

Glossario dei termini frequentemente utilizzati nella gestione immobiliare.

A

ABI

(Associazione Bancaria Italiana) Associazione delle banche che operano nel nostro Paese.

ABITABILITÀ

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

ABITAZIONE ABITUALE

Quella nella quale dimora abitualmente la persona fisica che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale.

ACCENDERE UN MUTUO

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

ACCESSIONE

Nell'accessione una proprietà preesistente (per esempio 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, ancorchè compiute da persona diversa dal proprietario, il suolo, che è considerato la cosa principale, attrae nella proprietà la nuova costruzione.

ACCOLLO

E' un contratto tra il debitore (accollato) e un terzo (accollante), con il quale quest'ultimo assume a suo carico l'obbligo del debitore di pagare al creditore (accollatario). Così nella vendita di un immobile gravato da ipoteca a garanzia di un mutuo bancario, l'acquirente invece di pagare una parte del prezzo al venditore si assume l'obbligo di pagare in luogo di quest'ultimo alla Banca la rata di mutuo non ancora scaduta. In genere le Banche adottano il cosiddetto "accollo cumulativo" secondo cui il debitore originario resta comunque obbligato con l'acquirente.

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

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

AMMORTAMENTO

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

ANNOTAZIONE IPOTECARIA

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

ANNULLABILITÀ

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.

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.

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

BENE

I beni si classificano in base alle loro caratteristiche fisiche o strutturali. Fondamentale è la distinzione tra beni mobili e 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.

C

CANCELLAZIONE D'IPOTECA

Operazione che consente l'eliminazione di un'iscrizione ipotecaria e dei relativi effetti dai registri immobiliari. Viene di norma ordinata con atto notarile al Direttore dell'Ufficio del Territorio solo successivamente alla raccolta dell'assenso alla cancellazione della Banca creditrice a favore della quale era l'iscrizione ipotecaria.

CAP RATE

(Vedi Tasso variabile con CAP)

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.

CAPARRA

Clausola inserita in un contratto per rafforzare il vincolo contrattuale. Se una delle parti si rende inadempiente agli obblighi assunti, questa è tenuta a pagare la somma stabilita. La caparra può essere confirmatoria o penitenziale. La confirmatoria consiste nel consegnare all'altra parte una somma di denaro a conferma del vincolo assunto e a titolo di acconto sul prezzo dovuto; se invece inadempiente è la parte che ha ricevuto la caparra, l'altra parte può recedere dal contratto e pretendere il doppio di quanto aveva dato. Diversa è la funzione della "caparra penitenziale" che costituisce il corrispettivo del diritto di recedere convenzionalmente dal contratto: chi recede perde la caparra data o deve restituire il doppio di quello che ha ricevuto.

CATASTO

Il catasto è l'inventario dei beni immobiliari esistenti in uno Stato. Scopo principale del catasto è quello fiscale. Altre funzioni secondarie ne derivano in quanto dalla consultazione dei registri catastali si possono rilevare l'accertamento della proprietà, la stima delle unità immobiliari, la stima dei terreni.

CATEGORIE CATASTALI

La formazione delle categorie consiste nell'individuare in ciascuna zona le varie categorie di immobili. La qualificazione si basa nel distinguere gli immobili in funzione della loro destinazione ordinaria e permanente.

CERTIFICATO CATASTALE

E' 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 del proprietario.

CLASSE CATASTALE

Ogni categoria viene suddivisa in tante classi quanti sono i gradi notevolmente diversi delle rispettive capacità di reddito. Alla classe di minor reddito viene attribuito il n.1, alla classe di maggior reddito il numero più alto.

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

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.

COMPROMESSO

E' 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 denominata 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.

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

E' una delle figure della comunione molto diffusa nell'edilizia moderna. Negli edifici si verifica quando gli appartamenti di cui l'edificio è formato non appartengono alla stessa persona, ma a persone diverse. Ciascuna di queste persone è proprietaria esclusiva del proprio appartamento, ma alcune parti dell'edificio: il suolo, le fondazioni, le scale ecc., appartengono in comunione ai vari condomini. La comunione condominiale non è soggetta a scioglimenti.

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 DELL'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 e i suoi clienti ove il correntista può disporre in qualsiasi momento delle somme risultanti a suo credito, non solo ma il cliente può dare mandato alla Banca di svolgere incarichi vari come fare pagamenti, riscossioni ecc.

D

DATORE D'IPOTECA

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

DEBITO RESIDUO

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

DIRITTO D'USO

E' 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

E' 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, può concedere l'ipoteca e può anche dare in locazione le cose che formano oggetto di usufrutto.

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.

E

EROGAZIONE

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

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. Esso è 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. 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. E' diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea ed è pari ad una media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap (vedi I.R.S.).

EVIZIONE

E' 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. L'evizione si verifica quando risulta che la proprietà della cosa venduta spetta ad un terzo.

F

FIDEJUSSIONE

E' 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.

G

GARANTE

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

GARANZIA PER EVIZIONE

E' 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. L'evizione si verifica quando risulta che la proprietà della cosa venduta spetta ad un terzo.

GARANZIA PER I 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.

GARANZIA PERSONALE

E' 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 una importanza fondamentale perché indica chi dovrà soddisfarsi per primo.

I

I.C.I

(Imposta Comunale sugli Immobili) Imposta pagata dai proprietari degli immobili, varia da Comune a Comune e, per la prima casa, va da 4 al 6 per mille sul valore catastale dell'immobile.

I.R.S.

(Interest Rate Swap) Contratto con il quale due parti concordano di scambiarsi flussi di interessi di differente natura (in quanto calcolati secondo diversi tassi di riferimento). In forza di tale contratto il debitore di un prestito a tasso fisso si impegna a pagare gli interessi di un prestito a tasso variabile che gravano sull'altro debitore e viceversa. In tal modo le due parti possono modificare la natura del proprio debito senza estinguerlo per aprirne uno nuovo.

IMPONIBILE

E' la cifra sulla quale viene calcolata l'imposta. Per l'ICI l'imponibile per le unità abitative è dato dalla rendita catastale dell'immobile aumentata del 5% e moltiplicata per 100.

IMPOSTA CATASTALE

L'imposta catastale è pari a £ 250.000, 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 e al 7% del valore per altri immobili; nel caso di acquisto da impresa, l'importo è sempre pari a £ 250.000.

IMPOSTA IPOTECARIA

L'imposta ipotecaria è pari a £ 250.000, 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.

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 perchè 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'IRPEF dovuta dal contribuente è detraibile un importo pari al 19% degli interessi passivi e relativi oneri accessori, per un ammontare comunque non superiore a £ 7.000.000, 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 cointestatari in parti uguali possono indicare al massimo un importo pari a £ 3.500.000 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.

IPOTECA

E' un diritto reale 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. L'ipoteca si estingue automaticamente dopo venti anni, quindi per mutui di durata superiore va rinnovata.

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.

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.

IVA (Imposta sul Valore Aggiunto)

L'IVA 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

LIBOR

(London Interest Bank Offered Rate) Parametro d'indicizzazione applicato ai mutui, nello specifico è tasso di interesse che viene utilizzato sul mercato Londinese per i prestiti fra le Banche. Il Libor è comunicato ogni giorno dall'Associazione delle Banche inglesi e ha valore per gli scambi del giorno successivo.

LOCATARIO

Sinonimo di inquilino o conduttore.

LOCATORE

Proprietario che dà la casa in affitto.

LOCAZIONE

E' 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.

M

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

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 più gli interessi pattuiti in un determinato periodo di tempo.

MUTUO IPOTECARIO

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

MUTUO CHIROGRAFARIO

Particolare tipo di mutuo generalmente con durata massima di cinque anni in cui non è prevista garanzia ipotecaria, ma viene richiesta la garanzia personale del richiedente o di terzi. In genere viene utilizzato per mutui fino a 50 milioni per finanziare interventi di manutenzione straordinaria in appartamenti o nelle parti comuni condominiali.

N

NOTA DI TRASCRIZIONE

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

NUDA PROPRIETÀ

Possesso di un bene utilizzato da qualcun altro. Il nudo proprietario non paga le imposte di proprietà né le spese condominiali di gestione.

P

PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE

Indice al quale si riferiscono i mutui a tasso variabile. Tra i parametri utilizzati i più diffusi sono l'EURIBOR e il LIBOR.

PATRIMONIO

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

PERIZIA

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

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 D'AMMORTAMENTO

Prospetto nel quale sono indicate le modalità e gli importi da versare per giungere al rimborso del finanziamento.

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.

PREAMMORTAMENTO

Periodo iniziale nel quale sono previste rate ridotte costituite dalla sola quota di interessi.

PRELAZIONE

E' 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 e i privilegi.

PRELIMINARE

E' 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".

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.

PROCURA

E' 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

E' 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 "contratto preliminare" o "compromesso".

PROPOSTA

E' 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.

PROPRIETÀ

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

PROVVIGIONE

E' il compenso che spetta all'intermediario a fronte della prestazione dallo stesso effettuata.

R

RATA

Pagamento da effettuare periodicamente per estinguere il debito. La cadenza dei pagamenti viene stabilita dal contratto.

REGIME PATRIMONIALE DEI CONIUGI

Vedi anche: Separazione dei beni. Gli acquisti compiuti dai due coniugi insieme e/o separatamente durante il matrimonio costituiscono oggetto di comunione.

REGISTRAZIONE

Consiste nel deposito del documento o contratto presso l'Ufficio del Registro, serve prevalentemente a scopi fiscali. Può avere importanza anche sotto l'aspetto del diritto privato, in quanto 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

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.

REGOLAMENTI COMUNALI

Stabiliscono la distanza degli edifici e le norme dettate nell'interesse generale (es. l'igiene e l'estetica edilizia). Il regolamento comunale integra le disposizioni previste dal codice civile.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Vedi anche Condominio. Nei condomini è obbligatoria la formazione del Regolamento. Esso contiene le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese ed è approvato dalla assemblea con la maggioranza richiesta.

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

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.

RESPONSABILITÀ 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.

RIBOR

(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.

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 e 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.

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 NOTARILE

Atto definitivo della compravendita. È un atto pubblico da stipularsi davanti al Notaio che successivamente si occuperà di trascrivere il passaggio di proprietà nei registri immobiliari e segnalare la variazione al catasto.

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.

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.

SERVITÙ

Consiste nel peso imposto sopra un bene immobile per l'utilità di un altro bene immobile appartenente a diverso proprietario. E' essenziale un rapporto di servizio tra i due beni per cui il bene dominante si avvantaggia della limitazione che subisce quello servente.

SPESE D'ISTRUTTORIA

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

STATO D'AVANZAMENTO

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

SPREAD

Relativamente ad un prestito, è il differenziale, solitamente espresso in punti base, fra il tasso di interesse applicato e quello assunto come riferimento (es. l'EURIBOR o l'EURIRS). Normalmente è compreso tra l' 1% e il 2%

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

TAEG (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 le rate.

TAN (TASSO ANNUALE NOMINALE)

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

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 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.

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 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 e 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.

TEG (TASSO EFFETTIVO GLOBALE)

E' 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. Potete calcolare il tasso effettivo globale medio (TEG) di un mutuo utilizzando l'apposito strumento creato da MutuiOnline. 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.

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.

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.

U

USO

E' 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

E' 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

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, può concedere l'ipoteca e può anche dare in locazione le cose che formano oggetto di usufrutto.

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 effettivo 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 (TEG) di un mutuo utilizza l'apposito strumento creato da MutuiOnline.

U.T.E

(Ufficio Tecnico Erariale) Ufficio dove ai beni immobili viene attribuita una rendita catastale.

V

VALORE CATASTALE

Valore fiscale di un immobile calcolato in base alle tariffe d'estimo (maggiorate del 5%) moltiplicate per i vani. Così si è ottenuto la "rendita catastale" che va ancora moltiplicata per 100 nel caso di abitazioni, per 50 nel caso di uffici e per 34 nel caso di negozi.