

Da I come incanto alla L come liberazione dall'ipoteca

E poi tutto sugli interessi e sui vari tipi di ipoteche

Continuiamo a soffermarci sui termini che interessano le vendite giudiziarie di mobili e immobili.

INCANTO - Modalità di attuazione della vendita nella espropriazione forzata, consistente in una pubblica gara fra offerenti finalizzata alla scelta dell'aggiudicatario. L'esecuzione mobiliare è affidata dal giudice al cancelliere o all'ufficiale giudiziario o ad un istituto autorizzato, ovvero, nel caso di bene mobile registrato, anche ad un notaio.

Le cose da vendere si offrono singolarmente oppure a lotti secondo la convenienza.

Si ha l'aggiudicazione al miglior offerente quando dopo una duplice enunciazione del prezzo raggiunto non venga fatta una maggiore offerta.

Nell'esecuzione immobiliare, l'incanto ha luogo davanti al giudice dell'esecuzione. La L. 302/98 ha eliminato l'anacronistico riferimento al sistema delle "candele vergini", sostituendolo col tempo di 3 minuti dalla offerta per poter aggiudicare l'immobile.

Tale legge ha anche previsto il caso di delega al notaio da parte del giudice. Successivamente la delega è stata estesa anche ad avvocati e commercialisti che sono meglio distribuiti nel territorio. Questo, per avvicinare nel miglior modo possibile le aste al pubblico.

L'asta in caso di vendita con incanto (cioè senza le offerte presentate in busta chiusa: vendite senza incanto) non può considerarsi conclusa dopo la vendita, nonostante sia stato definito il compratore (con l'offerta superiore). Possono ancora farsi offerte di acquisto, entro dieci giorni, purché il prezzo offerto superi di almeno un sesto/un quinto quello raggiunto nell'incanto. In questo caso l'asta si riapre con la partecipazione di tutti coloro che hanno preso parte alla vendita.

INTERESSI - Sono i frutti civili del denaro. Essi costituiscono il costo del denaro, in quanto rappresentano il corrispettivo del godimento di questo. Circa la fonte, si hanno interessi:

- legali: la cui fonte è nella legge. Infatti l'art. 1282 c.c. stabilisce che ogni credito di somme liquide ed esigibili produce interessi di pieno diritto. L'ammontare degli interessi legali è stabilito nella misura del 2,5%;
- convenzionali: sono quelli previsti dalla volontà delle parti, le quali possono fissare un tasso diverso dal 2,5%, che, tuttavia, deve essere stabilito dalle parti per iscritto. La pattuizione di interessi usurari rende nulla la relativa clausola e

fa sì che gli interessi non siano dovuti. In base alla funzione, si hanno interessi:

- moratori (art. 1224 c.c.), che conseguono ad un ritardo dell'adempimento. Si tratta di una forma di risarcimento del danno provocato al creditore per il mancato godimento, durante il periodo di ritardo, delle somme spettantegli;

- corrispettivi (artt. 1282, 1815 c.c.): sono dovuti per la sola esistenza di un credito in denaro liquido ed esigibile e costituiscono il prezzo dell'utilità conseguita da chi ha goduto il capitale;
- compensativi (artt. 1499 c.c.): sono quelli prodotti da un credito liquido, anche se non esigibile, e costituiscono il compenso per il godimento di una cosa fruttifera.

INVIM - A prescindere dalle variazioni che interessano questo argomento, si tratta di un'imposta che ha ad oggetto l'incremento di valore degli immobili e si applica in caso di alienazione a titolo oneroso, di acquisto a titolo gratuito, anche per causa di morte, del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento su un bene immobile.

L'Invim è stata abrogata con effetto dal 10-1-1993 e sostituita dall'Ici, questa dall'Imu.

Soggetti passivi sono l'alienante a titolo oneroso o l'acquirente a titolo gratuito. Per l'acquisto di immobili a titolo di successione nel 1997 è stata introdotta un'imposta sostitutiva dell'Invim; gli eredi sono tenuti al pagamento dell'1% del valore dell'immobile caduto in successione e acquistato dal defunto prima del 31 dicembre 1992. Per alcuni beni occorre pagare l'Iva, per altri un'imposta che può essere definita come passaggio di proprietà (più bassa per la prima casa).

IPOTECA artt. 2808 ss. c.c. - È un diritto reale di garanzia, concesso dal debitore (o da un terzo) su un bene, a garanzia di un credito, che attribuisce al creditore il potere di espropriare il bene e di essere soddisfatto con preferenza, rispetto ad eventuali altri creditori, sul prezzo ricavato.

Possono essere oggetto di ipoteca beni immobili, beni mobili registrati, le rendite dello Stato, il diritto di superficie, dell'enfiteuta, del nudo proprietario, dell'usufruttuario e del concedente.

Il diritto di ipoteca si costituisce mediante iscrizione nell'apposito registro presso l'ufficio dei registri immobiliari che ha competenza territoriale nel luogo ove si trova il bene.

Tale iscrizione ha, pertanto, carattere costitutivo e va fatta per una precisa somma di danaro, la quale indica il limite della garanzia.

Il diritto di ipoteca è imprescrittibile, ma l'effetto dell'iscrizione è limitato a venti anni: prima del compimento del ventennio, pertanto, il creditore deve provvedere a rinnovare l'iscrizione, affinché l'ipoteca conservi i suoi effetti ed il suo grado per altri venti anni. **IPOTECA LEGALE** art. 2817 c.c. - Si ha quando è la legge che attribuisce ad alcuni creditori, in considerazione della causa del credito o della qualità o posizione assunta dal creditore stesso, il diritto ad ottenere l'iscrizione ipotecaria, senza il concorso della volontà del debitore.

L'art. 2817 c.c. elenca tassativamente i casi di ipoteca legale (es.: spetta all'alienante, sull'immobile alienato, a garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dal contratto). **IPOTECA GIUDIZIALE** artt. 156, 2818-2820 c.c. - Chi ha ottenuto una sentenza di condanna al pagamento di una somma o all'adempimento di un'altra obbligazione o al risarcimento dei danni (da liquidarsi successivamente), ha titolo per iscrivere ipoteca, anche se la sentenza non ha forza esecutiva o è sottoposta a gravame. **IPOTECA VOLONTARIA** artt. 2821-2826 c.c. - Nasce da contratto o da dichiarazione unilaterale di volontà da parte del concedente. Tale contratto o dichiarazione deve farsi per atto pubblico o per scrittura privata sotto pena di nullità.

ISCRIZIONE IPOTECARIA - E' la forma di pubblicità ipotecaria che si attua mediante iscrizione nell'apposito registro tenuto presso l'ufficio dei registri immobiliari che ha competenza territoriale sulla località dove l'immobile si trova.

ISTANZA DI VENDITA - Atto attraverso il quale, il creditore pignorante o altro creditore interveniente munito di titolo esecutivo chiede al Giudice dell'Esecuzione, la vendita del bene pignorato.

LIBERAZIONE DALL'IPOTECA - Procedura volta alla liberazione di un immobile dalle ipoteche su di esso gravanti. Consiste nell'offerta, notificata ai creditori garantiti, proveniente dal terzo acquirente che non sia personalmente obbligato, di una somma corrispondente al prezzo concordato per l'acquisto del bene ovvero al valore da lui dichiarato qualora non sia stato

determinato il prezzo.
In ogni caso, il prezzo o il valore
dichiarato non può essere inferiore a

quello stabilito come base degli incanti
dal codice di procedura civile in tema
di espropriazione forzata. Tale offerta
costituisce un negozio unilaterale

recettizio ed è liberamente revocabile
fino a che i creditori non si siano
pronunciati.

A.A.

