

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** † (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere di Stato) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Magistrato della Corte dei Conti) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

Pignoramento immobiliare: conseguenze dell'ordinanza di vendita emessa in caso di omesso, incompleto o tardivo deposito della documentazione

La sentenza impugnata, che ha ritenuto il contrario ed è giunta a dichiarare l'estinzione del processo esecutivo, va cassata, in applicazione dei principi di diritto fin qui esposti e così riassumibili:

- il giudice dell'esecuzione, nel pronunciarsi sull'istanza di vendita dei beni immobili pignorati nell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., può e deve verificare, di regola e anche di ufficio, se la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., sia stata regolarmente depositata;
- laddove essa sia stata depositata tardivamente o sia incompleta, non deve affatto emettere l'ordinanza di vendita, ma: a) se la documentazione è stata depositata tempestivamente ma sia incompleta, ordinarne l'integrazione in un termine perentorio, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., comma 3; b) se il deposito è avvenuto tardivamente, così come, ovviamente, se non sia avvenuto affatto, dichiarare, anche di ufficio, l'estinzione della procedura esecutiva ai sensi dell'art. 567 c.p.c.;

– nel caso in cui, nonostante l'omesso, incompleto o tardivo deposito della documentazione, venga (erroneamente, in mancanza di contestazioni formulate all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c.) emessa ugualmente l'ordinanza di vendita, tale ordinanza deve ritenersi di per sé illegittimamente pronunciata, ma il vizio potrà essere o meno suscettibile di sanatoria, a seconda dei casi:

a) in caso di radicale omesso deposito della documentazione, l'estinzione della procedura esecutiva sarà sempre rilevabile dal giudice dell'esecuzione, anche di ufficio, e il rilievo sarà possibile anche dopo l'eventuale ordinanza di vendita (almeno fino al momento dell'aggiudicazione); esso darà inevitabilmente luogo alla dichiarazione di estinzione del processo esecutivo, non essendo possibile assegnare, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., un termine per l'integrazione della documentazione non depositata neanche in parte e non essendo sanabile il relativo vizio, che priva il processo esecutivo della base documentale necessaria per il raggiungimento del suo esito;

b) in caso di deposito tempestivo di documentazione incompleta, l'incompletezza potrà e dovrà essere rilevata dal giudice dell'esecuzione, anche di ufficio (e anche dopo l'eventuale erronea emissione di un'ordinanza di vendita non impugnata, non potendo darsi corso alla vendita, senza la documentazione che attesti gli indici di titolarità documentale del bene pignorato in capo al debitore), ma, in tal caso, il giudice dell'esecuzione dovrà assegnare al creditore un termine perentorio per l'integrazione della documentazione, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., comma 3 (e solo in caso di violazione di tale ulteriore termine dovrà dichiarare l'estinzione del processo esecutivo);

c) in caso di deposito tardivo della documentazione completa, 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 (non essendo tale da impedire al processo esecutivo di raggiungere il suo esito) e si potrà procedere regolarmente alla vendita, in presenza della necessaria base documentale;

d) naturalmente, in caso di deposito tardivo di documentazione incompleta, coordinando i principi sub b) e sub c), 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 c.p.c., comma 3.

NDR: la SC precisa che nella specie si è verificata tale ultima ipotesi ed il giudice dell'esecuzione ha proceduto, quindi, correttamente nell'assegnare un termine per l'integrazione della documentazione incompleta e nel negare, una volta avvenuta tale integrazione, la dichiarazione di estinzione del processo esecutivo. Non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, alla cassazione della decisione impugnata, che ha erroneamente, invece, dichiarato tale estinzione, può far seguito la decisione nel merito del ricorso, con il rigetto del reclamo della debitrice.

Cassazione civile, sezione terza, sentenza del 17.10.2023, n. 28846

...omissis...

Fatti di causa

Nel corso di un procedimento esecutivo per espropriazione immobiliare promosso da P.P., F.L. e O. nei confronti di C.E., la debitrice ha chiesto al giudice dell'esecuzione di dichiarare l'estinzione del processo in conseguenza del tardivo deposito da parte dei creditori precedenti della documentazione

ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 c.p.c.. L'istanza di estinzione è stata rigettata dal giudice dell'esecuzione e la debitrice ha proposto reclamo ai sensi dell'art. 630 c.p.c..

Il reclamo è stato rigettato dal Tribunale di Lecce.

La Corte d'appello di Lecce, in riforma della decisione di primo grado, lo ha invece accolto, dichiarando l'inefficacia del pignoramento e l'estinzione del processo esecutivo.

Ricorrono P.P., F.L. e O., sulla base di quattro motivi.

Resiste con controricorso C.E..

E' stata disposta la trattazione in pubblica udienza.

Entrambe le parti hanno depositato memorie ai sensi dell'art. 378 c.p.c..

Ragioni della decisione

1. Con il primo motivo del ricorso si denuncia "Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 630 c.p.c., in relazione all'art. 567 c.p.c.. Art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3".

Con il secondo motivo si denuncia "Nullità della sentenza in relazione alla omessa pronuncia sull'applicazione del termine di cui all'art. 630 c.p.c., nuova formulazione alle ipotesi di rilievo d'ufficio ex art. 567 c.p.c., comma 3 (art. 360 c.p.c., n. 4)".

I primi due motivi del ricorso sono logicamente e giuridicamente connessi e, quindi, possono essere esaminati congiuntamente.

Essi sono fondati, per quanto di ragione.

1.1 E' opportuno, preliminarmente, esporre i fatti che hanno dato luogo al presente giudizio.

I ricorrenti, creditori precedenti in un processo di espropriazione immobiliare promosso contro C.E., hanno depositato la documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 c.p.c., con un ritardo di cinque giorni rispetto al termine previsto dalla suddetta disposizione (per quanto emerge dagli atti, inoltre, la documentazione prodotta era originariamente limitata al solo ventennio anteriore al pignoramento, senza estensione delle indagini ipotecarie fino al primo atto di acquisto ultraventennale dell'immobile pignorato, ed è stata successivamente integrata nel termine concesso dal giudice dell'esecuzione).

Ne' la debitrice né il giudice dell'esecuzione hanno rilevato la tardività del deposito, nel corso dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c.: è stata, quindi, emessa l'ordinanza di vendita dell'immobile pignorato, in mancanza di contestazioni.

A distanza di circa nove mesi dall'emissione dell'ordinanza di vendita (non impugnata), la debitrice ha chiesto al giudice dell'esecuzione la dichiarazione di estinzione del processo esecutivo, 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 della debitrice, sia il tribunale, giudicando in primo grado sul reclamo di quest'ultima ai sensi dell'art. 630 c.p.c., hanno ritenuto che l'avvenuta pronuncia dell'ordinanza di vendita, peraltro non impugnata nei termini, avesse determinato la sanatoria di ogni precedente vizio e che, quindi, l'estinzione non potesse essere più dichiarata.

La corte d'appello, invece, richiamando alcuni precedenti di legittimità in cui si è escluso che il rilievo della speciale fattispecie estintiva di cui all'art. 567 c.p.c., sia direttamente soggetto alle previsioni ed ai termini di cui all'art. 630 c.p.c., ha affermato che esso poteva in ogni caso avvenire fino all'aggiudicazione, nonostante l'avvenuta emissione dell'ordinanza di vendita e la mancata impugnazione della stessa; ha, quindi, accolto il reclamo e dichiarato estinta la procedura esecutiva, che frattanto aveva dato luogo all'aggiudicazione dell'immobile pignorato.

1.2 I ricorrenti contestano le conclusioni della corte d'appello, sostenendo che i precedenti di legittimità, da questa richiamati, sull'esclusione della diretta operatività dell'art. 630 c.p.c., comma 2, con riguardo alla speciale fattispecie estintiva di cui all'art. 567 c.p.c., non sarebbero stati correttamente intesi (facendo essi in realtà riferimento all'ipotesi di incompletezza della documentazione ipotecaria e catastale e non a quella del suo deposito tardivo) e, comunque, non sarebbero stati neanche correttamente applicati, dovendo in ogni caso escludersi il possibile rilievo

dell'estinzione del processo dopo lo svolgimento dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., e la conseguente emissione dell'ordinanza di vendita, oltretutto non impugnata nei termini.

La controricorrente sostiene, al contrario, che dall'inapplicabilità dell'art. 630 c.p.c., comma 2, 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. (e, quindi, anche la possibilità della parte interessata di avanzare istanza in tal senso), senza limiti temporali o di fase, almeno fino all'aggiudicazione del bene pignorato, anche a prescindere dall'eventuale svolgimento dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., e dall'emissione dell'ordinanza di vendita in mancanza di tale rilievo, come affermato dalla Corte d'appello.

La Corte ritiene che siano fondati gli assunti dei ricorrenti, quanto meno nei limiti che saranno precisati e per le ragioni che seguono.

1.3 Che la speciale fattispecie di estinzione del processo esecutivo di cui all'art. 567 c.p.c., sia rilevabile di ufficio non è revocabile in dubbio: il rilievo di ufficio è, infatti, espressamente previsto dallo stesso art. 567 c.p.c..

Tale rilievo di ufficio è previsto sin dalla originaria introduzione della disposizione, avvenuta nel 1998 (in base alla L. n. 302 del 1998).

Esso è, poi, stato successivamente confermato, anche a seguito delle modificazioni della formulazione testuale della norma, avvenute a partire dal 2006, quando ancora, sulla base dell'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: quando, cioè, per la generalità delle ipotesi di estinzione del processo esecutivo, questa era rilevabile solo su istanza di parte formulata nella prima difesa e mai di ufficio (dell'art. 630 c.p.c., comma 2, nella sua attuale formulazione, che consente il rilievo dell'estinzione anche di ufficio, purché nella prima udienza successiva al verificarsi della fattispecie estintiva, è stato infatti introdotto solo con la L. n. 69 del 2009). Dunque, nel sistema normativo vigente al momento dell'introduzione della speciale fattispecie estintiva di cui all'art. 567 c.p.c., sistema che escludeva di regola il rilievo di ufficio dell'estinzione da parte del giudice dell'esecuzione, siffatto rilievo officioso, al contrario, era sempre possibile nella speciale fattispecie prevista dalla nuova disposizione, senza che per esso fosse indicato alcun termine. La fattispecie estintiva di cui all'art. 567 c.p.c., è, cioè, certamente nata come fattispecie estintiva speciale, regolata compiutamente da tale norma e non dall'art. 630 c.p.c., nelle modalità e nei termini per il suo rilievo, pur restando naturalmente applicabile, in proposito, la disciplina generale del rilievo delle irregolarità del processo esecutivo e pur essendo, comunque, applicabile l'art. 630 c.p.c., 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'esecuzione (cfr. espressamente in tal senso Cass., Sez. 3, Sentenza n. 5539 del 05/04/2012, Rv. 621807 - 01, in motivazione).

A seguito della modifica della formulazione dell'art. 630 c.p.c., avvenuta nel 2009, con la quale è stata introdotta (nel comma 2) la generale possibilità per il giudice dell'esecuzione di rilevare, anche di ufficio, l'estinzione del processo esecutivo (purché nel termine della prima udienza successiva al suo verificarsi), si è posto il dubbio sulla applicabilità di tale nuova disposizione anche alla fattispecie speciale di estinzione di cui all'art. 567 c.p.c., per il rilievo officioso della quale non erano invece mai stati espressamente previsti specifici termini (salva, ovviamente, l'applicazione dei principi generali in tema di irregolarità del processo esecutivo, come già precisato).

Secondo una determinata impostazione (espressa in Cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 30110 del 19/11/2019, Rv. 656162 - 01), il termine di cui all'art. 630 c.p.c., comma 2, della prima udienza successiva al verificarsi dell'evento estintivo, non sarebbe direttamente applicabile alla speciale fattispecie di cui all'art. 567 c.p.c., e, in particolare, non lo sarebbe per lo specifico caso della documentazione depositata tempestivamente ma incompleta, in quanto dovrebbero continuare ad applicarsi, in tal caso, i principi generali sul rilievo delle irregolarità del processo esecutivo e non direttamente quelli di cui all'art. 630 c.p.c., validi per le ipotesi generali di estinzione.

Secondo altra impostazione, che non si pone in esplicito contrasto con quella appena richiamata e che sostanzialmente non è dissimile, (espressa in Cass., Sez. 3, Sentenza n. 22723 del 26/07/2023, così massimata: "in tema di espropriazione immobiliare, con riferimento alle inattività delle parti

suscettibili di comportare l'estinzione del giudizio che si collocano nella fase prodromica o preparatoria dell'autorizzazione alla vendita, l'udienza di "prima comparizione" indicata nell'art. 630 c.p.c., comma 2, ai fini della declaratoria di estinzione, coincide con quella di comparizione delle parti ex art. 569 c.p.c., per l'adozione dei provvedimenti sull'istanza di vendita, la quale rappresenta il limite preclusivo alla rilevanza d'ufficio delle inattività in parola"), in realtà, il principio del limite preclusivo al rilievo officioso espresso nell'art. 630 c.p.c., comma 2, sarebbe nella sostanza applicabile anche nella speciale fattispecie estintiva di cui all'art. 567 c.p.c., sebbene con gli adattamenti conseguenti alla particolarità di tale fattispecie, con la conseguenza che l'udienza entro la quale sarebbe possibile il rilievo di ufficio dell'estinzione del processo da parte del giudice dell'esecuzione sarebbe da individuare, in questa ipotesi, in quella di cui all'art. 569 c.p.c., di autorizzazione alla vendita, e ciò anche sulla base del principio generale per cui il processo esecutivo è strutturato per fasi indipendenti, di modo che le irregolarità verificatesi in una determinata fase e non fatte rilevare in detta fase, non sono più rilevabili in quella successiva (eccezion fatta, evidentemente, per quelle di gravità tale da non essere suscettibili di alcuna sanatoria).

Secondo una ulteriore impostazione (espressa dal procuratore generale nella sua requisitoria), l'art. 630 c.p.c., comma 2, sarebbe in realtà applicabile anche alla speciale fattispecie estintiva di cui all'art. 567 c.p.c., trattandosi di una previsione di carattere generale. Anche in base a tale impostazione, peraltro, il limite preclusivo per il rilievo officioso dell'estinzione costituito dalla prima udienza successiva al verificarsi della fattispecie estintiva e sancito dalla suddetta disposizione, non sarebbe applicabile sempre, in quanto farebbero eccezione - ancora una volta in base ai principi generali in tema di sanatoria delle irregolarità del processo esecutivo - le ipotesi di mancanza o incompletezza della documentazione ipotecaria, dal momento che, in tali ipotesi, il vizio del processo esecutivo sarebbe tale da impedire, comunque, di dar corso alla vendita e, come tale, esso resterebbe rilevabile anche dopo la prima udienza successiva al suo verificarsi.

Orbene, la Corte osserva che le impostazioni richiamate, benché apparentemente in astratto non del tutto coincidenti nei loro presupposti, a ben considerare il fondamento sistematico di ognuna, nonché i termini e le implicazioni che esse comportano, determinano in realtà, soprattutto nel caso di specie, i medesimi esiti applicativi, cioè l'esclusione del possibile rilievo, di ufficio o a istanza di parte, dell'estinzione del processo esecutivo, in conseguenza del mero tardivo deposito della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., nel caso in cui tale documentazione sia comunque completa, 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., e sia addirittura stata pronunciata e non impugnata l'ordinanza di vendita, come di fatto avvenuto nel processo esecutivo per cui è causa.

1.4 Va, in proposito, tenuto presente che - sia che si escluda, sia che si ammetta, in via diretta o con gli adattamenti del caso, l'applicabilità dell'art. 630 c.p.c., comma 2, nella fattispecie di cui all'art. 567 c.p.c. - restano comunque sempre validi, come si è visto, i principi generali in tema di rilievo delle irregolarità del processo esecutivo e di eventuale sanatoria dei relativi vizi, che sono ispirati alle medesime finalità di regolare e ordinato svolgimento del processo stesso.

Ed in proposito va tenuto certamente presente che (come del resto espressamente chiarito nell'ordinanza n. 30110 del 2019 di questa Corte, già richiamata) la ratio alla base della previsione del rilievo officioso del mancato o incompleto deposito della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., è certamente da ricollegare all'impossibilità di procedere alla vendita dell'immobile pignorato senza che tale documentazione sia completa, in quanto essa è sempre necessaria, al fine di garantire una adeguata base sostanziale e documentale alla vendita stessa e sarebbe, pertanto, inconcepibile dare corso alla vendita dell'immobile pignorato 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, in base a una serie continua di atti trascritti, come impone la legge.

Tale principio generale, che è sostanzialmente comune a tutte le impostazioni sistematiche sopra esposte, va senz'altro confermato.

Inoltre, va sottolineato che (come espressamente statuito nel medesimo precedente del 2019), nel momento in cui il giudice dell'esecuzione rilevi l'eventuale incompletezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., egli non deve affatto dichiarare l'estinzione del processo esecutivo, ma, al

contrario, assegnare un termine perentorio per la sua integrazione (solo allo spirare del quale, in mancanza della predetta integrazione, si verificherà l'estinzione).

Di conseguenza, laddove la documentazione depositata dal creditore ai sensi dell'art. 567 c.p.c., non sia completa, il giudice dell'esecuzione, anche se l'irregolarità non sia stata rilevata tempestivamente, non potrà in nessun caso (e in nessuna delle impostazioni sistematiche ipotizzabili) dar corso alla vendita sulla base di una documentazione incompleta, trattandosi di un vizio degli atti del processo esecutivo che non consente allo stesso di pervenire al suo esito: dovrà comunque, in tal caso, disporsi (anche in caso di rilievo tardivo) l'integrazione della documentazione in un termine perentorio. Non potrà, quindi, né essere eventualmente dichiarata direttamente l'estinzione del processo per la violazione del termine di cui all'art. 567 c.p.c., né darsi corso alla vendita in conseguenza del mancato tempestivo rilievo di tale violazione: il giudice dell'esecuzione dovrà, invece, assegnare un termine perentorio per l'integrazione e, laddove esso non sia rispettato, l'estinzione dovrà senz'altro essere dichiarata, nonostante il rilievo del vizio non sia stato tempestivo. Di contro, laddove la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., sia completa, ma il suo deposito sia avvenuto tardivamente, una volta esaurita l'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., con l'emissione dell'autorizzazione alla vendita, senza il rilievo di tale tardivo deposito e senza alcuna tempestiva opposizione agli atti esecutivi, poiché l'irregolarità non può ritenersi tale da impedire il raggiungimento dell'esito del processo esecutivo (e, quindi, non è tale da superare le cd. preclusioni di fase, anche a prescindere dalla diretta operatività del limite preclusivo di cui all'art. 630 c.p.c., comma 2), essendovi la base documentale necessaria idonea ad attestare gli indici di appartenenza formale e documentale del bene pignorato al debitore, la fattispecie estintiva 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., comma 2).

Infine, nessuna sanatoria sarà mai possibile (in nessuna delle impostazioni sistematiche ipotizzabili) nel caso in cui il creditore ometta del tutto di depositare la documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c. (cioè: non depositi alcuna documentazione, neanche incompleta), dal momento che in tal caso non è mai ammessa, in base alla stessa espressa previsione delle disposizioni di cui all'art. 567 c.p.c., la concessione di un ulteriore termine per la sua "integrazione". In tal caso, dovrà comunque pervenirsi alla dichiarazione di estinzione della procedura esecutiva, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., con possibile rilievo del suddetto vizio, da parte del giudice dell'esecuzione, al di fuori di ogni termine preclusivo (quanto meno fino al momento dell'aggiudicazione), trattandosi di un vizio che non può essere sanato e che non consente al processo esecutivo di raggiungere il suo esito.

Le conclusioni sopra illustrate sono sempre valide, qualunque sia l'impostazione che si intenda preferire con riguardo alla diretta applicabilità dell'art. 630 c.p.c., comma 2, nella 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 c.p.c., comma 2, si ammette l'eccezione al limite preclusivo al rilievo di ufficio dell'estinzione nel caso di documentazione incompleta o mancante e, dall'altra parte, che nell'impostazione contraria a tale generalizzata e diretta applicazione, si 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.

1.5 Nella specie, la documentazione è stata sì depositata tardivamente (nonché incompleta) dai creditori procedenti, ma il rilievo del deposito tardivo e dell'incompletezza è avvenuto solo a mesi di distanza dall'emissione dell'ordinanza di vendita (non impugnata).

Il giudice dell'esecuzione ha, quindi, agito in conformità ai principi di diritto fin qui esposti: a) dapprima, assegnando un termine per l'integrazione della documentazione incompleta; b) all'esito, ritenuta adeguatamente completata la documentazione, escludendo la possibilità di dichiarare l'estinzione del processo in base all'art. 567 c.p.c., per essere residuo esclusivamente il vizio del tardivo deposito, certamente sanato in conseguenza del mancato tempestivo rilievo della fattispecie estintiva (non essendo esso tale da impedire al processo di raggiungere il suo esito).

La sentenza impugnata, che ha ritenuto il contrario ed è giunta a dichiarare l'estinzione del processo esecutivo, va, pertanto, cassata, in applicazione dei principi di diritto fin qui esposti e così riassumibili:

- il giudice dell'esecuzione, nel pronunciarsi sull'istanza di vendita dei beni immobili pignorati nell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., può e deve verificare, di regola e anche di ufficio, se la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., sia stata regolarmente depositata;
- laddove essa sia stata depositata tardivamente o sia incompleta, non deve affatto emettere l'ordinanza di vendita, ma: a) se la documentazione è stata depositata tempestivamente ma sia incompleta, ordinarne l'integrazione in un termine perentorio, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., comma 3; b) se il deposito è avvenuto tardivamente, così come, ovviamente, se non sia avvenuto affatto, dichiarare, anche di ufficio, l'estinzione della procedura esecutiva ai sensi dell'art. 567 c.p.c.;
- nel caso in cui, nonostante l'omesso, incompleto o tardivo deposito della documentazione, venga (erroneamente, in mancanza di contestazioni formulate all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c.) emessa ugualmente l'ordinanza di vendita, tale ordinanza deve ritenersi di per sé illegittimamente pronunciata, ma il vizio potrà essere o meno suscettibile di sanatoria, a seconda dei casi:
 - a) in caso di radicale omesso deposito della documentazione, l'estinzione della procedura esecutiva sarà sempre rilevabile dal giudice dell'esecuzione, anche di ufficio, e il rilievo sarà possibile anche dopo l'eventuale ordinanza di vendita (almeno fino al momento dell'aggiudicazione); esso darà inevitabilmente luogo alla dichiarazione di estinzione del processo esecutivo, non essendo possibile assegnare, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., un termine per l'integrazione della documentazione non depositata neanche in parte e non essendo sanabile il relativo vizio, che priva il processo esecutivo della base documentale necessaria per il raggiungimento del suo esito;
 - b) in caso di deposito tempestivo di documentazione incompleta, l'incompletezza potrà e dovrà essere rilevata dal giudice dell'esecuzione, anche di ufficio (e anche dopo l'eventuale erronea emissione di un'ordinanza di vendita non impugnata, non potendo darsi corso alla vendita, senza la documentazione che attesti gli indici di titolarità documentale del bene pignorato in capo al debitore), ma, in tal caso, il giudice dell'esecuzione dovrà assegnare al creditore un termine perentorio per l'integrazione della documentazione, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., comma 3 (e solo in caso di violazione di tale ulteriore termine dovrà dichiarare l'estinzione del processo esecutivo);
 - c) in caso di deposito tardivo della documentazione completa, 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 (non essendo tale da impedire al processo esecutivo di raggiungere il suo esito) e si potrà procedere regolarmente alla vendita, in presenza della necessaria base documentale;
 - d) naturalmente, in caso di deposito tardivo di documentazione incompleta, coordinando i principi sub b) e sub c), 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 c.p.c., comma 3.

Come già chiarito, nella specie si è verificata proprio tale ultima ipotesi ed il giudice dell'esecuzione ha proceduto, quindi, correttamente nell'assegnare un termine per l'integrazione della documentazione incompleta e nel negare, una volta avvenuta tale integrazione, la dichiarazione di estinzione del processo esecutivo.

Non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, alla cassazione della decisione impugnata, che ha erroneamente, invece, dichiarato tale estinzione, può far seguito la decisione nel merito del ricorso, con il rigetto del reclamo della debitrice C..

2. Con il terzo motivo si denuncia "Omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, in relazione all'omesso esame e motivazione dell'eccezione di sanatoria del vizio del tardivo deposito della documentazione ex art. 567 c.p.c., per la concessione del termine dato dal Giudice ex art. 484 c.p.c.".

Con il quarto motivo si denuncia "Violazione e/o falsa applicazione del combinato disposto di cui all'art. 567 c.p.c., comma 3, e art. 172 disp. att. c.p.c.. Art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3".

Il terzo e il quarto motivo, in virtù dell'accoglimento dei primi due, con cassazione della decisione impugnata e decisione nel merito, restano assorbiti.

3. Sono accolti, per quanto di ragione, i primi due motivi del ricorso, assorbiti gli altri.

La sentenza impugnata è cassata in relazione ai motivi accolti e, decidendo nel merito, il reclamo proposto da C.E. è rigettato.

Le spese del giudizio possono essere integralmente compensate tra tutte le parti, sussistendo motivi sufficienti a tal fine, in considerazione dell'alternativo andamento del giudizio di merito e delle oggettive difficoltà interpretative relative alle disposizioni rilevanti per la questione di diritto affrontata.

Deve darsi atto della sussistenza dei presupposti processuali (rigetto, ovvero dichiarazione di inammissibilità o improcedibilità dell'impugnazione) di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, introdotto dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17.

PQM

La Corte: accoglie, per quanto di ragione, i primi due motivi del ricorso, assorbiti gli altri; cassa per l'effetto la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e, decidendo nel merito, rigetta il reclamo proposto da C.E.; dichiara integralmente compensate tra le parti le spese dell'intero giudizio.

COORDINATORE Redazionale: Giulio SPINA

Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Shana Del Latte (**Bari**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Iliaria Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalò (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

SEGRETERIA del Comitato Scientifico: Valeria VASAPOLLO
