametro.

ISTRUTTORIA

Prima di concedere il mutuo, la Banca analizza il reddito e le spese mensili del nucleo familiare del richiedente in modo da stabilire la sua capacità di rimborso delle rate. Se la

verifica è positiva inizia la procedura per la formalizzazione del contratto di mutuo.

IPOTECA

L'iscrizione dell'ipoteca su un bene immobile costituisce un diritto reale (garanzia) a favore della banca che eroga il mutuo, garantendo l'istituto di credito dal rischio di insolvenza da parte del mutuatario che non può far fronte al pagamento degli interessi e/o al rimborso del capitale.

Ciò significa che se il mutuatario non riuscirà a restituire i soldi la banca potrà vendere l'immobile e riprendersi quanto le spetta.

Se invece è in grado di pagare tutte le rate del mutuo l'ipoteca potrà essere cancellata.

IPOTECA DI PRIMO GRADO

È la prima ipoteca iscritta su un bene immobiliare. È infatti possibile che uno stesso immobile sia gravato da più diritti di ipoteca.

In questo caso vale la regola per cui ha la priorità il soggetto che per primo ha iscritto il proprio diritto di ipoteca. In particolare, potrà soddisfarsi prima di tutti il titolare di un'ipoteca di primo grado, quindi, con quello che residua dalla vendita del bene, tutti gli altri aventi diritto.

È importante ricordare che le banche per concedere il mutuo pretendono (quasi) sempre un'ipoteca di primo grado.

I.V.A. (Imposta sul Valore Aggiunto)

L'I.V.A. sulle transazioni immobiliari è dovuta solo nel caso di acquisto da impresa, in misura pari al 4% del valore dell'immobile per la prima casa e del 10% del valore per altre abitazioni.

L

LIBERO AL ROGITO

Vuol dire che l'appartamento verrà liberato dagli attuali occupanti solo alla conclusione del contratto di compravendita.

Questo può significare due cose: che gli occupanti sono i proprietari, che sperano di potersi trasferire in una nuova casa entro quella data, oppure che l'immobile è affittato e lo sfratto dovrebbe avvenire prima del rogito.

L.I.B.O.R. (London Interbank Offered Rate)

Costo del denaro a breve rilevato sulla piazza di Londra. È un indice finanziario adoperato per calcolare le variazioni dei tassi dei mutui denominati in valute non Euro (come il Franco Svizzero).

LOCATORE

È il proprietario di una casa che viene data in affitto.

LOCAZIONE

È il contratto con il quale una parte (locatore) si obbliga a far godere all'altra (locatario) una cosa immobile per un dato tempo verso un determinato corrispettivo.

L.T.V. (Loan To Value)

Indica il rapporto percentuale tra l'importo del mutuo richiesto ed il valore di perizia dell'immobile ipotecato.

Ad esempio un mutuo di 80.000 euro per acquistare un immobile con valore di perizia di 100.000 euro ha un L.T.V. dell'80%.

M

MANDATO

È il contratto con cui una parte assume l'obbligo di compiere uno o più atti per conto e nell'interesse dell'altra parte.

MANDATO CON RAPPRESENTANZA

In questo tipo di mandato gli effetti giuridici degli atti compiuti dal mandatario in nome del mandante si verificano direttamente in capo al mandante.

MANDATO SENZA RAPPRESENTANZA

In questo tipo di mandato il mandatario agisce in nome proprio ed acquista i diritti ed assume gli obblighi derivanti dal negozio. Il mandatario ha poi l'obbligo di trasferire, con un successivo atto, al mandante il diritto acquistato in nome proprio, ma nell'interesse del mandante.

MASSIMALE

È la copertura massima in denaro garantita da una polizza assicurativa.

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. Caratteristica del mediatore sono la sua autonomia e la sua imparzialità.

MEDIATORE CREDITIZIO

Il mediatore creditizio è colui che professionalmente oppure abitualmente mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela al fine della concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma.

MODELLO 101/730/UNICO

Documenti attraverso i quali la Banca rivela la capacità di reddito delle persone fisiche che effettuano richieste di finanziamento.

MORA DEL CREDITORE

Avviene quando vi sia divergenza tra le parti circa l'entità della prestazione e che il creditore non vuole accettare ciò che il debitore vuol prestare.

La mora ha luogo quando il creditore senza legittimo motivo si rifiuta di ricevere il pagamento offertogli dal debitore.

MORA DEL DEBITORE

Consiste nel ritardo ingiustificato ad adempiere. Perché si verifichi la mora è necessaria la costituzione in mora, cioè l'atto con il quale il creditore richiede al debitore l'adempimento della prestazione. Quest'atto non è necessario e la mora si verifica automaticamente per il solo fatto del ritardo.

MULTIPROPRIETA'

Acquisto del diritto all'uso di un'abitazione per un determinato periodo dell'anno.

Nel sistema giuridico italiano si acquista una porzione di immobile. Nel sistema anglosassone (timesharing) si acquista invece una porzione di tempo e la gestione delle quote viene affidata ad un trust.

MUTUANTE

Banca o finanziaria che concede il mutuo.

MUTUATARIO

Una o più persone alle quali viene intestato il contratto di mutuo, le quali si impegnano a rimborsare il finanziamento.

MUTUO

È 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 più gli interessi pattuiti in un determinato periodo di tempo.

MUTUO A TASSO FISSO

Il tasso d'interesse rimane fisso per tutta la durata del mutuo.

MUTUO A TASSO MISTO

Il tasso d'interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze fisse e/o a determinate condizioni specificatamente indicate nel contratto di mutuo.

Implicazioni per il consumatore.

MUTUO A TASSO VARIABILE

Il tasso d'interesse varia in relazione all'andamento di uno o più parametri specificatamente indicati nel contratto di mutuo.

Implicazioni per il consumatore.

MUTUO A DUE TIPI DI TASSO

Il capitale finanziato è diviso in due quote, di cui una a tasso di interesse fisso ed una a tasso d'interesse variabile.

Implicazioni per il consumatore.

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 dell'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.

MUTUO IPOTECARIO

Particolare tipo di mutuo a media e lunga durata garantito da ipoteca su immobili.

N**NORMA GIURIDICA**

Viene definita norma ciascuna delle regole che disciplinano la vita organizzata della comunità. La norma giuridica ha lo scopo di contribuire all'organizzazione di un gruppo.

NOTA DI TRASCRIZIONE

Documento che attesta l'avvenuta registrazione della compravendita e dell'atto di mutuo.

NUDA PROPRIETA'

Quanto resta del diritto di proprietà sull'immobile dopo la cessione dell'usufrutto. Il nudo proprietario non ha alcun diritto sulla casa fino alla scadenza dell'usufrutto.



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.

ONERI ACCESSORI

Rappresentano tutte le spese da sostenere per accendere e per rimborsare il mutuo. Rientrano sotto questa voce le spese per l'istruttoria della pratica, la perizia sull'immobile, la parcella del notaio, le commissioni per l'incasso delle rate, le spese per la cancellazione dell'ipoteca etc.

P

PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE

Indice al quale si riferiscono i mutui a tasso variabile. Tra i parametri utilizzati i più diffusi sono l'EUR.I.B.O.R. ed il L.I.B.O.R..

PASSO

Il passo di un mutuo è il numero da aggiungere alla durata minima e massima del rimborso per determinare tutte le altre possibili durate del finanziamento.

Ad esempio un mutuo con durata da 10 a 30 anni a passo 5 permette al cliente di scegliere tutte le durate che si ottengono sommando 5 a partire dalla durata minima fino alla durata massima compresa: 10, 15, 20, 25, 30 anni. Un mutuo con durata da 10 a 30 anni a passo 1 invece permette di scegliere tutte le durate, in anni, comprese tra 10 e 30 anni (11, 12, 13, 14, etc.).

PATRIMONIO

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

PEGNO

È 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.

PERIZIA

Valutazione del valore dell'immobile da dare in garanzia effettuata da un tecnico abilitato a tale ruolo.

PERTINENZA

Un bene che, oggettivamente, risulta legato ad un bene "principale" a causa della sua funzione accessoria, anche se dotato di autonoma rendita catastale.

È il caso di box o una cantina che, già nella

costruzione dell'edificio, erano destinati a servire un determinato appartamento.

Le pertinenze ai fini I.R.P.E.F. ed imposte di trasferimento godono dello stesso trattamento applicato all'immobile principale. Quindi se si acquista un box di pertinenza a una "prima casa" si pagherà l'aliquota ridotta.

PIANO D'AMMORTAMENTO

È il piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate.

PICCOLE OPERE

Lo sono le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

PIGNORAMENTO

La forma più importante del processo esecutivo che ha per oggetto l'espropriazione dei beni del debitore nel caso in cui non adempia al pagamento della somma di denaro dovuta. Le forme di questo procedimento sono regolate dal codice. Il pignoramento è l'atto con cui si assoggetta il bene all'azione esecutiva e quindi alla sua vendita.

POSSESSO

Il possesso consiste nell'avere la disponibilità della cosa, ossia nell'avere la possibilità di utilizzarla e di esercitare su di essa qualunque potere.

PREAMMORTAMENTO

Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.

PRELAZIONE

È il diritto di soddisfarsi sui beni del debitore a preferenza di altri debitori. Le cause legittime di prelazione, ossia le cause in virtù delle quali la legge assicura questa preferenza, sono il pegno, l'ipoteca ed i privilegi.

PRELIMINARE

È il contratto con il quale le parti si obbligano a concludere un futuro contratto di cui fin d'ora viene determinato l'intero contenuto. Oggetto del contratto è una prestazione di fare. La promessa di vendita è denominata anche "promessa di vendita" o "compromesso".

PREMIO

È la somma pagata alla compagnia assicurativa per poter godere dell'assicurazione sottoscritta.

Se il premio è "ricorrente" l'assicurato paga la sua polizza a tranches (ad esempio le polizze vita che prevedono premi annuali), se deve essere pagato "in unica soluzione" invece va versata subito l'intera somma.

PRESCRIZIONE

Produce l'estinzione di un diritto per effetto dell'inerzia del titolare del diritto stesso che non lo esercita o non lo usa per il tempo stabilito dalla legge.

PRESTAZIONE

È il comportamento al quale il debitore si è obbligato a dare o a fare qualche cosa.

PREZZO

Di regola il prezzo è determinato dalle parti. La determinazione può anche essere rimessa ad un terzo (arbitratore) appositamente nominato. È nulla per mancanza di un elemento essenziale la vendita in cui il prezzo non sia né implicitamente né espressamente determinato né determinabile.

PRIMA CASA

Si chiama così, anche se erroneamente, l'abitazione posseduta da chi vi risiede. Tecnicamente è l'abitazione comprata con i requisiti previsti per ottenere le agevolazioni fiscali, e cioè:

1) Deve trattarsi, per l'acquirente, dell'unica casa effettivamente di proprietà nel Comune in cui si trova l'immobile. Il limite vale anche

per le case possedute, anche solo in parte, in comunione con il coniuge o (sempre in comunione) come usufruttuario, nudo proprietario, titolare dei diritti di uso o abitazione.

2) Bisogna avere la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile. Se non si risiede ancora nel comune in cui si vuole effettuare l'acquisto, bisogna ottenere la residenza entro 18 mesi. La casa però può anche trovarsi nel Comune in cui l'acquirente svolge la sua attività principale. Se si tratta di un emigrato residente all'estero, questi vincoli non esistono. Inoltre, va bene anche il Comune in cui si trova la sede dell'azienda da cui dipende l'acquirente quando è inviato all'estero per motivi di lavoro.

3) La casa non deve appartenere alla categoria considerata "di lusso", individuata dal decreto ministeriale del 2 Agosto 1969.

PRIVILEGIO

È la preferenza (prelazione) che la legge accorda al creditore in considerazione della causa del credito. Alcuni crediti, come le spese di alimentazione del debitore e della famiglia, o perché concernono l'interesse finanziario dello Stato, sono preferiti ad altri. Il privilegio è stabilito dal legislatore. Le parti infatti non possono creare altri privilegi oltre quelli stabiliti dalla legge.

PROCURA

È l'atto con il quale una persona conferisce ad un'altra il potere di rappresentanza. La procura serve a rendere noto a tutti coloro con i quali il rappresentante entrerà in contatto che lo stesso è stato autorizzato a trattare.

PROMESSA DI VENDITA

È il contratto con il quale le parti si obbligano a concludere un futuro contratto di cui fin d'ora determinato l'intero contenuto.

Oggetto del contratto è una prestazione di fare. La promessa di vendita è denominata anche "contratto preliminare" o "compromesso".

PROPOSTA

È un atto che 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'

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

PROVVIGIONE

Percentuale che spetta all'agente immobiliare per la sua mediazione. La provvigione, salvo accordi diversi, comprende le spese ma mai l'I.V.A. (21%) ed è dovuta sia dal venditore sia dall'acquirente.

Q

QUALITA' DELLA COSA VENDUTA

Vedi anche: Garanzia per vizi della cosa. Se la cosa venduta non ha le qualità promesse o essenziali all'uso cui è destinata, il compratore ha diritto di ottenere la risoluzione del contratto. Vi è l'onere della denuncia per difetto di qualità entro breve termine.

R

RATA

Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo cadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali, annuali, etc.). La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato, e da una quota interessi, relativa ad una parte degli interessi dovuti alla banca per il mutuo.

RATA COSTANTE

La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.

RATA CRESCENTE

La somma tra quota capitale e quota interessi cresce al crescere del numero delle rate pagate.

RATA DECRESCENTE

La somma tra quota capitale e quota interessi decresce al decrescere del numero delle rate pagate.

REDDITO IMMOBILIARE

Il reddito immobiliare o tariffa esprime, in moneta legale, la rendita media unitaria che si ricava da ciascuna unità, al netto di spese ed 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.

REGISTRO

Si riferisce all'imposta di registro, a carico dell'acquirente, sulla base del valore catastale dell'immobile.

REGISTRI IMMOBILIARI

Servono ad accertare le vicende dei beni, in particolare per appurare se una determinata proprietà risulta venduta o no ad altre persone, oppure se è gravata da ipoteca o privilegi.

RELAZIONE NOTARILE

Documento rilasciato dal Notaio da cui risulta che l'immobile offerto in garanzia per il finanziamento è libero da gravami che potrebbero limitarne la disponibilità.

RENDITA

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

RENDITA CATASTALE

Valore attribuito dal Catasto ad una determinata unità immobiliare, sulla base della tariffa d'estimo e del numero di vani che la compongono. È la base di calcolo per le imposte che gravano sulla casa.

La rendita aggiornata del 5% e moltiplicata per 110 diventa la base imponibile sulla quale si pagano le imposte sulla compravendita della "prima casa", per 120 se seconda casa. Se al fabbricato il Catasto non ha ancora fornito la rendita (ad esempio perché si tratta di una casa nuova) si può ottenere l'assegnazione di una rendita provvisoria, compilando un questionario e presentandolo agli uffici del Catasto stesso.

Q

R

RESIDENZA

Luogo in cui la persona ha la dimora abituale.

RESPONSABILITA' PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Tutti i beni del debitore possono essere espropriati dal creditore se il debitore viene meno al suo dovere di adempiere quanto dovuto. Di qui la regola secondo cui il debitore risponde dell'adempimento delle obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri.

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.

R.I.B.O.R. (Roma Interbank Offered Rate)

Tasso interbancario di riferimento utilizzato fino al 1998: ora si utilizza l'EURIBOR. Indicava il tasso a cui le Banche si scambiavano il denaro sulla piazza di Roma.

R.I.D. (Rimessa Interbancaria Diretta)

Disposizione di addebito automatico su conto corrente, spesso utilizzata per pagare debiti rateali con comodità.

RIDUZIONE DELL'IPOTECA

Atto mediante il quale si diminuisce la somma originariamente iscritta o si restringe l'ipoteca ad una parte soltanto dei beni.

RIMBORSO IN UN'UNICA SOLUZIONE

Le rate, tranne l'ultima, sono costituite dalla sola quota interessi. L'intero capitale viene restituito in un'unica soluzione alla scadenza del contratto di mutuo con l'ultima rata.

RINEGOZIAZIONE

Operazione con la quale è possibile chiedere alla Banca la revisione delle condizioni dei vecchi mutui gravati da tassi fissi eccessivamente elevati. Nel valutare l'opportunità di rinegoziare un mutuo bisogna fare attenzione alle spese di rinegoziazione ed alle nuove condizioni applicate. Tuttavia, in presenza di mutui a tassi troppo onerosi, l'ipotesi della rinegoziazione non è l'unica. Una valida alternativa da analizzare è quella di estinguere del tutto il vecchio mutuo ancora attivo, sia pure pagando la penale alla Banca per l'estinzione anticipata, e stipularne un altro con una Banca diversa (o anche con la stessa Banca) a tassi di mercato. La convenienza di questa ipotesi dipende da quattro elementi: la differenza tra il vecchio e il nuovo tasso, il capitale ancora da rimborsare, la vita residua del mutuo e l'entità della penale e delle spese.

RISTRUTTURATO

Uno stabile ristrutturato deve aver finiture e impianti completamente rifatti da non più di cinque anni.

RISTRUTTURAZIONE

Vedi anche: Manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Sotto la voce ristrutturazione sono compresi 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

L'atto con cui il notaio trasferisce la proprietà dell'immobile. Può essere redatto sotto forma di atto pubblico o di scrittura privata, con firma autenticata. La parcella del notaio è saldata sempre dal compratore, che in genere ha il diritto di scegliere il professionista cui rivolgersi.

ROGITO NOTARILE

È l'atto definitivo di firma del contratto di compravendita e si stipula davanti al notaio.

S

SAGGIO DI INTERESSE

La misura degli interessi è denominata tasso o saggio. Il tasso o saggio si distingue in legale e convenzionale: il primo è fissato dal legislatore, il secondo dalle parti.

SCADENZA

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

SEPARAZIONE DEI BENI

I coniugi possono convenire che ciascuno di essi conservi la titolarità esclusiva dei beni acquistati durante il matrimonio.

La scelta del regime va effettuata al momento del matrimonio o per atto pubblico con annotazione a margine dell'atto di matrimonio.

SERVITU'

Consiste nel peso imposto sopra un bene immobile per l'utilità di un altro bene immobile appartenente a diverso proprietario.

È essenziale un rapporto di servizio tra i due beni per cui il bene dominante si avvantaggia della limitazione che subisce quello servente.

SIMULAZIONE

Simulare significa fingere. Nell'atto simulato le parti, d'accordo fra loro, fingono di porre in essere un contratto, ma in realtà non vogliono che si producano gli effetti di questo contratto. Vi è quindi un contrasto fra la dichiarazione e l'effettiva volontà di chi fa la dichiarazione stessa.

Accanto all'atto simulato vi è una contro-dichiarazione che è l'atto con cui si toglie valore a quello simulato.

SPESE D'ISTRUTTORIA

Rimborso chiesto dalla Banca per l'espletamento delle pratiche e formalità necessarie all'erogazione della somma finanziata.

SPREAD

Maggiorazione percentuale del parametro di riferimento di un mutuo. Il parametro (come l'EUR.I.B.O.R.) più lo spread formano il tasso.

STATO D'AVANZAMENTO

Termine tecnico con il quale in edilizia si determina l'ammontare dei lavori svolti nella costruzione di un immobile.

STRUMENTI URBANISTICI

Il complesso di disposizioni (leggi, decreti ministeriali, leggi regionali, regolamenti comunali e piani regolatori) che stabiliscono le regole dell'edilizia residenziale.

SUPERFICIE

Tutto ciò che sta sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario del suolo stesso. Il proprietario del suolo può attribuire ad altri il diritto di superficie.

La superficie consiste o nella proprietà della costruzione separata dalla proprietà del suolo o nel diritto che il proprietario del suolo concede ad altri di fare al di sopra del suolo una costruzione.

T

T.A.E.G. (Tasso Annuo Effettivo Globale)

Si tratta del tasso che esprime il costo effettivo di un prestito personale, tenendo conto anche di tutte le commissioni e le spese sostenute per ottenere il finanziamento e per pagare la rate.

T.A.N. (Tasso Annuale Nominale)

Contrariamente al T.A.E.G. questo valore indica esclusivamente la misura degli interessi dovuti su un prestito senza tenere conto delle spese.

TARIFFA D'ESTIMO

È il valore-base attribuito al vano per ogni categoria e classe catastale. La rendita di un immobile è il risultato della moltiplicazione della tariffa d'estimo per i vani che lo compongono.

TASSO A REGIME

Tasso effettivamente pagato che tiene conto del parametro d'indicizzazione (EURIBOR) e dello SPREAD.

Questo entra in vigore allo scadere del periodo di validità del "Tasso d'ingresso".

TASSO D'INGRESSO

Tasso che rimane in vigore per un periodo limitato di tempo; allo scadere dello stesso verrà applicato il tasso definitivo detto "Tasso a Regime". Questo tipo di tasso viene utilizzato nei contratti di mutuo a tasso variabile.

TASSO D'INTERESSE

La misura degli interessi è denominata tasso o saggio. Il tasso o saggio si distingue in legale e convenzionale: il primo è fissato dal legislatore, il secondo dalle parti.

TASSO FISSO

Formula in cui l'ammontare degli interessi viene determinata all'inizio e non varia più per tutta la durata del prestito.

TASSO MISTO

Formula in cui è prevista la possibilità per il mutuatario di cambiare, una o più volte nel corso del contratto ed a scadenze prestabilite, la modalità di calcolo degli interessi (da tasso fisso a variabile e viceversa).

TASSO VARIABILE

Formula in cui l'ammontare degli interessi dipende dall'andamento di un indice di riferimento legato al costo del denaro. Se i tassi sono in salita la rata aumenta, se sono in discesa anche le rate si alleggeriscono.

TASSO VARIABILE CON CAP

Formula in cui l'ammontare degli interessi dipende dall'andamento di un indice di riferimento legato al costo del denaro ma, a differenza del tasso variabile standard, l'opzione CAP permette di fissare a priori un tetto massimo (detto CAP rate) al tasso di interesse per tutelarsi da possibili oscillazioni verso l'alto dei tassi di interesse.

La peculiarità di questi mutui sta nel fatto che il tasso di interesse non potrà mai andare oltre un certo limite predefinito dal contratto stesso: se il tasso d'interesse è inferiore al tetto massimo il calcolo degli interessi sarà conforme al mutuo a tasso variabile; se il tasso dovesse aumentare, e superare la soglia del tetto massimo, non si pagherà mai un tasso superiore alla soglia stabilita nel contratto. A questa sicurezza corrisponde generalmente uno spread leggermente più alto.

T.E.G. (Tasso Effettivo Globale)

È il tasso medio che esprime il costo effettivo del mutuo, tenendo conto di tutte le spese, commissioni e di possibili tassi di ingresso o promozionali. Si tratta di un buon indicatore per paragonare due mutui tra di loro.

TERMINE

Il termine consiste in un avvenimento futuro e certo dal quale (termine iniziale) o fino al quale (termine finale) debbano prodursi gli effetti del contratto.

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 IPOTECA

L'ipoteca può essere concessa, così come il pegno, anche da un terzo. La figura di questo terzo datore si distingue dal fideiussore, infatti mentre il fideiussore risponde con tutti i suoi beni il terzo datore di ipoteca risponde solo con il bene su cui è costituita l'ipoteca.

TERZO DATORE DI PEGNO

Il pegno può essere concesso anche da un soggetto estraneo al rapporto obbligatorio principale. La figura del terzo datore di pegno si distingue dal fideiussore.

Entrambi garantiscono il debito di un terzo, ma mentre il fideiussore risponde con tutti i suoi beni il terzo datore risponde solo con il bene su cui è costituito il pegno.

TRANSAZIONE

La transazione è il contratto con cui le parti, mediante reciproche concessioni, pongono fine ad una lite.

TRASCRIZIONE

La trascrizione nei Pubblici Registri Immobiliari è un mezzo di pubblicità che si riferisce agli immobili. Essa serve a far conoscere ai terzi le vicende giuridiche di un immobile.

TRATTATIVE PRECONTRATTUALI

Per arrivare alla conclusione del contratto, le parti svolgono delle trattative per giungere ad un accordo.

Durante queste trattative le parti devono comportarsi secondo buona fede. Se violano

questa regola le parti incorrono in una particolare responsabilità: quella precontrattuale.

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

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

U

UFFICIO DEL REGISTRO

Ufficio dove va registrata la costituzione di un diritto reale e l'iscrizione di garanzie ipotecarie su ogni tipo di immobile.

USO

È un tipo limitato di usufrutto. L'uso consiste nel diritto di servirsi di un bene e, se è fruttifero, di raccogliere i frutti limitati ai bisogni propri e della famiglia. Il diritto di uso non si può cedere o dare in locazione, si estingue con la morte del titolare.

USUCAPIONE

È il mezzo in virtù del quale, per effetto del possesso protratto per un certo tempo, si produce l'acquisto della proprietà e dei diritti reali di godimento.

USUFRUTTO

Diritto a godere di un'abitazione pur non possedendone più la proprietà. La sua durata può essere determinata o indeterminata. Quasi sempre però dura fino alla morte dell'usufruttuario, che nel frattempo dovrà pagare tutte le imposte.

Il diritto di uso ed il diritto di abitazione sono molto simili all'usufrutto: la differenza è che mentre quest'ultimo può essere ceduto (il diritto termina comunque alla morte del primo usufruttuario) i diritti di uso e di abitazione sono personali.

USURA

La legge n° 108 del 7 Marzo 1996 ha stabilito i tassi massimi d'interesse cui può essere prestato del denaro o erogato un finanziamento superati i quali scatta il reato di usura. Il limite trimestrale viene individuato di volta in volta dalla Banca d'Italia e non può essere superiore al 50% del tasso effetti-

vo globale medio registrato nel trimestre precedente per ogni categoria di operazione di prestito (anticipi, leasing, aperture di credito in conto corrente, prestiti personali, mutui, etc.). Per calcolare il tasso globale medio (T.E.G.) di un mutuo utilizza l'apposito strumento creato da Banca d'Italia.

V

VALORE CATASTALE

Serve per il pagamento di tutte le imposte sulla compravendita delle abitazioni (registro, I.V.A., imposte ipotecarie e catastali) e dell'I.C.I., l'imposta annuale che si paga ai Comuni. Il valore catastale è costituito dalla rendita catastale aggiornata del 5% e moltiplicata per 100 (ai fini I.C.I.), per 110 (acquisto di "prima casa") e 120 (acquisto di "seconda casa").

VENDITA

È 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.

VIZI

(Della cosa) La garanzia per i vizi concerne l'immunità della cosa da difetti che la rendono inidonea all'uso o ne diminuiscono in modo apprezzabile il valore.

