

## SOMMARIO

<b>Prefazione</b> <i>del Dott. Andrea Mascioli, Vice-Presidente AUGE</i>	15
<b>CAPITOLO PRIMO</b>	
<b>LA LOCAZIONE</b>	17
1. La locazione immobiliare	17
1.1 Nozione	17
1.2 Durata	18
1.3 Cessione	20
1.4 Disdetta	22
1.4.1 Immobili ad uso abitativo	22
1.4.2 Immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello abitativo	23
1.5 Canone	27
1.6 Successione nel contratto di locazione	28
2. Indennità di avviamento commerciale	32
3. Legislazione di riferimento	40
3.1 Legge 27 luglio 1978, n. 392. Disciplina delle locazioni di immobili urbani	40
3.2 Legge 9 dicembre 1998, n. 431. Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo	62
3.3 Articoli di riferimento del Codice Civile	76
<b>CAPITOLO SECONDO</b>	
<b>FASI RELATIVE ALLA FORMAZIONE DEL TITOLO ESECUTIVO PER RILASCIO</b>	93
1. Cenni sull'esecuzione forzata in forma specifica	93
2. I titoli esecutivi nell'esecuzione di rilascio	96
3. Il decreto di trasferimento	101
4. La convalida di sfratto	108
4.1 Le parti processuali	109
4.2 Forma dell'intimazione	111
4.3 La notificazione dell'intimazione di sfratto alle persone fisiche e giuridiche. La lettera raccomandata	112
4.3.1 Persone fisiche	112

4.3.2 Persone giuridiche	114
4.4 Termine	117
4.5 Conduttore irreperibile	118
4.6 Rinnovazione della citazione	120
4.7 Costituzione in giudizio	121
4.8 Udienza di convalida	121
4.8.1 Mancata comparizione o mancata opposizione dell'intimato	121
4.8.2 Termine per il pagamento dei canoni scaduti	123
4.8.3 L'intimato compare - anche personalmente - e si oppone	126
4.9 Mutamento di rito	128
4.10 Ordinanza di convalida: fissazione della data di esecuzione dello sfratto	131
4.11 Opposizione dopo la convalida	132
4.12 Pagamento dei canoni non pagati	134
4.13 Articoli del Codice di Procedura Civile di riferimento per il procedimento di convalida di sfratto	136

### CAPITOLO TERZO

<b>ESECUZIONE FORZATA DI RILASCIO: FASI PRELIMINARI ALL'IMMISSIONE IN POSSESSO</b>	141
1. Notificazione del titolo esecutivo	141
2. La notificazione dell'atto di precetto per consegna o rilascio	142
2.1 Definizione e contenuto dell'atto di precetto	142
2.2 Opposizione al precetto	145
2.3 Termine per adempiere	150
2.4 Sospensione dei termini processuali nel periodo feriale	152
2.5 Notificazione dell'atto di precetto a mezzo posta	153
2.6 La notificazione a mezzo posta dell'atto di precetto dopo l'entrata in vigore della Legge 28/08/2008, n. 31 che ha modificato l'articolo 7 della Legge 20/11/1982, n. 890.	
Comunicazione di Avvenuta Notificazione (CAN)	154
2.6.1 Notificazione a mezzo posta diretta ad una persona giuridica	164
2.7 La notificazione dell'atto di precetto ai sensi dell'Art. 140 del Codice di Procedura Civile	175
3. Preavviso di rilascio	176
3.1 Inizio dell'esecuzione	176
3.2 Opposizioni	177
3.3 Funzione del preavviso	178
3.4 Data di rilascio fissata dall'Ufficiale Giudiziario	178

3.5 Anticipazione della data di esecuzione già fissata	179
4. Rinvio del rilascio	179
4.1 Aspetti generali	179
4.2 La rinotifica del preavviso	180
4.3 Un caso particolare: arresti domiciliari	181
5. Assistenza della Forza pubblica	183
6. Difficoltà ex Art. 610	188
7. Norme di riferimento del Codice di Procedura Civile	190
<b>CAPITOLO QUARTO</b>	
<b>LE VARIE FASI DELL'ESECUZIONE DI RILASCIO</b>	193
1. Fase preliminare all'esecuzione: la fase d'impulso	193
2. Fase seconda: accesso dell'Ufficiale Giudiziario	195
2.1 Rilascio in presenza della parte tenuta al rilascio o convivente	196
2.2 Rilascio in presenza di un terzo che si dichiara estraneo all'esecuzione	196
2.3 Rilascio in caso di abitazione o azienda chiusa	197
2.4 La malattia e la presenza di minori	198
2.4.1 Presenza di minori	199
3. Immissione in possesso	199
4. Mobili estranei all'esecuzione	202
4.1 Natura dei beni estranei all'esecuzione	202
4.2 La custodia di cose mobili dell'esecutato	202
4.3 La custodia di armi, oggetti preziosi e animali	206
4.4 Inventario	208
4.5 Rinuncia all'inventario	209
4.6 Cose pignorate	211
4.7 Cose mobili non ritrovate dallo sfratto: pignoramento, macero o vendita	214
5. Deposito in cancelleria del processo verbale di rilascio	220
6. Rinuncia all'esecuzione	220
7. Spese di esecuzione	221
8. Risarcimento danni per ritardata restituzione dell'immobile	223
8.1 Ritardata restituzione dell'immobile imputabile al conduttore	223
8.2 Diritto all'equa riparazione	228
8.3 Legge Pinto. Legge 24 marzo 2001 n. 89. Previsione di equa riparazione in caso di violazione del termine ragionevole del processo e modifica dell'Art. 375 del Codice di Procedura Civile	235

8.4 Risoluzione finale del 2007 del Consiglio d'Europa dei Ministri sulla mancata esecuzione delle decisioni giudiziarie di sfratto	238
<b>CAPITOLO QUINTO</b>	
<b>INTERVENTI IN MATERIA DI DISAGIO ABITATIVO: SOSPENSIONE DEI PROVVEDIMENTI DI RILASCIO</b>	247
1. Riferimenti normativi	247
2. Requisiti per beneficiare o contestare la sospensione dei provvedimenti di rilascio	249
3. Legge 8 febbraio 2007, n. 9: "Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali" (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 37 del 14 febbraio 2007)	251
4. Elenco dei Comuni interessati dalla Legge n. 9 del 2007 sul disagio abitativo	257
<b>CAPITOLO SESTO</b>	
<b>ESECUZIONE PER CONSEGNA</b>	265
1. Esecuzione per consegna	265
1.1 Titolo esecutivo	265
1.2 Precetto	265
1.3 Beni da consegnare oggetto di pignoramento	266
2. Atto di precetto per consegna di beni mobili ex Art. 605 Codice di Procedura Civile	267
3. Processo verbale di consegna	268
<b>CAPITOLO SETTIMO</b>	
<b>OBBLIGHI DI FARE O DI NON FARE</b>	271
1. Principi generali	271
2. Fasi del procedimento	272
2.1 Fase preliminare	272
2.2 Contenuto dell'ordinanza	276
2.3 Fase operativa	278
2.3.1 Difficoltà	280
2.4 Recupero delle spese anticipate dall'istante	282
2.5 Tecnico incaricato	283
2.6 Opposizione al decreto di liquidazione dei compensi. D.P.R. n. 115/2002	287
3. Normativa di riferimento: Decreto 30 maggio 2002	288

<b>CAPITOLO OTTAVO</b>	
<b>OPPOSIZIONI</b>	299
1. Opposizione all'esecuzione	299
2. Opposizione agli atti esecutivi	301
<b>CAPITOLO NONO</b>	
<b>REINTEGRA IN POSSESSO DI IMMOBILE</b>	303
1. Azione di reintegrazione	303
2. Spese processuali	306
<b>CAPITOLO DECIMO</b>	
<b>PROCEDIMENTI CAUTELARI</b>	310
1. Procedimento cautelare uniforme	310
2. Provvedimenti di urgenza	313
2.1 Fase preliminare	313
2.2 Attenuazione del vincolo di strumentalità	315
2.3 Fase di esecuzione del provvedimento di urgenza	317
2.3.1 La formula esecutiva	319
2.4 Fase dell'impugnazione	321
2.4.1 Competenza	322
3. Applicazioni dei provvedimenti di urgenza	324
3.1 Campo di applicazione	324
3.2 Materia di lavoro: reintegrazione nel posto di lavoro di un lavoratore	325
3.3 Proprietà industriale	332
3.3.1 Competenza territoriale	334
3.4 Regime fiscale dei provvedimenti dell'autorità giudiziaria pronunciati ai sensi degli Artt. 669 e ss. e 700 e ss. del Codice di Procedura Civile	335
<b>CAPITOLO UNDICESIMO</b>	
<b>SEQUESTRO GIUDIZIARIO</b>	339
1. Sequestro giudiziario	339
<b>CAPITOLO DODICESIMO</b>	
<b>IL COMMISSIONARIO</b>	345
1. La vendita a mezzo di commissionario nei procedimenti esecutivi	345
1.1 Il procedimento	345
1.2 La nomina	347

1.3 La vendita	347
1.4 Il termine	348
1.5 La liquidazione delle competenze	349
2. Formulario per la vendita a mezzo commissionario	350
2.1 Modello 1. Provvedimento del giudice dell'esecuzione	350
2.2 Modello 2. Istanza di proroga e riduzione del commissionario	351
2.3 Modello 3. Processo verbale di vendita di beni mobili pignorati	352
2.4 Modello 4. Richiesta di liquidazione delle competenze e spese	353
<b>CAPITOLO TREDICESIMO</b>	
<b>OFFERTA REALE E PER INTIMAZIONE</b>	356
1. Cenni generali	356
2. Mora del creditore e del debitore	358
3. Offerta non formale	361
4. Offerta formale	364
5. Offerta reale	365
5.1 Requisiti	365
5.2 Istanza del debitore	367
5.3 Processo verbale	368
5.4 Offerta nel domicilio del creditore	369
5.5 Esempi di processo verbale accettata e non accettata	371
5.5.1 Processo verbale di offerta reale accettata	371
5.5.2 Processo verbale di offerta reale non accettata	372
5.6 Intimazione e deposito	373
5.6.1 Intimazione	373
5.6.2 Esempio di atto intimazione: preavviso di deposito di offerta reale	374
5.6.3 Deposito	375
5.6.4 Esempio: processo verbale di deposito di offerta reale	376
5.7 Effetti liberatori per il debitore	377
6. Offerta per intimazione	379
6.1 Beni mobili	379
6.2 Beni immobili	380
6.3 Obblighi di fare	382
6.4 Esempio di offerta per intimazione: immobile	383
6.5 Esempio di offerta per intimazione: cose mobili	384
7. Articoli del Codice Civile di riferimento	384
8. Compensi spettanti al pubblico ufficiale per gli atti di offerta reale e per intimazione	391
9. Registrazione degli atti di offerta reale e intimazione	400

9.1 ( <i>stralcio</i> ) Testo Unico del 26/04/1986 n. 131: Disposizioni concernenti l'imposta di registro (Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 99 del 30/04/1986)	401
<b>CAPITOLO QUATTORDICESIMO</b>	
<b>FORMULARIO</b>	405
Modello 1. Atto di intimazione di sfratto per finita locazione	406
Modello 2. Provvedimento di convalida	408
Modello 3. Atto di precetto per esecuzione di rilascio	409
Modello 4. Preavviso di rilascio ex Articolo 608 del Codice di Procedura Civile	411
Modello 5. Processo verbale di rinvio di sfratto	413
Modello 6. Processo verbale di rinvio esecuzione per difficoltà materiali di eseguire lo sfratto	415
Modello 7. Processo verbale di immissione in possesso "semplice"	417
Modello 8. Processo verbale di immissione in possesso con apertura forzata ed in presenza di mobili estranei all'esecuzione	419
Modello 9. Processo verbale di immissione in possesso con assistenza della forza pubblica ed in presenza di mobili estranei all'esecuzione già pignorati	422
Modello 10. Procedimento di offerta per intimazione per mobili non ritirati dallo sfrattato dopo la immissione in possesso della parte istante	425
Modello 10/a. Atto di intimazione	425
Modello 10/b. Processo verbale	426
Modello 10/c. Istanza al Giudice dell'Esecuzione	427
Modello 10/d. Decreto di autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione	428
Modello 10/e. Provvedimento di liquidazione del compenso spettante al commissionario e disposizioni sulle modalità di deposito della somma ricavata dalla vendita	429
Modello 11. Autocertificazione per beneficiare della sospensione delle esecuzioni di rilascio, ex Legge 8 febbraio 2007	431
Modello 12. Atto di precetto per consegna di beni mobili ex Art. 605 del Codice di Procedura Civile	433
Modello 13. Processo verbale di consegna	434
Modello 14. Atto di precetto per esecuzione di obbligo di non fare	435
Modello 15. Ricorso per fissazione delle modalità di esecuzione di obbligo di non fare	437
Modello 16. Ordinanza sulle modalità di esecuzione di obbligo di non fare	439

Modello 17. Processo verbale - Unico accesso - Esecuzione di obbligo di fare	440
Modello 18. Primo accesso - Realizzazione o demolizione che richiede un termine superiore ad un giorno	442
Modello 18/a. Secondo accesso - Realizzazione o demolizione che richiede un termine superiore ad un giorno	443
Modello 18/b. Ultimo accesso - Realizzazione o demolizione che richiede un termine superiore ad un giorno	444
Modello 19. Richiesta di anticipazione di spese e difficoltà materiali	445
Modello 20. Istanza e provvedimento di liquidazione compensi spettanti al tecnico incaricato alla realizzazione delle opere	447
 <b>Appendice</b>	
L'ufficiale giudiziario può ricusare il suo ministero e rifiutare di eseguire un atto di esecuzione che ritiene irregolare?	449