

## **MANUALE OPERATIVO DELLO SFRAATTO E DINTORNI di Arcangelo D'Aurora**

Euro 34/00 copertina flessibile ed euro 43/00 con copertina rigida – **422 pagine**

**Eventuale acquisto su Amazon:**

[https://www.amazon.it/dp/B09WCPWL9B/ref=tmm\\_hrd\\_swatch\\_0?encoding=UTF8&qid=1648137223&sr=8-1](https://www.amazon.it/dp/B09WCPWL9B/ref=tmm_hrd_swatch_0?encoding=UTF8&qid=1648137223&sr=8-1)

### **SOMMARIO**

- ✓ Dignità e umanità
- ✓ Prefazione.

#### **TITOLO PRIMO. LA LOCAZIONE**

##### **CAPITOLO PRIMO. LA LOCAZIONE IMMOBILIARE**

Parte 1. Nozione

- ✓ Il contratto
- ✓ Registrazione del contratto di locazione
- ✓ Parte 2. Il contratto ad uso abitativo
- ✓ Canone libero
- ✓ Canone concordato
- ✓ Di durata breve
- ✓ Studenti
- ✓ Detassazione canoni di locazione non percepiti

Parte 3. Il contratto ad uso non abitativo.

- ✓ Clausola di manleva
- ✓ Reddito e morosità.

Parte 4. Cessione

Parte 5. Disdetta

Parte 6. Successione del contratto

##### **CAPITOLO SECONDO. INDENNITÀ DI AVVIAMENTO COMMERCIALE**

#### **TITOLO SECONDO.**

#### **FASI RELATIVE ALLA FORMAZIONE DEL TITOLO ESECUTIVO**

##### **CAPITOLO PRIMO. CENNI SULL'ESECUZIONE FORZATA IN FORMA SPECIFICA**

##### **CAPITOLO SECONDO. I TITOLI ESECUTIVI NELL'ESECUZIONE DI RILASCIO**

Parte 1. I titoli esecutivi secondo la legislazione vigente

Parte 2. Esercizio arbitrario delle proprie ragioni.

Parte 3. Riflessi sui titoli esecutivi in virtù della legge delega 206/2021

##### **CAPITOLO TERZO. IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE**

##### **CAPITOLO QUARTO. IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Parte 1. Cenni sulla natura del titolo esecutivo

Parte 2. La liberazione dell'immobile

Parte 3. Ordine di liberazione di immobile non ancora aggiudicato

Parte 4. Immobile ad uso non abitativo

Parte 5. Ordine di liberazione di immobile aggiudicato

Parte 6. Istanza dell'aggiudicatario

Parte 7. Conclusione del procedimento

Parte 8. Mobili estranei all'esecuzione

Parte 9. La norma: art. 560. Modo della custodia

Parte 10. Riflessi della legge delega 206/2021 sull'esecuzione immobiliare.

Parte 11. Esempio di decreto di trasferimento.

Parte 12. Esempio: istanza aggiudicatario

##### **CAPITOLO QUINTO. LA CONVALIDA DI SFRAATTO.**

Parte 1. Le parti processuali

Parte 2. Forma dell'intimazione

Parte 3. La notificazione dell'intimazione di sfratto alle persone fisiche e giuridiche

Parte 4. Termine.

Parte 5. Conduttore irreperibile.

Parte 6. Rinnovazione della citazione.

Parte 7. Costituzione in giudizio

Parte 8. Udienza di convalida

Parte 9. Mancata comparizione o mancata opposizione dell'intimato

Parte 10. Termine per il pagamento dei canoni scaduti.

- Parte 11. Morosità immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo
- Parte 12. L'intimato compare - anche personalmente - e si oppone.
- Parte 13. Mutamento di rito.
- Parte 14. Modificazioni della norma.
- Parte 15. Ordinanza di convalida: fissazione della data di esecuzione dello sfratto.
- Parte 16. Opposizione dopo la convalida.
- Parte 17. Pagamento dei canoni non pagati.

### **TITOLO TERZO.**

#### **ESECUZIONE FORZATA DI RILASCIO: FASI PRELIMINARI ALL'IMMISSIONE IN POSSESSO**

##### **CAPITOLO PRIMO. NOTIFICAZIONE DEL TITOLO ESECUTIVO.**

##### **CAPITOLO SECONDO. PRECETTO PER CONSEGNA O RILASCIO.**

- Parte 1. Definizione
- Parte 2. Contenuto
- Parte 3. Intimazione
- Parte 4. L'inefficacia dell'atto di precetto e le relative eccezioni
- Parte 5. Sospensione dei termini processuali nel periodo feriale
- Parte 6. Sospensione del termine
- Parte 7. Nullità dell'atto di precetto
- Parte 8. Opposizione
- Alcuni casi di opposizioni al precetto
- Parte 9. Notificazione dell'atto di precetto a mezzo posta

##### **CAPITOLO TERZO. PREAVVISO DI RILASCIO.**

- Parte 1. Inizio dell'esecuzione
- Parte 2. Opposizioni: agli atti esecutivi
- Parte 3. Opposizione all'esecuzione
- Parte 4. Litipendenza tra l'opposizione a precetto e l'opposizione all'esecuzione
- Parte 5. Funzione del preavviso
- Parte 6. Data di rilascio fissata dall'ufficiale giudiziario
- Parte 7. Ora di inizio del procedimento
- Parte 8. Anticipazione della data di esecuzione già fissata

##### **CAPITOLO QUARTO. IL RINVIO DELL'ESECUZIONE**

- Parte 1. Le principali cause di un rinvio dell'esecuzione
- Parte 2. La rinotifica del preavviso
- Parte 3. Un caso particolare: arresti domiciliari

##### **CAPITOLO QUINTO. ASSISTENZA DELLA FORZA PUBBLICA**

##### **CAPITOLO SESTO. DIFFICOLTÀ EX ARTICOLO 610 c.p.c. PROVVEDIMENTI TEMPORANEI**

### **TITOLO QUARTO.**

#### **LE VARIE FASI DELL'ESECUZIONE DI RILASCIO**

##### **CAPITOLO PRIMO. FASE PRELIMINARE ALL'ESECUZIONE.**

- ✓ Fase d'impulso.

##### **CAPITOLO SECONDO. FASE ESECUTIVA**

- Parte 1. L'accesso
- Parte 2. Rilascio in presenza della parte tenuta al rilascio o convivente
- Parte 3. Rilascio in presenza di un terzo che si dichiara estraneo all'esecuzione
- Parte 4. Rilascio/sfratto in caso di abitazione o azienda chiusa
- Parte 5. La malattia e la presenza di minori

##### **CAPITOLO TERZO. IMMISSIONE IN POSSESSO**

##### **CAPITOLO QUARTO. BENI ESTRANEI ALL'ESECUZIONE - FASE PRELIMINARE**

- Parte prima. Il problema della custodia
- Parte seconda. Beni di particolare natura: armi, oggetti preziosi e animali
  - ✓ armi
  - ✓ oggetti preziosi
  - ✓ animali
  - ✓ beni di scarso valore
  - ✓ accordi tra le parti in relazione ai beni estranei all'esecuzione

##### **CAPITOLO QUINTO. FASE CONCLUSIVA: MOBILI ESTRANEI ALL'ESECUZIONE**

- Parte 1. Natura dei beni estranei all'esecuzione
- Parte 2. L'articolo 609 c.p.c.
- Parte 3. - fase 1: forma dell'intimazione

- ✓ Fase 1/a. Esecutato presente
- ✓ Fase 1/b. Esecutato assente

Parte 4. L'intimazione prima o dopo l'immissione in possesso?

Parte 5. Fase 2: valutazione dei beni non asportati

Parte 6. Fase 3. La custodia dei beni estranei all'esecuzione

Cose pignorate

Parte 7. Vendita

Parte 8. Deposito processo verbale di rilascio

Parte 9. Rinuncia all'esecuzione

Parte 10. Pignoramento dei beni per recupero spese

Parte 11. Spese di esecuzione

Parte 12. Come procedere quando l'esecutato, prima della immissione in possesso, consegna spontaneamente le chiavi, ma non provvede allo sgombero dei beni di sua proprietà?

Parte 13. La violazione di domicilio

## **TITOLO QUINTO.**

### **DIRITTO ALL'EQUA RIPARAZIONE**

#### **CAPITOLO PRIMO. DIRITTO ALL'EQUA RIPARAZIONE**

- ✓ Esecuzione Forzata

**CAPITOLO SECONDO. Convenzione europea per la salvaguardia dei diritti umani e delle libertà fondamentali**

**CAPITOLO TERZO. Risoluzione del consiglio d'europa dei ministri sulla mancata esecuzione delle decisioni giudiziarie di sfratto**

**CAPITOLO QUATTRO. Cosa prevede la legge delega 206/2021 sulla c.e.d.u.?**

## **TITOLO SESTO.**

### **L'ESECUZIONE PER CONSEGNA**

#### **CAPITOLO UNICO. ESECUZIONE PER CONSEGNA**

Parte 1. L'esecuzione

Parte 2. Atto di precetto per consegna di beni mobili

Parte 3. Processo verbale di consegna

## **TITOLO SETTIMO.**

### **SEQUESTRO GIUDIZIARIO**

#### **CAPITOLO PRIMO. SEQUESTRO GIUDIZIARIO**

Parte 1. Natura

Parte 2. Esecuzione del sequestro giudiziario

Parte 3. Sequestro giudiziario di azienda

Parte 4. Nomina del custode

Parte 5. Termine d'efficacia del provvedimento

## **TITOLO OTTAVO.**

### **REINTEGRA IN POSSESSO DI IMMOBILE**

#### **CAPITOLO UNICO. AZIONE DI REINTEGRAZIONE**

- ✓ possesso
- ✓ spoglio
- ✓ reclamo
- ✓ spese processuali.

## **TITOLO NONO.**

### **PROVVEDIMENTI DI URGENZA**

#### **CAPITOLO UNICO**

Parte 1. Fase preliminare

Parte 2. Inaudita altera parte

Parte 3. Attenuazione del vincolo di strumentalità

Parte 4. L'esecuzione del provvedimento di urgenza

Parte 5. Formula esecutiva

Parte 6. Attuazione del provvedimento di urgenza

Parte 7. Fase dell'impugnazione

Parte 8. Competenza

Parte 9. Applicazioni dei provvedimenti di urgenza. Campo di applicazione

## **TITOLO DECIMO.**

### **OFFERTA REALE E PER INTIMAZIONE**

## **CAPITOLO PRIMO. CENNI GENERALI**

## **CAPITOLO SECONDO. MORA DEL CREDITORE E DEL DEBITORE**

## **CAPITOLO TERZO. OFFERTA NON FORMALE E MORA DEL DEBITORE**

## **CAPITOLO QUARTO. OFFERTA FORMALE**

## **CAPITOLO QUINTO. OFFERTA REALE**

Parte 1. Requisiti

Parte 3. Processo verbale

Parte 4. Offerta nel domicilio del creditore

- ✓ Trova personalmente il creditore
- ✓ Trova un familiare o l'abitazione chiusa

Parte 5. Esempi di processo verbale accettata e non accettata

Parte 6. Intimazione e deposito

Parte 7. Effetti liberatori per il debitore

## **CAPITOLO SESTO. OFFERTA PER INTIMAZIONE**

Parte 1. Cose mobili

Parte 2. Immobili

Parte 3. Obbligazioni di fare

## **CAPITOLO SETTIMO. COMPENSI SPETTANTI AL PUBBLICO UFFICIALE PER GLI ATTI DI OFFERTA REALE E PER INTIMAZIONE**

### **APPROFONDIMENTI DI ALCUNE NORME DEL PROCEDIMENTO NOTIFICATORIO**

**SEZIONE 1.** LUOGO DI NOTIFICA DELLA PERSONA FISICA

**SEZIONE 2.** LUOGO DI NOTIFICA AGLI EREDI: CASI PARTICOLARI

**SEZIONE 3.** LUOGO DI NOTIFICA A PERSONA GIURIDICA

**SEZIONE 4.** IL CONSEGNETARIO

**SEZIONE 5.** IL PRINCIPIO DI DIRITTO SULLA SCISSIONE DELLA DOPPIA DATA DI NOTIFICAZIONE IN RELAZIONE ALL' ATTO DI PRECETTO E DEL PREAVVISO DI RILASCIO

**SEZIONE 6.** LA NOTIFICAZIONE A MEZZO DEL SERVIZIO POSTALE

Parte 1. La legge

Parte 2. Destinatario presente

Parte 3. Destinatario assente ed in presenza del consegnatario

**SEZIONE 7.** LA NOTIFICAZIONE EX ART. 140 C.P.C.

Parte 1. La norma

Parte 2. Le regole per una corretta notificazione

Parte 3. Murrimento avviso di ricevimento

Parte 4. Perfezionamento

Parte 5. Mancato perfezionamento della notificazione

Parte 6. Trasferimento del destinatario, morte, ecc.

Parte 7. Mancato recapito dell'avviso di ricevimento

Parte 8. Avviso di ricevimento con l'indicazione: irreperibile/sconosciuto

- ✓ Cosa fare affinché si perfezioni la notificazione?
- ✓ Il mio parere

Parte 9. Riepilogo delle attività

Parte 9/a. L'ultima della cassazione, sulla mancanza del nominativo sui citofoni: 140 o 143?

PARTE 10. DIFFERENZE TRA LE DUE FORME DI NOTIFICA: 140 O 143 C.P.C.?

**SEZIONE 8. LA NOTIFICA IMPOSSIBILE! COME FARE?**

**SEZIONE 9. BREVI CENNI SULLA NOTIFICA TELEMATICA**

Parte 1. Premessa

Parte 2. Destinatari

Parte 3. Tempo delle notificazioni

Parte 4. Attestazione

Parte 5. Relazione di notificazione telematica

Parte 6. Casi particolari

- ✓ violazione delle forme digitali
- ✓ onere del ricevente di assicurarsi del corretto funzionamento della casella PEC

3. Impossibilità per "casella piena" del destinatario.

4. Il principio della scissione

5. L'irritualità della notificazione di un atto.

Parte 7. Cosa prevede la legge delega 206/2021?

**SEZIONE 10. INESISTENZA, NULLITÀ E IRREGOLARITÀ DELLA NOTIFICAZIONE**

## APPENDICE LEGISLATIVA

1. Legge 27 luglio 1978, n. 392
2. Legge 9 dicembre 1998, n. 431
3. Articoli di riferimento al codice civile: dal 1571 al 1627
4. Legge 24 marzo 2001, n. 89
5. Testo e protocolli della convenzione europea per la salvaguardia dei diritti umani e delle libertà fondamentali
6. Articoli del codice civile di riferimento: la mora del creditore

### FORMULARIO

**Modello 1.** Atto di intimazione di sfratto per finita locazione.

**Modello 2.** Provvedimento di convalida.

**Modello 3.** Atto di precetto per Esecuzione di rilascio.

**Modello 4.** Preavviso di rilascio.

**Modello 5.** Processo Verbale di rinvio di sfratto.

**Modello 6.** Processo verbale di rinvio esecuzione per difficoltà materiali di eseguire lo sfratto.

**Modello 7.** Processo verbale di immissione in possesso "semplice".

**Modello 8.** Processo verbale di immissione in possesso con apertura forzata ed in presenza di mobili estranei all'esecuzione.

**Modello 9.** Atto di intimazione ex articolo 609 del c.p.c.

**Modello 10.** Processo verbale di immissione in possesso con assistenza della Forza pubblica ed in presenza di mobili estranei all'esecuzione.

**Modello 11.** Processo verbale di immissione in possesso in presenza di mobili estranei all'esecuzione già pignorati.

**Modello 11/A.** Avviso al creditore pignorante e al giudice dell'esecuzione.

**Modello 12.** Processo verbale di destinazione al macero dei beni estranei all'esecuzione di rilascio.

**Modello 13.** Processo verbale di destinazione alla vendita dei beni estranei all'esecuzione di rilascio.

**Modello 14.** Procedimento di Offerta per intimazione per mobili non ritirati dallo sfrattato per consegna spontanea delle chiavi e in assenza di immissione in possesso.

**Modello 14/A.** Atto di intimazione

**Modello 14/B.** Processo Verbale.

**Modello 14/C.** Istanza al giudice dell'esecuzione.

**Modello 14/D.** Decreto di autorizzazione del giudice dell'esecuzione.

**Modello 15.** Atto di precetto per consegna di beni mobili.

**Modello 16.** Processo verbale di Consegna.

**Modulo 17.** Processo verbale di offerta reale di somma.

**Modello 17/A.** Atto di Intimazione – Preavviso di deposito di Offerta Reale.

**Modello 17/B.** Processo Verbale di deposito di Offerta Reale.

**Modello 18.** Atto di intimazione per consegna chiavi immobile.

**Modello 18/A.** Processo di verbale di offerta per intimazione: Immobile.

**INFORMAZIONI SULL'AUTORE**