

Tre i casi previsti per la liberazione dell'immobile. Il provvedimento non è impugnabile ed è disposto dal giudice dell'esecuzione. Vietato dare in locazione il bene senza autorizzazione

# Custodia dell'immobile pignorato e liberazione

Il titolo esecutivo per il rilascio del bene e il ruolo strategico del custode giudiziario. Le tutele nei confronti del debitore

## L'INTERVENTO

L'avvocato Gianluca Sposato, presidente onorario dell'associazione custodi giudiziari, commentando il comma 3 dell'art 560 del codice di procedura civile, spiega che questo provvedimento «dispone che il debitore, o il terzo nominato custode, debbano rendere il conto, a norma dell'art. 593 dello stesso codice di rito, precisando che è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato senza l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione. La finalità della norma – precisa l'avvocato Sposato – è quella di sottrarre alla disponibilità del debitore il bene pignorato e di rendere costantemente aggiornato il giudice sulle condizioni del cespite pignorato, onde poter adottare ogni provvedimento consequenziale opportuno».

## La liberazione dell'immobile pignorato

<Il terzo comma della normativa – prosegue l'avvocato – prevede che il giudice dell'es-



L'avvocato Gianluca Sposato

cuzione disponga, con provvedimento non impugnabile, la liberazione dell'immobile pignorato in tre casi: 1) quando non ritenga di autorizzare il debitore a continuare ad abitare lo stesso, o parte dello stesso; 2) quando revochi la suddetta autorizzazione, se concessa in precedenza; 3) quando

provveda all'aggiudicazione o assegnazione dell'immobile. In una fase di crisi economica del mercato immobiliare come quella attuale, i maggiori Fori italiani, come quello di Roma e Milano, applicano, di norma, il disposto in commento lasciando al giudice dell'esecuzione un potere discrezionale che si concreta in sostanza nell'ordine di liberazione anticipato alla vendita, disponendola a prescindere dalla collaborazione o meno dell'esecutato. In passato – argomenta l'avvocato Sposato – pur tenendo conto del principio esposto, sancito dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 13202 del 31/05/2010, salvo comportamenti omissivi, od ostantivi, posti in essere dal debitore, o da chi occupasse l'immobile pignorato, l'ordine di liberazione, di regola, veniva emesso soltanto al termine della procedura esecutiva con l'ordinanza di aggiudicazione, consentendo al debitore di continuare ad occupare l'immobile fintanto che non fosse stato aggiudicato. Con l'introduzione del contraddittorio, secondo quanto previsto dall'art. 171 del codice civile, il giudice dell'esecuzione può autorizzare il debitore a continuare ad abitare l'immobile pignorato, consentendogli, anche per ragioni di una-

rità, di beneficiare del bene, se pur limitatamente. Tuttavia – prosegue l'avvocato Sposato – non sembra che il debitore vanti un vero e proprio diritto all'abitazione, ragion per cui, ove questi continui ad abitare l'immobile senza espressa autorizzazione del giudice, si configurerebbe una giusta causa anche per la sua sostituzione nella funzione di custode; delineandosi così la liberazione quale regola e l'abitazione come eccezione che necessita sempre di autorizzazione, anche quando il debitore sia stato nominato custode».

**L'ART. 560 COMMA 3 C.P.C. PREVEDE LA POSSIBILITÀ CHE IL DEBITORE, SE AUTORIZZATO, CONTINUI AD ABITARE NELL'IMMOBILE PIGNORATO O IN PARTE DI ESSO**

## Esecuzione per una somma minima

<Diversi sono i problemi connessi con l'interpretazione della norma – puntualizza l'avvocato – si pensi al caso di un immobile pignorato locato ad un canone particolarmente elevato, circostanza in cui è evidente che, trattandosi pur sempre di un potere discrezionale del giudice, l'ordine di liberazione potrebbe essere differito alla vendita, con conseguente vantaggio per la procedura ed incameramento delle relative somme. In contrasto con la precedente formulazione del provvedimento in esame, è la sentenza della Suprema Corte n. 4228 del 03/03/2015 – conclude l'avv. Sposato – che stabilendo una soglia minima di rilevanza nella espropriazione immobiliare, precluderebbe di agire al di sotto di un certo valore, principio al quale non sempre la giurisprudenza di merito ha posto rilievo; il richiamo all'art. 164 bis del codice di procedura civile è evidente, trattandosi di norma di chiusura non esaustiva ed apparentemente ragionevole che perlopiù le spese di procedura non superino mai il credito vantato dal creditore procedente.

## Tribunale di Lanciano

### FALLIMENTI

AVV. MARIA RITA ARABELLA TENAGLIA

#### ESEC. IMM. n. 19/13

L'Avv. Maria Rita Arabella Tenaglia, con studio in Orsogna alla via collemese n. 31, - delegato ex art. 591 bis cpc – avvisa che, presso il proprio studio su indicato, il giorno 4 Novembre 2015, ore 17,30, termine per la presentazione delle offerte entro le ore 12,00 del giorno 3 Novembre 2015, si procederà alla **vendita senza incanto** ovvero, ricorrendone le condizioni, si procederà alla **vendita con incanto** il giorno 11 Novembre 2015, ore 17,30, termine per la presentazione delle offerte le ore 12,00 del giorno 10 Novembre 2015, dei seguenti beni immobili: **LOTTO UNICO**: - piena proprietà su fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Chieti alla via Fontanelle n. 8, che si eleva su due piani fuori terra, costituito al seminterrato da un locale ad uso cantina e piccolo ripostiglio esterno, al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina abitabile, due vani e servizio igienico, al primo piano da tre vani due servizi igienici e disimpegno, il tutto per una superficie lorda di mq. 194,21 e netta di mq. 150,07. Si precisa che per tale compendio, è necessario eseguire i lavori di adeguamento per la demolizione parziale del fabbricato di cui alla sentenza n. 29/1990 del Tribunale di Chieti e che, dopo tale attuazione, andrà presentata richiesta di permesso di costruire in sanatoria per l'adeguamento e il cambio di destinazione d'uso funzionale e prodotta variazione catastale (Docfa) presso l'Agenzia del Territorio di Chieti. Si precisa altresì che l'unità immobiliare descritta, ai fini della certificazione richiesta ai sensi dell'art. 6 D. L.vo n. 311/06, rientra in classe energetica G. **Dati catastali**: Comune censuario Chieti, foglio 48: particella 222, sub 1, zona cens. 2, categoria A/7, classe 1, cons. 10 vani, rendita euro 1.136,21; **Confini**: l'immobile oggetto di vendita è confinante con strada comunale Fontanelle, residua proprietà stessa esecutata, Di Credico Antonio, salvo altri; - piena proprietà su terreno di natura agricola della superficie catastale di mq. 35, adiacente al fabbricato innanzi descritto, attualmente destinato a giardino e viale di accesso, ricadente in "zona destinata all'agricoltura e particolari servizi ed impianti" rispetto al vigente P.R.G. del Comune di Chieti. **Dati catastali**: Comune censuario Chieti, foglio 48: particella 223, qualità vigneto, classe 2, mq. 225, r.d. € 2,27, r.a. € 1,57; particella 4049, qualità uliveto, classe 2, mq. 110, r.d. € 0,43, r.a. € 0,31; **Confini**: strada comunale Fontanelle, Comune di Chieti, proprietà Scrapanti Alessandro, Giuseppina e Maria, salvo altri. **PREZZO BASE D'ASTA € 67.485,52 (III Ribasso) Offerte minime in aumento nella vendita con incanto € 1.000,00.** Si fa presente che il Tribunale di Chieti con sentenza n. 29 del 19/01/1990, confermata dalla Corte d'Appello di L'Aquila con sentenza n. 114/1992, ha sancito la demolizione parziale del fabbricato di proprietà dell'esecutato e che il CTU incaricato nella presente procedura ha stimato in € 88.014,48 l'importo complessivo dei lavori occorrenti per l'adeguamento del fabbricato alle disposizioni di cui alla citata sentenza. A demolizione avvenuta, la superficie lorda del fabbricato risulterà ad uso abitativo per mq. 96,78 (comprensivo delle percentuali di veranda, balcone e terrazzo) oltre al locale cantina-ripostiglio di mq. 43,60. Informazioni presso l'Avv. Maria Rita Arabella Tenaglia (tel. 0871/869929, cell. 335/1333570), sito web: www.tribunalechieti.it. f.to il professionista delegato (Avv. Maria Rita Arabella Tenaglia)

#### ESEC. IMM. n. 266/2013

L'Avv. Maria Rita Arabella Tenaglia, con studio in Orsogna alla via collemese n. 31, - delegato ex art. 591 bis cpc – avvisa che, presso il proprio studio su indicato, il giorno 18 novembre 2015, ore 16,00, termine per la presentazione delle offerte entro le ore 12,00 del giorno 17 novembre 2015, si procederà alla **vendita senza incanto** ovvero, ricorrendone le condizioni, si procederà alla **vendita con incanto** il giorno 25 novembre 2015, alle ore 16,00, termine per la presentazione delle offerte le ore 12,00 del giorno 24 novembre 2015, dei seguenti beni immobili: **LOTTO 1** - diritti pari alla piena proprietà su porzione di

fabbricato destinata ad uso ufficio sita nel Comune di Torrevicchia Teatina (CH) alla via Roma n. 39, piano S1, della superficie commerciale di mq. 43,20 circa; **dati catastali**: l'immobile è censito presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Chieti come segue: foglio 13, particella 4292, sub 7, categoria A/10, classe U, cons. vani 2,5, rendita € 413,17; **confini**: via Roma a sud, altra unità immobiliare della stessa ditta accessibile tramite porta a Nord e altre ditte ad Ovest ed Est; - diritti pari alla piena proprietà su porzione di fabbricato destinata ad uso magazzino sita nel Comune di Torrevicchia Teatina (CH) alla via Roma snc, piano S1, della superficie commerciale di mq. 52,6 circa, con annessa corte esclusiva della superficie commerciale di circa 131,30 mq.; **dati catastali**: l'immobile è censito presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Chieti come segue: foglio 13, particella 4292, sub 6, categoria C/2, classe 2, sup. catastale mq 50, rendita € 113,62; **confini**: corte esclusiva a Nord, altra unità immobiliare della stessa Ditta accessibile tramite porta a Sud ed altre Ditte ad Ovest ed Est; **PREZZO BASE D'ASTA € 72.138,57 - Offerte minime in aumento nella vendita con incanto € 3.000,00. LOTTO 2** - diritti pari alla piena proprietà su porzione di fabbricato destinata ad uso negozio sita nel Comune di Torrevicchia Teatina (CH) alla via Roma n. 35/A, piano T, della superficie commerciale di mq. 87 circa (di cui 41 mq coperti); **dati catastali**: l'immobile è censito presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Chieti come segue: foglio 13, particella 4292, sub 8, categoria C/1, classe 2, sup. catastale mq. 35, rendita € 609,16; **confini**: via Roma a Sud e altre ditte a Nord, Ovest ed Est; **PREZZO BASE D'ASTA € 64.695,75 - Offerte minime in aumento nella vendita con incanto € 3.000,00. LOTTO 3** - diritti pari alla piena proprietà su intero fabbricato da cielo a terra suddiviso nelle seguenti unità: - porzione di fabbricato destinata ad uso autorimessa sita nel Comune di Torrevicchia Teatina (CH) alla via Roma snc, piano S1, della superficie commerciale di mq. 53,5 circa; **dati catastali**: l'immobile è censito presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Chieti come segue: foglio 13, particella 4291, sub 2, categoria C/6, classe U, sup. catastale mq. 41, rendita € 95,29; **confini**: Proprietà Principe a Nord Est; - diritti pari alla piena proprietà su porzione di fabbricato destinata ad uso abitazione sita nel Comune di Torrevicchia Teatina (CH) alla via Roma snc, piani T e 1, della superficie commerciale di mq. 52,6 circa, con annessa corte esclusiva della superficie commerciale di circa 106,57 mq.; **dati catastali**: l'immobile è censito presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Chieti come segue: foglio 13, particella 4291, sub 3, categoria A/3, classe 2, cons. vani 5, rendita € 296,96; **confini**: Proprietà Principe a Nord Est; **PREZZO BASE D'ASTA € 105.082,87 - Offerte minime in aumento nella vendita con incanto € 3.000,00.** Si precisa che non sono presenti le certificazioni di cui all'art. 6 del D. L.vo 311/2006 e che sarà onere dell'aggiudicatario procurare il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica, ove necessario, relativo agli immobili oggetto di esecuzione prima dell'emissione del decreto di trasferimento. Si precisa, inoltre, che sono presenti alcune difformità rispetto alle autorizzazioni rilasciate per la realizzazione degli immobili che sarà cura dell'aggiudicatario sanare presso le competenti autorità. Informazioni presso l'Avv. Maria Rita Arabella Tenaglia (tel. 0871/869929, cell. 335/1333570), sito web: www.tribunalechieti.it. f.to il professionista delegato (Avv. Maria Rita Arabella Tenaglia)

#### ESEC. IMM. n. 167/14

L'Avv. Maria Rita Arabella Tenaglia, con studio in Orsogna alla via collemese n. 31, - delegato ex art. 591 bis cpc – avvisa che, presso il proprio studio in Orsogna alla via collemese n. 31, il giorno 4 novembre 2015, ore 16,00, termine per la presentazione delle offerte entro le ore 12,00 del giorno 3 novembre 2015, si procederà alla **vendita senza incanto** ovvero, ricorrendone le condizioni, si procederà alla **vendita con incanto** il giorno 11 novembre 2015, ore 16,00, termine per la presentazione delle offerte le ore 12,00 del giorno 10 novembre 2015, dei seguenti beni immobili: **LOTTO UNICO: diritti pari alla piena proprietà su porzione di fabbricato destinata ad uso ufficio sita nel Comune di Chieti, via Bassino (ex strada Paradiso degli Asini) snc, ricadente nell'area industriale ASI Val Pescara, composto da una unità al piano terra ad uso magazzino-laboratorio con annessi servizi della superficie di mq 260 e con altezza interna pari a mt. 3.00 e da una unità al piano primo ad uso uffici con annes-**

**si servizi della superficie di mq 260 e altezza mt 2.86; dati catastali: l'immobile è censito presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Chieti come segue: foglio 7, particella 4184, sub 4, categoria D/1, rendita € 3.436,00. PREZZO BASE d'ASTA € 286.000,00; Offerte minime in aumento nella vendita con incanto € 5.000,00. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 del D. L.vo 311/2006, l'immobile oggetto di vendita è dotato di Attestato di prestazione Energetica da cui risulta che la porzione al piano terra, non essendo dotata di impianto di riscaldamento, non appartiene ad alcuna classe energetica; la porzione al primo piano ricade in Classe Energetica di tipo D. Si precisa, inoltre, che l'unità immobiliare è dotata di corte esclusiva di 940 mq. Dove è stata realizzata una tettoia in acciaio di mq. 73, adossata al fabbricato e utilizzata come parcheggio che dovrà essere oggetto di sanatoria poiché non autorizzata.** Informazioni presso l'Avv. Maria Rita Arabella Tenaglia (tel. 0871/869929, cell. 335/1333570), sito web: www.tribunalechieti.it. f.to il professionista delegato (Avv. Maria Rita Arabella Tenaglia)

#### ESEC. IMM. n. 183/2013

L'Avv. Maria Rita Arabella Tenaglia, con studio in Orsogna alla via collemese n. 31, - delegato ex art. 591 bis cpc – avvisa che, presso il proprio studio su indicato, il giorno 18 novembre 2015, ore 17,30, termine per la presentazione delle offerte entro le ore 12,00 del giorno 17 novembre 2015, si procederà alla **vendita senza incanto** ovvero, ricorrendone le condizioni, si procederà alla **vendita con incanto** il giorno 25 novembre 2015, alle ore 17,30, termine per la presentazione delle offerte le ore 12,00 del giorno 24 novembre 2015, dei seguenti beni immobili: **LOTTO UNICO**: piena proprietà su appartamento posto al piano terra facente parte del più ampio fabbricato sito in Tollo, contrada Colle della Signora n. 17, della superficie complessiva lorda di 114,06 mq circa, composto di ampio locale con funzione di ingresso e pranzo-soggiorno, due camere da letto, cucina, bagno, cantina poco distante. Il fabbricato risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Tollo come segue: foglio 3, particella 739, sub 4, categoria A/3, classe 1, cons. 5 vani, rendita € 284,05. **PREZZO BASE D'ASTA € 57.375,00. Offerte minime in aumento nella vendita con incanto € 2.000,00.** Si precisa che non sono presenti le certificazioni di cui all'art. 6 del D. L.vo 311/2006 e che sarà onere dell'aggiudicatario procurare il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile oggetto di esecuzione prima dell'emissione del decreto di trasferimento. Informazioni presso l'Avv. Maria Rita Arabella Tenaglia (tel. 0871/869929, cell. 335/1333570), sito web: www.tribunalechieti.it. f.to il professionista delegato (Avv. Maria Rita Arabella Tenaglia)

## Tribunale di Chieti

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT. VINCENZO SIMONETTI

#### ESEC. IMM. n. 170/2011

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE A PREZZO RIBASATO. Il sottoscritto Dott. Vincenzo Simonetti delegato dal G.E. presso il Tribunale di Chieti al compimento delle operazioni di vendita, avvisa che il giorno 3 novembre 2015, alle ore 10,00, avanti a sé professionista delegato, nel suo studio in Chieti Scalo, Viale B.Croce, 183 avverrà la vendita senza incanto e la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 CPC, e che, qualora non abbia luogo la vendita senza incanto, il giorno 10 novembre 2015 alle ore 10,00, sempre avanti a sé professionista delegato, avverrà la vendita con incanto, dei seguenti beni immobili come da perizia geom. Massimo Marino in atti. **Lotto n.1:** Diritto di piena proprietà di appartamento al piano terra in Casacanditella (CH) alla Via Madonna n°48 con annessa circostante corte, articolato di fatto in due distinte unità abitative, riportato nel N.C.E.U. al foglio di mappa 12 con il numero di particella 586 sub 2 (categoria A/2 - classe 1 - consistenza vani 6 - rendita catastale € 371,85), composto da ingresso, due camere, cucina, bagno, disimpegno e ripostiglio esterno (l'unità abitativa più grande) e da ingresso/cucina, camera, bagno e disimpegno (l'unità

abitativa più piccola), della superficie lorda complessiva di circa mq. 157, dell'altezza di m. 2,75. Terreno in Casacanditella (CH) alla Via Madonna, annesso di fatto alla corte del fabbricato nel quale è ricompreso l'appartamento suddetto, riportato nel N.C.T. al foglio di mappa 12 con il numero di particella 660 della superficie catastale di mq. 260, ricadente nella zona "B.2" in base al vigente P.R.G. comunale; prezzo base: € 25.450,93. **Lotto n. 5:** Diritti della piena proprietà pari ad 1/5 pro indiviso del terreno agricolo in Casacanditella (CH) alla Contrada Montevicchio, riportato nel N.C.T. al foglio di mappa 7 con i numeri di particella 580 (mq. 1.140) e 582 (mq. 750) della superficie catastale complessiva di mq. 1.890, prezzo base € 134,55. Offerte minime in aumento in caso di vendita con incanto: € 1.000,00 per il lotto n. 1 ed € 10,00 per il lotto n.5. Maggiori informazioni saranno fornite dal professionista delegato, previo appuntamento telefonico al n. 0871/552066 e-mail: vincenzo.simonetti@odcecchieti.it. Chieti, il 1 settembre 2015. Dott. Vincenzo Simonetti.

AVV. GIANLUCA LUCIANI

#### ESEC. IMM. n. 34/2014

Avviso di vendita immobiliare Vendita senza incanto del 06/11/2015 ore 16:00 **LOTTO UNICO Piena ed intera proprietà di una porzione di fabbricato costituita da appartamento su due livelli (piano terra e 1°) in Ortona, Via della Pace n° 26. Il bene, composto da due vani al piano terra con piccolo locale igienico e due stanze da letto al piano superiore è individuato in Catasto Urbano al foglio di mappa 25, particella 858 sub 1, Cat. A/4 di vani 4,5 e rendita € 199,87. A confine con Via della Pace, fabbricato individuato dal mappale 857 e fabbricato individuato dal mappale 359 e 860, salvo altri. Prezzo a base d'asta € 39.000,00 L'immobile è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. ai sensi dell'art. 6 D.L. 63/2013) che dovrà essere allegato, in caso di vendita, a cura e spese dell'aggiudicatario. Le offerte dovranno pervenire presso lo studio dell'Avv. Gianluca Luciani, in busta chiusa, entro le ore 12:00 del giorno 05/11/2015. Salva l'ipotesi di cui all'art. 573 c.p.c., il bene sarà aggiudicato al miglior offerente. Qualora poi non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, ovvero per il caso in cui le offerte non siano efficaci ex art. 571 c.p.c., ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze di cui all'art. 572/3 c.p.c. ovvero per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione AVVISA che il giorno 18/11/2015 alle ore 16:00 si procederà alla vendita a pubblico incanto dei suddetti beni e che le domande di partecipazione in carta legale (bollo da € 16,00) dovranno essere presentate sempre presso lo studio dell'Avv. Gianluca Luciani entro le ore 12:00 del giorno 17/11/2015. L'offerta minima in aumento è prevista in € 2.000,00. Le vendite si terranno presso lo studio dell'Avv. delegato in Francavilla Al Mare, Viale Nettuno n° 204. Ogni altra informazione relativa alla vendita ed alla visita del bene potrà essere acquisita presso lo studio dell'Avv. delegato all'indirizzo su indicato previa telefonata (tel. 085/815751).**

AVV. VALENTINA DE MEDIO

#### ESEC. IMM. n. 42/2006

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE Vendita senza incanto del 4.11.2015 ore 17.00 **LOTTO 2:** Diritti di nuda proprietà su porzione di fabbricato adibita ad abitazione in Comune di Taranta Peligna, Via Roma n. 57, piano primo sottostada o seminterrato, con superficie coperta (muri compresi) di circa mq. 80. Al N.C.E.U al fg. 5, porzione delle part.le 316 sub 2 e 316 sub 1 le cui consistenze complessive sono oggi censite come A/6 di classe 3 con rispettivi vani 2,5 e 4,5 e rendite di Euro 52,94 e 95,29. **Prezzo base d'asta: Euro 12.000,00** Le offerte dovranno pervenire entro le ore 12,00 del 3.11.2015, in busta chiusa, presso lo studio dell'Avv. Valentina De Medio in Francavilla al Mare, Salita San Franco n. 14. Salva l'ipotesi di cui all'art. 573 c.p.c., il bene sarà aggiudicato al miglior offerente. Vendita con incanto del 11.11.2015 ore 17.00 Le offerte dovranno pervenire entro le ore 12,00 del 10.11.2015, dei suddescritti beni immobili con offerta minima in aumento di Euro 300,00 Avv. Augusto Di Boscio