

Esecuzione forzata

L'aggiudicatario non ha diritto all'indennizzo assicurativo se il bene è stato danneggiato prima dell'emissione del decreto di trasferimento

di Paolo Cagliari, Avvocato

Master di specializzazione

Diritto dello spettacolo

Scopri di più

Cass. civ., sez. III, 29 aprile 2024, n. 11478 – Pres. Travaglino – Rel. Tassone

Espropriazione immobiliare – Aggiudicazione – Decreto di trasferimento – Acquisto a titolo derivativo – Trasferimento all'aggiudicatario del diritto al risarcimento per danni subiti dal bene prima del trasferimento – Esclusione

Il principio per cui il diritto al risarcimento dei danni – ovvero all'indennizzo assicurativo, in caso di mancata espressa e formale individuazione del soggetto assicurato al momento della stipula della polizza – spetta a colui che è proprietario del bene danneggiato al momento del sinistro, si applica anche nei confronti di colui che è diventato proprietario del bene ai sensi e per gli effetti dell'art. 2919 c.c., dovendo la vendita forzata essere paragonata alla vendita volontaria, impregiudicata l'individuazione del titolare del diritto di proprietà sulla cosa tra la fase di aggiudicazione e l'emissione del decreto di trasferimento.

CASO

Un capannone veniva danneggiato da un incendio e, dopo essere stato assoggettato a pignoramento, era aggiudicato a una società, che, una volta emesso il decreto di trasferimento, agiva nei confronti della compagnia con cui il precedente proprietario dell'immobile aveva stipulato un'assicurazione contro i danni, al fine di ottenere il pagamento dell'indennizzo assicurativo.

La domanda veniva respinta dal Tribunale di Bologna, con sentenza confermata all'esito del giudizio d'appello.

La pronuncia di secondo grado veniva quindi impugnata con ricorso per cassazione, mediante il quale la società che era divenuta proprietaria del capannone sosteneva di essere titolare del

diritto al risarcimento del danno subito dal bene per effetto di quanto stabilito dall'art. 2919 c.c., dal momento che il decreto di trasferimento aveva sancito l'acquisto dell'immobile con tutte le pertinenze, accessioni e ragioni.

SOLUZIONE

[1] La Corte di cassazione ha respinto il ricorso, affermando che, in caso di trasferimento della proprietà del bene assicurato, il titolare del diritto all'indennizzo va individuato in colui che ha subito il pregiudizio e, dunque, in chi era proprietario del bene al momento del sinistro che lo ha danneggiato, poiché si tratta di un diritto autonomo rispetto al diritto di proprietà, che non accede a quest'ultimo e, quindi, non lo segue in caso di alienazione, salvo che non sia convenuto il contrario.

QUESTIONI

[1] La vendita esecutiva determina, in capo all'aggiudicatario o all'assegnatario del bene, un acquisto a titolo derivativo: la regola è scolpita nell'art. 2919 c.c., in forza del quale all'acquirente sono trasferiti i diritti che sulla cosa spettavano a colui che ha subito l'espropriazione.

L'aggiudicatario è così posto nella stessa posizione di chi acquista un bene per effetto di una vendita volontaria, essendogli trasmessi i medesimi diritti che spettavano al suo dante causa.

Da questo punto di vista, va precisato che, quando si pignora un immobile su cui il debitore vanta un diritto reale, è quest'ultimo a formare oggetto del trasferimento in sede esecutiva: in altre parole, il bene è l'oggetto mediato dell'espropriazione, che si concentra sul diritto vantato dall'esecutato su quel determinato bene.

In virtù di quanto stabilito dall'art. 2912 c.c., peraltro, il pignoramento si estende agli accessori, alle pertinenze e ai frutti della cosa pignorata: nel caso in cui, per esempio, sia pignorato un immobile oggetto di locazione, il vincolo si estende ai canoni dovuti dal conduttore, che vengono dunque acquisiti alla procedura per essere poi distribuiti ai creditori unitamente alla somma di denaro ricavata dalla vendita coattiva.

L'ambito di applicazione di tale regola è stato delimitato dalla giurisprudenza, quando si tratti di verificare se il pignoramento di un bene si estenda automaticamente ad altri: con riguardo alle pertinenze, infatti, è stato affermato che, allorché siano dotate di dati identificativi catastali propri, esclusivi e univoci, la loro mancata indicazione espressa nel pignoramento e nella nota di trascrizione rende inoperante la presunzione di cui all'art. 2912 c.c., in difetto di ulteriori e altrettanto univoci elementi che rendano manifesta la volontà di assoggettarle a espropriazione unitamente al bene principale cui accedono (Cass. civ., sez. III, 21 maggio 2014, n. 11272).

Va ricordato, altresì, che l'art. 556 c.p.c. consente al creditore di pignorare, insieme con

l'immobile, anche i mobili che lo arredano, quando appare opportuno che l'espropriazione avvenga in un unico contesto: in tale caso, com'è previsto dal comma 2, l'ufficiale giudiziario forma atti separati per l'immobile e per i mobili, sicché i pignoramenti, pur essendo effettuati contestualmente, avvengono in due modi diversi, ossia seguendo le regole dettate dall'art. 555 c.p.c. per l'immobile e, per i mobili, mediante descrizione e determinazione del loro valore, come prescritto dall'art. 518 c.p.c., per poi confluire in un unico fascicolo, affinché, da quel momento in poi, il processo esecutivo continui unitariamente. La norma, dunque, delinea un'ipotesi di connessione dei pignoramenti, giustificata dall'opportunità di realizzare la vendita unitaria dei beni mobili con gli immobili, onde ottenere un prezzo maggiore rispetto a quello che si conseguirebbe attraverso due vendite separate, di modo che, per quanto sia iniziato con differenti pignoramenti, il processo esecutivo viene ad avere uno svolgimento congiunto.

Al di fuori di questi casi, nei quali è espressamente prevista un'estensione – *ex lege* o volontaria – del pignoramento, non è possibile configurare un automatico (che, cioè, prescinde dall'avvio di un'azione esecutiva) ampliamento dell'oggetto dell'espropriazione forzata e, attraverso di esso, dei diritti che l'aggiudicatario può conseguire in forza del trasferimento coattivo.

Un tanto, secondo la Corte di cassazione, vale con particolare riguardo al diritto al risarcimento del danno (o all'indennizzo assicurativo), che spetta al titolare del diritto di proprietà sul bene nel momento in cui si è verificato l'evento dannoso in virtù del principio indennitario, trattandosi di un diritto (di credito) distinto e autonomo – ovvero non accessorio – rispetto al diritto di proprietà e che, dunque, non lo segue in caso di alienazione, salvo che non ne sia convenuta la cessione in favore dell'acquirente del bene ai sensi dell'art. 1260 c.c.

Il pignoramento dell'immobile, dunque non può determinare automaticamente l'assoggettamento al vincolo esecutivo del credito del proprietario del bene espropriato al risarcimento del danno o all'indennizzo assicurativo, per effetto di quanto stabilito dall'art. 2912 c.c., né lo stesso potrà, quindi, formare oggetto di aggiudicazione e di trasferimento con il decreto emesso dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., fuoriuscendo dal perimetro delineato dall'art. 2919 c.c.

Al limite, il creditore potrà autonomamente aggredire tale diritto di credito appartenente al patrimonio dell'esecutato con un pignoramento presso terzi, per rendersene, così, assegnatario, a conferma del fatto che non può invece trasferirsi in capo a chi ha acquistato in sede esecutiva la proprietà del bene danneggiato.

Detto questo, è opportuno spendere qualche riflessione in merito all'inciso finale contenuto nel principio di diritto affermato dai giudici di legittimità, secondo cui resta impregiudicata l'individuazione del titolare del diritto di proprietà sulla cosa tra la fase di aggiudicazione e l'emissione del decreto di trasferimento.

È pacifico, infatti, che l'aggiudicatario dell'immobile pignorato acquista la proprietà del bene

(*rectius*: la titolarità del diritto assoggettato a espropriazione forzata, potendosi, per esempio, pignorare l'usufrutto) solo nel momento in cui, versato il saldo prezzo (e, a seguito delle modifiche agli artt. 585 e 586 c.p.c. apportate dal d.lgs. 149/2022, resa la dichiarazione antiriciclaggio contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs. 231/2007), il giudice dell'esecuzione emette il decreto di trasferimento.

Prima di allora, il bene è e resta di proprietà dell'esecutato, non determinando la (mera) aggiudicazione l'acquisto del diritto da parte dell'aggiudicatario.

Questi, d'altra parte, pur non essendo ancora proprietario del bene, gode comunque di una posizione in qualche misura privilegiata, dal momento che, in virtù di quanto disposto dagli artt. 2929 c.c. e 187-*bis* disp. att. c.p.c., resta insensibile, da un lato, alla nullità degli atti esecutivi che hanno preceduto la vendita e, dall'altro lato, alle vicende del processo esecutivo (e, in particolare, alla sua estinzione o alla declaratoria di improcedibilità): si dice, pertanto, che l'aggiudicatario, prima dell'emissione del decreto di trasferimento, è titolare di uno *ius ad rem*, evidentemente condizionato all'adempimento degli obblighi su di lui gravanti (rappresentati, come detto, dal versamento del saldo prezzo nel termine all'uopo fissato e dalla comunicazione della dichiarazione antiriciclaggio).

Ciononostante, seguendo il ragionamento della Corte di cassazione, se il danneggiamento dell'immobile si verificasse nel periodo che intercorre tra l'aggiudicazione e l'emissione del decreto di trasferimento, il diritto al risarcimento del danno o all'indennizzo assicurativo, in forza del principio indennitario, continuerebbe a competere al debitore esecutato; peraltro, trattandosi di un diritto di credito che non rappresenta un frutto dell'immobile, esso non concorrerebbe nemmeno a formare la massa attiva da distribuire ai creditori che partecipano all'espropriazione immobiliare, ma dovrebbe eventualmente formare oggetto di un autonomo pignoramento (sicché ne potrà beneficiare il creditore più diligente che per primo si attivi in tale senso, ferma restando la facoltà degli altri creditori di intervenire per concorrere nell'assegnazione).

È evidente che, in questo modo e nonostante la regola – in verità applicabile alla vendita consensuale, giusta quanto stabilito dagli artt. 1376 e 1475 c.c. – secondo cui *res perit domino*, la posizione dell'aggiudicatario ne risulta fortemente penalizzata, dal momento che si trova esposto al rischio di dovere pagare un prezzo (quello di aggiudicazione) superiore al valore effettivamente posseduto dal bene a seguito del danneggiamento subito *medio tempore*, che non tiene conto delle deteriori condizioni nelle quali viene a versare l'immobile nel momento in cui si produce l'effetto traslativo.

In considerazione del fatto che, nella vendita esecutiva, è esclusa tanto l'operatività della garanzia per vizi, quanto l'impugnazione dell'acquisto per lesione, come sancito dall'art. 2922 c.c., non resterebbe, dunque, che ipotizzare la sospensione della vendita da parte del giudice dell'esecuzione (che, tuttavia, è prevista dall'art. 586 c.p.c. solo quando il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, cioè in uno scenario esattamente contrario a quello che si sta esaminando) o la risoluzione della vendita per *aliud pro alio* (a condizione che il

danneggiamento sia di entità tale da rendere il bene del tutto inidoneo all'uso cui è destinato).

In alternativa, l'aggiudicatario potrebbe omettere di versare il saldo prezzo, decadendo così dall'aggiudicazione, ma subendo, da un lato, la definitiva perdita della cauzione (in virtù di quanto stabilito dall'art. 587 c.p.c.) e rimanendo esposto, dall'altro lato, alla sanzione prevista dall'art. 177 disp. att. c.p.c. (ovvero al pagamento della differenza tra il prezzo che aveva offerto e quello minore conseguito all'esito degli esperimenti di vendita successivi all'intervenuta decadenza, eventualità tutt'altro che improbabile, visto che il bene risulterà senz'altro meno appetibile in conseguenza dei danni nel frattempo subiti).

Resta ferma l'eventuale responsabilità risarcitoria del custode, ai sensi degli artt. 2043 e 2051 c.c., qualora il danneggiamento dell'immobile gli sia addebitabile per avere compiuto atti idonei a comprometterne l'integrità o non avere posto in essere quelli necessari per preservarla.

Master di specializzazione

Diritto dello spettacolo

Scopri di più