

*4.1. È pacifico che DM stipulò con il debitore esecutato (nel 1985) il preliminare di vendita dell'immobile, dopo che il pignoramento (del 1984) dello stesso immobile era stato trascritto e divenne possessore e, poi, proprietario dell'immobile, per effetto della separata azione ex art. 2932 cod. civ..*

*Ma, per effetto dell'art. 2913 cod. civ., tale titolo di detenzione non è opponibile al creditore pignorante e ai creditori che intervengono nell'esecuzione, e, quindi, alla procedura esecutiva, venendo in questione un atto di alienazione di bene sottoposto a pignoramento. Infatti, poiché l'alienazione dei beni pignorati non è nulla, ma inefficace nei confronti della procedura esecutiva, il promissario acquirente di un bene pignorato ben può ottenere la sentenza ex art. 2932 cod. civ., contro il promittente alienante e debitore esecutato che si rifiuti di stipulare il contratto definitivo, ma resta ferma la subordinazione degli effetti dell'alienazione alle ragioni di salvaguardia della garanzia, spettante ai creditori (Cass. 3 maggio 1990, n. 3627; Cass. 29 maggio 1999, n. 5228).*

*In definitiva, non essendo il titolo di detenzione opponibile alla procedura esecutiva, il DM è detentore senza titolo dell'immobile.*

*4.2. È pacifico che il custode giudiziario fu immesso nel possesso dei beni (1988) ed ottenne l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione ad agire in giudizio per il rilascio e per l'indennità di occupazione (1990). Autorizzazione che si riferisce all'organo e non alla persona, con la conseguenza che, ove in corso di causa vi sia sostituzione nella custodia, il nuovo custode può intervenire in giudizio, come parte attrice, che rimane sostanzialmente immutata, senza che si renda necessaria una ulteriore autorizzazione del giudice dell'esecuzione; come riconosciuto dalla giurisprudenza (Cass. 24 marzo 1986 n. 2068; Cass. 12 novembre 1999, n. 12556). Secondo la medesima ratio, il proprietario locatore di immobile pignorato è legittimato a promuovere le azioni scaturenti dal contratto di locazione dell'immobile solo se custode, ed agendo nella qualità di custode, risultando la domanda inammissibile se tale qualità di custode non è spesa (Cass. 21 giugno 2011, n. 13587). È riconosciuto in modo unanime dalla dottrina che il custode autorizzato agisce come ausiliario del giudice, quale organo pubblico della procedura esecutiva, per raggiungere le finalità di conservazione e amministrazione e assicurare il buon esito dell'esecuzione con la vendita dei beni.*

*4.3. Allora, è indubbio che l'occupazione del bene rende estremamente difficile la vendita forzata e, comunque, determina una rilevante riduzione del valore dello stesso bene. Considerazioni che assumono tanto maggior peso in un momento, come l'attuale, in cui la conservazione del bene è*

*sempre più intesa in una prospettiva funzionale, come conservazione del valore economico di scambio del bene, come attività volta ad evitare la svalutazione del bene nelle more della procedura e ad assicurare la realizzazione del suo effettivo valore di mercato in sede di vendita. Con una reinterpretazione della funzione del custode, sul piano operativo, che tende a spostarne il baricentro, dall'attività prettamente conservativa o anche di amministrazione nel senso tradizionale d'incasso dei canoni, ad un'attività sostanzialmente di gestione attiva della collocazione del bene sul mercato (con forti analogie con le attività liquidatorie del curatore fallimentare). La configurabilità del risarcimento a favore della procedura esecutiva (e del custode giudiziario, che la rappresenta), da parte del detentore senza titolo dell'immobile pignorato, trova nelle suddette ragioni il suo fondamento. Per tutta la durata del processo di esecuzione perdura il diritto dei creditori: a che i proventi della utilizzazione del bene entrino a comporre la somma da distribuire, mentre la tardiva riconsegna impedisce in loro danno una più proficua utilizzazione del bene pignorato; a che il bene sia venduto quanto prima, al suo effettivo valore di mercato, mentre l'occupazione del bene ne rende difficile la vendita e, comunque, ne riduce il valore economico.*

*Così, come in caso di occupazione senza titolo di un cespite immobiliare altrui, il danno subito dal proprietario è in re ipsa, discendendo dalla perdita della disponibilità del bene e dall'impossibilità di conseguire l'utilità ricavabile dal bene medesimo in relazione alla natura normalmente fruttifera di esso (secondo la giurisprudenza costante, Cass. 8 maggio 2006, n. 10498); così, in caso di occupazione senza titolo di un cespite pignorato, il danno subito dalla procedura esecutiva (dai creditori procedenti) e, per essa, dal custode che la rappresenta, discende dall'impossibilità di una proficua utilizzazione del bene pignorato e dalla difficoltà a che il bene sia venduto quanto prima al suo effettivo valore di mercato. Nè, nella specie, può rilevare l'avvenuta revoca del custode nelle more del giudizio, allegata dai ricorrenti, i quali, comunque, neanche deducono la chiusura della procedura esecutiva.*

*4.4. In conclusione, il ricorso deve rigettarsi sulla base del seguente principio di diritto: "Nell'ipotesi di detenzione di un immobile pignorato in forza di titolo non opponibile alla procedura esecutiva, ai sensi dell'art. 2913 cod. civ. (nella specie preliminare di vendita successivo alla trascrizione del pignoramento del bene), è configurabile, in favore del custode giudiziario autorizzato ad agire in giudizio - quale organo pubblico della procedura esecutiva, ausiliare del giudice - un danno risarcibile, che deriva dall'impossibilità di una proficua utilizzazione del bene pignorato e dalla difficoltà a che il bene sia venduto, quanto prima, al suo effettivo valore di mercato; risarcimento sul quale si estende il pignoramento, quale frutto, ex art. 2912 cod. civ.".*