

Per chi vuol conoscere aste e mercato immobiliare in genere

I termini da conoscere dall'abitabilità alla bancarotta

E poi, tra l'altro, ammortamento, anatocismo, abuso edilizio e azione revocatoria

Ricordiamo alcuni termini, e il loro significato, che incontriamo spesso trattando l'argomento aste ed in genere il mercato immobiliare.

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.

ABITAZIONE (DIRITTO DI...) - È il diritto di abitare una casa limitatamente ai bisogni del titolare e della sua famiglia. Esso 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.

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.

ACCERTAMENTO 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.

ACCOLLO - è un contratto tra il debitore (accoltato) e un terzo (accollante), con il quale quest'ultimo assume a suo carico l'obbligo del debitore di pagare al creditore (accoltario). 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.

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.

ANATOCISMO - 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.) - 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 - 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 conservazione 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.

AZIONE REVOCATORIA

FALLIMENTARE - Mezzo tecnico giuridico con il quale si può realizzare un recupero di attività a favore del patrimonio del fallito; essa mira alla dichiarazione di inefficacia degli atti compiuti dal fallito in pregiudizio ai creditori prima della dichiarazione di fallimento. Si affianca alla revocatoria ordinaria, ma a differenza di quest'ultima si fonda sul presupposto che il patrimonio del debitore è destinato a soddisfare alla pari tutti i creditori.

Gli effetti della Revocatoria Fallimentare sono identici a quelli della revocatoria ordinaria, in quanto essa importa l'inefficacia relativa (cioè inopponibilità) degli atti compiuti in frode ai creditori. Diretta alla tutela non del singolo ma di tutta la massa dei creditori e come tale può essere promossa solo dal curatore fallimentare, non è un'azione di nullità, annullamento o risoluzione, ma costituisce invece un'azione recuperatoria o restitutoria ed è rivolta a recuperare il bene oggetto dell'atto revocato alla garanzia patrimoniale dei creditori.

BANCAROTTA - Reato fallimentare tipico che può assumere l'aspetto di bancarotta semplice o fraudolenta.

Si configura come reato proprio dell'imprenditore individuale fallito, che abbia compiuto atti tali da pregiudicare gli interessi dei creditori. Mentre la bancarotta fraudolenta è punibile esclusivamente a titolo di dolo, quella semplice può essere dolosa o colposa.

Risponde di bancarotta fraudolenta l'imprenditore fallito che abbia dolosamente: prima o durante il fallimento: distratto, occultato, dissimulato, distrutto o dissipato, in tutto o in parte, i suoi beni ovvero, al fine di arrecare danno ai creditori, abbia esposto o riconosciuto passività inesistenti (cd. bancarotta patrimoniale).

Risponde di bancarotta semplice, invece, l'imprenditore fallito che abbia: sostenuto spese personali o per la propria

famiglia eccessive e sproporzionate rispetto alla sua condizione economica; consumato notevole parte del patrimonio in operazioni puramente aleatorie o manifestamente imprudenti; compiuto operazioni di gravità tale da ritardare il fallimento; aggravato il proprio dissesto astenendosi dal richiedere la dichiarazione del proprio fallimento o con altra colpa grave; non soddisfatto le obbligazioni assunte in un precedente concordato preventivo o fallimentare; non tenuto, negli ultimi tre anni, le scritture contabili o le abbia tenute in modo irregolare o incompleto.

A.A.

