

I termini nei quali ci si imbatte nelle compravendite di immobili

Aste: è utile conoscere l'usufrutto

Continuano le vendite forzate in tutt'Italia, Puglia e Basilicata comprese. Intanto aumenta il fenomeno delle aste on line di beni mobili di ogni tipo

Proseguono le vendite disposte dai tribunali che riguardano immobili di ogni tipo: dalle abitazioni ai locali commerciali, dai capannoni industriali ai terreni. Le aste coinvolgono anche i tribunali di Puglia e Basilicata che delegano le attività a notai, avvocati e commercialisti. Nelle pagine della «Gazzetta» di ogni giovedì il completo programma delle vendite previste in ogni comune da tutti i Tribunali delle due regioni, da quello di Bari a quello di Trani, da quello di Lecce a quello di Taranto. Lo stesso programma viene al tempo stesso divulgato dal portale del Giornale, www.gazzettadelmezzogiorno.it. Cresce, intanto, il fenomeno delle aste di beni mobili che si svolgono on line. Le offerte giungono da tutt'Italia come in ogni parte d'Italia si trova la roba da acquistare. Si trova di tutto: dai capi di abbigliamento da pochi euro ad attrezzature per attività produttive molto più costose (attualmente ci sono, tra l'altro, materiali edili di ogni tipo come macchine per la panificazione). La merce, proposta in pezzi singoli o in stock, proviene da esecuzioni mobiliari, procedure fallimentari e sequestri giudiziari. Tutto si svolge attraverso un portale che definisce il meccanismo delle aste (che si svolgono a tempo: molte con scadenza a fine anno) divise in capitoli: Regolamento della vendita; Registrazione; Iscrizione alla vendita; Versamento e restituzione cauzione; Aggiudicazione e saldo prezzo; Metodi di Pagamento; Spedizione e ritiro dei beni; Sospensione e annullamento della vendita. Continuiamo a pubblicare il vocabolarietto dei termini nei quali ci si imbatte nella compravendita di immobili, aste immobiliari comprese. **TRANSAZIONE** - 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 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 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. usufruttuario) 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. 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 perimento del bene.

Come si può intuire, la voce riguarda direttamente la compravendita di immobili (anche all'asta). È in aumento il fenomeno di anziani che vendono la propria casa conservandosi

il diritto di utilizzare il bene per tutto il resto della loro vita. All'eventuale presenza di questo diritto deve prestare attenzione chi acquista un immobile, anche all'asta.

A.A.

