

Prosegue il vocabolario delle parole più usate nelle vendite immobiliari

I termini delle aste dalla liquidazione dell'attivo alla offerta reale

E poi la manleva, la mediazione e i termini dell'affitto e dei mutui

Prosegue il vocabolario dei termini più comuni nelle vendite immobiliari e, comprese quelle delle aste giudiziarie. **LIQUIDAZIONE DELL'ATTIVO** - Fase della procedura fallimentare, ha la funzione di convertire in denaro i beni del fallito, ai fini del soddisfacimento dei creditori. Lo stato attivo del fallimento è formato da tutti i beni appartenenti al fallito e da quelli che, per effetto della revocatoria, sono ritornati, ai soli fini della procedura fallimentare, nel patrimonio del fallito medesimo. L'accertamento di tale stato, che prelude alla liquidazione dell'attivo, ha luogo mediante la formazione dell'inventario e la presa in consegna dei beni inventariati da parte del curatore.

La liquidazione ha inizio dopo la pronuncia del decreto che rende esecutivo lo stato passivo e ad essa deve procedere il curatore sotto la direzione del giudice delegato, sentito il comitato dei creditori, se questo è stato nominato.

Mentre nella procedura di liquidazione coatta amministrativa, è compiuta dal commissario liquidatore, che ha, all'uopo, tutti i poteri necessari ed opera con la più assoluta libertà di forme, salve le autorizzazioni dell'autorità che vigila sulla liquidazione e i pareri del comitato di sorveglianza.

LOCATARIO - E' il soggetto che ha un bene in locazione.

LOCATORE - E' il soggetto che cede un bene in locazione.

LOCAZIONE - E' il contratto con il quale una parte (locatore) si obbliga a far godere all'altra (conduttore) una cosa mobile o immobile, per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo. Gli obblighi principali del locatore sono: consegna della cosa al conduttore in buono stato di manutenzione; mantenimento della cosa in buono stato locativo in modo che la stessa possa servire all'uso pattuito; garanzia del pacifico godimento della cosa durante la locazione.

Il conduttore, invece, deve: prendere in consegna la cosa e servirsene per l'uso convenuto o che può altrimenti presumersi dalle circostanze, osservando, nel farlo, la diligenza del buon padre di famiglia; pagare il corrispettivo o canone pattuito; restituire la cosa, alla fine della locazione, nello stato in cui l'ha ricevuta.

Per la durata del rapporto di locazione è previsto il limite massimo di trent'anni.

MANLEVA - E' una clausola di creazione giurisprudenziale che in deroga alla disposizione prevista dall'art. 1228 c.c. prevede l'esclusione della responsabilità del debitore per il fatto degli ausiliari. Mentre la clausola di creazione giurisprudenziale stabilisce la responsabilità dell'ausiliario in luogo di quella del diretto contraente, esonerando in toto quest'ultimo dalla responsabilità per il fatto del primo.

MEDIAZIONE - Il codice civile definisce il mediatore come colui che, in posizione d'imparzialità, mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza.

Si tratta di un contratto a prestazioni corrispettive, che vincola il cliente del mediatore a corrispondergli la provvigione per il caso che questi lo metta in contatto con altri per la conclusione di affari.

Se il contratto non è concluso, il mediatore non ha diritto ad alcun compenso, ma solo al rimborso delle spese da parte di chi lo abbia incaricato. Il mediatore ha solo l'onere, e non l'obbligo, di svolgere l'attività interpositiva; tuttavia egli ha il dovere di comunicare alle parti tutte le circostanze a lui note che possono influire sulla conclusione dell'affare, consentendo così alle parti una più esatta valutazione in ordine alla convenienza ed alla sicurezza dell'operazione economica.

MISURE CAUTELARI - Sono dei provvedimenti rivolti ad evitare in via provvisoria che il diritto che si intende cautelare sia in qualsiasi modo irrimediabilmente pregiudicato, se si attendesse la definizione, in sede ordinaria, della controversia.

MUTUANTE - Istituto o Banca che concede ed eroga il mutuo.

MUTUATARIO - Soggetto intestatario del contratto di mutuo.

MUTUO BANCARIO - Prestito monetario, accordato dalla banca con scadenza differita nel tempo, in base al quale il beneficiario, ricevuta la somma in prestito (di solito in un'unica soluzione), si obbliga alla restituzione graduale dell'intero importo e degli interessi maturati, attraverso rimborsi periodici (con cadenza mensile, trimestrale, semestrale o annuale).

La banca all'atto della stipula del con-

tratto si accorda con il mutuatario sulle modalità da seguire per la restituzione di quanto da questi dovuto. Le parti concordano dunque un piano di ammortamento (solitamente proposto dalla banca e accettato dal cliente), nel quale sono stabiliti, tra l'altro, la periodicità e l'ammontare delle rate.

MUTUO CAMBIARIO - Si ha quando l'obbligazione che ne sorge è rappresentata da un titolo cambiario.

MUTUO IPOTECARIO - Si parla di mutuo ipotecario quando si suole indicare un credito a lunga scadenza garantito da ipoteca.

NOTA DI TRASCRIZIONE - Domanda rivolta, in doppio originale, al conservatore dei registri immobiliari, ai fini delle formalità di trascrizione contenente l'indicazione dei dati anagrafici dei contraenti, la descrizione del titolo e dei beni cui il titolo si riferisce, nonché il cognome e il nome del pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme. **NOTIFICAZIONE** - Atto processuale attraverso il quale si porta a conoscenza di un determinato soggetto del rapporto processuale (escluso il giudice), l'esistenza di un atto cui tale soggetto abbia interesse.

È uno strumento necessario ed indispensabile per instaurare il contraddittorio. Quando non è disposto altrimenti, le notificazioni sono eseguite dall'ufficiale giudiziario su istanza di parte o su richiesta del pubblico ministero o del cancelliere.

NUDA PROPRIETA' - Situazione del proprietario del bene gravato da usufrutto, al quale è sottratto il potere di usare il bene e di farne propri i frutti.

OBBLIGAZIONE - Vincolo giuridico e consiste in un rapporto personale tra due o più parti in virtù del quale una di esse (soggetto passivo/debitore) è tenuta ad adempiere in favore dell'altra (soggetto attivo/creditore) una prestazione. La prestazione è il comportamento che il debitore deve tenere in funzione della realizzazione del diritto del creditore, al fine cioè di far conseguire al creditore il bene dovuto. Oggetto della obbligazione è il bene reputato idoneo dal creditore a soddisfare il proprio interesse.

Le obbligazioni derivano da contratto, da fatto illecito, o da ogni altro atto o fatto idoneo a produrle in conformità dell'ordinamento giuridico.

OFFERTA REALE - Costituisce, in casi

determinati dalla legge, il presupposto necessario perché possa dichiararsi la mora del creditore; si ha offerta reale quando la res debita è effettivamente esibita e messa a disposizione del creditore da parte del pubblico ufficiale. L'offerta reale è necessaria quando l'obbligazione ha per oggetto denaro, titoli di credito e cose mobili da consegnare al domicilio del creditore.

A. A.

