

SOMMARIO

1. IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: NATURA E STRUTTURA	5
1. Il pignoramento immobiliare come fattispecie a formazione progressiva.	5
2. L'oggetto del pignoramento immobiliare e la sua estensione	8
2.1. Accessori.	9
2.2. Pertinenze	9
2.3. Frutti	9
3. Il regime di opponibilità della cessione e della liberazione di canoni.	13
3.1. L'opponibilità delle cessioni e delle liberazioni ai creditori	13
3.2. L'opponibilità delle cessioni e delle liberazioni all'acquirente.	16
2. IL CONTRATTO DI LOCAZIONE E LA SUA OPPONIBILITÀ	19
1. L'accertamento dello stato di occupazione dell'immobile pignorato.	19
2. L'opponibilità della locazione	21
3. I criteri di opponibilità della locazione	25
3.1. La data certa del contratto di locazione.	25
3.2. La trascrizione del contratto di locazione.	29
3.3. La detenzione del conduttore anteriore al pignoramento	33
3.4. La locazione stipulata a canone vile	38
4. Locazione e clausola di scioglimento in caso di alienazione	47
5. La sublocazione dell'immobile pignorato e i rapporti con la procedura esecutiva .	48
6. Prelazione del conduttore	52
6.1. Prelazione e pignoramento di immobile a uso abitativo	53
6.2. Prelazione e pignoramento di immobile a uso non abitativo	55
6.3. Prelazione e pignoramento di fondo rustico	57
3. LA CUSTODIA DELL'IMMOBILE LOCATO	59
1. I compiti e le funzioni del custode giudiziario.	59
2. Gli accertamenti e le verifiche del custode giudiziario	62
3. L'apprensione dei canoni di locazione da parte del custode giudiziario.	65
3.1. I pagamenti effettuati dal conduttore di immobile pignorato	65
3.2. Locazione non opponibile e sorte dei pagamenti effettuati dal terzo.	67
3.3. La prova dei pagamenti effettuati dal conduttore di immobile pignorato	69
3.4. La legittimazione del custode giudiziario all'incasso dei canoni di locazione. .	70
4. Pignoramento di immobile locato e concorrente pignoramento dei canoni di locazione	72
4.1. Espropriazione immobiliare e successivo pignoramento dei canoni di locazione.	73

4.2. Pignoramento dei canoni di locazione e successiva espropriazione dell'immobile locato	76
5. La locazione dell'immobile da parte del custode giudiziario	78
5.1. Conseguenze dell'assenza di autorizzazione del giudice dell'esecuzione	79
5.2. Caratteristiche della locazione concessa dal custode giudiziario	80
6. Il rinnovo e la disdetta della locazione dell'immobile pignorato	82
6.1. Immobili a uso non abitativo	84
6.2. Immobili a uso abitativo	87
6.3. Affitto di fondi rustici	87
7. Le azioni del custode giudiziario	88
8. Profili fiscali.	93
8.1. Il trattamento fiscale della locazione	93
8.2. Gli adempimenti demandati al custode giudiziario.	94
8.3. Il trattamento fiscale dell'indennità di occupazione	97

Quest'opera è frutto della passione per lo studio della materia dell'esecuzione forzata, dell'esperienza professionale maturata sul campo e della condivisione di conoscenze e competenze con gli operatori e con gli studiosi del processo esecutivo, ai quali sono profondamente grato.