

Le parole più comuni che si incontrano nelle vendite giudiziarie

I termini delle aste Dalla ordinanza al pignoramento

Passando per altre importanti espressioni utili a chi s'accosta al campo immobiliare come perizia, pignoramento e planimetria

Continuano numerose le aste giudiziarie nei tribunali, compresi quelli di Puglia e Basilicata, il cui programma viene pubblicato nelle pagine dell'edizione del giovedì de "La Gazzetta del Mezzogiorno" e del suo inserto gratuito "Gazzetta Affari" nonché diffuso attraverso il sito internet del giornale. Come al solito, riguardano immobili di ogni prezzo e ogni tipo: dalle abitazioni ai terreni, dai locali commerciali ai capannoni industriali. Intanto, continuiamo a pubblicare il vocabolario che contiene i termini più diffusi presenti nelle contrattazioni immobiliari e nelle aste giudiziarie.

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

PARTICELLA CATASTALE - L'espressione individua ciascuna porzione di terreno situata in un medesimo comune, appartenente allo stesso possessore e della medesima qualità e classe di coltura.

Presso il catasto terreni a ciascuna particella catastale viene attribuita la relativa rendita imponibile (reddito dominicale e reddito agrario) attraverso l'applicazione di tariffe d'estimo stabilite per ogni qualità e classe di terreno. Le tariffe d'estimo vengono periodicamente sottoposte a revisione per attualizzarle ai valori correnti.

Per quanto riguarda il catasto fabbricati l'unità elementare, in luogo della particella catastale è l'unità immobiliare, cioè quella parte di fabbricato che, nello stato in cui si trova, è di per sé atta a produrre un proprio reddito. Come per i terreni anche per i fabbricati la rendita catastale viene calcolata sulla base di tariffe d'estimo predisposte a seguito delle qualificazioni e classificazioni degli immobili.

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 uni-

versalità 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 dovutegli.

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 (n.d.r.: prima "carta" da consultare per chi si accosta a un'asta giudiziaria per valutare la convenienza dell'operazione) 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.

PERTINENZA - Si definiscono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa, senza costituire parte integrante e senza rappresentare elemento indispensabile per la sua esistenza, ma in guisa da accrescerne l'utilità o il pregio.

Quando non sia diversamente disposto, gli atti ed i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze: queste, però, conservano la loro piena individualità e possono pertanto formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici.

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.

PLANIMETRIA - Sono atti integrativi delle scritture private. In particolare le planimetrie allegate ai contratti aventi a oggetto beni immobili integrano la volontà contrattuale quando ad esse i contraenti si siano riferiti per meglio descrivere l'oggetto del contratto. Di conseguenza nella interpretazione del contratto o nella ricostruzione della volontà contrattuale bisogna tener conto anche delle risultanze delle planimetrie.

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.

POSTERGAZIONE - Negozio mediante il quale si realizza, tra creditori ipotecari, uno scambio del grado di ipoteca con il successivo trasferimento di tutti i diritti dallo stesso derivanti e, specie del diritto di prelazione. Lo scambio può effettuarsi sia tra gradi immediatamente successivi (cd. posposizione), sia tra gradi non successivi (cd. permuta): in quest'ultima ipotesi, e per evitare ogni pregiudizio ai creditori di grado intermedio, lo scambio può effettuarsi soltanto nei limiti della somma coperta dall'ipoteca di grado superiore.

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.

Il precetto 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.

A.A

