

## OSSERVATORIO SULLE LOCAZIONI – ESECUZIONE

### QUESTIONI

*1. Finita locazione – morosità in corso di esecuzione: mutamento del titolo con conseguente perdita da parte dell'esecutato dei benefici legati all'esecuzione e contestuale inserimento della esecuzione nella lista di quelle caratterizzate da “necessità”:* Ricorso ex art. 6 L. 431/98.

*2. Precetto: notifica dello stesso in data antecedente alla data fissata per il rilascio della unità immobiliare: è possibile o è necessario invece attendere la data di esecuzione e notificare il precetto solo a seguito del mancato rilascio spontaneo entro la data stabilita dal giudice?*

*3. Significazione (preavviso di rilascio ex art. 608 c.p.c. e inizio effettivo della esecuzione – L. 80/05): la notifica deve essere eseguita*

- a. presso domicilio indicato in contratto;
- b. presso immobile oggetto di esecuzione;
- c. presso residenza anagrafica.

*(La questione riguarda anche la notifica dell'atto di precetto).*

*4. Difficoltà di ordine materiale insorte in sede di esecuzione:*

Il G.E., su richiesta anche verbale di ciascuna parte, adotta i provvedimenti temporanei occorrenti: detti provvedimenti sono destinati ad esplicare un effetto temporaneo sui diritti delle parti: sono adottati in forma di decreto (o ordinanza) – non possono essere impugnati perché non vincolano il GE che

li ha emessi. Possono essere via via modificati per essere adattati alla fattispecie concreta.

a. -nomina del medico legale: è necessaria autorizzazione del G.E.?

-deve essere individuato all'interno delle liste depositate in Tribunale?

-È possibile che il medico legale sia convocato direttamente dalla parte all'occorrenza?

b. -nomina veterinario della ASL in caso di presenza di animali? Stesse questioni.

##### *5. Ufficiale Giudiziario – accessi.*

Finita locazione: esecuzioni hanno tempi eccessivi – risarcimento del danno si ottiene con ricorso da depositarsi, entro 6mesi da chiusura verbale U.G., presso la C.d.A. Genova ai fini dell'equa riparazione.

-Richiesta della III pattuglia: requisiti?

(Forma della richiesta - ricorso ex art. 6 L. 431/98 da depositarsi presso G.E.

– solo per titolo relativo a finita locazione)

Morosità: a Firenze si è instaurata la prassi per cui dal momento della richiesta di parte la F.P. viene fissata dopo 2 anni. Sembra che non sia possibile chiedere al G.E. di anticipare l'esecuzione onde ottenere ausilio della F.P. in tempi più decorosi.

(come si tutela il proprietario visto che equa riparazione si applica solo al caso precedente?).

*6. se in sede di esecuzione avviene rilascio spontaneo da parte dell'esecutato:*

Necessario procedere alla formale immissione nel possesso a mezzo Ufficiale Giudiziario?

*7. se conduttore passa a miglior vita dopo la convalida e gli Eredi non provvedono a restituire le chiavi e con esse il possesso della unità immobiliare?*

-L'esecuzione viene attivata nei confronti degli Eredi?

-Forma della notifica?

-Luogo della notifica?

*8.Sospensione delle esecuzioni – finita locazione – Decreto Legge “mille proroghe” – interventi in materia di disagio abitativo –autocertificazione esecutato.*

-forma di opposizione avverso autocertificazione;

-termini per proporre opposizione.

*9. Esecuzione sfratto senza assistenza della “forza pubblica” nell'ipotesi in cui sia presumibile “l'abbandono” del bene locato da parte del conduttore.*

- dichiarazioni dei vicini

- lettura utenze (luce, acqua, gas, ecc...)

*10. Beni lasciati dal conduttore all'interno del bene oggetto di esecuzione*

- prassi del Dott. Bozzi sull'applicazione degli artt. 2756, 2778, 2797 c.c.

*11. Applicazione dell'art. 663 comma 2 C.p.c.*