

III. SACHENRECHT

DROIT RÉELS

79. Sentenza 19 settembre 1917 della seconda sezione civile nella causa **Banca Popolare Svizzera in Zurigo, attrice** contro **Maasa Ineichen in Calprino**.

Modo di valutazione del valore litigioso in contestazione di graduatoria sul rango di un credito. — Presupposti della qualità di accessorio: la volontà del proprietario di costituirlo tale non sostituisce che il concetto usuale del luogo e, nei suoi effetti, è limitata, per legge, nel senso che, conferita ad un oggetto la qualità di accessorio, essa vale a vantaggio, non solo del creditore in cui confronto fu dichiarata, ma anche degli altri creditori, secondo il rango pignoratorio che loro spetta sullo stabile. — Effetti giuridici della circostanza che gli accessori non furono esplicitamente menzionati come tali né nell'atto costitutivo del pegno né nel registro fondiario a sensi degli art. 805 al. 2 CC e 78 regolamento pel registro fondiario. Art. 644, 805, 946 capoverso 2 CC.

A. — Con istromento 17 febbraio 1914 Ineichen Burkhard fu Antonio in Calprino costituiva a favore dell'attrice Banca popolare svizzera in Zurigo due ipoteche, l'una di 300,000 fr. di primo e l'altra di 100,000 fr. di secondo grado. Nei titoli costitutivi e nelle susseguenti annotazioni 4 marzo 1914 nel registro fondiario provvisorio veniva menzionato che la prima portava solo sugli stabili del debitore siti a Calprino ed adibiti ad uso albergo, la seconda, oltre che su detti stabili « su » tutti i mobili esistenti negli stabili ipotecati ed iscritti » nell'inventario annesso alla copia legale del titolo e » stati stimati 51,064 fr. 75. »

Altra ipoteca (quinta ed ultima) in data del 29 luglio

1915 veniva accesa sugli stabili Ineichen a favore della Ditta Willmann & Co. in Lucerna a garanzia di un credito di 50,000 fr. Nel titolo costitutivo e nell'annotazione a registro è rammentato che quest'ipoteca si estende agli stabili del debitore già ipotecati in precedenza ed inoltre « a tutto il mobilio esistente negli stabili » ipotecati. » Questa menzione non contiene né la stima né la specificazione del mobilio né il rinvio ad inventario speciale.

B. — Nella liquidazione fallimentare della successione del debitore l'attrice notificava i crediti ipotecari di 300,000 fr. e di 100,000 fr. chiedendo che per essi il diritto di pegno si estendesse a tutto il mobilio esistente negli alberghi Ineichen, anche a quello non compreso nell'iscrizione 4 marzo 1914 delle ipoteche di 300,000 fr. e di 100,000 fr. ma annotato in favore di Willmann & Co. e sul quale l'ufficio delle esecuzioni di Lugano aveva eretto apposito inventario sotto il titolo « elenco di beni mobili non ipotecati. » L'amministrazione del fallimento avendo respinto questa pretesa, la Banca popolare svizzera in Zurigo la citava in giudizio davanti il Pretore di Lugano per far dichiarare:

1° che tranne certi numeri speciali dell'inventario generale (323-391, 392-407, 408, 409, 422, 426-433, 435, 779), il diritto di pegno spettante all'attrice in base alle ipoteche di 300,000 fr. e di 100,000 fr. si estendeva anche ai mobili menzionati nell'inventario speciale « come non ipotecati ».

2° subordinatamente: che l'omnibus figurante sotto il N° 785 dell'inventario generale ed acquistato in sostituzione di oggetti di egual natura e di egual valore, doveva intendersi soggetto all'ipoteca di secondo grado di 100,000 fr.

L'azione fa capo, in diritto, agli art. 644, 645, 805 e 946 CC e sostiene, in sostanza, che avendo il mobilio degli alberghi (anche quello non compreso nell'elenco unito alla menzione della ipoteca di 100,000 fr.), acquis-

tata qualità di accessorio per la costituzione dell'ipoteca in favore di Willmann, questa qualità debba valere anche in favore delle ipoteche antecedenti di primo e secondo grado (300,000 fr. e 100,000 fr.), le quali pertanto sono da iscriversi in graduatoria come fruenti del diritto di pegno anche sul mobilio in questione.

La convenuta conchiude nella sua risposta domandando il rigetto della petizione. Essa contesta anzitutto alla costituzione di ipoteca in favore di Willmann ogni efficacia, adducendo che la menzione nel registro fondiario non è conforme all'art. 78 del regolamento federale per il registro fondiario del 22 febbraio 1910 (mancanza di indicazione del valore dei mobili per categorie o di enumerazione in separato elenco): asserisce inoltre che l'estensione dell'ipoteca Willmann & Co. al mobilio era stata impugnata dalla massa fallimentare, senza che la creditrice (Willmann & Co.) promuovesse azione di contestazione della graduatoria.

C. — Il giudice di primo grado respinse la petizione: il Tribunale di Appello l'accolse solo nella sua conclusione subordinata (concernente l'omnibus) e con sentenza 8 febbraio 1917 giudicava:

1° La domanda principale della petizione di causa non è ammessa.

§. La domanda subordinata è ammessa nel senso che l'omnibus figurante nell'inventario fallimentare al N° 785 per un valore di 900 fr. deve intendersi soggetto all'ipoteca di secondo grado.

2° Le spese giudiziarie a carico della parte attrice, compensate le ripetibili.

I motivi di questo giudizio sono in sostanza i seguenti: La costituzione del pegno sui mobili in questione non è contenuta nei titoli di credito eretti in favore dell'attrice. Questi mobili non sono accessori a mente dell'art. 805 al. 2 CCS, poichè nè i titoli costitutivi del pegno nè le relative annotazioni a registro li menzionano come tali. Del resto, il mobilio di un albergo in genere non è consi-

derato come accessorio dell'immobile dall'uso locale ticinese, nè questa qualità risulta dall'intenzione chiaramente manifestata dal proprietario, attesocchè Ineichen ha inteso cautare il primo credito ipotecario (300,000 fr.) coll'ipoteca sugli immobili e il secondo (100,000 fr.) coi mobili individualmente specificati ed elencati in apposito inventario; esso dimostrò pertanto chiaramente di voler escludere dai pegni concessi all'attrice gli altri mobili dati in garanzia solo all'ultimo creditore Willmann & Co.

D. — Da questa sentenza l'attrice produce appello al Tribunale federale e conchiude domandando che anche la prima domanda della petizione venga ammessa, le spese tutte a carico della convenuta.

E. — Nel frattempo i mobili sui quali verte il dissidio furono realizzati dall'ufficio dei fallimenti e produssero un ricavo di 2050 fr. L'ufficio dei fallimenti attesta che l'attrice, se il diritto da essa vantato non viene ammesso, dovrebbe essere collocata con un credito scoperto di 60,680 fr. in V^a classe, per la quale presumibilmente sarà da ripartirsi una percentuale dell'uno all' 1½ %.

Considerando in diritto:

1. — Chiedesi anzitutto se la causa raggiunga il valore di appello a sensi dell'art. 59 OGF: ma la risposta non può essere dubbia. La contesa verte sul privilegio che l'attrice accampa sul prodotto della realizzazione dei mobili in litigio, dunque sul diritto di pegno sopra un importo di 2050 fr. Ora, a mente della costante giurisprudenza di questa Corte (RU 21 p. 283 e 291; 33 II, p. 700; sentenza 24 settembre 1917, non pubblicata, nella causa Ferroni c. Massa Crivelli; JAEGER, commento 5 all'art. 250) nelle contestazioni di graduatoria sul rango da attribuirsi ad un credito, il valore della causa consiste nella differenza tra l'importo che ad esso spetterebbe se fosse iscritto nel rango preteso dal creditore e quello che gli competerebbe se fosse da collo-

carsi nella classe che la massa o i creditori gli riconoscono : nel caso in esame dunque, tra la somma di 2050 fr. e la percentuale che spetterebbe a quest'importo in V^a classe. Questa percentuale essendo presumibilmente, come risulta dalla citata informazione dell'ufficio dei fallimenti, dell'uno all'uno e mezzo %, essa sarà di 37 fr. 75 al più : la differenza (2050 fr. — 30 fr. 75 = 2019 fr. 25) è dunque superiore di 19 fr. 25 al valore minimo di appello per via di ricorso.

2. — Onde decidere la questione di merito, occorre anzitutto determinare, se i mobili in questione siano diventati accessori degli immobili Ineichen giusta l'art. 644 al. 2 CC. Se ciò non fosse, ogni altra indagine sarebbe vana, poichè l'estensione del diritto di pegno vantata dall'attrice sui mobili suddetti si basa e non può basarsi che sull'art. 805 al. 2 : essa suppone quindi necessariamente che siano diventati accessori degli stabili. Interpretando l'art. 644 al. 2 il Tribunale federale (v. sentenza 12 aprile 1916 nella causa Lattmann c. Massa Bommer, RU 42 II, p. 112) ebbe a dichiarare, che perchè un mobile acquisti qualità di accessorio, occorre si verifichino due estremi oggettivi : la sua destinazione economica (nel senso che sia durevolmente destinato all'uso, al godimento od alla conservazione della cosa principale), e una relazione di luogo tra l'accessorio e l'oggetto principale : occorre inoltre che quello sia considerato come accessorio dall'uso locale oppure (elemento soggettivo) dichiarato tale dall'intenzione chiaramente manifestata dal proprietario. Di questi elementi costitutivi della qualità di accessorio i primi due indicano un rapporto di fatto tra un oggetto e l'altro, ed il terzo (uso locale o volontà del proprietario), esprime come questo rapporto sia da interpretarsi, vuoi in virtù del concetto imperante nel luogo dove gli oggetti si trovano, vuoi in virtù della manifesta intenzione del proprietario. L'intenzione del proprietario diretta a dare ad un oggetto la qualità di accessorio non basta quindi allo scopo. Essa

non sostituisce che il concetto usuale del luogo, ma non gli altri elementi costitutivi (estremi oggettivi) dell'elemento accessorio.

Nel caso in esame la querelata sentenza constata che nel Ticino il mobilio di un albergo non vien considerato come accessorio : constatazione di fatto, che, come tale, vincola il Tribunale federale. Ne segue, che per stabilire se i mobili siano diventati accessori degli alberghi Ineichen, è mestieri indagare se la volontà del proprietario, che deve sostituire l'uso locale, siasi manifestata in conformità ed a sufficienza di legge.

a) A ragione l'attrice sostiene, che dando in pegno i mobili alla Ditta Willmann & Co., Ineichen ha manifestato implicitamente ma chiaramente la sua volontà di renderli accessori degli stabili, poichè l'estensione del diritto di pegno ai mobili era subordinata alla loro qualità di accessori. Dichiarandoli sottoposti all'ipoteca insieme cogli stabili, Ineichen intendeva che i mobili seguissero, come pegno e in questa loro qualità, le sorti della cosa principale : in altri termini, che essi fossero trattati come parte degli immobili e cioè come accessori destinati essi pure a garantire il credito ipotecario. D'altro canto, non è dubbio che i mobili da Ineichen costituiti in pegno a favore di Willmann & Co. non comprendessero anche quelli che sono oggetto dell'attuale controversia, poichè l'identità tra gli oggetti dati in pegno, a Willmann e quelli sui quali l'attrice rivendica il diritto di pegno non fu neanche contestata : devesi quindi ritenere che l'intenzione di Ineichen di costituirli accessori si sia manifestata e sia operativa di effetti in confronto del mobilio in litigio.

b) Obbietta l'istanza cantonale che, contrariamente a quanto dispone l'art. 805 al. 2, i mobili non furono esplicitamente menzionati come accessori nè nell'atto costitutivo del pegno nè nella relativa annotazione nel registro fondiario : e che non sono stati osservati neppure i precetti dell'art. 78 del regolamento federale 22 feb-

braio 1910, secondo il quale gli accessori sono da menzionarsi « singolarmente ovvero per categorie coll'indicazione del loro valore od allora enumerati in elenchi speciali (inventari) che devono essere trattati come documenti giustificativi. » Quest'obbiezione è fondata in fatto, ma errata in diritto. Essa parte dal concetto che per costituire un accessorio sia indispensabile la sua menzione come tale nell'atto costitutivo del pegno e nel registro fondiario nel modo prescritto dalla legge e indicato nei suoi particolari dal regolamento. Ma questa tesi è inconciliabile col tenore della legge e non è accettata dalla giurisprudenza e dalla dottrina.

A mente dell'art. 805 al. 2 « sono ritenuti (testo francese : « sont présumés tels » ; testo tedesco : « gelten ») accessori gli oggetti che nell'atto costitutivo del pegno e nel registro fondiario sono menzionati come tali.... finchè non sia dimostrato che per disposizione di legge non può essere loro attribuita questa qualità. » Dal tenore stesso della legge si evince che essa non intende fare di detta menzione nell'atto costitutivo del pegno e nel registro fondiario un elemento essenziale e costitutivo della qualità di accessorio. In questo senso ha statuito questa Corte nella sentenza precitata Lattmann c. Massa Bommer : dichiarando che, perchè un mobile acquisti qualità di accessorio sia richiesto il concorso dei tre elementi summenzionati, il Tribunale federale escluse implicitamente che altro estremo (menzione nell'atto costitutivo e nel registro fondiario) fosse da considerarsi come presupposto essenziale o come formalità costitutiva della qualità di accessorio. Questa tesi è confortata dai lavori preparatori della legge (v. messaggio del Consiglio federale sul secondo avanprogetto, ed. it. p. 86 : esposizione dei motivi, testo francese, diritti reali p. 50 e seg.) e dall'opinione dei commentatori, i quali dichiarano che la designazione dell'oggetto come accessorio nel titolo e nel registro crea solo una presunzione in favore di questa qualità, presunzione del resto

non invincibile, ma che può essere distrutta dalla prova contraria (vedi Wieland, commento 6 lett. a all'art. 805 p. 313 ; LEEMANN oss. 61 all'art. 805 p. 735 e nel suo articolo « sulla significazione della menzione dell'accessorio nel registro fondiario », Rivista svizzera di giurisprudenza vol. 5 p. 421 e 242 ; OSTERTAG commento 2 all'art. 946 p. 146). L'osservanza del disposto dell'art. 805 al. 2 torna indubbiamente di vantaggio di tutti gli interessati, poichè contribuisce ad accertare in modo autentico l'intenzione del proprietario e quindi i rapporti giuridici tra la cosa principale e l'accessorio (vedi sentenza LATTMANN precitata, cons. 3 in fine), ma non è indispensabile per attribuire ai mobili questa qualità. Nè diverse possono essere le conseguenze dell'inosservanza o della non esatta osservanza dell'art. 78 del regolamento per il registro fondiario : in mancanza di indizi decisivi ed incontestabili, non è lecito ammettere che il legislatore, in disposto destinato solo ad attuare nei suoi particolari un provvedimento di legge, abbia inteso derogare ad essa od aggiungervi o sancire una soluzione non voluta dalla legge stessa. Devesi pertanto ritenere che l'art. 78 del regolamento non sancisca che una regola d'ordine, la cui inosservanza non esclude né annulla gli effetti che la legge fa dipendere dalla dichiarazione di volontà manifestata conformemente all'art. 644 al. 2. Si potrebbe invero chiedere se, in queste condizioni, spetti all'attrice il diritto di prevalersi della presunzione che starebbe in suo favore ove le prescrizioni dell'art. 805 al. 2 CC e 78 del regolamento fossero state esattamente osservate. Ma di questa questione non occorre conoscere nel caso in esame poichè, comunque, la prova che nella fattispecie si siano verificati gli elementi legali del carattere accessorio degli oggetti in litigio deve ritenersi come raggiunta. Per quanto ha tratto all'elemento soggettivo (intenzione del proprietario) basta rinviare agli argomenti sopraesposti (vedi cons. 2 lett. a) : che poi i mobili fossero durevolmente

destinati all'uso degli alberghi Ineichen ed al loro godimento, emerge dall'inventario eretto dall'ufficio e dalla circostanza che vi furono posti allo scopo di servire al loro esercizio e che ivi si trovavano alla dichiarazione del fallimento: e con ciò vien pure dimostrata la relazione di luogo che deve esistere tra la cosa principale e l'accessorio a sensi dell'art. 644 al. 2 CCS. Non occorre del resto insistere su questo punto perchè non venne neanche preteso in causa che gli elementi oggettivi non si fossero avverati nella fattispecie.

c) Obbietta inoltre il giudice cantonale che la qualità di accessorio non può essere operativa di rimpetto all'attrice anche per il motivo che gli oggetti non furono costituiti in pegno nei confronti speciali dell'attrice: e con ciò l'istanza cantonale intende significare, che poichè negli atti costitutivi del pegno tra l'attrice e Ineichen la garanzia immobiliare non fu estesa ai beni in litigio, l'attrice non possa in niun modo invocare la circostanza che in seguito essi acquistarono qualità di accessori e furono menzionati nel registro fondiario, in base a stipulazione con terza persona (Willmann & Co.). Ma anche questo argomento non regge di fronte al disposto dell'art. 946 al. 2 CCS. A mente di questo articolo « gli accessori possono essere menzionati (nel registro fondiario) a richiesta del proprietario » e quando sono menzionati, non possono essere cancellati senza il consenso di tutti gli aventi diritti risultanti dal registro: il che esclude che la qualità di accessorio possa solo risultare dal contratto costitutivo di pegno ed unitamente ad esso, e dimostra che, ovi si verificano gli elementi oggettivi, quella qualità può risultare anche da atti indipendenti, e posteriori e, tra altro, dalla menzione a registro fondiario, la quale, in questo caso, ha effetto retroattivo ed opera per legge in confronto di tutti « gli aventi diritti risultanti dal registro. »

3. — Dimostrato pertanto che i mobili sono valida-

mente diventati accessori, chiedesi quali siano gli effetti della circostanza che Ineichen, dichiarandoli tali, intendeva limitare gli effetti di questa dichiarazione ai suoi rapporti colla Ditta Willmann: in altri termini, intendeva che questa sola acquistasse un diritto di pegno su i essi.

La parte convenuta e con essa l'istanza cantonale osservano a questo riguardo, che se l'elemento creativo della qualità di accessorio risiede, come nel caso in esame, nella volontà del proprietario, questa volontà dev'essere rispettata nei limiti e nella misura da essa manifestati, oltre i quali cesserebbe di essere operativa di effetti giuridici. Il proprietario, asserisce la convenuta, aveva in sua facoltà di vincolare i mobili agli immobili in qualità di accessori: gli deve quindi essere riconosciuta anche quella di limitarne gli effetti nel senso che la qualità di accessori non possa avvantaggiare se non chi in cui favore ha inteso crearla. Ma questa tesi non è conciliabile colla legge. L'art. 805 al. 1° CCS dichiara che il pegno immobiliare « grava sul fondo con tutte le sue parti costitutive » ed accessorie. » Con ciò la legge ha accettato la massima di diritto comune: *accessorium sequitur principale*: l'accessorio è colpito dall'ipoteca nello stesso modo in cui è colpito lo stabile stesso, in favore quindi dei crediti che gravano sullo stabile e nel loro rango, indipendentemente dall'epoca e dal modo in cui è sorto il rapporto dell'accessorio col principale. Agli effetti del diritto di pegno l'accessorio costituisce quindi una cosa sola coll'oggetto principale e l'ipoteca si estende su di esso nella sua totalità. Ogni mobile ne è colpito dal momento stesso che si sono verificati a suo riguardo gli elementi costitutivi della sua qualità di accessorio. La quale essendo di natura reale esplica i suoi effetti indipendentemente dalle limitazioni e condizioni che intende apportarvi il costituente. Nè potrebbe a ragione rimproverare a questa soluzione di essere intrinsecamente illogica od irrazionale: altra cosa è la volontà diretta

a costituire l'accessorio e altra, quella a determinarne gli effetti. Il CCS non conosce l'istituto delle pertinenze contrattuali, che era proprio a talune delle legislazioni cantonali imperanti prima di esso: quelle pertinenze cioè che non lo erano in virtù della legge ma in forza di stipulazione di parte e che potevano essere create in favore solo del creditore stipulante ad esclusione dei creditori pignorati precedenti. Come risulta dai lavori preparatori della legge (ved. esposizione dei motivi dell'avanprogetto, testo francese, pag. 51 e 52) e come ammettono unanimamente gli autori (WIELAND, commento 7 agli art. 644 e 645, commento 5 all'art. 805; LEEMANN, commento 5 all'art. 645), questo sistema fu escluso deliberatamente dal legislatore.

a) Contro questa soluzione si accampa anche l'argomento seguente: Permettendo al proprietario che per sua volontà attribuisca la qualità di accessori anche a degli oggetti, cui il concetto usuale del luogo questa qualità non riconosce, la legge mira evidentemente ad aumentare il credito del proprietario dello stabile ed a agevolargli il prestito di nuovi capitali, poichè gli rende possibile di estendere la garanzia, che esso può offrire ai mutuanti, a dei valori (mobilio, macchine, utensili ecc.) che altrimenti non potrebbero essere dati in pegno. Ora, si assevera, questo fine non può essere pienamente raggiunto, se al proprietario non si riconosce la facoltà di dare in pegno quei valori a garanzia esclusiva di colui che si presta a fargli credito quantunque gli stabili siano già completamente oberati, perchè, se l'ipoteca si estende di pieno diritto anche in favore dei creditori precedenti, questi saranno i primi a trar vantaggio dalla nuova costituzione di pegno. Non si può contestare a quest'argomentazione qualche apparenza di fondamento: ma essa vale piuttosto a dimostrare le ragioni di opportunità o di convenienza che avrebbero potuto indurre il legislatore ad adottare soluzione diversa e più radicale, anzi che ad infirmare la soluzione accolta

da questa Corte. La legge ha inteso raggiungere lo scopo prefissosi di accrescere il credito del proprietario dello stabile allargando la cerchia degli oggetti cui esso, dati gli elementi oggettivi, può attribuire la qualità di accessori e quindi assoggettare all'ipoteca: e non è dubbio che aumentando la garanzia reale di uno stabile col rendere possibile di sottomettere all'ipoteca dei beni, sovente di ingente valore, che altrimenti non avrebbero potuto esserlo senza che fossero distratti dalla loro destinazione (con grave danno tanto dello stabile che dell'accessorio), la legge non abbia cresciuto di tanto il credito e la potenza economica del proprietario. Essa invece non offre nessun indizio che abbia inteso andare oltre su questa via e che riconosca la possibilità di costituire in pegno, in modo per così dire indipendente dal pegno immobiliare, il mobilio (o altro accessorio), pur permettendo che rimanga nello stabile cui serve, e creando così una specie di ipoteca sui mobili. Ma l'inammissibilità della tesi avversa risulta ancora dalla considerazione che, anche accogliendola, non ne scenderebbero necessariamente le conseguenze economiche che i suoi fautori da essa si ripromettono. Nulla osta infatti a che il proprietario, il quale abbia accordato all'ultimo mutuante il privilegio sugli accessori, non possa poi, per favorire un creditore precedente o da esso incalzato, fare annotare a registro il pegno sugli accessori anche in di lui favore. In questo caso non nasce un diritto di pegno nuovo, che prenderebbe data dalla menzione a registro: ma quello esistente in favore del creditore precedente si estende, in virtù di quella menzione, anche agli accessori iscritti posteriormente, sui quali quindi il credito anteriore acquista grado di poeriorità di rimpetto all'ultimo mutuante. Tale risultato potrebbe essere escluso solo ove si volesse ammettere che l'annotazione a registro dia origine ad un diritto di pegno speciale, diverso dal diritto di pegno sullo stabile e non formante con esso una unità: di modo che i crediti da

esso garantiti non prenderebbero rango secondo il grado dei crediti garantiti dal pegno immobiliare, ma dalla data della costituzione del pegno sul mobilio o dalla sua annotazione a registro: il che significherebbe che ad un creditore garantito, ad esempio, da pegno immobiliare in quarto rango potrebbe spettare un diritto di pegno sugli accessori di primo rango, ad un creditore ipotecario di terzo grado, un diritto di pegno di secondo sugli accessori ecc.: risultato questo certamente inconciliabile col sistema della legge e in specie coll'assioma fondamentale dell'art. 805, che il pegno immobiliare grava sul fondo con tutte le sue parti costitutive e gli accessori.

b) Osserva ancora in contrario la convenuta che giusta l'art. 644 capov. 1° CCS nulla osta che il proprietario escluda, con patto speciale, gli accessori o alcuni di loro dal pegno consentito ad un creditore e possa, in questo modo, riservarsi la facoltà di concederlo unicamente ad un creditore ipotecario susseguente. L'ammissibilità di quest'operazione non può essere contestata (vedi WIELAND commento 5 all'art. 805, LEEMANN, commento 2 all'art. 805 e all'art. 645: memoriale § 56), come non è contestabile che simile risultato possa essere ottenuto colla rinuncia del creditore precedente in favore di creditori pignorati susseguenti alla garanzia dell'accessorio. Ma, contrariamente a quanto pretende la convenuta, le ipotesi summenzionate non trovano riscontro nella fattispecie: Ineichen non ha pattuito coll'attrice che il diritto di pegno conferitole sugli stabili e su certi mobili non dovesse estendersi ad altri che erano accessori o che potessero in seguito divenirlo. D'altro canto, non si pretende nemmeno che l'attrice abbia rinunciato a questo diritto. L'argomento suesposto è dunque inconcludente nel caso in esame.

4. — Indarno obietta infine la convenuta che il diritto di pegno costituito in favore di Willmann & Co. fu contestato dall'amministrazione del fallimento Inei-

chen senza che Willmann portasse la contestazione davanti il giudice a sensi di legge, riconoscendo così l'invalidità dell'ipoteca accesa in suo favore sul mobilio in litigio: essere quindi inammissibile che l'attrice possa fruire degli effetti di un atto inefficace nei confronti stessi della parte in cui favore fu eretto. Ma anche quest'argomento non vale. L'attrice non basa le sue pretese sulla validità del pegno costituito in favore di Willmann & Co., ma sulla volontà del proprietario Ineichen di attribuire agli oggetti in litigio la qualità di accessori, volontà che si è manifestata in occasione dei rapporti tra Ineichen e Willmann & Co. Ora, questa volontà è indipendente dalla validità ed efficacia della costituzione del pegno in favore della Ditta Willmann & Co.

Per questi motivi,

il Tribunale federale
pronuncia:

L'appello è ammesso e, annullata la querelata sentenza in tutti i suoi dispositi fuorchè nel § del primo dispositivo, vien giudicato, che il diritto di pegno spettante all'attrice in virtù delle sue ipoteche di 300,000 e 100,000 fr., si estende ai mobili menzionati nell'inventario Ineichen come « non ipotecati » (o, adesso, all'importo della loro realizzazione), tranne i seguenti N° di detto inventario: 323 fino a 391, 392 fino a 407, 408, 409, 422, 426-433, 435, 779.