

Altre parole del vocabolario delle vendite immobiliari (e giudiziarie)

I termini delle aste dal mutuatario alla procura

Utili da conoscere per chi intende affrontare l'acquisto senza aiuto di consulenti

MUTUATARIO - Soggetto intestatario del contratto di mutuo nei confronti del mutuante, istituto o banca che concede un 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 contratto 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. (Da pochi anni è stata prevista la possibilità di acquistare anche con un mutuo una casa all'asta, mentre in passato poteva avvenire solo cash n.d.r.).

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.

NOTIFICAZIONE - Un 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. E' 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' - E' comunemente detta nuda proprietà 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. (All'asta si può anche acquistare solo la nuda proprietà di un immobile n.d.r.).

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 esi-

bita 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.

ORDINANZA - Provvedimento che tipicamente assolve alla funzione di regolare l'iter procedimentale risolvendo le questioni che possono insorgere in proposito tra le parti.

PEGNO - Diritto reale la cui funzione è quella di garantire la soddisfazione di un credito. Esso si costituisce su cose mobili di proprietà del debitore o appartenenti a terzi. Il pegno è una causa legittima di prelazione perché consente al creditore garantito di potersi soddisfare sul bene oggetto del pegno con preferenza rispetto ad altri creditori. Oggetto del pegno possono essere i beni mobili (eccetto quelli registrati), le universalità di mobili, i crediti ed altri diritti aventi per oggetto beni mobili purché siano infungibili. Il pegno si costituisce con contratto reale, in virtù del quale la cosa oggetto della garanzia viene trasferita al creditore o a un terzo designato dalle parti, con la conseguenza che il debitore (o il terzo datore di pegno) ne perde temporaneamente il possesso. Il creditore ha l'obbligo di custodire la cosa e di restituirla, quando il credito sia stato interamente soddisfatto. In sede di esecuzione forzata il creditore può anche chiedere l'assegnazione in pagamento della cosa ricevuta in pegno,

fino a concorrenza delle somme dovute.

PERIZIA - In diritto processuale civile la perizia prende il nome di consulenza tecnica e si distingue in consulenza tecnica d'ufficio, che è quella disposta dal giudice al fine di farsi assistere da persone di particolare competenza tecnica per il compimento di atti del processo, e consulenza tecnica di parte, che riguarda i consulenti nominati dalle parti, che hanno il compito di assistere a tutte le indagini e le operazioni che compie il consulente del giudice. La perizia non è un mezzo di prova in quanto ha solo la funzione di offrire all'attività del giudice l'ausilio di conoscenze tecniche che normalmente questi non possiede.

PIGNORAMENTO - La forma più importante del processo esecutivo che ha per oggetto l'espropriazione dei beni del

debitore nel caso in cui non adempia al pagamento della somma di denaro dovuta. Il pignoramento è l'atto con cui si assoggetta il bene all'azione esecutiva e quindi alla sua vendita.

POSSESSO - Il possesso è il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale. Da ciò si deduce che il possesso si concreta in una relazione di fatto intercorrente tra un soggetto e un bene, a prescindere dalla sussistenza nel soggetto stesso della titolarità del diritto di proprietà o di altro diritto reale.

PRECETTO - Consiste nella formale intimazione ad adempiere l'obbligo risultante dal titolo esecutivo entro un termine non minore di 10 giorni, con l'avvertimento che, mancando l'adempimento, si procederà ad espropriazione forzata. Si considera atto preliminare all'esecuzione forzata, la cui notificazione è dunque necessaria perché possa esercitarsi l'azione esecutiva nei confronti del debitore, va notificato alla parte personalmente; diviene inefficace se l'esecuzione non è iniziata entro 90 giorni dalla sua notificazione.

PRELAZIONE - I creditori hanno eguale diritto di essere soddisfatti sui beni del debitore. Questa par condicio, però, è derogata se sussiste a favore di taluno dei creditori una legittima causa di prelazione, cioè una causa di preferenza alla prestazione nei confronti dei creditori che, invece, ne sono sprovvisti (chirografari, in quanto il titolo del loro diritto si affida soltanto ad un documento cd. chirografo, non assistito da alcuna garanzia, all'infuori di quella generica). Quando esiste, infatti, una causa di prelazione il creditore non concorre con i chirografari, ma ha diritto di far valere per intero il suo credito sul bene oggetto di prelazione; gli altri creditori concorrono proporzionalmente sul residuo. Le cause di prelazione si dividono in due tipi: privilegi e garanzie reali pegno ed ipoteca.

PRIVILEGIO - Titolo di prelazione che la legge riconosce al creditore in considerazione della particolare natura o causa del credito. Determinati crediti, per motivi di particolare considerazione sociale (crediti per alimenti), o perché derivanti da spese sostenute nell'interesse comune (spese di esecuzione iniziata da uno dei creditori), oppure perché concernono l'interesse dello Stato (tributi), sono

privilegiati, nel senso che vanno pagati prima degli altri.
PROCESSO ESECUTIVO - Mentre il processo di cognizione si occupa dell'ac-

certamento dell'esistenza del diritto, il processo esecutivo vuole conseguire l'attuazione pratica, materiale, del diritto, ossia attraverso l'impiego effettivo della forza da parte dell'ordinamento.

PROCURA - Negozio col quale una persona conferisce ad un'altra il potere di rappresentarla. Vale anche per le vendite giudiziarie.

A.A

The thumbnail shows a page from the newspaper 'LA GAZZETTA DEL MEZZOGIORNO'. At the top, the word 'LEGALE' is prominently displayed in a large, bold, serif font. Below it, there are several columns of text. A section titled 'VENDITE' is visible, containing a list of items for sale. The text is small and dense, typical of a legal or real estate section in a newspaper. The page is framed by a thin black border.