

GLOSSARIO

ACCOLLO

L'accollo è un accordo, che si costituisce con contratto, tra il debitore (c.d. accollato) ed un terzo (c.d. accollante) mediante il quale il terzo – accollante – si assume il debito del primo – accollato.

AMMORTAMENTO

L'ammortamento è il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale ed una quota interessi.

ASSICURAZIONI DEI BENI

Gli immobili oggetto della garanzia ipotecaria devono essere assicurati per un importo pari al valore attribuito all'immobile, con vincolo a favore della banca contro i rischi di incendio, da fulmini e scoppi in genere.

CODICE DI CONDOTTA EUROPEO

Il codice di condotta è un codice volontario siglato in sede europea nel marzo 2001 dalle associazioni del settore creditizio e dalle associazioni dei consumatori. Il codice riguarda l'informativa di natura non contrattuale da fornire ai consumatori in relazione ai mutui garantiti da ipoteca concessi per l'acquisto o la trasformazione di immobili ad uso abitativo (la Banca Monte dei Paschi di Siena ha notificato alla Commissione UE la sua adesione al Codice il 30.08.2001).

COMPRAVENDITA

La compravendita è un contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di un bene o il trasferimento di un altro diritto a fronte del corrispettivo di un prezzo.

CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO)

E' il contratto mediante il quale una o entrambe le parti si obbligano alla stipula di un successivo contratto detto definitivo.

CONSOLIDAMENTO DI IPOTECA

Periodo di tempo decorso il quale l'ipoteca costituita a garanzia di un finanziamento non può più essere assoggettata ad azione revocatoria fallimentare, che è una azione a tutela dei creditori del fallimento, che consente la ricostruzione de patrimonio del debitore – fallito, in quanto rende inefficaci alcuni atti dispositivi dallo stesso compiuti.

ESIS

(European Standardised Information Sheet) Prospetto Europeo Informativo Standardizzato, riguarda l'informativa personalizzata che il codice di condotta europeo prevede debba esser resa al consumatore in fase precontrattuale da parte di tutti gli istituti di credito.

ESTINZIONE ANTICIPATA

È il rimborso totale o parziale anticipato del finanziamento in essere. Può prevedere una penale, prevista contrattualmente. La penale non è applicata se il mutuo riguarda immobili destinate ad abitazione o allo svolgimento della propria attività economica e professionale da parte di persone fisiche.

EURIBOR.

È la media ponderata dei tassi d'interesse ai quali avvengono le transazioni finanziarie tra le grandi banche dell'area euro (le quotazioni possono essere a 1 mese, 3 mesi, 6 mesi, 12 mesi, la media può essere calcolata su 360 giorni o 365 giorni). È il tasso di riferimento per i mutui a tasso variabile. L'Euribor più lo spread (la percentuale di guadagno della banca) sono le componenti del tasso di interesse applicato dalla banca

EURIRS.

È il tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso. È la media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'Unione europea realizzano l'Interest rate swap (Irs, una sorta di assicurazione contro la possibilità che i tassi salgano che varia in funzione della durata del mutuo).

FOGLIO INFORMATIVO

Redatto per ciascun tipo di mutuo deve contenere in forma analitica: informazioni sulla banca, caratteristiche del rischio, condizioni economiche, le primarie clausole contrattuali.

IMPOSTA SOSTITUTIVA

È la tassa sui finanziamenti a medio e lungo termine, viene trattenuta al momento dell'erogazione (DPR 29.9.1973 n. 601). Attualmente viene calcolata come 0,25% dell'importo mutuato in caso si riferisca ad abitazione primaria, del 2% negli altri casi.

INTERESSI MORATORI

Forma di risarcimento del danno subito dal creditore in caso di ritardo nell'adempimento dell'obbligazione

IPOTECA

È un diritto reale di garanzia sui beni immobili che attribuisce al creditore la facoltà di espropriare il bene su cui grava.

PERIZIA

La relazione effettuata da un tecnico, indicato o accettato dall'intermediario, che attesta il valore dell'immobile da ipotecare

PIANO DI AMMORTAMENTO

Piano di rimborso del mutuo con indicazione della composizione, all'interno della singola rata, della quota capitale e della quota interesse.



DIB

s.r.l.

DOMUS IMMOBILIARE BRIANTEA

Intermediazione immobiliare

Abitativo, industriale, commerciale, attività

Locazioni immobiliari e ramo d'azienda

Valutazioni e perizie

Atti privati immobiliari

Consulenze e servizi immobiliari

Mutui e leasing immobiliare

PORTABILITA'

Operazione che consente al cliente di estinguere il proprio mutuo e di stipularne uno nuovo presso un altro intermediario, senza il consenso dell'intermediario originario. La legge prevede che siano completamente gratuite sia la chiusura del vecchio contratto di mutuo che la concessione del nuovo finanziamento

PREAMMORTAMENTO

Periodo iniziale in cui le rate pagate sono costituite da soli interessi.

SPREAD

Componente fissa, calcolata su base annua, da sommarsi al parametro di riferimento (Euribor - Irs) per il calcolo del tasso finale.

TAEG O ISC

Indicatore sintetico del costo totale dell'operazione espresso in percentuale, comprendente le spese.