

Necessario liberare i locali dagli arredi e dalle attrezzature estranee alla procedura, che restano di proprietà e nella disponibilità del debitore esecutato

I beni mobili? Salvi se non sono pignorati

La vendita forzata di un immobile non include automaticamente la messa all'asta degli averi in esso contenuti

L'INTERVENTO

Che cosa accade se il creditore nell'atto di pignoramento di un immobile non menziona espressamente l'intenzione di pignorare anche i beni mobili in esso contenuti? «La disposizione di cui all'art. 556 cpc, prevede l'esclusione dal pignoramento immobiliare dei beni ivi contenuti che non siano allo stesso fisicamente uniti e non ne facciano parte», spiega l'avvocato Antonio De Simone, del Foro di Napoli.

I beni mobili non pignorati

«Dunque, quando viene sottoposto ad esecuzione un bene immobile, i beni mobili posizionati al suo interno e non sottoposti a pignoramento restano estranei alla procedura esecutiva immobiliare - continua l'avvocato De Simone - e rimangono di proprietà e nella disponibilità del debitore esecutato; tali beni devono quindi essere asportati e depositati in un altro luogo, in quanto l'ordine di liberazione prevede che l'immobile venga rilasciato libero da persone e cose.

Il custode provvede alla liberazione

Le azioni relative alla loro ricollocazione spettano al custode, il quale, a norma dell'art. 560 ultimo comma cpc, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, può esercitare le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità dell'immobile. Sul punto si sono delineate, nei vari Tribunali, due diverse prassi.

Res derelictae

Qualora all'interno dell'immobile vengano rinvenute cose prive di qualsivoglia valore economico o in pessimo stato è possibile presumere che le stesse siano state abbandonate dal debitore esecutato, sicché le stesse vengono configurate come cd. res derelictae, suscettibili di occupazione ex art.923 cc.

In questo caso, il custode può disporre l'asporto e lo smaltimento secondo le norme di legge.

La notifica al debitore

Qualora, invece, si tratti di beni aventi un valore economico apprezzabile, il custode deve invitare il debitore o, se soggetto diverso, il loro proprietario ad asportarli, assegnando loro un termine. Di tale intimazione l'ufficiale ne dà atto nel verbale; tuttavia, se l'intimato non è presente, detto

verbale gli viene notificato a spese del creditore.

La rimozione trascorsi i termini

In caso di mancato rispetto del termine, si procederà alla rimozione e allo smaltimento delle stesse secondo le norme di legge ovvero alla liquidazione delle medesime: ai sensi dell'art. 609 cpc l'ufficiale giudiziario dispone la custodia dei beni mobili non riscossi, incaricando lo stesso custode ovvero l'istituto Vendite Giudiziarie, nominato all'uopo custode, al ritiro e al trasporto presso la sua sede o in altro luogo idoneo.

Il caso della donazione

Si attiva, in tal caso, la procedura ex art. 1211 cc a seguito della quale - conclude l'avvocato De Simone - è possibile addivenire alla liberazione dell'immobile dei beni mobili tramite la vendita di questi ultimi secondo le norme stabilite per la vendita del pegno ex artt. 2796 e 2797 cc ed, in caso di mancata vendita dei beni mobili in custodia, facendo applicazione dell'art. 20 comma 3 del DM 109/1997 secondo il quale "le cose invendute e non ritirate dal debitore sono a cura dell'istituto distrutte o donate ad enti di beneficenza ed assistenza previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione". Le spese relative alla vendita sono poste a carico della procedura e sono liquidate dal Giudice insieme agli altri compensi del professionista delegato».

