

Altri termini del vocabolario delle vendite giudiziarie

Aste: dalla C di curatore alla F di fallimento

Il custode, altra figura che sta assumendo un'importanza sempre maggiore. Dal decreto ingiuntivo al decreto di trasferimento che sostituisce il passaggio di proprietà

Proseguiamo con la pubblicazione del vocabolario dei termini utili per affrontare il settore delle vendite immobiliari, in particolare quello che riguarda le aste giudiziarie, mentre s'avvicina la ripresa delle vendite dopo il fermo estivo.

CURATORE FALLIMENTARE - È l'organo della procedura fallimentare la cui funzione consiste nell'amministrazione dei beni del fallito. Inoltre, deve redigere la prima relazione informativa sul dissesto del fallito, assistere il giudice delegato, presenziare all'udienza di discussione dello stato passivo, procedere alla liquidazione delle attività fallimentari, presentare ogni due mesi un progetto delle somme disponibili, presentare il rendiconto. Entrato in possesso del patrimonio del fallito, diventa custode di tutte le attività in esso comprese.

CUSTODE - È la persona, nominata dal giudice o dall'ufficiale giudiziario, che conserva e amministra le cose pignorate o sequestrate. È tenuto ad esercitare la custodia con la diligenza del buon padre di famiglia, altrimenti è tenuto al risarcimento dei danni (potrebbe anche essere tenuto a far visitare l'immobile e/o ad assistere al suo rilascio a beneficio di chi ha acquistato, qualora sia stato occupato dal proprietario-fallito n.d.r.).

DECRETO DI TRASFERIMENTO - Atto del giudice dell'esecuzione con il quale (avvenuto il versamento del prezzo), viene trasferito all'aggiudicatario il bene espropriato, ordinando la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie. Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto.

DECRETO INGIUNTIVO - Atto conclusivo della prima fase di un procedimento speciale (procedimento di ingiunzione), caratterizzato da una cognizione sommaria effettuata senza contraddittorio, prevista per i crediti fondati su prova scritta e per quelli derivanti da prestazioni professionali di avvocati e procuratori, notai ed altri esercenti arti o libere professioni per i quali esiste una tariffa legalmente approvata. Il destinatario può proporre opposizione, nel termine di 40 giorni, dando così vita ad un ordinario giudizio di cognizione, che si conclude con sentenza. Il d. i., quindi, costituisce una pronuncia di condanna destinata ad avere efficacia di cosa giudicata se non è proposta opposizione, ovvero ad essere sostituita da una sentenza nell'ipotesi inversa.

DIFFIDA AD ADEMPIERE ART. 1454 c.c. - Atto che può condurre alla risoluzione di diritto del contratto per inadempimento, è una dichiarazione scritta attraverso la quale la parte non inadempiente intima alla parte inadempiente di eseguire la prestazione entro un congruo termine (non inferiore a 15 gg.) e contemporaneamente la avverte che decorso inutilmente detto termine, il contratto s'intenderà senz'altro risolto.

DIMORA - Luogo nel quale il soggetto si trova occasionalmente; ha scarso rilievo giuridico e viene presa in considerazione solo quando non si conosca la residenza, per la notifica di alcuni atti giudiziari (art. 139 c.p.c.), nonché come criterio residuale per determinare la competenza.

DISTANZA NELLE COSTRUZIONI - Sono distacchi minimi tra opere edili disposti, per fini di tutela igienico-sanitaria, direttamente dal codice civile ed integrati da regolamenti nazionali e locali (regolamento edilizio e/o strumento urbanistico). Le norme contenute nei piani regolatori o nei regolamenti edili comunali relative alle distanze nelle costruzioni non sono derogabili da convenzioni tra privati. Integrative del codice civile, creano diritti soggettivi perfetti: pertanto, colui che si ritenga leso dalla violazione di tali norme può rivolgersi all'autorità giudiziaria ordinaria ed ottenere da questa sia la rimozione dell'opera abusivamente costruita (riduzione in pristino) sia il risarcimento del danno.

DOMICILIO - Luogo ove il soggetto stabilisce la sede principale dei propri

affari ed interessi, costituisce una situazione di diritto che consegue alla localizzazione degli affari o interessi, non essendo necessario che di fatto il soggetto dimori nel luogo di domicilio.

ESTINZIONE ANTICIPATA - Rimborso della somma residuale dell'obbligazione prima della scadenza del finanziamento.

ESECUZIONE FORZATA - Indica l'attuazione pratica, materiale, in via coattiva o forzata, ossia attraverso l'impiego effettivo o potenziale della forza, di un diritto già accertato.

EURIBOR - Tasso di riferimento interbancario fissato sulla base dei tassi praticati dalle principali banche attive nell'area dell'Euro, ha sostituito i parametri domestici. Alla sua formazione concorre un pool formato da banche primarie dei vari paesi aderenti all'UEM.

EVIZIONE - Garanzia con la quale il venditore assume il rischio dello spoglio subito dal compratore, in conseguenza di una pronuncia giudiziaria che accerti un difetto nel diritto del venditore a vantaggio di un terzo. Effetti della garanzia sono: il venditore deve restituire al compratore il prezzo pagato e rimborsargli le spese di contratto e le spese successive e utili fatte per la cosa (evizione totale); il compratore può ottenere una riduzione del prezzo, oltre al risarcimento del danno (evizione parziale).

FALLIMENTO - Procedura concorsuale rivolta, attraverso la liquidazione delle attività esistenti nel patrimonio del debitore, alla realizzazione coattiva e paritaria dei diritti dei creditori. È applicata quando l'imprenditore si trovi in stato di insolvenza, cioè quando non sia più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni. Riguarda tutti i beni del debitore e tutti i creditori e si basa sul principio della par condicio creditorum per cui tutti i creditori debbono essere ugualmente soddisfatti, salve le cause legittime di prelazione. Si applica solo agli imprenditori commerciali (sono pertanto esclusi dalla procedura fallimentare: il piccolo imprenditore; l'imprenditore agricolo; gli enti pubblici per i quali, però, è prevista una procedura particolare analoga al fallimento e cioè la liquidazione coatta amministrativa). Il fallimento può essere dichiarato: su ricorso di uno o più creditori; su richiesta dello stesso debitore; su istanza del pubblico ministero; di ufficio. Competente alla dichiarazione di fallimento è il Tribunale del luogo ove l'imprenditore ha la sede principale dell'impresa. In seguito alla dichiarazione di fallimento, il nominativo del fallito è iscritto in un pubblico registro (cd. registro dei falliti) tenuto dalla cancelleria del Tribunale. Fin quando non sia cancellata, per effetto della riabilitazione, tale iscrizione comporta per il fallito la perdita dell'elettorato attivo e passivo; la perdita della capacità di esercitare alcune professioni (avvocato, titolare di farmacia); la perdita della capacità di assumere determinati uffici (tutore o curatore; giudice popolare; esattore delle imposte; amministratore o liquidatore di società per azioni); l'esclusione dal frequentare sale di Borsa per la negoziazione di titoli o merci.

Effetto fondamentale della sentenza dichiarativa di fallimento, nei confronti di tutti i creditori del fallito, è il conferimento ad essi del diritto di partecipare

alla distribuzione del ricavato dalla liquidazione del patrimonio del fallito, sulla base dell'importo del credito al momento della dichiarazione di fallimento. Organi del fallimento sono: il

tribunale fallimentare; il giudice delegato; il curatore; il comitato dei creditori. Il giudice delegato predisponde, attraverso procedura, lo stato passivo, sulla base delle domande di ammissione (o di

insinuazione) al passivo presentato dai creditori. Il curatore redige l'inventario dei beni appartenenti al fallito e li prende in consegna, procedendo, quindi, alla loro liquidazione.

A. A.

