

*Il vocabolario utile a chi intende comprare un immobile (anche all'asta)*

## Le parole da conoscere: da tasso d'interesse a usufrutto

Per capire la differenza tra mutui a interesse fisso e variabile e per valutare l'acquisto della nuda proprietà di un bene

Ancora un'altra pubblicazione (la penultima) di termini ricorrenti nelle vendite di immobili, compresi quelli delle aste giudiziarie. Sono utili specialmente a chi intende "affrontare" queste ultime senza ricorrere all'aiuto di un tecnico.

**TASSO D'INTERESSE** - Compenso percepito da chi cede in uso ad altri un certo capitale. Si dice saggio o tasso d'interesse il rapporto tra l'ammontare dell'interesse e il capitale. Si distingue un interesse semplice, quando gli interessi maturati in un certo periodo non fruttano altri interessi, e un interesse composto in caso contrario. Ricordiamo che al contrario di quanto avveniva in passato si può acquistare un immobile all'asta con un mutuo.

**TASSO VARIABILE** - Tasso d'interesse che varia durante il periodo di validità di un credito o di un prestito (accantonato negli ultimi tempi perché era andato alle stelle ed aveva deluso chi vi aveva fatto ricorso, pare sia tornato ad essere il preferito da coloro che chiedono i mutui).

**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.

**TITOLO ESECUTIVO** - È l'atto in base al quale è possibile iniziare l'esecuzione forzata. Più precisamente, esso è il documento con cui viene accertato o costituito il diritto del creditore da realizzarsi in via esecutiva e da cui risulta un diritto di credito: certo (la cui esistenza sia certa); liquido (determinato nel suo ammontare); esigibile (non sottoposto né a condizione, né a termine).

Sono titoli esecutivi: le sentenze; gli altri provvedimenti ai quali la legge attribuisce espressamente efficacia esecutiva: alcune ordinanze, verbali di conciliazione, decreti ingiuntivi, licenze e sfratti convalidati, provvedimenti possessori etc; le cambiali ed altri titoli di credito, nonché altri atti negoziali ai quali la legge attribuisce la stessa efficacia; gli atti ricevuti da notaio o altro pubblico ufficiale, solo per le obbligazioni di somme di denaro in essi

contenute.

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

**TRASCRIZIONE** - È un mezzo di pubblicità relativo agli immobili ed ai beni mobili registrati, che assicura la conoscibilità delle vicende relative a tali beni.

La sua funzione si ricollega direttamente ad una precisa esigenza di mercato, che è quella della circolazione dei beni nell'ambito di una società organizzata e della conoscibilità di tale circolazione.

In materia di trascrizione vige il principio di continuità, il quale si ispira all'esigenza di realizzare il cd. stato civile degli immobili e di generare la certezza sulla consistenza giuridica e spettanza della proprietà medesima.

La trascrizione, avendo natura dichiarativa non costituisce un obbligo per le parti stipulanti, bensì semplicemente un onere; si effettua presso i Registri immobiliari, che sono tenuti in base ad un criterio personale (si fa cioè riferimento alle persone che compiono i negozi da trasciversi) presentando il titolo, in forza del quale si richiede la trascrizione e duplice copia della nota di trascrizione, che è una sintesi in bollo dell'atto da trasciversi.

**TRIBUNALE FALLIMENTARE** - Sezione specializzata del Tribunale Civile che sovrintende allo svolgimento di tutto il processo fallimentare. Nomina il Giudice delegato ed il curatore ed esercita funzioni di carattere giurisdizionale ed amministrativo.

**UFFICIO DEL TERRITORIO** L. 29-10-1991, n. 358 - Uffici periferici del Ministero delle Finanze istituiti con L. 358/89, che sono parzialmente divenuti operativi nel corso del 1995.

Agli Uffici del Territorio, che sono alle dipendenze del Dipartimento del territorio, spettano le attribuzioni già demandate alle Intendenze di Finanza, in materia di amministrazione e gestione dei beni immobili di proprietà dello Stato, agli Uffici tecnici erariali U.T.E. ed alle Conservatorie dei Registri immobiliari.

**USO** - È un diritto reale limitato di godimento che attribuisce al suo titolare (cd. usuario) il potere di servirsi di un bene e, se esso è fruttifero, di raccoglierne i frutti, ma solo limitatamente a quanto occorre ai bisogni suoi e della sua famiglia.

Il diritto d'uso ha carattere personalissimo e non può essere ceduto o dato in locazione; secondo la giurisprudenza il divieto di cessione può, tuttavia, essere superato con il consenso del nudo proprietario.

**USUCAPIONE** - È un modo di acquisto di diritti a titolo originario, in virtù del quale il possesso protratto per un certo tempo e, talora, la presenza di altri requisiti, produce l'acquisto della proprietà o dei diritti reali di godimento a seconda del differente animus del possessore. Requisiti dell'usucapione sono: il possesso e il tempo (o la durata). Il possesso a sua volta deve essere: continuo e non interrotto; non violento né clandestino; ed è di venti anni per l'acquisto della proprietà dei beni immobili, delle universalità di mobili e degli altri diritti reali di godimento sui beni suddetti; a tal fine è indifferente che il possessore sia in buona ovvero in mala fede; dieci anni per l'acquisto della proprietà dei beni mobili registrati e degli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi; quindici anni per l'acquisto della proprietà di fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni classificati montani dalla legge, o non montani, se hanno un reddito non superiore ai limiti fissati dalla legge.

**USUFRUTTO** - È un diritto reale di godimento su cosa altrui. Si concreta nel diritto riconosciuto all'usufruttuario di godere ed usare della cosa altrui, traendo da essa tutte le utilità che può dare, compresi i frutti che essa produce, con l'obbligo di non mutarne la destinazione economica.

La situazione del proprietario del bene gravato da Usufrutto, al quale è sottratto il potere di usare il bene e di farne propri i frutti, è comunemente detta nuda proprietà. Di un immobile si può anche acquistare (anche all'asta) solo la nuda proprietà.

Oggetto dell'Usufrutto può essere qualunque specie di bene (mobile o immobile, crediti, azienda etc.), e a differenza degli altri diritti reali, è caratterizzato dalla temporaneità: esso non può eccedere in nessun caso la vita dell'usufruttuario, se si tratta di persona fisica, o i trenta anni, se si tratta di persona giuridica, e può acquistarsi per legge, per contratto, per testamento, per usucapione.

L'usufruttuario ha diritto di conseguire il possesso della cosa ed il diritto di far suoi

i frutti (naturali e civili) della cosa, per tutta la durata dell'usufrutto; suo obbligo fondamentale è quello di restituire la cosa al termine dell'usufrutto.

L'Usufrutto può estinguersi per: morte dell'usufruttuario, oppure col decorso di trenta anni, se l'usufruttuario è persona giuridica; scadenza del termine; prescrizione; consolidazione, cioè riunione nella stessa persona della titolarità dell'usufrutto e della proprietà; totale distruzione del bene.

A. A.

