

Altri termini indispensabili per comprendere le aste giudiziarie

Dall'abitabilità all'azione revocatoria

Un "vocabolario" formato da alcuni termini che talvolta possono essere utile anche quando per l'acquisto di immobili ci si affaccia nel "normale" mercato

Ecco altri termini indispensabili per muoversi agevolmente nel mondo delle aste giudiziarie. Li riportiamo fedelmente, aggiungendo talvolta delle delucidazioni o precisazioni, dopo quelli presentati in passato, ma sempre in forme diverse proprio per rendere più facile a tutti la comprensione dell'iter che regola le vendite.

"ABITABILITÀ" - Provvedimento con il quale il Sindaco, accertata l'inesistenza di cause di insalubrità, autorizza l'utilizzazione di una costruzione a fini abitativi. L'autorizzazione è richiesta non solo per gli immobili destinati ad abitazione, ma anche per tutti quei locali comunque soggetti alla frequentazione dell'uomo (uffici, negozi etc.) ed in relazione a tali ipotesi si parla di licenza (o certificato) di agibilità". Si tratta di una delle voci più importanti da considerare quando si intende partecipare all'asta per un immobile, tenendo conto che alcune irregolarità possono essere sanate da chi acquista all'asta (pagando le relative sanzioni).

"ABITAZIONE [DIRITTO DI]" - È il diritto di abitare una casa limitatamente ai bisogni del titolare e della sua famiglia. Rientra tra i diritti reali di godimento su cosa altrui. Ha carattere personalissimo, quindi non può essere ceduto, né locato, né sottoposto a sequestro. Differisce dall'usufrutto perché le facoltà di godimento sono limitate appunto ai bisogni del titolare del diritto e della sua famiglia ed inoltre perché il carattere personale del diritto è ancora più accentuato che nell'usufrutto. Il diritto di abitazione può essere costituito oltre che per atto di volontà anche per legge: tra i diritti ereditari spettanti al coniuge, infatti, rientra anche il diritto sulla abitazione adibita a residenza familiare". Anche per quanto riguarda la proprietà, occhi aperti: ci sono immobili per i quali la vendita riguarda solo l'usufrutto.

"ABUSO EDILIZIO" - Atto o fatto commesso in violazione di norme di diritto urbanistico che può comportare l'applicazione, anche congiunta, di sanzioni amministrative, civili, fiscali e penali. La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale è esercitata dal Comune (originariamente nella persona del Sindaco, oggi, dei dirigenti degli uffici tecnici comunali), al quale spetta perciò il

compito di assicurare la rispondenza delle costruzioni alle prescrizioni urbanistiche vigenti ed alle modalità esecutive fissate nella concessione edilizia. Il Comune, accertato un abuso edilizio, ha il potere di ordinare l'immediata sospensione dei lavori, con effetto fino all'adozione dei provvedimenti sanzionatori definitivi che devono essere adottati e notificati entro 60 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori; in caso contrario l'ordine comunale perde efficacia". Lo ripetiamo: chi compra all'asta ha la possibilità di sanare alcune irregolarità edilizie (ad esempio la realizzazione di una veranda abusiva), ma entro termini ben precisi e pagando il dovuto per la sanatoria (sia sui termini che sull'importo da versare al Comune è bene informarsi prima di partecipare all'asta pur essendo volontaria la possibilità di beneficiare della sanatoria).

"ACCERTAMENTO DEL 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". Tutto questo è precisato nella documentazione che accompagna la vendita. Occorre, in ogni caso, informarsi e tener conto sulle eventuali spese da sostenere per la cancellazione delle ipoteche.

"ACCOLLO" - E' un contratto tra il debitore (accollato) e un terzo (accollante), con il quale quest'ultimo assume a suo carico l'obbligo del debitore di pagare al

creditore (accollatario). Così nella vendita di un immobile gravato da ipoteca a garanzia di un mutuo bancario, l'acquirente invece di pagare una parte del prezzo al venditore si assume l'obbligo di pagare in luogo di quest'ultimo alla Banca la rata di mutuo non ancora scaduta. In genere le Banche adottano il cosiddetto "accollo cumulativo" secondo cui il debitore originario resta comunque obbligato con l'acquirente.

"AFFRANCAZIONE" - È il diritto potestativo che conferisce all'enfiteuta il potere di acquistare la proprietà del fondo mediante il pagamento di una somma di denaro pari a quindici volte l'ammontare del canone.

AMMORTAMENTO - Procedimento di estinzione graduale di un prestito mediante il rimborso periodico di una rata

comprendente una quota di capitale e una quota in conto interessi secondo un piano, detto appunto ammortamento". Un tema spesso prioritario per chi acquista un immobile, da un po' di tempo anche all'asta (in precedenza si poteva acquistare solo avendo tutta la somma a disposizione). Attualmente gli istituti di credito danno la possibilità di acquistare con un mutuo che viene definito prima della vendita. Se l'acquisto si conclude ha valore, caso contrario il contratto scade senza vincoli per chi ha partecipato all'asta.

"ANATOCISMO" - È il diritto a percepire interessi su altri interessi già scaduti. L'anatocismo, in linea di principio, è vietato. Nell'ordinamento vigente tuttavia gli interessi scaduti, in mancanza di usi contrari, possono produrre interessi solo se si tratta di interessi dovuti per almeno sei mesi e dal giorno della domanda giudiziale o per effetto di convenzione posteriore alla loro scadenza.

Assegnazione artt. 505-508 c.p.c. - Si tratta di un atto del processo esecutivo, concorrente con la vendita, rimesso alla discrezione dei creditori. Consiste nell'attribuzione diretta del bene pignorato al creditore sulla base di un determinato valore, al fine di soddisfare il suo credito. Con l'assegnazione il bene viene trasferito al creditore, per un valore che non può essere inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto a prelazione anteriori al credito dell'offerente.

ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE - Dichiarazione del soggetto creditore che acconsente all'eliminazione dell'ipoteca iscritta a suo favore come conseguenza dell'estinzione dell'obbligazione.

ASTA GIUDIZIARIA - Atto del processo esecutivo, disposto dal Giudice dell'Esecuzione su richiesta del creditore procedente, allo scopo di alienare i diritti del debitore su beni mobili ed immobili al soggetto che risulta essere il maggior offerente.

AZIONE REVOCATORIA - È l'azione concessa al creditore a salvaguardia dell'integrità del patrimonio del debitore, nel presupposto che quest'ultimo consapevolmente compia atti con i quali si spogli dei propri beni, sottraendoli così all'azione esecutiva del creditore medesimo.

Costituisce uno dei mezzi di conservazio-

ne della garanzia patrimoniale. Qualora l'atto di disposizione sia a titolo oneroso, sarà necessario provare che il terzo fosse consapevole del pregiudizio e, nel caso di atto anteriore al sorgere del credito, fosse partecipe della dolosa preordinazione. Si parla in tal caso di inefficacia relativa (o inopponibilità), nel senso che, ottenuta la dichiarazione di inefficacia, il bene non rientra nel patrimonio del debitore che lo abbia alienato, ma l'alienazione è considerata priva di effetto nei confronti del creditore che ha agito in revocatoria".

A.A.

The thumbnail shows a page from the legal section of the newspaper. At the top, the word "LEGALE" is prominently displayed in a large, bold, serif font. To the left of the main text, there is a vertical column with the heading "Dall'abitabilità all'azione revocatoria". To the right, there is another vertical column with the heading "VENDITE". The page is filled with dense, small text in two columns, typical of a legal journal or newspaper's legal section.