











TABELLA SINOTTICA

<p>☐ Sono opponibili alla procedura esecutiva i contratti di locazione registrati e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti anteriori alla data di trascrizione del pignoramento.</p>	
<p>☐ Inefficacia di qualunque tipo di locazione - anche se effettuata prima del pignoramento - se nell'allegato "A" al contratto di Mutuo è specificato il divieto di locare l'immobile</p>	<p>Unicamente azione esecutiva: non c'è graduazione, né blocco degli sfratti, tantomeno causa di fine locazione. L'allegato "A" è parte integrante del titolo esecutivo.</p>
<p>☐ Se l'immobile è occupato dal precedente proprietario-debitore</p>	<p>Unicamente azione esecutiva: non c'è graduazione, né blocco degli sfratti.</p>
<p>☐ Se l'immobile è stato locato <u>dopo</u> la trascrizione del pignoramento</p>	<p>Unicamente azione esecutiva: non c'è graduazione, né blocco degli sfratti, tantomeno causa di fine locazione.</p>
<p>☐ Se l'immobile è stato locato prima del pignoramento, ma <u>non c'è una data certa</u>, tuttavia è certa la detenzione prima del pignoramento</p>	<p>Scadenza della locazione 1 anno dopo l'acquisto all'asta. Dopodiché, azione esecutiva di rilascio.</p>
<p>☐ Se l'immobile è stato locato prima del pignoramento <u>senza data certa</u> e anche la detenzione non è certa</p>	<p>Unicamente azione esecutiva: non c'è graduazione, né blocco degli sfratti, tantomeno causa di fine locazione.</p>
<p>☐ Se l'immobile è stato locato prima del pignoramento con contratto registrato</p>	<p>Il titolo è opponibile nel limite massimo dei nove anni.</p>
<p>☐ Rinnovazione della locazione a norma, in corso di esecuzione autorizzata dal giudice</p>	<p>Devono essere rispettati i tempi sino alla scadenza legale. Dopodiché, azione esecutiva di rilascio.</p>
<p>☐ Rinnovazione della locazione a norma, in corso di esecuzione, non autorizzata dal giudice</p>	<p>Nel caso limite, vanno rispettate per un massimo di 1 anno dalla data di rinnovo. Dopodiché, azione esecutiva di rilascio.</p>
<p>☐ Locazioni autorizzate dal giudice durante le fasi dell'esecuzione</p>	<p>Occupazione temporanea - occupante sine titolo - che paga un'indennità di occupazione e che scade al momento della aggiudicazione del bene all'asta.</p>
<p>☐ Locazione a norma, anteriore al pignoramento, ma con un canone inferiore di oltre 1/3 al canone di mercato o a precedenti locazioni</p>	<p>Non ha validità e va impugnata. Successiva azione esecutiva: non c'è graduazione, né blocco degli sfratti, tantomeno causa di fine locazione.</p>
<p>☐ L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non <u>trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del</u></p>	

pignoramento.	
<p> L'assegnazione della casa coniugale non è opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data del pignoramento.</p>	
<p> L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione al coniuge comporta la diramazione sui figli sino alla maggiore età e sino all'autonomia lavorativa dei figli. In questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà.</p>	
<p> Sublocazione parziale registrata prima del pignoramento</p>	<p>Nullità dell'atto se nell'allegato "A" al contratto di mutuo è indicato il divieto di locazione.</p>
<p> Terzi - titolari di prima locazione - con successiva sublocazione totale, con data antecedente il pignoramento</p>	<p>Decade il diritto economico del primo soggetto. Per il conduttore occupante lsi fa riferimento alle condizioni di cui sopra.</p>
<p> Nelle vendite per divisione giudiziaria</p>	<p>Nelle divisioni giudiziarie non c'è il pignoramento. Per il contratto del conduttore si fa riferimento alla data di locazione. Se il contratto non è stato registrato, può essere assunta la data delle utenze.</p>
<p> Locazioni ultranovennali Prima e dopo il pignoramento</p> <p> Nel caso di trascrizione ante-pignoramento, l'avviso di vendita deve riportare gli elementi della visura.</p>	<p>Le locazioni eccedenti i nove anni che non sono state trascritte prima del pignoramento non sono opponibili all'acquirente.</p> <p>Le locazioni eccedenti i nove anni che sono state trascritte prima del pignoramento sono opponibili all'acquirente. .</p>
<p> Il diritto di prelazione nelle vendite all'asta a favore del conduttore dell'attività commerciale, del colono o del terzo coltivatore confinante</p>	<p>La legge esclude la prelazione nel caso di vendita forzata, permuta, liquidazione coatta, fallimento o espropriazione per pubblica utilità. Sussiste solo a favore dello Stato per i beni di interesse artistico e storico, vincolati ai sensi del D.L. 490/1999.</p>
<p> Negli Avvisi di vendita è obbligatorio menzionare i titoli opponibili e non opponibili.</p>	
<p> Oneri condominiali non pagati. Art. 63 comma 4 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile</p>	<p>A carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, dalla data di Trascrizione del Decreto di Trasferimento.</p>