

Titoli di proprietà terriera

Inviato da
venerdì 23 novembre 2007
Ultimo aggiornamento venerdì 23 novembre 2007

Testo fornito da Phuket Riviera Property I vari titoli di proprietà in uso in Thailandia possono inizialmente confondere l'eventuale acquirente. Al fine di fare un minimo di chiarezza elenchiamo i tipi più comuni dei titoli di proprietà con una breve descrizione.

Chanot

Indubbiamente il migliore tra i vari titoli di proprietà, consiste in un certificato rilasciato dal locale Land Office ove, oltre alla planimetria, vengono registrati consecutivamente tutti i nominativi dei precedenti ed attuali proprietari, nonché tutte le servitù in essere relative a quel terreno. Il terreno relativo ad un titolo di questo tipo è stato accuratamente misurato con l'utilizzo del GPS ed i confini sono stati marcati direttamente con appositi picchetti numerati.

A fronte della presentazione di questo documento può venire effettuato ogni atto in maniera semplice e veloce (di norma poche ore). L'esistenza del chanot consente inoltre di parcellizzare un terreno ed è per questo motivo che la quasi totalità degli importanti sviluppi urbanistici ne è dotata. Tuttavia, ad oggi, solo il 10% del territorio thailandese è dotato di chanot. Nor. Sor. 3 Gor (Nor Sor Saam Gor)

Considerato il secondo titolo in quanto affidabilità, questo è rilasciato per lotti accuratamente misurati e costituisce un legale titolo di proprietà con le stesse caratteristiche legali del Nor. Sor. 3.

Differisce dal Nor. Sor. 3 Gor in quanto la planimetria contiene punti di riferimento ed è stata misurata tramite aerofotogrammetria, rendendo quindi possibile verificare con esattezza i terreni confinanti. La scala utilizzata è sempre 1:5000.

Questo titolo di proprietà consente di effettuare ogni atto senza dover attendere la relativa pubblicazione ed è possibile la suddivisione in lotti più piccoli. Nor. Sor. 3 (Nor Sor Saam)

Questo è, nella sostanza, un titolo poco preciso. Consiste in un documento che certifica l'uso del terreno, ma non costituisce un titolo di proprietà. Ad esempio, può certificare che l'ufficio governativo preposto ha constatato che una persona detiene ed usa un terreno e che quindi potrebbe vantare diritti di proprietà (per esempio, in caso di usucapione). Il Nor. Sor. 3 ha una planimetria senza precisi punti di riferimento e senza menzione dei terreni confinanti. Ciò può essere fonte di problemi sia in sede di utilizzo dell'area che nel caso di passaggi di proprietà. Per questo motivo tutti gli atti relativi ad un appezzamento di terreno con un simile titolo devono venire pubblicati per 30 giorni.

Nel caso di acquisto di un terreno di questo tipo, è consigliabile richiedere alla parte venditrice di delimitare il terreno e di chiedere ai proprietari dei terreni confinanti l'approvazione dei confini.

I titoli successivi vanno considerati solamente come meri diritti di possesso.

Si sconsiglia vivamente di prendere in considerazione l'acquisto o l'affitto di un terreno avente uno dei titoli seguenti. Sor Por Gor

Simile al Chanot per quanto riguarda l'accuratezza delle misure, questo titolo consente lo sviluppo e/o l'ipoteca del terreno, ma non ne consente la vendita in quanto può essere trasferito solo tramite l'asse ereditario.

Por. Bor. Tor 6 (Por Bor Tor Hoc)

consiste di fatto in una certificazione di iscrizione a ruolo per il pagamento delle imposte sui proventi derivanti dal terreno in questione, e quindi non può ritenersi un titolo di proprietà terriera.

Questo certificato non è valido nemmeno in caso di disputa legale sia con privati che con enti governativi. Sor. Kor 1 (Sor Kor Nung)

consiste in una notifica di possesso di un terreno al fine di poter richiedere successivamente il rilascio di un titolo di proprietà.

Dopo che l'ufficio governativo preposto avrà svolto ogni opportuno accertamento e misurazione, potranno venire rilasciati dei certificati Nor. Sor. 3 o Nor. Sor. 3 Gor a nome del richiedente.

Questa notifica è riconosciuta dalla legge e può quindi venire utilizzata in ogni disputa legale sia con privati che con enti governativi.