

Centro Studi

**D**iritto **A**vanzato

Edizioni

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 **CHIARAVALLI** (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 presso la Suprema Corte di Cassazione) - 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** (Avvocato dello Stato) - 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, Magnifico Rettore) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

## **Espropriazione immobiliare, certificazione che il bene pignorato appaia di proprietà del debitore esecutato, serie continua di trascrizioni d'idonei atti di acquisto, primo atto di acquisto ultraventennale, mancata produzione, chiusura anticipata del processo esecutivo**

Deve formularsi il seguente principio di diritto: 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.

**Cassazione civile, sezione terza, sentenza del 11.6.2019, n. 15597**

...omissis...

## Fatti di causa

XXX Gestione Crediti Banca s.p.a., in nome e per conto di Banca XXX s.p.a., proponeva reclamo ex art. 630 c.p.c., comma 2, avverso l'ordinanza pronunciata il 25 novembre 2011, con cui il giudice dell'esecuzione immobiliare intrapresa nei confronti di *omissis* e *omissis*, aveva dichiarato l'estinzione della procedura coattiva medesima. Il giudice dell'esecuzione, per quanto qui ancora interessa, aveva rilevato l'incompleta ricostruzione della provenienza di un diritto immobiliare staggito, per carenza della documentazione che certificasse compiutamente le trascrizioni oltre che iscrizioni a favore e contro ---, dante causa dei danti causa degli esecutati. Il tribunale rigettava il reclamo con pronuncia confermata dalla corte di appello secondo cui: le particelle interessate erano giunte alle parti, poi venditrici ai debitori con atto trascritto nel 2002, per successione al ---, deceduto nel 1997 con denuncia del 2002 trascritta nel 2005; a ritroso, dalla trascrizione del pignoramento, dell'11 dicembre 2008, fino alla prima data disponibile per le verifiche di conservatoria meccanizzata, 24 luglio 1957, non risultavano altri passaggi, e quindi neppure risultava alcun atto trascritto a favore del "de cuius" che ne attestasse la titolarità; difettando il riscontro del titolo di acquisto anteriore al ventennio, costituiva pertanto mera illazione, priva di riscontro anche solo indiziario, l'acquisto del bene da parte del dante causa --- in data anteriore al luglio 1957, non potendo presumersi neppure l'intervenuta usucapione rispetto alla quale avrebbero dovuto accertarsi presupposti la cui verifica esorbitava dai poteri del giudice dell'esecuzione.

Avverso questa decisione ricorre per cassazione XXX Gestione Crediti Banca s.p.a., in nome e per conto di Banca XXX s.p.a., formulando tre motivi. Non hanno svolto difese gli intimati.

## Ragioni della decisione

1. Con il primo motivo si prospetta la violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., poichè la corte di appello avrebbe omesso di pronunciarsi sulla censura concernente l'illegittimità della dichiarazione di estinzione della procedura esecutiva siccome assunta in un'ipotesi, quella della mancata produzione di una trascrizione favorevole all'originario dante causa anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, diversa da quelle tassativamente individuate dall'art. 567 c.p.c., comma 2.

Con il secondo motivo si prospetta la violazione e falsa applicazione dell'art. 567 c.p.c., art. 2650 c.c., poichè la corte di appello avrebbe errato omettendo di considerare che al giudice dell'esecuzione non compete un compiuto accertamento della titolarità del bene da porre in vendita forzata, ma una verifica formale inerente alla documentazione relativa al suddetto ventennio, che costituisce indice di appartenenza del bene, per usucapione, sufficiente alla prosecuzione del procedimento esecutivo. Si aggiunge che, come accertato, era stata fatta la verifica nella massima misura possibile, posto che non era documentabile quanto richiesto anteriormente ai dati rinvenuti in conservatoria sino al 1957, che precedevano di un cinquantennio la trascrizione del pignoramento, fermo restando che il principio di continuità delle trascrizioni avrebbe dovuto ritenersi trovare limitata applicazione al "de cuius" il cui originario atto di acquisto non sia risultato trascritto, non potendo egli più alienare, riprendendo quel principio piena efficacia con riferimento agli eredi.

Con l'ultimo motivo si prospetta la violazione degli artt. 629,630 e 631 c.p.c., art. 567 c.p.c., comma 3, poichè la corte di appello avrebbe errato nel dichiarare l'estinzione della procedura esecutiva al di fuori dei casi in cui risulta tassativamente prevista dalla legge.

2. Ai fini della valutazione sulla proponibilità della domanda, possibile in questa sede ex art. 382 c.p.c., comma 3, si osserva che: come pacifico e indicato dalla stessa parte ricorrente, il giudice dell'esecuzione ha dichiarato l'estinzione della procedura coattiva, ex art. 567 c.p.c., comma 3, per carenza di una documentazione aggiuntiva rispetto a quella espressamente prevista dal comma 2, della stessa norma (cfr., sia pure con riferimento alla disciplina anteriore alla novellazione del D.L. n. 35 del 2005, convertito con modificazioni, dalla L. n. 80 del 2005, Cass. 03/11/2017, n. 26244); - ne consegue che non si è trattato in senso proprio di estinzione (tipica), bensì di chiusura anticipata del processo (per sua improseguibilità), descrittivamente spesso qualificata come estinzione atipica, ma ricostruttivamente da considerare fattispecie differente, per quanto appena rilevato (cfr. Cass. 10/05/2016, n. 9501, Cass. 27/01/2017, n. 2043, Cass. 13/11/2018, n. 29026, pag. 8); il reclamo risulta essere stato proposto contro una dichiarazione qualificata di "estinzione" e sarebbe stato tempestivo, perchè l'ordinanza di estinzione è stata pronunciata a seguito di scioglimento di riserva, con comunicazione del 29.11.2011, mentre il reclamo stesso è stato depositato il 19.12.2011; il tribunale non riqualicò nè l'estinzione in chiusura anticipata, nè il reclamo in opposizione agli atti, al pari di quanto deve dirsi relativamente alla decisione di seconde cure; ne deriva che, per il principio dell'apparenza inerente ai rimedi impugnatori e più latamente oppositivi (cfr., di recente, Cass. 09/08/2018, n. 20705), non potrebbe ritenersi ora improponibile il reclamo e inammissibile l'appello qualificando l'originaria doglianza in termini di opposizione esecutiva formale avverso un provvedimento di chiusura anticipata del processo esecutivo.

2.1. Peraltro, al riguardo, rispondendo a una sollecitazione del pubblico ministero di udienza, deve escludersi che la mancata impugnazione ex art. 617 c.p.c., dell'ordine giudiziale d'integrazione della documentazione, abbia precluso la deduzione a mezzo di reclamo.

Si tratta, infatti, di provvedimento di natura interinale e preparatoria rispetto all'eventuale dichiarazione estintiva ovvero preclusiva, poi nel caso effettivamente pronunciata all'esito della verifica dell'incarto complessivamente acquisito: tanto ne esclude un'autonoma opponibilità e, al contempo, impedisce che si consolidino effetti, pregiudizievoli o meno, in dipendenza della sola sua pronuncia non opposta in quanto tale.

3. Il primo e il terzo motivo possono esaminarsi unitariamente per logica espositiva e per l'evidente loro intima connessione.

Essi sono infondati.

La corte territoriale si è pronunciata sull'applicabilità dell'art. 567 c.p.c., commi 2 e 3, e sulle conseguenze della stessa, affermando che seppure l'arco temporale individuato dalla prescrizione normativa, per la produzione dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile staggito, "deponga nel senso che la norma pare rispondere all'esigenza di far accertare al giudice la loro continuità per il periodo necessario a far maturare l'acquisto per usucapione in capo al debitore esecutato, tuttavia è, altresì, evidente come l'eventuale continuità per venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento non sia in grado di garantire al debitore esecutato l'avvenuto acquisto a titolo originario, per il quale... occorrono una serie di presupposti il cui accertamento esorbita dai poteri del giudice dell'esecuzione" (pag. 8 della sentenza gravata). Di qui, nella prospettiva del collegio di merito, la conferma del rilievo per cui l'acquisto della proprietà del bene in parola, da parte del ricordato dante causa "originario", in data anteriore alla prima data disponibile per le verifiche meccanizzate di conservatoria, doveva ritenersi costituire "mera illazione...", priva di qualsivoglia riscontro probatorio, anche indiziario" (stessa pag. 8).

Con l'ulteriore corollario per cui, non essendo ragionevolmente inferibile la proprietà del bene pignorato in capo agli esecutati, lo stesso non poteva essere venduto come preteso dal creditore procedente e non poteva essere dichiarata un'illegittimità della pronuncia negativa data dal giudice dell'esecuzione rispetto a questa pretesa, ossia, a

mente di alcune ricostruzioni scientifiche, un'illegittimità del rigetto della domanda espropriativa contenuta nell'istanza di vendita.

Quanto esposto dimostra che: non c'è stata un'omissione di pronuncia; non c'è stata alcuna violazione rilevante del regime dell'estinzione del processo esecutivo, posto che, al di fuori delle ipotesi tassativamente previste dalla legge per una simile pronuncia, la statuizione di "estinzione atipica" ovvero di "improseguibilità" della procedura (come definita dalla corte territoriale alle pagg. 9 e 11 della sentenza, in adesione a una terminologia utilizzata anche negli studi), deve semplicemente riquadrarsi come "chiusura anticipata" del processo per espropriazione.

Le ipotesi qualificate in dottrina come di chiusura anticipata del processo esecutivo (si pensi, per fare un altro esempio, al perimento del bene) sono da tempo ammesse da questa Corte come anticipato sub 2.

Resta logicamente da verificare la legittimità di questa pronuncia di chiusura della procedura in questione. Ciò che costituisce l'oggetto della seconda censura.

4. Il secondo motivo è infondato.

L'art. 567 c.p.c., comma 2, è stato modificato dapprima dalla L. 3 agosto 1998, n. 302, e poi dalla L. 28 dicembre 2005, n. 263, con l'indicazione dei documenti da produrre e, secondo quanto anticipato, dell'arco temporale di riferimento.

Anche prima dell'introduzione di questo periodo di tempo rilevante, larga parte della giurisprudenza di merito, come del resto della prassi notarile, richiedeva: il deposito della documentazione ventennale inerente alle trascrizioni e iscrizioni: questo termine era enucleato in via interpretativa in rapporto alla possibile sussistenza di ipoteche efficaci e al decorso del tempo per usucapire il bene; la documentazione dell'atto di acquisto del debitore anteriore al ventennio.

Quest'ultima documentazione si saldava alla precedente e alle medesime finalità, sostanzialmente per le stesse ragioni esposte dalla sentenza di seconde cure oggetto dell'odierno ricorso per cassazione.

Gli studi registravano un risalente contrasto. Da una parte chi osservava come non fosse prevista una verifica officiosa del diritto reale in capo all'esecutato, per la semplice ragione che quella titolarità non poteva ritenersi costituire presupposto dell'attività esecutiva. Dall'altra chi affermava che non era pensabile non offrire una solida affidabilità alla vendita giudiziaria.

4.1. La novellazione normativa ha offerto ulteriori basi per una compiuta ricostruzione ermeneutica.

E' dunque un dato positivo quello per cui è necessario depositare, nel termine perentorio stabilito, per quanto qui rileva, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Devono di conseguenza esaminarsi quali siano il significato e le implicazioni compiuti e coerenti di questa previsione.

Affinchè la vendita giudiziaria sia fruttuosa e la relativa istanza possa essere accolta, i beni oggetto dell'espropriazione devono potersi ragionevolmente rilevare come appartenenti al debitore ovvero al terzo nei confronti del quale, eccezionalmente, può essere intrapresa la procedura (Cass. 26/05/2014, n. 11638, pagg. 6-7), come può evincersi dall'art. 2910 c.c., che contempla i poteri espropriativi del creditore in relazione alla responsabilità sussistente in capo al debitore con i suoi beni ex art. 2740 c.c..

Il principio può desumersi anche dalla disciplina del conflitto tra il terzo proprietario e l'aggiudicatario di bene non appartenente all'esecutato. Questo conflitto andrà risolto a favore del terzo proprietario, come dimostra proprio il regime dell'evizione nella vendita forzata (art. 2921 c.c.): il terzo proprietario può rivendicare il bene nei confronti dell'aggiudicatario anche dopo la chiusura del processo esecutivo, senza che possa operare la "sanatoria" prevista dall'art. 2929 c.c..

Quindi: il legislatore del processo espropriativo non ha richiesto che in sede esecutiva si desse luogo a un compiuto accertamento della proprietà (ovvero titolarità) dell'esecutato; la verifica della titolarità dei beni è formale, per indici documentali, e

non sostanziale, essendo autoevidente che l'accertamento giudiziale dell'appartenenza del bene all'esecutato non costituisce presupposto dell'espropriazione forzata in parola, e il decreto di trasferimento a valle non contiene quell'accertamento (Cass., n. 11638 del 2014, cit., pag. 6), dal che la disciplina della possibile evizione su cui si tornerà; lo scopo attribuibile alla norma non può quindi essere che quello di garantire, con un grado di ragionevole probabilità, che l'espropriazione sia condotta su beni dell'esecutato, correttamente individuati quanto ai diritti spettanti sui medesimi all'esecutato stesso, e quanto ai relativi pesi, quali tipicamente le ipoteche, su tali beni (ovvero diritti).

Tale certificazione è riferita dalla norma al bene ma, per l'impianto della conservatoria dei registri immobiliari, la ricerca dev'essere effettuata su base personale.

E' necessario considerare cioè che, in carenza di prova che l'ultimo atto antecedente al ventennio fosse idoneamente ovvero prioritariamente trascritto a favore dell'esecutato, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni contro la sua persona non avrebbero concluzione: le risultanze della sola documentazione prodotta nel senso della mancanza di ipoteche e pignoramenti o sequestri contro l'esecutato non sarebbero idonee ad escludere che sul bene pignorato insistano ipoteche o altri pignoramenti o sequestri formalizzati contro la persona che aveva a sua volta trascritto il proprio acquisto prima dell'esecutato.

Analogamente se, pur essendo l'atto di acquisto anteriore al ventennio idoneamente trascritto a favore dell'esecutato, questi avesse prima del ventennio, in tutto o in parte, disposto del diritto con idonea trascrizione della disposizione anch'essa anteriore al ventennio, si avrebbe che per i certificati relativi al solo ventennio l'esecutato risulterebbe ancora titolare dell'intero diritto pignorato.

All'ultimo acquisto anteriore al ventennio è necessario risalire anche quando la trascrizione a favore dell'esecutato, o, come nella fattispecie in scrutinio, di un suo dante causa, ricada nel ventennio. Ciò, da un lato, per verificare se vi sia continuità delle trascrizioni e dunque, possibilità di presumere operanti - nella limitata prospettiva della ragionevole affidabilità della vendita - le regole in tema di prescrizione acquisitiva in favore dell'esecutato o di quella estintiva in relazione ad eventuali iscrizioni pregiudizievoli; dall'altra, poichè i nomi dei danti causa dell'esecutato sono necessari in quanto è anche contro di essi che occorrerà verificare se siano trascritte formalità pregiudizievoli ovvero iscritte ipoteche.

E' del tutto logico, quindi, che anche il riferimento al regime dell'usucapione è da ritenere oggettivamente sotteso in termini meramente indiziari, potendo cioè soltanto presumersi che a ciascun atto di trasferimento corrisponda un idoneo passaggio di possesso.

In altri termini, la menzione legislativa del ventennio è riferibile, in termini sistematici, a: la necessità di verificare formalità pregiudizievoli, tenuto conto dei disposti degli artt. 2847,2668 bis e ter c.c., e degli avvisi ex art. 498 c.p.c.; l'opportunità di "doppiare" (o saldare le risultanze), si ripete, solo ed esclusivamente nella descritta chiave presuntiva, il titolo derivativo di acquisto con quello originario, nei limiti di quanto ragionevolmente suscettibile di pretesa, e documentale verifica, in sede esecutiva.

Il legislatore del 1998-2005 ha specificato altresì la possibilità, per il creditore, di sostituire i certificati con una certificazione notarile. E nel prevedere un termine perentorio per la produzione della documentazione ipotecaria e la conseguenza dell'estinzione dell'esecuzione, per il caso di mancata o insufficiente produzione, ha rimarcato il fatto che la produzione di tale idonea documentazione deve intendersi onere del creditore (cfr. Cass., n. 11638 del 2014, cit., pag. 6).

Il Collegio, pertanto, non condivide l'opinione ai termini della quale, a seguito delle riforme sopra più volte ricordate, la lettera della legge, per come modificata con il richiamo ai certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori, sarebbe tale da indurre a ritenere sufficiente la certificazione ventennale, quale mero

presupposto processuale di per sè solo idoneo a consentire di mettere in vendita i beni oggetto di pignoramento.

Atteso quanto ricostruito, risalire all'ultimo acquisto, idoneamente trascritto, anteriore al ventennio, a favore dell'esecutato o dei suoi danti causa, è la necessaria premessa per dare un grado di conducente attendibilità alle risultanze infraventennali cui, per sintesi legislativa, si è riferito il legislatore.

L'interpretazione atomistica e al contempo meramente letterale della norma in parola finirebbe per dare a quel significante un significato sostanzialmente irragionevole, riducendolo a un indizio irrazionalmente equivoco.

Per scelta sistematica l'ordinamento: conforma l'acquisto a seguito di vendita forzata come acquisto a titolo derivativo e non a titolo originario (art. 2919 c.c.); perimetra la tutela dell'aggiudicatario che subisce l'evizione, possibile anche ad opera dell'acquirente a titolo derivativo con trascrizione prioritaria, in modo diverso da quella che ordinariamente assegna al compratore, indicandola con la sola possibilità di "ripetere il prezzo non ancora distribuito, dedotte le spese" ovvero, nel caso in cui il ricavato della vendita sia stato già distribuito, di ripetere da ciascun creditore la parte di prezzo riscossa e dall'esecutato l'eventuale residuo; salva soltanto la possibilità di chiedere i danni e le spese al creditore precedente, se in colpa.

In questa cornice, risulterebbe inoltre irriducibilmente distonico che, nell'evoluzione della normativa inerente alle espropriazioni coattive, mirata a rendere il più affidabile e così appetibile possibile la vendita forzata e quindi il recupero e la stabilità del credito, il legislatore, con la modifica dell'art. 567 c.p.c., abbia invece indebolito lo "standard" di affidabilità e quindi di attrattività del bene trasferito in ottica di mercato, per di più trasferendo ogni rischio sull'acquirente con la sola garanzia per evizione, nonostante la maggior tutela possibile di quegli sia invece il motivo dominante delle riforme susseguitesi almeno dal 2005.

4.1.1. Conseguenze da quanto sopra che, anche in termini di ragionevolezza logico-costruttiva del sistema prescrittivo, sarà necessario acquisire documentazione che consenta di risalire all'atto di acquisto anteriore al ventennio, in estrinsecazione dei consueti poteri ordinatori del giudice dell'esecuzione (su cui --- già Cass. 27/01/2017, n. 2043) in merito alle verifiche preliminari all'accoglimento dell'istanza di vendita, ma non di quelli tipizzati dall'art. 567 c.p.c.; e tanto al fine di rilevare che: non vi sono incidenti trascrizioni opponibili contro il soggetto che, chiudendo l'anello sovrastante della catena, risulta aver acquistato il bene poi da lui trasferito, in ipotesi, senza relative trascrizioni contro in catena, fino al soggetto esecutato; quali siano, nel periodo di almeno venti anni in parola, le iscrizioni contro gli stessi soggetti via via succedutisi, relativamente al medesimo bene.

Sarà possibile raggiungere la conclusione in parola solo chiudendo la catena con l'individuazione dell'anello iniziale che permetta di offrire un attendibile indizio documentale riferito a un periodo di almeno venti anni, in tal senso dovendo qualificarsi l'esigenza imposta dalla legge.

Ciò non toglie, come logico e come torna a rimarcarsi, che il giudice dell'esecuzione non accerta la proprietà del bene, sicchè restano possibili evizioni; ma l'interpretazione prescelta è la sola che consente di limitare per quanto possibile tale rischio, sulla base di indici formali o presuntivi, ma pur sempre di apprezzabile intensità ed affidabilità.

Resta conclusivamente fermo che: solo se il creditore non fornisca, neppure nel termine fissato ex art. 567 c.p.c., comma 3, la certificazione del ventennio letteralmente richiamata, l'estinzione sarà tipica, mentre; la mancata produzione del primo titolo di acquisto ultraventennale cui deve risalire la certificazione, oggetto di richiesta da iscrivere, di conseguenza, nel perimetro degli artt. 484 e 175 c.p.c., imporrà la chiusura anticipata del processo esecutivo, non essendo possibile porre in vendita il bene; il regime del relativo termine fissato per l'acquisizione documentale indicata sub b) sarà quindi quello ordinatorio di cui agli artt. 152 e 154 c.p.c. (Cass., 27/01/2017, n. 2044); il creditore precedente potrà, come logico e in applicazione dei

generali principi in tema di rimessione in termini in ipotesi di causa non imputabile, dimostrare l'impossibilità incolpevole della produzione della documentazione sub b), specie nella prospettiva delle ricerche cartacee di cui si sta per dire al p. che segue (si pensi allo smarrimento dei documenti fisici di conservatoria anteriori alla meccanizzazione).

La ricostruzione effettuata sulla base dei dati positivi, letti secondo la loro collocazione sistematica e la loro finalità, assicura, bilanciando gli oneri dei creditori, un idoneo grado di affidabilità della vendita giudiziaria, e un adeguato contenimento, quale ragionevole da pretendere in sede esecutiva, delle possibilità di evizione. Rende inoltre e come necessario prevedibile, da parte del creditore procedente, l'onere cui si va a correlare, se inevaso, la chiusura anticipata della procedura espropriativa. E, trattandosi di chiusura anticipata ascritta a fatto del creditore e non di estinzione processuale, non opererà la previsione di cui all'art. 2945 c.p.c., comma 3, in tema di prescrizione.

4.2. Nè si potrebbe dire, tornando alla fattispecie in scrutinio, che non sarebbero state possibili verifiche anteriori al 24 luglio 1957, posto che quella è la data della meccanizzazione dei dati di conservatoria, ma ciò non impedisce ricerche precedenti, in particolare in via cartacea, o almeno visto che nessuna impossibilità di più accurata e risalente ricerca nemmeno è stata allegata.

Così come non è venuta in gioco, la questione inerente all'accettazione dell'eredità da parte del dante causa dei danti causa dell'esecutato (Cass., n. 11638 del 2014, cit., pagg. 9 e seguenti), posta la trascrizione della vendita del primo ai secondi, integrante accettazione tacita, precedente lo stesso pignoramento.

5. Deve formularsi quindi il seguente principio di diritto: "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".

6. Non vi è da disporre sulle spese in mancanza di difese svolte dagli intimati. Sussistono i presupposti "ratione temporis" per il versamento, da parte ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso.

PQM

La Corte rigetta il ricorso. Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, la Corte dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso.