

IL DEPOSITO TARDIVO, INCOMPLETO OD ERRATO DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. TRA CHIUSURA ANTICIPATA ED ESTINZIONE DEL PROCESSO ESECUTIVO

CORTE DI CASSAZIONE; sezione III sentenza, 17 ottobre 2023, n. 28846; Pres. RUBINO Pres.; TATANGELO Est.; P.M. SOLDI (concl. conf.); P.P., P.F.L. e P.O. (Avv. CONGEDO) c. C.E. (Avv. CARRIERO). *Cassa App. Lecce 4 ottobre 2021.*

Esecuzione forzata – Espropriazione immobiliare – Deposito tardivo della documentazione c.d. ipocatastale – Pronuncia dell'ordinanza di vendita – Mancata opposizione del debitore – Sanatoria – Sussistenza.

Esecuzione forzata – Espropriazione immobiliare – Deposito tardivo di documentazione c.d. ipocatastale incompleta – Pronuncia dell'ordinanza di vendita – Mancata opposizione del debitore – Sanatoria – Sussistenza – Rilievo ufficioso dell'incompletezza della documentazione – Ammissibile – Rilievo ufficioso della tardività del deposito – Inammissibile.

In caso di deposito tardivo della documentazione catastale richiesta dall'art. 567 c.p.c., se il giudice dell'esecuzione emetta ugualmente (erroneamente) l'ordinanza di vendita e la stessa non venga tempestivamente impugnata dal debitore, il vizio resta sanato e si potrà procedere regolarmente alla vendita, in presenza della necessaria base documentale. Analogamente, in caso di deposito tardivo di documentazione incompleta, se il giudice dell'esecuzione emetta ugualmente (erroneamente) l'ordinanza di vendita e la stessa non venga tempestivamente impugnata dal debitore, potrà successivamente essere rilevata, anche di ufficio, solo l'incompletezza della documentazione, ma non il suo deposito tardivo e, di conseguenza, il giudice dell'esecuzione potrà solo assegnare un termine perentorio per l'integrazione, ai sensi dell'art. 567, comma 3, c.p.c.

SOMMARIO: 1. Il caso di specie e la struttura del ricorso. – 2. Premesse generali sulla necessità del deposito tempestivo, completo e formalmente corretto, della documentazione, di cui all'art. 567 c.p.c. – 3. Il limite ventennale delle trascrizioni e delle iscrizioni. – 4. L'esame della documentazione da parte dell'esperto stimatore; il riscontro

dell'avvenuto deposito di documentazione incompleta ma integrabile e la differente ipotesi dell'avvenuto deposito di documentazione errata nella sostanza. – 5. La generale rilevanza d'ufficio della speciale fattispecie di estinzione del processo esecutivo di cui all'art. 567 c.p.c., derivante dall'omesso o tardivo deposito della documentazione ipocatastale. – 6. La posizione della Corte, nel caso di specie, nel quale la documentazione ipocatastale è stata depositata in formato formalmente completo, quanto al suo contenuto minimo, ma tardivamente. – 7. Le conseguenze, nel caso di omesso deposito, o di deposito di documentazione ipocatastale incompleta, o errata, in relazione al contenuto minimo prescritto dal 2° comma dell'art. 567 c.p.c., oppure di documentazione completa, per alcuni beni, ma incompleta od errata relativamente ad altri beni. 8. La conseguenza della mancata integrazione della documentazione ipocatastale: chiusura anticipata, o estinzione del processo?

1. *Il caso di specie e la struttura del ricorso.* – Nel corso di un procedimento per espropriazione immobiliare, la debitrice chiedeva al giudice dell'esecuzione di dichiarare l'estinzione del processo, in ragione del tardivo deposito, da parte dei creditori procedenti, della documentazione ipotecaria e catastale, di cui all'art. 567 c.p.c.¹.

Nel caso di specie, detta documentazione, depositata con un ritardo di cinque giorni rispetto al termine di legge, era pure incompleta, essendo limitata al solo ventennio anteriore al pignoramento, senza estensione delle indagini fino al primo atto di acquisto *inter vivos* ultraventenni.

¹ Il creditore che richiede la vendita deve depositare, contestualmente alla relativa istanza (e, dunque, entro quarantacinque giorni dalla notificazione del pignoramento al debitore esecutato), l'estratto del catasto, nonché i *certificati* delle iscrizioni e trascrizioni "relative all'immobile pignorato" (ovvero, a favore e a carico dell'esecutato e dei suoi danti causa), eseguite nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita (e, nella prassi, normalmente lo è) da un certificato notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Il certificato ipocatastale (si badi, non la semplice visura), rilasciato dal competente Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (già Conservatoria dei pubblici registri immobiliari), o l'eventuale certificazione notarile sostitutiva, riporta le iscrizioni dei diritti di prelazione e delle ipoteche, nonché le trascrizioni degli atti di trasferimento della proprietà, dei pignoramenti, degli atti costitutivi di diritti a favore di terzi sul bene, identificando eventuali comproprietari. Ciò con riferimento al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Il deposito della documentazione ex art. 567 c.p.c. è funzionale al compimento dei controlli preliminari compiuti dal giudice dell'esecuzione, all'atto di fissare l'udienza di autorizzazione alla vendita (Corte cost., sent. 379/2005. Per un eccellente commento a tale sentenza, con ampi riferimenti bibliografici, v. E. FABIANI, *Novità in tema di certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567 c.p.c. ed estinzione del processo esecutivo: interviene la Corte costituzionale*, in *CNN Notizie* del 24 ottobre 2005).

nale dell'immobile pignorato, ed era stata successivamente integrata, nel termine concesso dal giudice dell'esecuzione, a norma dell'art. 567, 3° comma, secondo periodo, c.p.c.

La tardività del deposito non era stata eccepita dalla debitrice, né rilevata dal giudice dell'esecuzione (nemmeno per il tramite dell'esperto stimatore e del custode giudiziario) e, pertanto, all'esito dell'udienza, di cui all'art. 569 c.p.c., era stata pronunciata l'ordinanza di vendita dell'immobile pignorato.

Nove mesi dopo la pronuncia dell'ordinanza di vendita, contro la quale non era stata proposta opposizione, la debitrice chiedeva al giudice dell'esecuzione di dichiarare l'estinzione del processo, assumendo che il ritardo nel deposito della documentazione, di cui all'art. 567 c.p.c., aveva determinato una fattispecie estintiva rilevabile in ogni momento.

Sia il giudice dell'esecuzione, nel rigettare l'istanza di estinzione, proposta dalla debitrice, sia il tribunale, giudicando in primo grado sul reclamo di quest'ultima, ai sensi dell'art. 630, 3° comma, c.p.c., hanno ritenuto che l'avvenuta pronuncia dell'ordinanza di vendita, peraltro non impugnata nei termini, avesse sanato ogni precedente irregolarità e che, quindi, l'estinzione non potesse essere più dichiarata.

La Corte d'appello, al contrario, in riforma della decisione di primo grado, accoglieva il reclamo, dichiarando l'inefficacia del pignoramento, in ragione del tardivo deposito della documentazione in discorso, e la conseguente estinzione del processo esecutivo, che, *medio tempore*, aveva dato luogo all'aggiudicazione dell'immobile pignorato.

Richiamava la corte di seconde cure alcuni precedenti di legittimità, i quali – escludendo in premessa che la speciale fattispecie estintiva di cui all'art. 567 c.p.c., sia soggetta alle previsioni ed ai termini di cui all'art. 630 c.p.c. – ne consentono il rilievo fino all'aggiudicazione, nonostante l'avvenuta emissione dell'ordinanza di vendita e la mancata impugnazione della stessa.

Il ricorso per cassazione, avverso la sentenza di accoglimento del reclamo, è stato articolato in quattro motivi, due dei quali hanno trovato accoglimento, con assorbimento dei motivi residui.

Con il primo motivo del ricorso, veniva denunciata la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 630 c.p.c., in relazione all'art. 567; con il secondo, si denunciava la nullità della sentenza, in relazione alla omessa pronuncia sull'applicazione del termine di cui all'art. 630 c.p.c. alle ipotesi di rilievo d'ufficio *ex art. 567, 3° comma, c.p.c.*

I creditori ricorrenti si dolevano, in particolare, dell'applicazione

della regola, secondo cui «L'estinzione opera di diritto ed è dichiarata, anche d'ufficio, con ordinanza del giudice dell'esecuzione, non oltre la prima udienza successiva al verificarsi della stessa», anche all'ipotesi di deposito tardivo della documentazione ipocatastale, osservando che tale disposto e la relativa preclusione temporale possono trovare applicazione solo nel caso di incompletezza della documentazione in discorso²; negavano, pertanto, che, versandosi in un'ipotesi di documentazione depositata tardivamente, l'eccezione di estinzione del processo possa avere rilievo dopo lo svolgimento dell'udienza, di cui all'art. 569 c.p.c., e la conseguente pronuncia dell'ordinanza di vendita, oltretutto non impugnata nei termini.

La controricorrente sosteneva, al contrario, che dall'inapplicabilità dell'art. 630, 2° comma, c.p.c. alla speciale fattispecie estintiva di cui all'art. 567 c.p.c., deriverebbe automaticamente la possibilità per il giudice dell'esecuzione di rilevare sempre il tardivo deposito della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., almeno fino all'aggiudicazione del bene pignorato.

La Corte ha ritenuto fondati gli assunti dei ricorrenti, nei termini che seguono.

Da un lato, ha affermato che il deposito tardivo della documentazione catastale, di cui all'art. 567 c.p.c., seguito dall'erronea pronuncia dell'ordinanza di vendita, non impedisce la prosecuzione della fase liquidatoria, ove l'ordinanza non venga tempestivamente impugnata dal debitore; questo perché, secondo la Cassazione, la presenza in atti della base documentale, necessaria per lo svolgimento della vendita, consente di ritenere sanato il vizio connesso alla tardività del deposito.

Sotto distinto profilo, la Corte ha precisato che, in caso di deposito tardivo di documentazione incompleta, la pronuncia (di per sé, erronea) dell'ordinanza di vendita, non preclude, come detto sopra, la prosecuzione del subprocedimento di vendita, ove l'ordinanza non venga tempestivamente impugnata dal debitore; in tal caso, potrà successivamente

² Come si è osservato in apertura di paragrafo, nel caso in questione, la documentazione, depositata tardivamente, pur essendo formalmente rispettosa dell'arco ventennale anteriore al pignoramento, testualmente prescritto dall'art. 567 c.p.c., era oggettivamente incompleta, poiché l'indagine non era estesa fino al primo atto di acquisto *inter vivos* ultraventennale dell'immobile pignorato, tanto che essa era stata, successivamente, integrata, nel termine concesso dal giudice dell'esecuzione, a norma dell'art. 567, 3° comma, secondo periodo, c.p.c.

essere rilevata, anche di ufficio, solo l'incompletezza della documentazione, ma non il deposito tardivo, con assegnazione, da parte del giudice dell'esecuzione, del termine perentorio per l'integrazione, ai sensi dell'art. 567, 3° comma, c.p.c.

2. *Premesse generali sulla necessità del deposito, tempestivo, completo e formalmente corretto, della documentazione, di cui all'art. 567 c.p.c., o dell'eventuale certificazione notarile sostitutiva.* – Prima di esaminare più da vicino i temi specifici sollevati dalla pronuncia in commento, è opportuno porre delle premesse generali, relative al contenuto dell'obbligo, posto a carico del creditore procedente dall'art. 567 c.p.c.

Va detto sin d'ora che, obiettivamente, tale disposizione è scritta in modo non impeccabile ed avrebbe meritato, con l'occasione fornita dalla c.d. riforma Cartabia, una radicale riscrittura, idonea a dare sostanza normativa a quelli che sono ormai approdi pacifici della giurisprudenza, sostenuti da un equilibrato ragionamento giuridico (e pure del buon senso).

In primo luogo, si sarebbe potuto chiarire, in modifica del 1° comma, che la documentazione ipocatastale, o la certificazione notarile sostitutiva, debba non soltanto “coprire” per intero il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ma risalire, altresì, sino al primo atto traslativo *inter vivos*, anteriore al ventennio³.

In secondo luogo, in ordinata revisione del 3° comma, introdotto dalla l. 302/98, si sarebbero potute meglio distinguere le differenti ipotesi patologiche, collegate al deposito omesso *tout court*, oppure eseguito tardivamente, in assenza di proroga, oppure ancora riferite al deposito di documentazione incompleta, ma integrabile, nel termine concesso dal giudice dell'esecuzione, o di documentazione errata nella sostanza, rispetto alla quale non sono ipotizzabili né la proroga, di cui alla prima parte del 3° comma, né la concessione del termine, di cui alla seconda parte del medesimo comma.

Niente di tutto ciò è accaduto e, così, gli interpreti e gli operatori del diritto si trovano quotidianamente a fare i conti con una disciplina di riferimento, che, oggettivamente, ripetesi, si presta ad essere interpretata in modo differente, con buona pace della certezza del diritto.

³ A tale riguardo, si v. il §3.

3. *Il limite ventennale delle trascrizioni e delle iscrizioni.* – L'art. 567 c.p.c. limita testualmente il contenuto (minimo) necessario delle certificazioni ivi previste, e dell'eventuale certificato notarile sostitutivo, alle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, eseguite nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Come è stato correttamente osservato già in sede di primo commento alla modifica del disposto in esame, portata dalla riforma del 2005⁴, non si pongono problemi con riguardo alle iscrizioni, in ragione della loro efficacia ventennale e della loro estinzione a seguito della mancata rinnovazione.

Lascia perplessi la limitazione al ventennio (rimasta tale, come si è detto, anche all'esito della recentissima ennesima modifica dell'art. 567 c.p.c. portata dalla riforma Cartabia) delle trascrizioni relative all'immobile, specie se si considera che la funzione della documentazione in discorso consiste proprio nel dare un quadro il più possibile completo ed esaustivo dell'appartenenza dell'immobile all'esecutato.

Se le verifiche preliminari alla vendita non si estendessero, opportunamente, oltre il ventennio, il giudice non potrebbe verificare, anzitutto, l'appartenenza dei beni all'esecutato, se il suo titolo di acquisto risale ad oltre vent'anni prima della trascrizione del pignoramento; né potrebbe verificare se, eventualmente, il debitore abbia sì acquistato il bene pignorato, ma lo abbia alienato a terzi con atto trascritto anteriormente al ventennio, così come sfuggirebbero all'indagine eventuali comproprietari o titolari di diritti reali di godimento su cosa altrui (ad es., usufrutto, uso, abitazione), che abbiano acquistato prima del ventennio e i cui diritti valgono egualmente a limitare la pienezza della proprietà in capo all'esecutato⁵.

In tal caso, nella denegata ipotesi in cui né il giudice, né l'esperto stimatore, né il delegato rilevassero tale lacuna, la vendita eventualmente eseguita si esporrebbe al rischio di successiva evizione, totale o parziale, da parte del terzo che provi di essere proprietario (o comproprietario, usufruttuario etc.) in forza di un titolo opponibile all'aggiudicatario, con grave pregiudizio per la credibilità del sistema delle vendite forzate.

⁴ ASTUNI, *L'istanza di vendita ed il deposito della documentazione (art. 567 c.p.c.)*, in *Le nuove modifiche al processo esecutivo di cui alla legge n. 263/2005: note a prima lettura*, in *www.notariato.it*, 45 ss.

⁵ ASTUNI, *op. cit.*, 46.

Per tale ragione, è necessario – ed in effetti è un dato ormai acquisito nella prassi – che il notaio incaricato di redigere la certificazione sostitutiva ne arricchisca sempre il contenuto, indicando ogni elemento utile da lui acquisito ai fini di una compiuta valutazione della situazione proprietaria dell’immobile pignorato e, in ogni caso, la trascrizione del titolo di acquisto dell’esecutato, anche se risalente ad oltre vent’anni prima della trascrizione del pignoramento (così come è prassi consolidata nella relazione ipocatastale per le pratiche di mutuo ipotecario).

Lo stesso vale per il creditore che (selezionando l’opzione astrattamente meno dispendiosa, ma, nella pratica, sicuramente più insidiosa) opti per il deposito delle certificazioni ipocatastali.

4. *L’esame della documentazione da parte dell’esperto stimatore; il riscontro dell’avvenuto deposito di documentazione incompleta ma integrabile e la differente ipotesi dell’avvenuto deposito di documentazione errata nella sostanza.* – La documentazione c.d. ipocatastale, di cui all’art. 567 c.p.c., depositata dal creditore precedente, più spesso nella forma della certificazione notarile sostitutiva⁶, è oggetto di (auspicabilmente, scrupoloso) esame, in prima battuta, da parte dell’esperto stimatore e del custode giudiziario e, successivamente alla pronuncia dell’ordinanza di vendita, anche da parte del professionista delegato, a norma dell’art. 591-*bis* c.p.c.⁷.

In ossequio al contenuto della pronuncia in commento, dobbiamo

⁶ Secondo CAMPESE, *L’espropriazione forzata immobiliare*, Milano, 2006, 227, si tratta di una certificazione, rispetto alla quale il notaio assume la qualifica di pubblico ufficiale, a norma dell’art. 357 c.p., e non di una mera attestazione del notaio circa la titolarità del bene in capo all’esecutato, priva di un’analitica esposizione delle risultanze catastali e dei registri immobiliari (in tal senso, v. anche Trib. Cosenza 14 ottobre 2004, n. 625).

⁷ Il professionista delegato, a norma dell’art. 591-*bis*, ultimo comma, c.p.c., così come sostituito dall’art. 3, 42° comma, lett. a), del d.lgs. 149/2022, è tenuto a depositare, entro trenta giorni dalla notifica dell’ordinanza di vendita, un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. In occasione di tali verifiche iniziali, il delegato, sulla base delle direttive specifiche ricevute dal giudice dell’esecuzione con documento allegato all’ordinanza di vendita, verifica, sul piano processuale, tra l’altro, che la notifica del pignoramento non sia inesistente; che il creditore precedente sia munito di titolo esecutivo valido ed efficace; che ai creditori iscritti sia stato notificato l’avviso, di cui all’art. 498 c.p.c.; che siano stati esattamente individuati i comproprietari e che ad essi sia stato notificato l’avviso di cui all’art. 599 c.p.c. (l’esistenza di eventuali comproprietari orienta lo svolgimento del processo esecutivo secondo la disciplina dell’espropriazione di beni indivisi); che la documentazione ex art. 567 c.p.c. sia completa.

concludere che, all'esito del controllo svolto dal delegato potrà, eventualmente, emergere l'iniziale tardivo deposito della documentazione in discorso, ma, ove essa sia comunque completa, senza alcun riflesso sulla prosecuzione della procedura, qualora l'ordinanza di vendita (e di delega) non sia stata tempestivamente opposta⁸.

L'attenzione dedicata dal legislatore al tema qui in esame emerge, con evidenza, anche dal contenuto dell'art. 173-*bis*, 2° comma, disp. att., c.p.c., che impone all'esperto stimatore di controllare la completezza di tali documenti «prima di ogni attività», segnalando «immediatamente» al giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei.

All'esito di tali verifiche preliminari, che, in un sistema ideale, vengono normalmente compiute entro circa un mese, o poco più, dall'accettazione dell'incarico, l'esperto stimatore, nel documento che raccoglie tutte le informazioni acquisite (la c.d. *check-list*), segnala, con adeguata evidenza, al giudice le eventuali criticità, relative alla documentazione in discorso: ad es., rappresentando *in primis* l'eventuale ritardo nel deposito, oppure evidenziando che essa non indica con esattezza la provenienza (la c.d. "storia") di uno o più mappali oggetto di pignoramento⁹; o non copre per intero il ventennio anteriore alla notificazione del pignoramento¹⁰; oppure non risale, a ritroso, al primo atto di acquisto *inter vivos*, antecedente la successione del dante causa del debitore esecutato, oppure al primo atto di acquisto *inter vivos* ad efficacia traslativa anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento¹¹.

Nel caso in cui la criticità riscontrata dagli ausiliari si palesi *ictu oculi* insuperabile, il giudice dell'esecuzione è in grado di adottare i conseguenti provvedimenti prima che (e senza che) lievitino ulteriormente i costi della procedura¹².

⁸ Cass. 17 ottobre 2023, n. 28846.

⁹ In tal caso, la documentazione ex art. 567 c.p.c., depositata dal creditore procedente, non è semplicemente incompleta, ma errata in radice, poiché lascia incognita la stessa provenienza, in capo al debitore esecutato, dei beni pignorati, la cui vendita non garantirebbe la sicurezza dell'aggiudicatario in ordine all'intangibilità del suo acquisto.

¹⁰ Anche tale vizio, come si vedrà, determina, più che l'incompletezza, l'erroneità *tout court* della documentazione, con esito fatale sulle sorti del procedimento esecutivo.

¹¹ Per ulteriori osservazioni su tale specifico profilo di incompletezza della documentazione, si v. il §7.

¹² In tal senso, il §9 del documento intitolato "Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – linee guida", di cui alla delibera del Consiglio superiore della

Il rilievo officioso delle eventuali carenze, in senso lato, della documentazione ipocatastale, di cui si tratta, rientra, in generale, nei poteri del giudice dell'esecuzione, in ragione della particolare struttura del processo esecutivo, in cui l'istituzionale carenza di contraddittorio in senso tecnico, stante la soggezione processuale del debitore esecutato al creditore procedente, deve essere compensata da una più intensa potestà di verifica, anche formale, della sussistenza delle condizioni e dei presupposti per la corrispondenza del processo stesso alla sua funzione¹³.

Tale accentuato ruolo di controllo del giudice dell'esecuzione è funzionale al superiore interesse della regolarità delle operazioni dell'ufficio giurisdizionale, dal quale gli estranei, sollecitati a coinvolgersi nel processo (*in primis*, i potenziali aggiudicatari) devono potersi ragionevolmente attendere affidabilità ed attendibilità; e ciò, sia per un'opzione ricostruttiva di valenza assiologica assoluta, che per la convenienza di garantire la massima funzionalità possibile del meccanismo in sé considerato¹⁴.

La vendita, preceduta dalla produzione di documentazione c.d. ipocatastale erronea o, eventualmente, solo incompleta, è *ab origine* idonea a riversare sul potenziale incolpevole aggiudicatario un'interminabile serie di problemi particolarmente complessi, vanificando l'esigenza di tutela dell'affidamento sulla ritualità del trasferimento, che una vendita, proposta e gestita da un ufficio pubblico particolarmente qualificato, normalmente è idonea a suscitare¹⁵.

Per tali ragioni, rientra nei poteri officiosi del giudice dell'esecuzione il riscontro delle imprescindibili condizioni dell'azione esecutiva e dei presupposti del processo esecutivo, in mancanza, anche sopravvenuta, dei quali quest'ultimo non può proseguire né raggiungere alcuno dei suoi fini istituzionali e va chiuso anticipatamente, al di là di (e a prescindere da) ogni espressa previsione normativa di estinzione¹⁶.

In questi casi, stante il ritenuto carattere tassativo delle cause di estinzione del processo (rinuncia agli atti ed inattività), si ragiona, con con-

magistratura dell'11 ottobre 2017 ed il §4 del relativo aggiornamento, di cui alla delibera del C.S.M. del 7 gennaio 2021, che, testualmente definiscono cruciale la rapidità ed effettività del controllo sulla documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c.

¹³ Cass. 27 gennaio 2017, n. 2043, punto 10 della motivazione.

¹⁴ Cass. 27 gennaio 2017, n. 2043, punto 11 della motivazione.

¹⁵ Cass. 2043/2017, cit.

¹⁶ Cass. 27 gennaio 2017, n. 2043, punto 9 della motivazione.

clusione, a volte, un po' precipitosa, di chiusura anticipata del processo esecutivo¹⁷.

La distinzione tra estinzione (per cause tipiche) e chiusura anticipata del processo esecutivo (per cause atipiche), non è meramente nominalistica, ma porta con sé conseguenze di rilievo, soprattutto con riferimento al mezzo di impugnazione del relativo provvedimento (reclamo, nel primo caso, opposizione agli atti esecutivi, nel secondo) ed all'operatività della previsione, di cui all'art. 2945, 3° comma, c.c., limitata ai soli casi di estinzione tipica del processo.

Il creditore procedente (e, per lui, il suo procuratore), preso atto delle eventuali criticità emerse, in sede di *check-list*, talora chiede al giudice dell'esecuzione la concessione di un termine, per depositare documentazione ipocatastale ulteriore, oppure, una certificazione notarile integrativa.

Ebbene, il tenore letterale dell'art. 567, 3° comma, secondo periodo, c.p.c. consente al giudice di assegnare al creditore un ulteriore termine (oggi di quarantacinque giorni) per integrare la documentazione – già depositata, a norma del precedente 2° comma – ma, è da intendersi, solo quando il giudice ritenga che tale documentazione debba (e possa) essere completata: ma, come si vedrà, solo sul piano della completezza formale.

Alla mancata produzione, consegue, secondo la giurisprudenza (ma non secondo noi, come si vedrà) la dichiarazione di chiusura anticipata del processo esecutivo¹⁸.

Quando, invece, sia stata depositata documentazione formalmente completa, ma errata nella sostanza, in quanto contenente uno o più errori nella ricostruzione catastale dell'immobile pignorato, o delle vicende delle iscrizioni e trascrizioni, che lo hanno riguardato (è tale il caso del deposito di documentazione inidonea a "coprire" il ventennio anteriore alla notificazione del pignoramento), il disposto appena richiamato non può trovare applicazione ed il giudice dell'esecuzione, come è stato ben rappresentato dalla recente giurisprudenza di merito, è tenuto a dichiarare, anche d'ufficio, l'inefficacia del pignoramento e la conseguente estinzione della procedura esecutiva¹⁹.

In tal caso, infatti, il creditore deposita documentazione, che non ri-

¹⁷ Per tutte, v. Cass. 20 novembre 2014, n. 24775.

¹⁸ Cass. 15597/2019.

¹⁹ In tal senso, Trib. Vicenza 5 aprile 2022.

spetta nemmeno il contenuto minimo, indicato nel 2° comma dell'art. 567 c.p.c., ponendo in essere un comportamento processuale sicuramente riconducibile alla "mancata prosecuzione", del processo, generatrice di inattività qualificata, ai sensi dell'art. 630 c.p.c.

La conclusione non può che essere questa; diversamente, si dovrebbe ritenere che, ai fini presi in considerazione dalla norma, possa essere sufficiente il deposito anche solo di uno dei certificati ipocatastali, magari di contenuto approssimativo, o, in alternativa, di una certificazione notarile solo abbozzata, o manifestamente carente nei suoi contenuti minimi.

Ritenere che, nelle ipotesi sopra indicate, il giudice debba, o anche solo possa, concedere il termine per integrare la documentazione, depositata, magari in modo affrettato o poco attento, da parte del creditore procedente, costituisce una conclusione, che finirebbe per premiare comportamenti processuali ispirati, nella migliore delle ipotesi, alla superficialità.

La *ratio* della divergente disciplina, fra le ipotesi di erroneità della documentazione e quelle di mera incompletezza, risiede nella inopportunità di estendere eccessivamente i poteri officiosi del giudice dell'esecuzione, nei casi in cui il creditore procedente abbia commesso errori sostanziali, che potrebbero pregiudicare l'efficace conclusione della vendita dei beni pignorati, anche solo nella misura in cui rischino di minare l'affidabilità e l'attendibilità del trasferimento del diritto all'agjudicatario.

Il giudice dell'esecuzione, che concedesse il termine, di cui all'art. 567, 3° comma, secondo periodo, c.p.c., allo scopo di consentire al creditore di "correggere il tiro", depositando, in seconda battuta (e, fatalmente, oltre il termine di legge) una documentazione corretta (ad es., tale da coprire il ventennio), finirebbe per sopperire, inevitabilmente, agli errori processuali di una parte, minando l'essenziale principio di autoresponsabilità di questa nella conduzione delle attività processuali; inoltre, graverebbe sé e gli ausiliari del processo esecutivo – dapprima, l'esperto stimatore ed il custode giudiziario e, successivamente, il delegato alla vendita – di ulteriori controlli e verifiche, all'esito del secondo deposito; ciò che contrasta, all'evidenza, con la doverosa speditezza e con la semplificazione delle procedure esecutive.

La funzione pregnante, che va attribuita alla documentazione (o all'eventuale certificazione notarile sostitutiva) in discorso, è proprio quella volta a comprovare la titolarità di un determinato diritto reale

in capo al debitore esecutato, riportando i dati catastali degli immobili pignorati e ricostruendo l'intera serie dei passaggi di proprietà, che hanno interessato quegli immobili, almeno per la durata dell'ultimo ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (è questo, infatti, il contenuto minimo *ad validitatem* della documentazione o della certificazione in discorso), fino a risalire al primo atto di acquisto *inter vivos* ad efficacia traslativa (tale è il passaggio ulteriore, non emergente direttamente dal testo della legge, ma opportunamente enucleato in via interpretativa, allo scopo di limitare al massimo l'eventuale pregiudizio per l'aggiudicatario²⁰).

La parte documentativa, o certificativa, risultante dal testo della legge deve essere completa e non può dare adito ad incertezza alcuna, poiché, in caso contrario, la documentazione o la certificazione notarile richiesta dall'art. 567 c.p.c. perderebbero di significato, oltre che di concreta utilità, imponendo al giudice dell'esecuzione di dichiarare l'estinzione del processo esecutivo, in ragione della inerzia del creditore, che non si è preoccupato di munirsi di documentazione dal contenuto adeguato.

5. *La generale rilevabilità d'ufficio della speciale fattispecie di estinzione del processo esecutivo di cui all'art. 567 c.p.c., derivante dall'omesso o tardivo deposito della documentazione ipocatastale* – Che l'inefficacia del pignoramento, conseguente all'omesso o tardivo (ove la tardività emerga prima della pronuncia dell'ordinanza di vendita²¹) deposito della documentazione ipocatastale, o alla mancata integrazione, nell'ipotesi, di cui al secondo periodo del 3° comma dell'art. 567 c.p.c. sia rilevabile d'ufficio è espressamente previsto dallo stesso art. 567 c.p.c.²².

²⁰ Per tutte, v. Cass. 15597/2019, cit.

²¹ A mente della pronuncia in commento, come si è detto, la tardività del deposito emersa successivamente alla pronuncia dell'ordinanza di vendita, non produce alcuna conseguenza sul processo esecutivo, se il debitore esecutato non propone opposizione agli atti esecutivi contro l'ordinanza medesima.

²² La rilevabilità d'ufficio dell'omesso o tardivo deposito della documentazione in discorso è prevista sin dalla modificazione del 2° comma dell'art. 567 c.p.c., portata dall'art. 1, 1° comma, della l. 302/1998, ed è stata successivamente confermata, anche a seguito delle modificazioni della formulazione testuale della norma, di cui alle leggi 80/2005 e 263/2005, quando ancora, vigente l'originaria formulazione dell'art. 630 c.p.c., in linea generale, era escluso in assoluto il rilievo di ufficio dell'estinzione del processo esecutivo da parte del giudice dell'esecuzione (in coerenza con quanto previsto, all'epoca, dall'ultimo comma dell'art. 307 c.p.c., che prevedeva identico divieto di rilievo

Si tratta, come osserva la Corte nel provvedimento annotato²³, di una fattispecie estintiva speciale, rilevabile d'ufficio (sin dal 1998) e senza alcun termine, anche nel contesto normativo, antecedente alla riforma, di cui alla l. 69/2009, il quale escludeva, sul piano generale, il rilievo ufficioso dell'estinzione del processo esecutivo (art. 630, 2° comma, c.p.c.).

Dunque, prosegue la Corte, tale fattispecie estintiva speciale deve ritenersi compiutamente disciplinata dall'art. 567 c.p.c., quanto alle modalità ed ai termini per il suo rilievo, e non dall'art. 630, pur restando soggetta a quest'ultima previsione con riguardo al rimedio del reclamo, ivi previsto per contestare l'eventuale pronuncia di estinzione o il rigetto della relativa istanza, da parte del giudice dell'esecuzione²⁴.

Sul piano delle regole generali, del resto, il mancato o tardivo deposito della documentazione in discorso, come si è osservato poco sopra, si traduce in una inattività della parte, vale a dire, in una causa tipica di estinzione, legittimamente sanzionata a norma dell'art. 630 c.p.c., ma non soggetta, secondo la giurisprudenza, al limite preclusivo al rilievo ufficioso ivi previsto.

Posta questa chiara linea di confine, tra i due disposti ora richiamati – ripetesi, in un più ampio ambito normativo, che, in generale, sino al 2009, impediva il rilievo di ufficio dell'estinzione del processo (di cognizione, art. 307, u.c., ed esecutivo, art. 630 c.p.c.) – il problema del reciproco “regolamento di confini” si pose nuovamente, allorché (nel 2009, appunto), venne introdotta la possibilità di rilievo d'ufficio dell'estinzione del processo, sia di cognizione che esecutivo, purché, in ambito esecutivo, entro la prima udienza successiva al verificarsi della causa estintiva.

d'ufficio dell'estinzione del processo di cognizione, dovuto all'inattività delle parti. Sugli effetti della riforma del 2005 del contenuto dell'art. 567 c.p.c., v. ASTUNI, op. cit., 43 ss.). La previsione, di cui all'attuale art. 630, 2° comma, c.p.c., che consente il rilievo ufficioso dell'estinzione del processo esecutivo, *purché nella prima udienza successiva al verificarsi della fattispecie estintiva*, è stata introdotta dalla l. 69/2009.

²³ Sulla scia di Cass. 19 novembre 2019, n. 30110, che ragiona espressamente, a tale riguardo, di «speciale fattispecie estintiva».

²⁴ La disposizione, di cui all'art. 630, u.c., c.p.c. si riferisce non soltanto alle ordinanze di estinzione per inattività delle parti e per rinuncia agli atti, bensì a tutte le ordinanze per cause di estinzione previste da particolari disposizioni di legge non diversamente disciplinate da normative speciali; ne consegue che avverso il provvedimento di estinzione, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., è ammesso reclamo al collegio, che provvede in camera di consiglio con sentenza (Cass. 17 marzo 2005, n. 5789, richiamata anche da Cass. 5 aprile 2012, n. 5539).

A seguito della riforma del 2009, ci si è chiesti, pertanto, se, ed in quale misura, tale disposizione, ovvero, l'art. 630 c.p.c., sia applicabile anche alla "fattispecie speciale di estinzione" di cui all'art. 567 c.p.c., per il rilievo officioso della quale, come si è detto, non erano mai stati espressamente previsti specifici termini preclusivi.

Secondo un primo orientamento, il limite preclusivo al rilievo ufficio, di cui all'art. 630, 2° comma, c.p.c. (prima udienza successiva al verificarsi dell'evento estintivo), non sarebbe direttamente applicabile alla speciale fattispecie estintiva, di cui all'art. 567 c.p.c., soprattutto nella specifica ipotesi di documentazione depositata tempestivamente, ma in formato incompleto, che andrebbe risolta sulla base dei principi generali sul rilievo delle irregolarità del processo esecutivo²⁵.

L'applicabilità, alla fattispecie in esame, della regola di cui al 2° comma dell'art. 630 c.p.c., sarebbe incompatibile, altresì, con la genesi "storica" della regola in discorso, introdotta ben prima della modifica dell'art. 630, 2° comma, c.p.c., ad opera dell'art. 49 della l. 69/2009, la quale, verosimilmente (e, per vero, logicamente), non ha inteso comportare alcuna limitazione all'esercizio dei poteri officiosi del giudice dell'esecuzione, relativamente a quella speciale fattispecie estintiva, con la conseguenza che il rilievo di ufficio della speciale causa di estinzione del processo, di cui all'art. 567 c.p.c., da parte del giudice dell'esecuzione, continua ad essere possibile, quanto meno fino all'aggiudicazione dell'immobile pignorato²⁶.

Secondo una più recente impostazione, la preclusione del rilievo ufficio, espresso nell'art. 630, 2° comma, c.p.c., sarebbe applicabile anche alla speciale fattispecie estintiva, di cui all'art. 567 c.p.c., ma con gli adattamenti conseguenti alla particolarità di tale fattispecie; in particolare, la "prima udienza" successiva al verificarsi del fatto estintivo, entro la quale (e non oltre) sarebbe possibile il rilievo di ufficio dell'estinzione del processo, sarebbe da individuare in quella, di cui all'art. 569 c.p.c., di autorizzazione alla vendita²⁷.

²⁵ Cass. 30110/2019 cit.

²⁶ Così, testualmente, Cass. 30110/2019 cit. Nello stesso senso, Trib. Bari 21 novembre 2011, n. 3705, afferma che, in forza del principio della tassatività delle ipotesi di estinzione del processo esecutivo, l'inefficacia del pignoramento può essere dichiarata soltanto nell'ipotesi di totale omissione del deposito della certificazione ipocatastale e non quando la stessa dovesse risultare incompleta.

²⁷ Cass. 26 luglio 2023 n. 22723.

In tale prospettiva, non rileverebbero, a tal fine, le eventuali udienze c.d. incidentali, celebrate nell'arco temporale intermedio tra la pronuncia del decreto, di cui all'art. 569, 1° comma, c.p.c., di nomina dell'esperto stimatore e del custode giudiziario, e l'udienza per l'autorizzazione della vendita.

Tale soluzione è coerente con l'idea che il processo esecutivo sia articolato in fasi, o sub-procedimenti, indipendenti, ciascuna delle quali insensibile alle eventuali irregolarità verificatesi nella fase precedente, ad eccezione, di quelle di gravità tale da non essere suscettibili di alcuna sanatoria.

Secondo una ulteriore impostazione, ricavabile dalla lettura del provvedimento commentato²⁸, l'art. 630, 2° comma, c.p.c., sarebbe, in realtà, applicabile *tout court* anche alla speciale fattispecie estintiva di cui all'art. 567 c.p.c., trattandosi di una previsione di carattere generale; farebbero, tuttavia, eccezione alla regola, in base ai principi generali in tema di sanatoria delle irregolarità del processo esecutivo, le ipotesi di mancanza o di incompletezza della documentazione ipocatastale, nelle quali il vizio del processo esecutivo, essendo tale da impedire di dar corso alla vendita, rimarrebbe rilevabile anche dopo la prima udienza successiva al suo verificarsi.

6. *La posizione della Corte, nel caso di specie, nel quale la documentazione ipocatastale è stata depositata in formato formalmente completo, quanto al suo contenuto minimo, ma tardivamente.* – La Corte osserva che i tre orientamenti ora riferiti, applicati al caso in esame, determinano la medesima conseguenza, vale a dire, l'esclusione del possibile rilievo, d'ufficio o ad istanza di parte²⁹, dell'estinzione del processo esecutivo, in conseguenza della *mera tardività* del deposito della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., nel caso in cui: a) essa sia *comunque completa* (in relazione al contenuto minimo, di cui al 2° comma dell'art. 567 c.p.c.); b) si sia svolta, senza eccezioni o rilievi in tal senso, l'udienza per l'autorizzazione della vendita, di cui all'art. 569 c.p.c.; c) sia stata addirittura pronunciata, e non impugnata, l'ordinanza di vendita (com'è avvenuto nel caso di specie).

La Corte, riaffermata, in via di principio, la validità dei principi generali in tema di rilievo delle irregolarità del processo esecutivo e di eventuale sanatoria dei relativi vizi, vòlta ad assicurare il regolare ed ordinato

²⁸ Espressa, nel caso di specie, dal procuratore generale.

²⁹ L'istanza di parte si traduce nella mera sollecitazione del giudice dell'esecuzione all'esercizio del potere officioso del quale è titolare.

svolgimento del processo stesso, sottolinea l'importanza di porre mente alla *ratio*, che sta alla base della previsione del rilievo officioso del mancato o incompleto deposito della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

La norma, infatti, mira ad impedire che possa essere disposta la vendita di un immobile, senza che sia stato verificato dal giudice dell'esecuzione, in base all'esame di tale documentazione, se l'immobile risulti effettivamente nella formale titolarità del debitore esecutato, sulla base di una serie continua di atti trascritti, come impone la legge.

Pertanto, conclude la Corte, laddove la documentazione, di cui all'art. 567 c.p.c., sia completa, ma il suo deposito sia avvenuto tardivamente, allorché si sia esaurita l'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., con la pronuncia dell'ordinanza di autorizzazione della vendita, senza il rilievo di tale tardivo deposito e senza alcuna tempestiva opposizione agli atti esecutivi, l'irregolarità (perché tale rimane pur sempre la tardività del deposito) non può ritenersi tale da impedire il raggiungimento dell'esito del processo esecutivo e, quindi, non è tale da superare le c.d. preclusioni di fase, anche a prescindere dalla diretta operatività del limite preclusivo di cui all'art. 630 c.p.c., 2° comma.

Essendovi, in altre parole, la base documentale necessaria idonea ad attestare gli indici di appartenenza formale e documentale al debitore del bene pignorato³⁰, la fattispecie estintiva (anche la tardività del deposito, infatti, si traduce in una manifestazione di inattività, astrattamente rilevante ai fini, di cui all'art. 630 c.p.c.) non potrà in nessun caso essere più rilevata e dichiarata, in nessuna delle impostazioni sistematiche ipotizzabili (come del resto senz'altro doveva ritenersi, anche prima dell'introduzione dell'art. 630 c.p.c., 2° comma).

Tale conclusione, secondo la Corte, è valida, qualunque sia l'impostazione che si intenda preferire con riguardo alla diretta applicabilità dell'art. 630, 2° comma, c.p.c., alla speciale fattispecie estintiva di cui all'art. 567 c.p.c., in base ai principi generali in tema di sanatoria delle irregolarità: basti considerare, da una parte, che, anche nell'impostazione favorevole alla diretta generalizzata applicazione dell'art. 630, cpv., c.p.c., si ammette l'eccezione al limite preclusivo al rilievo di ufficio

³⁰ Sulla nozione di "appartenenza" v. Cass. 10 novembre 1993, n. 11090 «attraverso i documenti indicati dall'art. 567 comma 2 c.p.c. deve acclararsi che dai registri immobiliari risulti trascritto l'acquisto del bene a favore dell'esecutato e non risultino contro di lui trascrizioni successive, anteriori al pignoramento, relative ad atti che abbiano comportato la dismissione del diritto assoggettato ad espropriazione».

dell'estinzione nel caso di documentazione incompleta o mancante *tout court* e, dall'altra parte, che l'impostazione contraria a tale generalizzata e diretta applicazione ammette l'operatività del limite preclusivo al rilievo di ufficio dell'estinzione, in caso di pronuncia dell'ordinanza di vendita senza contestazioni, laddove la documentazione sia completa.

7. Le conseguenze, nel caso di omesso deposito, o di deposito di documentazione ipocatastale incompleta, o errata, in relazione al contenuto minimo prescritto dal 2° comma dell'art. 567 c.p.c., oppure di documentazione completa, per alcuni beni, ma incompleta od errata relativamente ad altri beni – Se il creditore, senza chiedere la proroga, di cui al primo periodo del 2° comma dell'art. 567 c.p.c., omette di depositare la documentazione ipocatastale (ad es., perché, subito dopo l'iscrizione a ruolo del pignoramento, ha conseguito il pagamento del proprio credito dal debitore esecutato), la conseguenza non può che essere l'estinzione della procedura esecutiva, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., che il giudice dell'esecuzione potrà rilevare, senza preclusione³¹.

Sino al 1998, invece, la disciplina in argomento, di contenuto ben più scarso, consentiva di ipotizzare, in tal caso, la temporanea quiescenza del processo esecutivo³².

³¹ Se l'estinzione viene dichiarata (patologicamente) dopo l'aggiudicazione, anche provvisoria, o dopo l'assegnazione, opererà il principio di intangibilità nei confronti dei terzi degli effetti degli atti esecutivi compiuti, di cui all'art. 187-*bis*, disp. att., c.p.c.

³² Il testo originario dell'art. 567 c.p.c., vigente sino alla riforma portata dalla l. 302/98, si limitava a prevedere che all'istanza di vendita «si debbono unire l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato e il certificato del tributo diretto verso lo Stato»; in quel contesto, era condivisibile la conclusione, espressa da Cass. 18 dicembre 1978, n. 6067, secondo cui «Poiché il deposito dei documenti prescritto dall'art. 567 2° comma non costituisce requisito dell'istanza di vendita, ma un onere imposto al creditore per l'ulteriore svolgimento del processo esecutivo, la procedura di espropriazione si trova in uno stato di quiescenza fino a che non sono prodotti i documenti necessari per la vendita, e riprende il suo corso quando, col deposito dei documenti stessi, viene ad essere rimosso l'ostacolo che impediva al giudice di emettere l'ordinanza di vendita». Sul punto, v. anche BONSIGNORI, *L'esecuzione forzata*, Torino, 1990, 235, che sottolinea come la mancanza del deposito della documentazione in discorso, determinando una semplice improcedibilità dell'istanza di vendita, non era idonea a determinare la decadenza di cui all'art. 497 c.p.c.; E.F. RICCI, *L'omesso deposito dei documenti nel procedimento di vendita immobiliare*, in *Riv. dir. proc.*, 1966, 53 ss., sempre nel senso della improcedibilità, in quel contesto normativo, dell'istanza di vendita, e della necessità di riattivazione del

Se, invece, il giudice dell'esecuzione, per il tramite degli ausiliari (auspicabilmente, tramite l'esperto stimatore in sede di *check-list* e, dunque, all'esordio della procedura) rileva l'eventuale incompletezza (ma non l'erroneità) della documentazione ipocatastale depositata dal creditore procedente³³, la conseguenza non è l'estinzione immediata del processo esecutivo, bensì l'assegnazione, a norma dell'art. 567, 3° comma, secondo periodo, c.p.c., di un termine, perentorio³⁴, per l'integrazione documentale, mancando la quale, secondo la più recente giurisprudenza, seguirà, anche d'ufficio, la dichiarazione di chiusura anticipata del processo³⁵.

La linea di discriminare tra erroneità ed incompletezza della documentazione in discorso non è facile da tracciare in termini assoluti.

Il testo dell'art. 567 c.p.c. previgente alla riforma del 2005 non regolava il caso (nella pratica assai frequente) in cui la documentazione ipocatastale venga depositata nel termine, ma venga ritenuta incompleta dal giudice dell'esecuzione.

In difetto, allora, di una specifica disciplina, l'orientamento più rigoroso tendeva ad assimilare l'ipotesi di incompletezza alla fattispecie dell'omesso deposito, con conseguente estinzione del processo³⁶.

Sotto tale profilo, la disciplina è stata migliorata, ma non troppo, viene da dire, posto che la fattispecie qualificata come "incompletezza" tuttora assume contorni vaghi, che possono concretamente disorientare il creditore³⁷.

procedimento, pur dopo il decorso del termine, di cui all'art. 497 c.p.c.; e COSENTINO, *La nuova disciplina della vendita immobiliare*, in *La nuova esecuzione forzata*², a cura di Demarchi Albengo, Bologna, 2018, 1070-1071, che riporta il dibattito sorto in giurisprudenza e in dottrina, circa le conseguenze della mancata produzione dei documenti in discorso, sottolineando come la mancanza di una sanzione espressa per il ritardo del relativo deposito potesse favorire il protrarsi *sine die* del processo esecutivo.

³³ Ad es., perché dalla relazione notarile risultano comproprietari o creditori iscritti, di cui non è indicata l'identità.

³⁴ Sulla perentorietà del termine, pur nel silenzio della legge sul punto, v. anche Cass. 11 giugno 2019, n. 15597.

³⁵ In tal senso, Cass. 11 giugno 2019, n. 15597.

³⁶ Di esito, anche allora, "draconiano" e contrario al canone dell'economia processuale, ragiona ASTUNI, *op. cit.*, 47.

³⁷ Secondo ASTUNI, *ibidem*, la genericità delle espressioni è sicuramente voluta dal legislatore, ma è idonea a generare possibili conflitti interpretativi, visto che la legge non indica il contenuto minimo necessario per beneficiare della concessione del termine per l'integrazione ed impedire l'inefficacia del pignoramento.

Volendo fare un esempio, si può pensare che, richiedendo l'art. 567 c.p.c. la produzione dell'estratto del catasto (relativo al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento), e non dell'estratto storico (ultraventennale), non sarebbe consentito al giudice di qualificare come errata o incompleta (in senso sostanziale) la produzione del solo estratto, con dichiarazione di inefficacia del pignoramento, rimanendo, in tal caso, ferma la facoltà per il giudice dell'esecuzione di concedere – così come accade nella pratica – il termine, di cui al 3° comma, secondo periodo³⁸.

Secondo un pacifico orientamento giurisprudenziale, del tutto condivisibile, contribuisce, altresì, come si è visto, a rendere incompleta la documentazione (o la certificazione notarile sostitutiva) in discorso, sotto il profilo della ricostruzione della provenienza del diritto pignorato, l'omesso deposito del primo atto traslativo *inter vivos* del diritto oggetto di espropriazione anteriore al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento³⁹.

Tanto che dovrebbe costituire prassi virtuosa, sia per il creditore procedente, che depositi in proprio le certificazioni richieste dalla disposizione, sia, soprattutto, per il notaio, che redige la certificazione sostitutiva, estendere il contenuto della documentazione, o della certificazione, rispettivamente prodotta, sino a raggiungere il primo atto traslativo *inter vivos* ante ventennio⁴⁰.

La concessione del termine integrativo, di cui all'art. 567, 3° comma, seconda parte, c.p.c. da parte del giudice dell'esecuzione, presuppone che il creditore abbia sicuramente depositato “qualcosa”, ma, evidentemente, non tutto ciò che il giudice ritiene necessario ai fini della procedibilità dell'istanza di vendita.

Accedendo all'idea che il controllo di completezza ha lo scopo di stabilire un dialogo costruttivo tra giudice e creditore, bisogna concludere che l'ordine di integrazione, per avere un senso, deve riguardare specifiche e

³⁸ M.C. RIZZI, in ARIETA, DE SANTIS e DIDONE, *Codice commentato delle esecuzioni civili*, Milano, 2016, 1240. CAMPESE, *L'espropriazione forzata* cit., 226, ritiene preferibile la produzione, in ogni caso, dell'estratto storico.

³⁹ Per tutte, v. Cass. 11 giugno 2019, n. 15597.

⁴⁰ Nella prassi, purtroppo, capita assai spesso che le certificazioni depositate dal creditore procedente, o, persino, la certificazione notarile sostitutiva (che non è una mera “relazione”, come viene spesso definita nel gergo delle espropriazioni) siano carenti sotto tale profilo; con oggettivo pregiudizio per la celere prosecuzione del procedimento.

ben individuate carenze nei documenti depositati⁴¹; da qui, la pratica inutilità dell'eventuale provvedimento, con il quale il giudice, in ipotesi, inviti genericamente il creditore "a depositare la documentazione mancante".

Nella pratica, capita, talora, con diverse varianti tra loro intrecciate, rispetto alle ipotesi di seguito descritte, che, a fronte del pignoramento di più (diritti su beni) immobili, per alcuni di essi, la documentazione non venga affatto depositata, per altri, essa sia completa, per altri, sia incompleta, per altri ancora, sia errata in senso sostanziale. In tali casi, è evidente che non tutte le ipotesi siano riconducibili alla categoria dell'incompletezza, con possibilità di accedere al beneficio del termine integrativo.

Il conseguente venir meno dell'esecuzione su alcuni beni, il rallentamento del procedimento per altri (in ragione della concessione del termine per l'integrazione) e la possibile stasi del procedimento, relativamente ai beni per i quali sia stata depositata documentazione impeccabile, danno plastica evidenza alla necessità che il creditore procedente si attivi, auspicabilmente, sin dall'inizio, in modo puntuale ed attento.

Il controllo del deposito della documentazione e della tempestività del relativo deposito, infatti, deve farsi immobile per immobile, poiché l'art. 567 c.p.c. prevede espressamente la possibilità di dichiarare inefficace il pignoramento limitatamente al solo immobile per cui la documentazione non è stata depositata («il giudice dell'esecuzione, anche d'ufficio, dichiara l'inefficacia del pignoramento relativamente all'immobile per il quale non è stata depositata la prescritta documentazione»).

8. *La conseguenza della mancata integrazione della documentazione ipocatastale: chiusura anticipata, o estinzione del processo?* – Che la conseguenza della mancata integrazione, nel termine, della documentazione ipocatastale sia la dichiarazione di chiusura anticipata del processo è una conclusione⁴², che non ci trova d'accordo.

A norma dell'art. 567, 3° comma, terzo periodo, c.p.c., infatti, se la documentazione incompleta non è integrata nel termine assegnato, il giudice dell'esecuzione, sentite le parti (anche a norma dell'art. 172, disp. att., c.p.c.), dichiara, anche d'ufficio, con ordinanza, l'inefficacia del pignoramento, disponendo la cancellazione della trascrizione del pignoramento.

⁴¹ ASTUNI, *op. cit.*, 47-48.

⁴² In tal senso, Cass. 11 giugno 2019, n. 15597.

A norma dell'ultimo periodo del 3° comma dell'art. 567 c.p.c., «Il giudice dichiara altresì l'estinzione del processo esecutivo se non vi sono altri beni pignorati».

Si tratta di una disposizione che, in virtù della sua collocazione, è riferita sia all'ipotesi di mancata richiesta o mancata concessione della proroga del termine in presenza di «giusti motivi»⁴³, sia al caso in cui la documentazione, depositata in formato incompleto, non è integrata.

Per tale motivo, il principio di diritto espressamente formulato dalla Cassazione nella più volte citata pronuncia 15597/2019⁴⁴, che ricollega al mancato completamento, nel termine assegnato dal giudice dell'esecuzione, la dichiarazione di chiusura anticipata del processo esecutivo, anziché la pronuncia di estinzione *tout court*, non appare condivisibile, poiché si infrange sul testo, una volta tanto, chiaro, della legge.

⁴³ Sul significato dell'espressione «giusti motivi», l'orientamento prevalente fa riferimento al concetto di fatto non imputabile al creditore. Si tratta, quindi, in genere, di situazioni in cui i pubblici uffici non abbiano provveduto al rilascio della documentazione, oppure di vicende, nelle quali, sulla base di idonea attestazione rilasciata, ad es., dal notaio incaricato di redigere la certificazione notarile sostitutiva, risulta particolarmente complessa la ricostruzione delle provenienze, anche in ragione del numero di beni, che formano oggetto del procedimento. Sicuramente, i giusti motivi non possono coincidere con il fortuito o la forza maggiore, ma vanno valutati discrezionalmente dal giudice sulla base della *ratio* acceleratoria della norma. Di conseguenza, proprio perché ampiamente prevedibile, non costituisce giusto motivo la presentazione della istanza agli uffici (o al notaio) negli ultimi giorni utili. Di conseguenza, ad es., non costituisce giusto motivo, ai fini in discorso, la circostanza che il creditore intervenuto abbia confidato sulla tempestiva iniziativa del creditore procedente, che, invece, *medio tempore*, aveva raggiunto un accordo con il debitore, trattandosi di eventualità, se non probabile, altamente possibile. Di conseguenza, il creditore intervenuto, scaduto il termine per il deposito, non può chiedere ed ottenere un nuovo termine, poiché la disposizione, di cui all'art. 567, subordina la proroga alla ricorrenza del giusto motivo e, in ragione della sua *ratio* acceleratoria del processo e della sanzione di inefficacia che vi è collegata, non può che essere di stretta interpretazione (Trib. Bari 22 marzo 2012, n. 1054).

⁴⁴ «In tema di espropriazione forzata immobiliare, è doverosa la richiesta, da parte del giudice dell'esecuzione ai fini della vendita forzata, della certificazione attestante che, in base alle risultanze dei registri immobiliari, il bene pignorato appaia di proprietà del debitore esecutato sulla base di una serie continua di trascrizioni d'idonei atti di acquisto riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto precedente al ventennio a decorrere dalla stessa. All'ordinanza di richiesta del primo atto di acquisto ultraventennale effettuata dal giudice dell'esecuzione si applica il regime degli artt. 484, 175, 152 e 154 c.p.c., e alla mancata produzione del suddetto titolo, imputabile al soggetto richiesto, consegue la dichiarazione di chiusura anticipata del processo esecutivo».

Va ribadito, con tutta franchezza, che il 3° comma dell'art. 567 c.p.c., non è scritto in modo impeccabile.

Sotto un primo profilo, preme osservare che la dichiarazione di estinzione può intervenire anche se vi sono altri beni pignorati e riguarderà i beni, rispetto ai quali la documentazione prodotta, essendo mancata l'integrazione, sia rimasta incompleta; si tratterà, in tal caso, di una estinzione parziale del processo.

Per altro verso, l'ordine degli adempimenti del giudice dell'esecuzione, nella sequenza risultante dal testo del predetto 3° comma non è corretta.

Il 3° comma prevede, infatti, che, alla mancata integrazione della documentazione, seguano, nell'ordine, la dichiarazione di inefficacia (eventualmente parziale) del pignoramento, la cancellazione (eventualmente parziale) della trascrizione del pignoramento e, infine, la dichiarazione di estinzione (eventualmente parziale) del processo esecutivo.

Sarebbe stato corretto posporre la pronuncia dell'ordine di cancellazione (eventualmente parziale) della trascrizione del pignoramento alla dichiarazione di estinzione (eventualmente parziale) del processo esecutivo.

Il tenore della disposizione in esame conferma che, se la documentazione depositata dal creditore ai sensi dell'art. 567 c.p.c., non è completa, il giudice dell'esecuzione, anche se l'irregolarità non sia stata rilevata tempestivamente (vale a dire, prima della celebrazione dell'udienza, di cui all'art. 569 c.p.c.), trattandosi di un vizio degli atti del processo esecutivo, che non consente allo stesso di pervenire al suo esito, dovrà comunque disporre l'integrazione della documentazione, assegnando, a tale scopo, un termine perentorio; ciò, in particolare, anche in caso di rilievo successivo ai controlli iniziali, eseguiti dall'esperto stimatore *ex art. 173-bis*, 2° comma, disp. att., c.p.c., ad es., all'esito della segnalazione del professionista delegato, in sede di rapporto riepilogativo iniziale, a norma dell'art. 591-*bis*, ult. comma, c.p.c.

Per completezza, occorre precisare che la previsione, di cui al secondo periodo del 3° comma dell'art. 567 c.p.c., è ben distinta da quella, di cui al primo periodo del medesimo comma, che riguarda la proroga, per giusti motivi, del termine di cui al 2° comma del medesimo articolo; un termine che, stante la possibilità di proroga, seppure subordinata al ricorrere di giusti motivi, deve considerarsi ordinatorio, a mente dell'art. 154 c.p.c.⁴⁵.

⁴⁵ Secondo Trib. Bari 22 marzo 2012, n. 1054, «l'art. 567 c.p.c., prevede un termine

Il secondo periodo del 3° comma, invece, come si è visto, impone al giudice dell'esecuzione di assegnare al creditore un termine, secondo la giurisprudenza, perentorio (oggi, di quarantacinque giorni)⁴⁶, quando ritiene che la documentazione ipocatastale depositata debba (e possa) essere completata.

LUCA PRENDINI

acceleratorio per il deposito della documentazione ipocatastale, finalizzato ad evitare una ingiustificata dilatazione dei tempi della espropriazione. Sebbene nella vigenza della normativa abrogata si ritenesse pacificamente la perentorietà del termine, attualmente la dottrina è divisa sul punto. Tuttavia, sulla base di una piana lettura del testo vigente, non sembrano esservi dubbi sul fatto che il termine è "prorogabile", ossia suscettibile di istanza di prolungamento prima della sua scadenza, "per giusti motivi".

La norma prevede infatti, solo la proroga del termine e comunque per giusto motivo e tale disposizione non può che essere di stretta interpretazione in ragione della sua ratio acceleratoria del processo e della sanzione di inefficacia che vi è collegata.

⁴⁶ V. quanto osservato alla nota n. 30.

