

Manuale Operativo dello Sfratto, di Arcangelo d'Aurora

Prefazione.

Carissimi colleghi Ufficiali Giudiziari, Avvocati e Operatori del Diritto, tutti; è con immenso onore e piacere che ho accettato il compito di redigere la prefazione ad uno dei preziosi manuali operativi del mio Collega e Amico Carissimo **Arcangelo D'Aurora**, o meglio Angiolino come io lo chiamo da vent'anni.

Dopo averci illuminato e soccorso ripetutamente per anni con i manuali sulla contabilità, il peggior scoglio nella gestione degli uffici NEP, nel 2006 ha fornito alla categoria e a tutti Voi un manuale operativo del Pignoramento.

Offrendoci così, dopo la riforma del 2005, non solo un testo aggiornato, ma anche un formulario completo che da decenni nessuno aveva osato neppure pensare.

Nel 2007 ci ha "donato" un dettagliato approfondimento sulle notifiche civili e sulle notifiche all'estero. Con riguardo particolare a queste ultime, stante la vastità e la variabilità della materia, da tempo non veniva fatta una raccolta ed un attento studio della normativa.

E ora ha "dato alla luce" questo testo straordinario sul tema degli "sfratti e dintorni".

Come nei precedenti manuali operativi - *pignoramento e notificazioni* - anche il presente libro, senza trascurare un'ampia trattazione teorica delle procedure esecutive, si contraddistingue per la estrema concretezza che, conciliando valenze teoriche e pratiche ed affrontando tutti i possibili e particolari aspetti dell'argomento, fornisce al lettore una guida estremamente chiara e documentata, particolarmente utile per la risoluzione di problemi pratici e di ogni dubbio operativo.

Il linguaggio diretto e chiaro, le indicazioni precise sulle modalità operative da seguire, l'attenzione costante agli adempimenti pratici, le istruzioni argomentate sulle linee operative, ovviamente ancorate ad autorevoli ed aggiornate pronunce giurisprudenziali, nonché la presenza di numerosi schemi grafici, di dettagliate formule e modulistica di riferimento, rendono questo volume un irrinunciabile strumento di lavoro.

L'Autore, forte della sua personale esperienza di studio nonché sul campo - *venticinque anni di servizio come Ufficiale Giudiziario* - , può di certo pregiarsi di aver realizzato una guida operativa estremamente valida offrendo al professionista legale e all'operatore giudiziario un quadro esaustivo sulle modalità operative nelle varie fasi dell'esecuzione in forma specifica.

Il cuore di questo libro è rappresentato dall'esecuzione dello sfratto e di tutto ciò che gli ruota intorno.

Da un punto di vista sociale, il **dramma dello sfratto** non è solo disperazione di chi deve abbandonare la propria casa, ma è anche esasperazione di chi chiede tutela allo Stato per salvaguardare un **diritto** costituzionalmente protetto come il **diritto di proprietà**. In questo contesto l'Ufficiale Giudiziario ha un ruolo fondamentale: **è arbitro in situazioni delicate**.

Egli infatti da una parte deve tutelare un diritto del proprietario ad essere immesso nel possesso e dall'altra deve affrontare nel migliore dei modi situazioni che riguardano lo sfrattando, al fine di evitare un dramma nel dramma.

Nell'esecuzione dello sfratto, pur essendo lo stesso preordinato dalla legge secondo una determinata sequenza di atti e fatti, non è sempre possibile percorrere la

strada principale, stante i numerosi ostacoli che si incontrano.

E' quindi a volte necessario un percorso alternativo, che permetta di raggiungere il risultato richiesto dalla legge in tempi "umani".

Per ostacoli si intendono tutti gli impedimenti causati da una "prassi italiana" della "contestazione" spesso, troppo spesso prospettata, anche quando l'ordine del giudice non lascia dubbi e gli atti sono formalmente corretti.

Dubbi e perplessità sono sempre presenti nello svolgimento delicato dell'attività dell'avvocato e dell'Ufficiale Giudiziario, per questo motivo l'autore, in relazione agli argomenti trattati, non ha evitato di approfondire e analizzare aspetti che spesso la "filosofia del diritto" ignora.

In particolare, in relazione all'esecuzione dello sfratto, oltre all'esperienza diretta dell'autore, sono state approfondite situazioni particolari pervenute al forum dell'Associazione Ufficiali Giudiziari in Europa - www.auge.it , sito gestito e realizzato dall'autore.

Per quanto concerne i contenuti, il libro approfondisce principalmente tutti gli aspetti dell'esecuzione di rilascio : dalle locazioni, alla formazione dei titoli esecutivi, alle varie fasi dell'esecuzione fino alle diverse modalità di sgombero dei mobili estranei all'esecuzione.

Inoltre il volume non manca di trattare esaurientemente, sempre da un punto di vista pratico-dinamico ovvero senza quella staticità prevista dai principi "freddi" delle norme, altri argomenti come i provvedimenti di urgenza, gli obblighi di fare ed in ultimo una guida completa e pratica dell'offerta reale e per intimazione.

A questo punto non mi resta che augurare ogni bene ad Angelo e, con tutta la mia stima rivolta a coloro che si trovano a collaborare in questa delicata materia, proprio ad Essi un buon lavoro!...

Flora Scarpa
Ufficiale Giudiziario Cesena