

Complimenti al compratore e auguri di un altrettanto buon affare ai lettori

Aste convenienti? recente esempio a Bari (Poggiofranco)

Un elegante appartamento da 180 mq commerciali (140 di coperto ed altrettanto di terrazzi) da pochi anni ristrutturato acquistato a poco più di 400mila euro

Continuano numerose le aste giudiziarie nei tribunali d'Italia, compresi quelli di Puglia e Basilicata il cui programma viene pubblicato nelle pagine dell'edizione del giovedì de "La Gazzetta del Mezzogiorno" e del suo inserto gratuito "Gazzetta Affari" nonché diffuso attraverso il sito internet del giornale www.lagazzettadelmezzogiorno.it. Come al solito, riguardano immobili di ogni prezzo e ogni tipo: dalle abitazioni ai terreni, dai locali commerciali ai capannoni industriali. Le vendite in linea di massima si traducono in una notevole convenienza, il cui grado comunque non è sempre lo stesso. Sembra abbia concluso un ottimo affare, ad esempio, chi nei giorni scorsi ha acquistato un appartamento nel cuore di Poggiofranco, quartiere di Bari con immobili di pregio (alcuni nonostante anni sulle spalle). Un'abitazione di 140 metri quadrati coperti, balconi e un terrazzo di altri 140 mq (con posto auto e giardino condominiale) è stata aggiudicata al prezzo base più rialzo minimo: complessivamente poco più di 400mila euro. In pratica, 2.200 euro a mq. Un affare, senza neppure tener presente che si tratta di un appartamento e di un edificio recentemente ristrutturati (pare senza economie: parquet, nicchie, nuovi infissi, porte, bagni ecc.). Non resta che rivolgere complimenti e auguri all'acquirente: l'appartamento ci è sembrato del valore di 550/600mila euro. Oltre agli auguri di "un buon affare" (simile) ai lettori.

Intanto, continuiamo a pubblicare il vocabolario che contiene i termini più diffusi presenti nelle contrattazioni immobiliari e nelle aste giudiziarie.

SCHEDA CATASTALE - E' la planimetria dell'unità immobiliare conservata in Catasto, disegnata e firmata da un Tecnico.

SEQUELA [Diritto di] - Carattere dei diritti reali che attribuisce il potere di perseguire la cosa gravata da essi presso qualunque soggetto si trovi, è il principio che pone a carico del soccombente e a favore della parte vittoriosa la responsabilità per le spese del processo. Tale disposizione trova il suo fondamento nel principio per cui la necessità di ricorrere al giudice non deve tornare a danno di chi ha ragione. Il giudice

può compensare parzialmente o per intero le spese tra le parti, non soltanto quando la soccombenza sia reciproca, ma anche quando semplicemente sussistono giusti motivi.

SPEDIZIONE IN FORMA ESECUTIVA - Atto preliminare rispetto all'inizio della procedura esecutiva. Per spedizione in forma esecutiva s'intende l'apposizione di una formula solenne sul titolo esecutivo (sentenza, altro provvedimento dell'autorità giudiziaria o atto di notaio) essenziale per l'esercizio dell'azione esecutiva. Competente a provvedervi è il cancelliere (per le sentenze e gli altri titoli esecutivi giudiziari) o il notaio o altro pubblico ufficiale (per gli atti da loro ricevuti).

STAGGITI [beni] - Beni sottoposti a sequestro o a pignoramento.

STATO PASSIVO - Fase della procedura fallimentare che ha la funzione di verificare quanti creditori esistono e quanti fra loro vantano, nei confronti degli altri, titoli preferenziali. Nel suo ambito, perciò, è possibile distinguere due momenti procedimentali: la verifica dei crediti, e la verifica delle domande di rivendicazione, restituzione e separazione delle cose mobili.

SUPERFICIE - Il diritto di superficie costituisce una deroga al principio dell'accessione, in base al quale tutto ciò che sta sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario del suolo.

Il diritto di superficie è il diritto di proprietà sulla costruzione già esistente su un suolo e distinto dalla proprietà del suolo medesimo, e può anche identificarsi con il diritto a fare e mantenere al di sopra del suolo altrui una costruzione, evitando che la proprietà di questa venga acquisita dal titolare del fondo.

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.

TASSO VARIABILE - Tasso d'interesse che varia durante il periodo di validità di un credito o di un prestito.

TERZO - Contrapposto al concetto di "parte" è quello di "terzo". Terzo è colui che non è parte o soggetto del ne-

gozio 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 - E' 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.

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

TRASCRIZIONE - 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 trascriversi) 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 trascriversi.
TRIBUNALE FALLIMENTARE - Sezione specializzata del Tribunale Civile che sovrintende allo svolgimento di tut-

to il processo fallimentare. Nomina il Giudice delegato ed il curatore ed esercita funzioni di carattere giurisdizionale ed amministrativo.

A.A

