

## ■ Studi Esecuzioni Immobiliari

### Studio n. 45-2008/E

#### Liberazione degli immobili pignorati dai beni mobili

*Approvato dalla Commissione Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate il 20 febbraio 2009*

**Sommario:** 1. Premessa; 2. L'oggetto del pignoramento immobiliare rispetto ai mobili; 3. La disciplina normativa di riferimento; 4. Problematiche relative all'individuazione dei beni mobili estranei all'esecuzione; 5. La procedura per la liberazione dell'immobile da beni mobili non soggetti al pignoramento immobiliare; 6. Conclusioni.

#### 1. Premessa

Il legislatore della riforma *ex lege* n.80/2005 e successive modificazioni ha inteso provvedere alla modernizzazione del processo esecutivo (e, in generale, di quello civile) in termini di competitività, cercando di delineare un "mercato" dei servizi giudiziari e giuridici, in grado di realizzare in concreto l'interesse delle parti <sup>(1)</sup>, con regole mutuata dalle realtà economiche. Ha così recepito le spinte della dottrina più attenta che sottolineava come "la vendita forzata è innanzitutto un fenomeno economico che, per poter essere fruttuoso, deve essere gestito come tale da soggetti che hanno la loro professionalità e con metodi meno formalistici e più efficienti" <sup>(2)</sup>.

In questa prospettiva ha dettato regole per rendere l'immobile appetibile sul mercato, considerando che l'interesse dei potenziali acquirenti è quello di conseguire tempestivamente la disponibilità del bene e che la domanda è condizionata al riguardo dalla qualità dell'offerta. In particolare, ha previsto un procedimento di rilascio (art.560 c.p.c.), sulla base di un titolo esecutivo emesso dallo stesso giudice dell'esecuzione, per evitare che l'esecutato, continuando ad occupare il bene, ponga ostacoli alla vendita, rendendola meno proficua.

La prassi ha altresì evidenziato che la liberazione dei locali non riguarda soltanto le persone che occupano l'immobile senza titolo opponibile alla procedura ma anche i mobili (arredi, oggetti, effetti personali, merci, animali da cortile ecc.) che il debitore non si è preoccupato di trasferire altrove.

Rispetto a tale questione si è posto un problema di modalità di attuazione dell'ordine di rilascio, in considerazione del laconico contesto normativo di riferimento.

## **2. L'oggetto del pignoramento immobiliare rispetto ai mobili**

Occorre valutare preliminarmente se il pignoramento immobiliare possa estendersi a tutto ciò che, suscettibile di un autonomo valore economico, è contenuto nell'immobile stesso.

In caso di riscontro positivo l'acquirente, a seguito di aggiudicazione, potrebbe disporre, sulla base di un valido titolo acquisitivo (il decreto di trasferimento). Ancor prima, la procedura potrebbe venderli separatamente e – specie se il valore è trascurabile – realizzare lo sgombero anche con modalità che non tengano conto del diritto del debitore esecutato alla conservazione dei mobili. Si realizzerebbe in tal modo con un'unica procedura – e un solo pignoramento – la vendita di beni riuniti (immobile e mobili), senza necessità di atti separati e, soprattutto, con duplice vincolo di indisponibilità per il debitore.

In caso di riscontro negativo lo stesso acquirente dovrebbe a sue spese depositare i mobili presso terzi e chiedere la restituzione al debitore, con aggravio di attività ed onere di anticipazione idonei ad incidere negativamente sulla qualità dell'offerta. La custodia, durante la procedura di liquidazione, si estenderebbe inoltre ai mobili e l'ordine di rilascio ex art.560 c.p.c. dovrebbe essere attuato con modalità idonee a garantire il diritto di proprietà del debitore, in assenza di atti da cui desumere in maniera univoca la dismissione definitiva del possesso da parte di costui.

## **3. La disciplina normativa di riferimento**

L'esclusione dei mobili dall'oggetto del pignoramento immobiliare trova riscontro nel dettato normativo, in quanto l'art.556 c.p.c. stabilisce espressamente che "il creditore può fare pignorare insieme coll'immobile anche i mobili che lo arredano, quando appare opportuno che l'espropriazione avvenga unitamente". E' previsto quindi che le due specie di cespiti necessitino ciascuna di pignoramento, da effettuarsi – ai sensi del secondo comma – con atti separati; ragioni di opportunità economica possono semmai incidere sulle modalità dell'espropriazione, perché avvenga contestualmente, senza deroga tuttavia alla regola generale contenuta nell'art.491 c.p.c. secondo cui l'espropriazione forzata del patrimonio del debitore si inizia col pignoramento.

Deve tenersi tuttavia presente che l'art.2912 c.c. stabilisce che il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata.

La Cassazione ha applicato tale principio, sostenendo che anche alla vendita per espropriazione forzata è applicabile la disposizione di cui all'art.1477 c.c. secon-

do la quale la cosa venduta deve essere consegnata nello stato in cui si trova al momento della vendita, con gli accessori, le pertinenze ed i frutti ad essa relativi, salvo che questi siano stati espressamente esclusi ovvero siano stati considerati ad esso non inerenti <sup>(3)</sup>.

E' evidente che tale effetto estensivo del pignoramento si verifica solo con la trascrizione e non con la notifica dell'atto. La norma richiama tre concetti, due dei quali soltanto oggetto di determinazione legale (le pertinenze – art.817 c.c; i frutti, naturali e civili – art.820 c.c.).

Infine è opportuno richiamare l'art.934 c.c. in tema di accessione, secondo cui "qualunque piantagione, costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo, salvo che risulti diversamente dal titolo o dalla legge". In base al principio dell'incorporazione, tutto quello che si incorpora con il fondo per unione organica (come nella piantagione) o meccanica (come nella costruzione) diviene parte del fondo, sebbene sia *res aliena*. L'unione fisica e materiale di un manufatto all'immobile lo incorpora ad esso, anche se trattasi di un bene mobile con funzione strumentale ed una propria autonomia. L'estensione del pignoramento alle accessioni è confermata dall'art.2811 c.c. secondo cui l'ipoteca si estende alle accessioni dell'immobile ipotecato, salve le eccezioni stabilite dalla legge.

- Da tali previsioni può ricavarsi che:
- il pignoramento immobiliare non comprende i beni mobili che costituiscono arredamento ossia che sono destinati al servizio degli immobili stessi (art.556 c.p.c.);
- il pignoramento immobiliare comprende beni mobili ai quali può riconoscersi natura pertinenziale per il carattere di subordinazione funzionale con l'immobile (le scorte, anche vive, di un fondo agricolo, in quanto appartenenti al proprietario e destinate al servizio del fondo stesso, sono state ritenute pertinenze alle quali si estende il pignoramento dell'immobile ex art. 2912 cod. civ. <sup>(4)</sup>);
- il pignoramento immobiliare comprende beni mobili che, sebbene suscettibili di autonoma valutazione economica e non espressamente menzionati nell'atto, sono fisicamente uniti all'immobile e fanno parte integrante di esso (accessioni in senso tecnico, ad es. l'impianto di ascensore o di riscaldamento <sup>(5)</sup>).

#### **4. Problematiche relative all'individuazione dei beni mobili estranei all'esecuzione**

Nonostante i riferimenti normativi, non sempre è agevole l'accertamento della soggezione dei mobili al pignoramento immobiliare.

La Cassazione in un'unica pronuncia edita <sup>(6)</sup> ha affrontato la questione con riferimento ad ipoteca iscritta su immobile aziendale, al fine di esaminare se la stessa

si estenda anche ai mobili che compongono l'azienda. La conclusione è stata nel senso che, stante l'autonomia funzionale dei singoli beni organizzati, per iniziare l'esecuzione forzata sui beni medesimi è necessario eseguire separati pignoramenti per gli immobili e per i mobili (arg. ex art.556 c.p.c.).

Si potrebbe notare che la legge non determina il concetto di "cosa accessoria" (art.2912 c.c.) e che la dottrina ritiene <sup>(7)</sup> che in esso possano farsi rientrare le cd. pertinenze improprie, cioè quelle che sono a servizio o ornamento della cosa principale senza necessariamente rivestire il carattere della durevelozza. Ad esempio, le cose che il proprietario di un fondo vi tiene per il servizio e la coltivazione del medesimo sono soggette al pignoramento immobiliare, tranne che il debitore esecutato alleggi l'esistenza di altri mobili (art.515, primo comma c.p.c.) <sup>(8)</sup>.

Questo potrebbe portare a ritenere che la norma processuale, l'art.556 c.p.c, limita il tenore generale dell'art.2912 c.c. nel senso che il pignoramento immobiliare non si estende esclusivamente ai mobili che costituiscono arredo. Conclusione tuttavia che non trova il conforto di Cass. n.9760/1993 <sup>(9)</sup> secondo cui non solo gli elementi di arredo ma anche le attrezzature di un'azienda alberghiera sono esclusi dal pignoramento immobiliare (in termini, in motivazione): si privilegia così una lettura "aperta" del primo comma dell'art.556 c.p.c. ed un'accezione ampia del termine arredo, comprensiva di tutto ciò che, contenuto nell'immobile, è separato o facilmente separabile da esso. Soluzione in realtà che desta qualche perplessità perché si basa sulla funzione dei singoli beni e non sulla destinazione economica del compendio pignorato (costituito dall'immobile con le sue dotazioni). D'altra parte, la Stessa Corte ha ragionato diversamente allorché ha ritenuto che in sede di liquidazione dell'attivo fallimentare, la vendita d'azienda che consti di beni mobili e immobili può disporsi unitariamente, quando risulti più vantaggiosa per i creditori <sup>(10)</sup>.

Una lettura restrittiva dell'art.556 c.p.c. consentirebbe di escludere dal pignoramento immobiliare solo il mobilio propriamente detto e di comprendervi invece i cd. elementi bidimensionali mobili (tendaggi, arazzi, tappeti), gli elementi strutturalmente connessi all'ambiente (scale, arredi a muro, tramezzi attrezzati), le suppellettili.

In definitiva, un'interpretazione estensiva dell'accessorietà, basata sul rapporto funzionale di strumentalità del bene mobile rispetto all'immobile, consentirebbe al contempo di estendere gli effetti del pignoramento immobiliare.

In tempi recenti, la Cassazione ha ridefinito il rapporto tra immobile e beni mobili in esso contenuti, ancorché con ricorso alle tradizionali figure giuridiche, ponendo l'accento sul vincolo che lega le due specie di cespiti e superando in tal modo il dato della materiale separazione dell'uno rispetto all'altro. L'occasione è stata una fattispecie in tema di vendita di immobile gravato da vincolo *iure publico*, in quanto palazzo di interesse storico. La Suprema Corte ha ritenuto che il complesso unitario dell'immobile è comprensivo anche degli affreschi che ne adornano gli appartamen-

ti, cui è da attribuire la qualificazione giuridica di pertinenze dell'immobile alla stretta dell'art. 817 c.c. In virtù di detto vincolo gli affreschi sono stati ritenuti giuridicamente inseparabili dall'immobile stesso per effetto di atti di autonomia privata, la quale, pertanto, non può esercitarsi in tale ipotesi liberamente, secondo la previsione dell'art. 818, primo comma, ultima parte, c.c. che consente di disporre separatamente dei beni pertinenziali. Ne è conseguita la nullità della vendita separata degli affreschi rispetto a quella dell'immobile, senza alcuna rilevanza in contrario della circostanza della materiale separazione degli affreschi stessi dall'immobile (dovuta, nella specie, ad esigenze di restauro) al tempo dell'alienazione di questo. Ne è conseguita, altresì, la inapplicabilità, in tale ipotesi, delle regole dell'accessione e della incorporazione, e, quindi, la esclusione della configurabilità di un diritto dell'alienante al pagamento in suo favore, a seguito della ricollocazione degli affreschi nel sito originario, del valore degli stessi o del maggior valore conseguito dall'immobile alienato <sup>(11)</sup>.

#### **5. La procedura per la liberazione dell'immobile da beni mobili non soggetti al pignoramento immobiliare.**

Nell'ipotesi in cui nell'immobile vi siano cose mobili appartenenti all'esecutato che non debbano essere consegnate all'aggiudicatario o all'assegnatario, la disciplina di riferimento è contenuta nell'art.609 c.p.c.

La norma parla di cose "appartenenti" al debitore: la Cassazione ha precisato che s'intendono non solo quelle di sua proprietà ma anche quelle oggetto di un semplice diritto di godimento, in forza di un titolo giuridico che attribuisca alla parte sottoposta all'esecuzione il potere di disporne materialmente in via esclusiva e quindi anche il dovere correlativo di asportarle immediatamente, proprio per rendere possibile la materiale apprensione dell'immobile ad opera della parte istante (la S.C. ha ritenuto che i beni concessi in *leasing* presenti nell'immobile per il quale era stato pronunciato il rilascio erano appartenenti non al concedente ma all'utilizzatore conduttore dell'immobile che dunque era l'unico tenuto ad asportarli dall'immobile). <sup>(12)</sup>

Il problema sussiste quindi per quei mobili che non sono compresi nel pignoramento immobiliare, che non sono stati oggetto di pignoramento mobiliare e che – appartenenti o meno al debitore, ma comunque nella sua disponibilità – non sono stati da costui asportati.

Secondo l'art.609 c.p.c. "l'ufficiale giudiziario (in sede di rilascio) può disporre la custodia sul posto anche a cura della parte istante, se consente di custodirle, o il trasporto in altro luogo".

La parte istante, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare, può essere il custode che in base a provvedimento non impugnabile del giudice dell'esecuzione procede alla liberazione dell'immobile (art.560 c.p.c.) ovvero l'aggiudicatario o

l'assegnatario che nel proprio interesse procedono in tal senso, sulla base del decreto di trasferimento.

Se la parte istante vi consente l'ufficiale giudiziario può disporre dunque la custodia sul posto, circostanza che ha fatto ritenere a parte della dottrina che si tratti in realtà di deposito <sup>(13)</sup>; il depositario potrebbe avvalersi di conseguenza del privilegio ex artt.2761 e 2756, terzo comma c.c. (diritto di ritenzione e vendita per il credito derivante dall'onere di deposito).

Se la parte che richiede il rilascio dell'immobile rifiuta di prendere in consegna i mobili – ipotesi frequente – la norma (art.609 c.p.c.) si limita a prevedere "il trasporto in altro luogo" ponendo problemi in ordine ai costi e alle modalità della procedura.

La questione è stata risolta in maniera differente dalla dottrina; la giurisprudenza edita della Cassazione consta di un unico e datato precedente a riguardo.

Secondo la Suprema Corte in sede di esecuzione per rilascio di un immobile, qualora nello stesso vi siano cose mobili appartenenti alla parte tenuta al rilascio, l'ufficiale giudiziario, ove l'esecutato non provveda all'asporto, può disporre, oltre che il trasporto in altro luogo, la custodia sul posto anche affidata ad un terzo, con la conseguenza che quest'ultimo è tenuto, nei confronti dell'esecutato, alla restituzione dei mobili affidatigli con la correlativa responsabilità in caso di inadempimento, salvo l'obbligo dell'esecutato stesso di apprestare la necessaria collaborazione anticipandone le spese <sup>(14)</sup>. La soluzione prospettata presuppone tuttavia una qualche forma d'interesse e di collaborazione del debitore.

In caso contrario, le alternative elaborate possono così riassumersi:

1. il trasporto in altro luogo è possibile se qualcuno si dichiara disponibile ad assumere la custodia dei mobili;
2. in mancanza di soggetti disponibili alla custodia, l'ufficiale giudiziario senza incorrere in alcuna responsabilità potrebbe abbandonarle, considerando i mobili *res derelictae* (secondo alcuni anche sulla pubblica via <sup>(15)</sup>; secondo altri – escludendo decisamente tale evenienza – in un luogo di pubblico deposito ex art.520, secondo comma c.p.c. <sup>(16)</sup>).

In realtà nessuna di queste soluzioni – se non la *derelectio* – pare rispondere all'esigenza di liberazione tempestiva dell'immobile.

Difficile infatti che ci sia interesse ad assumere la custodia dei mobili perché i beni in genere hanno scarso valore economico e dunque maturerebbero crediti e responsabilità senza alcuna prospettiva di pagamento.

Inoltre la vendita in danno (ex artt.2797, 2756 e 2761 cc) è procedura agile ma ha un senso solo se i beni valgono; sembra inoltre un artificio cui si perviene dopo aver trasformato il custode in creditore privilegiato con ritenzione (2756 3co. cc).

L'applicazione dell'istituto della *derelectio* presenta tuttavia un limite di appli-

cabilità. E' noto infatti che gli elementi costitutivi dell'istituto sono duplici, richiedendosi da un lato l'effettivo allontanamento e la conseguente perdita di controllo del bene da parte del proprietario (*corpus derelictionis* - elemento oggettivo) e dall'altro l'intenzione dichiarata del soggetto di rinunciare ad ogni pretesa del soggetto sul bene stesso (cd. *animus dereliquendi* - elemento soggettivo).

Nel caso di specie dovrebbe ipotizzarsi una volontà implicita di abbandono, desumendosi tale rinuncia da fatti processuali concludenti, incompatibili con l'intenzione di esercizio del diritto di proprietà.

In realtà la questione dell'elemento soggettivo può essere valutata alla stregua del criterio della riconoscibilità sociale del comportamento del debitore: mentre un oggetto di scarso valore può ricollegarsi ad una inequivoca volontà dismissiva, è quanto meno dubbio che lo stato oggettivo di abbandono di beni suscettibili di valutazione economica apprezzabile nel mercato di riferimento sia espressione di una *derelictio* implicita da parte del titolare.

Si è anche proposto che la liquidazione delle spese connesse a tale fase di eventuale custodia mobiliare *post* rilascio dell'immobile siano decretate dallo stesso g.e. preposto al rilascio (art.611 cpc) <sup>(17)</sup>, anche se tale circostanza prospetta un contesto per cui da una procedura di rilascio (dell'immobile) tragga vita un subprocedimento volto a verificare che la custodia dei beni non ritirati sia svolta correttamente. Si è ipotizzato che il custode chieda la liquidazione del suo compenso, ottenendo un titolo esecutivo verso l'originario esecutato, con una interpretazione estensiva dell'art. 611 cpc (si ripropone tuttavia il problema della difficoltà di garantire un effettivo pagamento al custode).

## **6. Conclusioni**

L'obiettivo di tempestiva liberazione dell'immobile può essere perseguito in una duplice direzione, con una prospettiva anche di semplificazione della procedura.

Innanzitutto escludendo dal pignoramento immobiliare esclusivamente il mobilio ossia i beni mobili che, separati dall'ambiente che li contengono, hanno funzione di appoggio o contenimento. Questo consentirebbe di considerare acquisiti alla procedura tutti gli altri beni mobili, con conseguente facoltà di disposizione (vendita, sgombero ecc).

In secondo luogo, si dovrebbe dare al comportamento del debitore - il quale, benchè diffidato allo sgombero, si ostini a lasciare i mobili in una proprietà altrui (a seguito del decreto di trasferimento) o destinata a diventare tale (dopo il pignoramento e l'ordine di vendita) - significato di abbandono, con conseguente applicabilità della disciplina in tema di *res derelictae*, suscettibile di occupazione ex art.923 c.c.

L'occupazione, intesa come atto giuridico, conseguirebbe come effetto di legge, quanto meno al decreto di trasferimento, e legittimerebbe la possibilità di di-

sporre liberamente dei mobili, senza oneri di conservazione e di tutela del diritto altrui.

Alla *derelictio* potrebbe conseguire la liberazione dell'immobile con modalità varie: tali per cui altri potrebbe beneficiarne (ad es. a scopo di beneficenza) o con coinvolgimento di aziende istituzionalmente addette allo smaltimento di rifiuti.

Le operazioni di sgombero potrebbero essere affidate al custode ed essere eseguite anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento (arg. ex art.560 IV co. c.p.c.); le spese sarebbero in ogni caso a carico della procedura.

Questa soluzione non pare in contrasto con i principi dell'ordinamento con riferimento alle cose di scarso valore e, quindi, ai casi che più frequentemente la prassi pone.

Risulta difficilmente applicabile nell'ipotesi di abbandono di beni la cui valutazione in termini economici non è trascurabile: in tal caso può ipotizzarsi il ricorso all'istituto della vendita in danno.

Ai fini della speditezza della procedura sarebbe auspicabile tuttavia che il creditore proceda con pignoramenti separati, estendendo il vincolo d'indisponibilità anche ai mobili rispetto ai quali risulta difficile la restituzione al debitore.

Luigi Agostinacchio

- 
- 1) M. De Cristofaro, *Il nuovo processo civile "competitivo" secondo la legge 80/2005*, in [www.avvocatitriveneto.it](http://www.avvocatitriveneto.it).
  - 2) M.Bove in G.Balena- M.Bove, *Le riforme più recenti del processo civile*, Bari, 2006.
  - 3) Cass. 7.6.1982 n.3453 in *Foro it. Rep.*, 1982, voce *Esecuzione per obbligazioni pecuniarie*, n. 35.
  - 4) Cass. 16.5.1986 n.3242 in *Foro it. Rep.*, 1986, voce *Responsabilità civile*, n. 93.
  - 5) Cass. 27.2.1976 n.654; cfr. anche, con riferimento alle porte interne di un appartamento, Pret. Brindisi 22.4.1985 in *Archivio civile* 1986, 432.
  - 6) Cass. 29.9.1993 n.9760, in *Foro it.* 1994, I, 1840.
  - 7) Tarzia, *L'oggetto nel processo di espropriazione*, 1961, pag.400; Castoro, *Il processo di esecuzione nel suo aspetto pratico*, Milano, 2002, 530).
  - 8) La regola enunciata dall'art.515, primo comma c.p.c. per alcuni vale esclusivamente per i fondi rustici – Andrioli, *Commentario al codice di procedura civile*, volume IV, III ed. pag.141 – per altri invece per tutti gli immobili, previa verifica del requisito della subordinazione funzionale – Satta, *Commentario al codice di procedura civile*, volume IV, pag. 258.
  - 9) In *Foro it.*, 1994, I, 1840.
  - 10) Cass. 23.4.1998 n.4187 in *Dir. Fall.* 1998, II, 624 con nota Sparano; nonché nella giurisprudenza più risalente Cass. 7.12.1968 n.3917.
  - 11) Cass. 12.3.2001 n.3610 in *Riv. not.* 2001, 858.
  - 12) Cass. 1.2.2000 n.1073 in *Giust. civ.* 2000, I, 1983.
  - 13) Castoro, *Il processo di esecuzione nel suo aspetto pratico*, Milano, 2002, 687.
  - 14) Cass. 1.10.1985 n.4755 in *Foro it.*, Rep. 1985, voce *Esecuzione per consegna*, n. 8.
  - 15) Satta, op. cit., .439.
  - 16) Montesano in *Rass. Loc.* 2002, pag.22. L'art.520 c.p.c. prevede in realtà che il trasporto presso un luogo di pubblico deposito abbia la finalità di conservazione delle cose, nell'interesse del creditore, obiettivo estraneo alla disciplina della *res derelicta*.

**17)** Ghedini – Mazzagardi, *Il custode e il delegato alla vendita nella nuova esecuzione*