

ROMA tel. 06.3770.8493  
MILANO tel. 02.7570958  
NAPOLI tel. 081.2473309  
LECCE tel. 0832.2781

**Legalmente**

[www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)

a cura di Piemme s.p.a. e-mail: [legalmente@piemmeonline.it](mailto:legalmente@piemmeonline.it)

PROSSIMO  
APPUNTAMENTO

Domenica  
3/05/2015

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

LE AZIONI PREVISTE DALLA LEGGE PER CONSEGUIRE LA DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE VENDUTO ALL'ASTA. L'AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE

# Case all'asta, la presenza di beni mobili

*Il custode invita a portare via i beni contenuti nella casa. Scatta la rimozione in caso di inadempienza*

**I**l provvedimento di nomina/sostituzione del custode costituisce titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile: il custode, infatti, a norma dell'art. 560 ultimo comma cpc, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, può esercitare le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità. Si pone in tal caso il problema dei beni mobili del debitore o di un terzo presenti nell'immobile e non sottoposti a pignoramento, che devono essere asportati e depositati in altro luogo, in quanto l'ordine di liberazione prevede che l'immobile venga rilasciato libero da persone e cose", spiega l'avvocato Maria Luigia Ienco. È, infatti, da tener presente che il pignoramento immobiliare non comprende i beni mobili che costituiscono arredamento ossia che sono destinati al servizio degli im-

mobili stessi ex art. 556 cpc, purché non ne siano fisicamente uniti e non ne facciano parte. Nella prassi dei vari Tribunali sono state delineate due diverse ipotesi. "Qualora all'interno dell'immobile vengano rinvenute cose prive di qualsivoglia valore economico o in pessimo stato è possibile - continua l'avvocato Ienco - presumere che le stesse siano state abbandonate dal debitore esecutato, cosiddette "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. Qualora, invece, all'interno dell'immobile si rinvenga il debitore ovvero il titolare delle cose presenti, il custode deve formulare l'invito ad asportare i beni mobili entro un determinato termine e, in caso di mancato rispetto del termine, alla rimozione e allo smaltimento secon-

do le norme di legge ovvero alla liquidazione delle stesse. In difetto di immediato asporto 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 al ricovero".

"Si attiva, in tal caso, la procedura ex art. 1211 cc a seguito della quale - conclude l'avvocato Ienco - è possibile addivenire alla liberazione dell'immobile dei beni mobili tramite la vendita di quest'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

FOCUS

## Pignoramenti separati

L'avvocato Maria Luigia Ienco spiega che "Il pignoramento immobiliare comprende beni mobili ai quali può riconoscersi natura pertinenziale per il carattere di subordinazione funzionale con l'immobile stesso, nonché quei beni mobili che, sebbene suscettibili di autonoma valutazione economica, sono fisicamente uniti all'immobile e fanno parte di esso (cd. accensioni in senso tecnico, ad es. impianto di riscaldamento). La giurisprudenza ha ritenuto che, stante l'autonomia funzionale dei singoli beni organizzati, per iniziare l'esecuzione forzata sui beni mobili che compongono l'immobile è necessario eseguire separati pignoramenti per gli immobili e per i mobili".

debitore sono a cura dell'istituto distrutte o donate ad enti di beneficenza ed assistenza previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzio-

ne". Le spese sono poste a carico della procedura e sono liquidate dal Giudice insieme agli altri compensi del professionista delegato.