

OSSERVATORIO SULLA GIUSTIZIA CIVILE DI FIRENZE

GRUPPO LOCAZIONI

PROPOSTA DI REGOLE DI PROTOCOLLO SUL PROCESSO

LA FASE ESECUTIVA:

La morosità sopravvenuta in corso di esecuzione di sfratto per finita locazione

Qualora nel corso dell'esecuzione promossa a seguito di convalida per licenza o sfratto per finita locazione sopraggiunga la morosità dell'esecutato, il locatore potrà depositare ricorso ex art. 6 L. 431/98 al Giudice dell'esecuzione, in cui dovrà essere dato atto della sopravvenuta morosità.

Il G.E. fisserà l'udienza di comparizione delle parti con termine per notifica del ricorso.

Il conseguente provvedimento dichiarerà l'esecutato decaduto da qualsiasi beneficio attinente all'esecuzione per rilascio dell'immobile ai sensi dell'art. 6 co. 6 L. 431/98 (fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 L. 392/1978) e l'esecuzione - previa trasmissione del provvedimento del G.E. all'Ufficiale Giudiziario - procederà nel suo iter, senza soluzione di continuità, con le modalità ed i tempi previsti per l'esecuzione degli sfratti per morosità.

La notifica del precetto a seguito di convalida di sfratto

Prima della data fissata dal Giudice per l'esecuzione ex art. 56 L. 392/78, sarà opportuno notificare all'esecutato soltanto il provvedimento che dispone il rilascio e non anche il precetto.

Sarà invece preferibile notificare l'atto di precetto (anche insieme al titolo) non prima del giorno successivo a quello fissato per l'esecuzione.

La notifica di preavviso di rilascio ex art. 608 c.p.c.

La notifica deve essere eseguita presso residenza anagrafica dell'esecutato.

Nel caso in cui la residenza anagrafica non coincida con il luogo dove si trova l'immobile oggetto dell'esecuzione, sarà opportuna la doppia notifica presso la residenza e l'immobile oggetto dell'esecuzione.

Provvedimenti del Giudice in sede di esecuzione: nomina del medico legale.

Gli altri ausiliari dell'Ufficiale Giudiziario

Se necessaria alle operazioni di sfratto dell'Ufficiale Giudiziario (problemi di salute dell'esecutato), la nomina del medico legale dovrà essere autorizzata previa apposita istanza al Giudice dell'Esecuzione, che emetterà a tal fine decreto in calce alla suddetta richiesta di parte.

Nella suddetta istanza la parte procedente potrà indicare al G.E. il nominativo di un medico legale di sua preferenza, purché iscritto nelle liste depositate presso il Tribunale.

Nell'ipotesi in cui l'esecutato dichiari di avere problemi di salute, il Medico Legale all'uopo nominato, previa verifica della documentazione clinica (se esistente) e delle reali condizioni

del soggetto, potrà dichiararne la trasportabilità o meno in altro luogo. In entrambi i casi (trasportabilità o non trasportabilità) gli atti saranno rimessi al G.E., il quale dovrà adottare i provvedimenti più opportuni per la fattispecie concreta. In particolare, nell'ipotesi in cui il Medico Legale accerti e dichiari la trasportabilità dell'esecutato, il G.E. individuerà, con l'ausilio degli assistenti sociali, una struttura idonea ad accoglierlo.

Nell'ipotesi in cui in sede di accesso vengano rinvenuti nella unità immobiliare animali, non sarà necessario rivolgersi al G.E. in quanto la richiesta di intervento del Medico Veterinario rientra nell'ambito dei poteri di cui è investito l'Ufficiale Giudiziario (ciò vale anche per la richiesta di intervento di estimatori, consulenti contabili etc.)

Rilascio spontaneo dell'immobile da parte all'esecutato

In tale ipotesi non sarà necessario procedere alla formale immissione nel possesso a mezzo Ufficiale Giudiziario.

Sarà comunque onere della parte procedente dare comunicazione all'Ufficiale Giudiziario dell'avvenuto rilascio, specialmente quando risulti fissato accesso con forza pubblica.

Morte dell'esecutato nel corso dell'esecuzione

In caso di morte dell'esecutato - se gli eredi non provvedono a restituire le chiavi (e con esse il possesso dell'unità immobiliare) - la procedura potrà proseguire nei confronti degli eredi ai sensi dell'art. 477 c.p.c. (agli eredi sarà notificato il titolo unitamente al precetto).

La procedura esecutiva manterrà l'anzianità maturata fino a quel momento e proseguirà regolarmente nei confronti degli eredi senza interruzione.

Nelle more dell'esecuzione gli eredi saranno tenuti al pagamento della indennità di occupazione fino alla data del rilascio.

Spese dell'esecuzione ex art. 611 c.p.c.

Onde consentire all'Ufficiale Giudiziario di specificare nel verbale di esecuzione dello sfratto tutti gli esborsi sostenuti dalla parte procedente (compreso: fabbro, medico legale, veterinario, ecc...), sarà opportuno allegare le fatture relative alle spese sostenute, che potranno essere liquidate dal Giudice all'esito dell'esecuzione ex art. 611 c.p.c., co 2.

Esecuzione dello sfratto in caso di abbandono dell'immobile da parte dell'esecutato

Uso abitativo: vista l'esigenza abitativa, in ogni caso primaria, nell'ipotesi in cui l'immobile oggetto di esecuzione versi in stato di abbandono e ciò sia desumibile da elementi di fatto, quali lo stato dei luoghi e la prova del distacco delle utenze (luce, acqua, gas, ecc...) e/o dalla testimonianza di vicini, Amministratore condominiale, ecc..., l'Avvocato della parte procedente dovrà rivolgersi al G.E. che, previa verifica delle prove sopra indicate, potrà autorizzare l'intervento della Forza Pubblica aggiuntiva (c.d. "terza pattuglia").

Uso diverso dall'abitativo: nell'ipotesi in cui l'immobile versi in stato di abbandono e ciò sia desumibile da elementi di fatto, quali lo stato dei luoghi e la prova del distacco delle utenze (luce, acqua, gas, ecc...) e/o dalla testimonianza di vicini, Amministratore condominiale, ecc..., l'Ufficiale Giudiziario potrà procedere all'esecuzione dello sfratto anche senza l'ausilio della Forza Pubblica.

Richiesta della c.d. “Terza pattuglia”

Si tratta di una pattuglia straordinaria (oltre alle due pattuglie in servizio ordinario) che viene concessa (nella realtà Fiorentina) qualora l'immobile sia stato abbandonato, ovvero se l'esecutato dispone di altro alloggio.

La forma della richiesta è quella del ricorso ex art. 6 L. 431/98 da depositarsi presso G.E.

Sospensione delle esecuzioni – finita locazione – Decreto Legge “mille proroghe” – interventi in materia di disagio abitativo – l'autocertificazione dell'esecutato

Per contestare il contenuto delle autocertificazioni allegate dal conduttore è sufficiente fare opposizione depositando una memoria al G.E. il quale, convocate le parti, adotta gli opportuni provvedimenti. Tale contestazione è sempre ammissibile e non ci sono termini per la sua proposizione.

È possibile conoscere i redditi dell'esecutato facendo istanza all'Agenzia delle Entrate, ovvero verificare altri dati attraverso gli Uffici dell'anagrafe.

Beni lasciati dal conduttore all'interno dell'immobile oggetto di esecuzione – Art. 609 c.p.c.

L'Ufficiale Giudiziario di norma nomina custode il proprietario immesso nel possesso. L'esecutato ha facoltà di rinunciare alla stesura dell'inventario.

Nel caso di stesura dell'inventario sarà opportuno allegare al verbale le fotografie dei beni mobili oggetto di custodia.

Una prassi suggeribile è quella di far sostituire le chiavi alla presenza dell'ufficiale giudiziario, chiavi che vengono messe in una busta chiusa e sigillata con contestuale fissazione di una nuova data in cui consentire l'asporto della merce.