LA GAZZETTA DEL MEZZOGIORNO

Data 13-08-2009
Pagina 11
Foglio 1 / 2

In attesa della ripresa delle vendite dopo la pausa estiva

I termini da conoscere dalla cambiale al consulente tecnico

Assieme ad altre parole quali: caparra, catasto, categorie catastali, cauzione, classamento, classe catastale, compromesso, condono edilizio, consistenza catastale, credito fondiario, creditore procedente, creditori intervenuti

Mentre ogni giovedì proseguono gli elenchi delle vendite che si terranno dall'inizio di settembre, dopo la pausa estiva, continuiamo a pubblicare altre voci del vocabolarietto dei termini che è utile conoscere per affrontare il mondo delle vendite immobiliari, compreso quello delle aste giudiziarie.

CAMBIALE IPOCHETARIA ARTT. 2839, 2887 c.c. - Si tratta di un particolare tipo di cambiale garantita in cui la garanzia del credito cambiario è costituita da un'ipoteca iscritta su immobili o su beni mobili registrati. Una volta eseguita l'iscrizione nei registri immobiliari e la relativa annotazione sul titolo, la circolazione della cambiale (mediante girata) importa altresì circolazione della garanzia ipotecaria senza necessità di ulteriori annotazioni.

CAPARRA - Ha la funzione di rafforzare il diritto del creditore all'adempimento e al risarcimento del danno in caso di inadempimento; essa è costituita mediante un patto reale, che si perfeziona cioè con la consegna.

La caparra confirmatoria è una somma di danaro o una quantità di cose fungibili che, al momento della costituzione del rapporto obbligatorio, una parte dà all'altra quale conferma dell'adempimento, di cui costituisce quasi un'anticipata e parziale esecuzione.

Se il contratto viene adempiuto, la caparra deve essere restituita o imputata alla prestazione dovuta. In caso di inadempimento, invece: se inadempiente è la parte che ha dato la caparra, l'altra può recedere dal contratto e ritenere la caparra; se inadempiente è la parte che l'ha ricevuta, l'altra può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra; se, però, la parte che non è inadempiente preferisce domandare l'esecuzione o la risoluzione del contratto, il risarcimento del danno è regolato dalle norme generali. La caparra penitenziale è il corrispettivo per l'attribuzione della facoltà di recesso dal rapporto contrattuale.

Una volta versata la caparra, i contraenti si riservano la scelta tra l'adempimento ed il recesso. Il recesso si attua per volontà unilaterale: rinunziando alla caparra nelle mani della controparte, se recede il soggetto che l'ha consegnata, o provvedendo alla restituzione di una doppia caparra nell'ipotesi inversa. È l'ordine, che il correntista impartisce alla sua banca, di accreditare o pagare una certa somma ad un soggetto beneficiario, con addebito sul proprio conto corrente.

CATASTO - È un elenco generale di tutti i beni immobili (siano essi terreni o fabbricati), che ha lo scopo di determinare la consistenza e la rendita del bene mediante operazioni di descrizione, misurazione e stima. Di tali beni viene realizzata quindi una rappresentazione grafica in mappe particellari. La gestione degli atti del catasto da sempre conservati a cura degli U.T.E. rientra ora nella competenza dei comuni che devono, pertanto, provvedere alla conservazione, utilizzazione e aggiornamento degli atti del catasto dei terreni e dei fabbricati.

Il catasto è attualmente suddiviso in:

- catasto dei fabbricati, in cui sono censiti i singoli fabbricati urbani e le loro aree pertinenziali;
- catasto dei terreni, in cui sono censiti i terreni ed i fabbricati rurali.

L'organizzazione del catasto consente di evidenziare le mutazioni nella consistenza dei beni immobili iscritti, nonché i cambiamenti relativi alla titolarità dei diritti reali sopra gli stessi. Qualora, infatti, vengano posti in essere atti civili, giudiziali o amministrativi che diano origine al trasferimento di diritti censiti nel catasto, i soggetti tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno anche l'obbligo di richiedere le conseguenti volture catastali.

CATEGORIE CATASTALI - La formazione delle categorie consiste nell'individuare in ciascuna zona le varie categorie di immobili. La qualificazione si basa nel distinguere gli immobili in funzione della loro destinazione ordinaria e permanente.

CAUZIONE - Deposito di una somma di denaro o di titoli a garanzia dell'adempimento di un obbligo.

CLASSAMENTO - Operazione, rientrante nel procedimento di stima delle particelle catastali e delle unità immobiliari, mediante la quale viene individuata per ciascun cespite la relativa classe e la qualità.

Il classamento è indispensabile non solo al fine di determinare la consistenza e le caratteristiche di un bene, ma anche per individuarne la rendita: ha dunque anche finalità di carattere fiscale, dal momento che contribuisce alla determinazione del reddito.

CLASSE CATASTALE - Rappresenta la qualità e il grado di pregio dell'unità immobiliare.

COMPROMESSO - È il contratto con il quale le parti si obbligano a concludere un futuro contratto di cui fin d'ora viene determinato l'intero contenuto. Oggetto del contatto è una prestazione. Il compromesso è denominato anche "contratto preliminare" o "promessa di vendita".

CONDONO EDILIZIO - Tra i controlli da effettuare sull'immobile oggetto della compravendita è quello che riguarda il suo status giuridico e cioè se esiste o meno quella dichiarazione che va sotto il nome di condono edilizio (Legge 47/85 e Legge 724/94) che regola eventuali abusi posti in essere successivamente alla sua costruzione quali ad esempio l'apertura di una finestra, la chiusura di un balcone, la copertura di un terrazzo ecc. Per quanto ovvio, è importante recuperare e verificare tutta la documentazione inerente al relativo condono nonché tutte le ricevute di versamento effettuate (l'acquisto all'asta riapre i termini del condono n.d.r.)

CONSISTENZA CATASTALE - Si riferisce alla grandezza dell'unità immobiliare, espressa in vani per appartamenti o in mq per negozi, box, ecc.

CREDITO FONDIARIO - Ha per oggetto la concessione di finanziamenti a medio-lungo termine garantiti da ipoteca di primo grado su immobili. Tale finanziamento può essere attualmente erogato da qualunque banca, mentre in passato esso era riservato esclusivamente ad alcuni istituti di credito di diritto pubblico.L'ammontare massimo del credito concedibile è determinato dalla Banca d'Italia in rapporto al valore dei beni ipotecati e al costo delle opere da eseguire sugli stessi: spetta sempre alla banca centrale determinare i casi in cui il finanziamento può essere concesso anche in presenza di precedenti ipoteche.

CREDITORE PROCEDENTE - Soggetto che dà impulso all'esecuzione forzata attraverso l'azione di pignoramento dei diritti del debitore.

CREDITORI INTERVENUTI - Soggetti creditori che fanno domanda di intervento nel processo esecutivo al fine di poter partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni dell'esecutato (si pensi alla possibilità per chi acquista di rifarsi di eventuali spese condominiali non pagate dal fallito che ha occupato l'immobile sino al suo trasferimento n.d.r.).

C.T.U. (CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO) - È uno degli ausiliari del giudice la cui attività serve per integrare l'attività di quest'ultimo, sia in quanto può offrire elementi per valutare le risultanze di determinate prove, sia in quanto

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

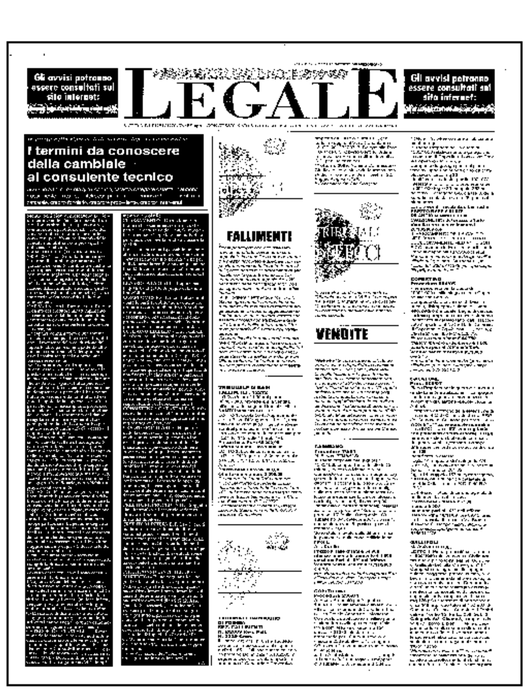
LA GAZZETTA DEL MEZZOGIORNO

Data 13-08-2009
Pagina 11
Foglio 2 / 2

può offrire elementi diretti di giudizio. Quando è necessario, il giudice può farsi assistere per il compimento di singoli atti o per tutto il processo da uno o più consulenti con particolare competenza tecnica. La scelta del consulente tecnico deve essere fatta di regola tra le persone iscritte in albi speciali. Gli esiti della C.T.U. non sono vincolanti per il giudice che può discostarsene motivando opportunamente.

La pubblicazione del "vocabolarietto" proseguirà nelle prossime settimane.

A.A.


Gli avvisi potranno essere consultati sul sito internet:

LEGALE

Gli avvisi potranno essere consultati sul sito internet:

I termini da conoscere dalla cambiale al consulente tecnico

FALLIMENTI

VENDITE

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.