



IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Franco DE STEFANO	- Presidente -
Dott. Cristiano VALLE	- Consigliere -
Dott. Stefano Giaime GUIZZI	- Rel. Consigliere -
Dott. Raffaele ROSSI	- Consigliere -
Dott. Salvatore SAIJA	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 350-2023 proposto da:

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, AGENZIA DEL
 DEMANIO, in persona dei rispettivi legali rappresentanti "*pro
 tempore*", domiciliati "*ex lege*" in Roma, via dei Portoghesi 12,
 presso l'Avvocatura Generale dello Stato, che li rappresenta e
 difende per legge;

- ricorrenti -

contro

BANCA [REDACTED] in persona dei procuratori "*ad
 negotia*", Dottori [REDACTED] e [REDACTED], con
 domicilio eletto in [REDACTED] presso lo studio
 dell'Avvocato [REDACTED], ma domiciliata "*ex lege*"

Oggetto

**OPPOSIZIONE
 ESECUZIONE**

Sequestro o
 confisca penali del
 bene pignorato -
 Applicazione della
 disciplina ordinaria
 anteriore al d.lgs.
 150/22 - Effetti
 sulle procedure
 esecutive pendenti
 - Risoluzione del
 conflitto -
 Applicazione del
 criterio del c.d.
 "*ordo temporalis*"

R.G.N. 350/2023

Cron.

Rep.

Ud. 03/07/2025

Udienza Pubblica



presso l'indirizzo di posta elettronica del proprio difensore come
in atti, rappresentata e difesa dall'Avvocato [REDACTED];

- controricorrente -

nonché contro

[REDACTED]

- intimata -

Avverso la sentenza n. 1914/2022, del Tribunale di Bergamo,
depositata in data 12/08/2022;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del
03/07/2025 dal Consigliere Dott. Stefano Giaime GUIZZI;

udita la Sostituta Procuratrice Generale, Dott.ssa Anna Maria
SOLDI, che ha chiesto dichiararsi l'inammissibilità del ricorso;

udito l'Avvocato dello Stato Fabio TORTORA.

FATTI DI CAUSA

1. Il Ministero dell'Economia e delle Finanze (d'ora in poi, "MEF") e l'Agenzia del Demanio ricorrono, sulla base di due motivi, per la cassazione della sentenza n. 1914/22, del 12 agosto 2022, del Tribunale di Bergamo, che ha accolto l'opposizione ex art. 617 cod. proc. civ., proposta da Banca [REDACTED] S.p.a. (d'ora in poi, "[REDACTED]") avverso l'ordinanza del 4 febbraio 2020 con cui il giudice dell'esecuzione presso il medesimo Tribunale ha disposto la chiusura e dichiarato l'improcedibilità della procedura esecutiva immobiliare promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED]

2. Riferiscono, in punto di fatto, gli odierni ricorrenti che, in pendenza della procedura esecutiva suddetta - promossa da [REDACTED] nella sua qualità di mandataria della cessionaria di un credito, verso [REDACTED] e [REDACTED] (comproprietari, per quote paritarie, dell'immobile pignorato), avente titolo in un contratto di



mutuo fondiario - interveniva dapprima il sequestro preventivo e poi la confisca ex art. 240 cod. pen. della quota indivisa di [REDACTED] [REDACTED] evenienza che dava luogo alla sospensione delle operazioni vendita.

Instaurato, pertanto, un incidente di esecuzione in sede penale davanti al Giudice per le indagini preliminari del medesimo Tribunale di Bergamo, al fine di ottenere la declaratoria di prosecuzione della procedura esecutiva in sede civile, l'adito giudicante provvedeva con ordinanza del 16 ottobre 2017. In particolare, con questa - pur accertando la buona fede dell'istituto di credito (in quanto estraneo sia ai reati in contestazione, sia alle utilità degli stessi tratti da [REDACTED] e la pacifica anteriorità del diritto ipotecario, che assiste il credito azionato "*in executivis*", rispetto ai reati medesimi - rilevava come il diritto di vendere l'immobile facesse capo al giudice dell'esecuzione penale, salvo, in esito alla procedura di liquidazione, il diritto del creditore ad esercitare la prelazione sul ricavato. Annullata, tuttavia, tale ordinanza da questa Corte, che riqualificava l'iniziativa assunta da [REDACTED] come opposizione all'esecuzione, con rinvio al G.i.p. del Tribunale di Bergamo, il medesimo si pronunciava con ordinanza del 19 marzo 2019.

Esso, rilevata l'anteriorità dell'ipoteca e del pignoramento rispetto sia al sequestro che alla successiva confisca, nonché ribadita l'estraneità dell'istituto di credito ai reati per i quali la misura cautelare era stata disposta, dichiarava l'inopponibilità a [REDACTED] (e anche al futuro aggiudicatario), nei limiti del proprio credito, del sequestro e della confisca sulla quota di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] e, con essa, la procedibilità della procedura esecutiva, con autorizzazione alla cancellazione della trascrizione del sequestro preventivo e della confisca all'esito della vendita.

Ciò nonostante, tuttavia, il giudice dell'esecuzione civile - con la suddetta ordinanza del 4 febbraio 2020 - dichiarava



l'improcedibilità della procedura esecutiva. A tale esito perveniva sul presupposto per cui il creditore ipotecario - a prescindere da ogni considerazione circa l'antiorità o meno dell'iscrizione del vincolo reale rispetto alla trascrizione del provvedimento ablatorio del diritto di proprietà e nonostante l'accertamento della sua buona fede - può ottenere la tutela del proprio credito solo all'esito della vendita del bene da parte del giudice dell'esecuzione penale, soddisfacendosi sul ricavato della vendita dell'immobile oggetto di confisca, ma non può invece pretendere di proseguire l'esecuzione civile.

Proposta opposizione ex art. 617 cod. proc. civ. da [REDACTED] il Tribunale di Bergamo l'accoglieva.

3. Avverso la sentenza del Tribunale orobico hanno proposto ricorso per cassazione il MEF e l'Agenzia del Demanio, sulla base - come detto - di due motivi.

3.1. Il primo motivo denuncia - ex art. 360, comma 1, n. 3), cod. proc. civ. - violazione e falsa applicazione degli artt. 2913 e 2915 cod. civ.

Secondo i ricorrenti la confisca penale determina l'acquisto a titolo originario da parte dello Stato del bene confiscato, con conseguente estinzione della procedura esecutiva, ancorché il creditore sia assistito da garanzia reale.

Si rileva, in particolare, che l'art. 2913 cod. civ. "disciplina i casi in cui il debitore pignorato aliena la proprietà del bene, perdendola", mentre l'art. 2915 cod. civ. è "chiaramente volto a disciplinare fattispecie diverse da quelle riconducibili a tale perdita, come si evince innanzitutto dalla rubrica: «Atti che limitano la disponibilità dei beni pignorati», nonché dal fatto che, della perdita della disponibilità del bene si occupa, come detto, l'articolo 2913, ed infine dalla mancanza, nel testo dell'articolo, di



qualsiasi riferimento ad atti tali da determinare il trasferimento della proprietà sul bene”.

In sostanza, “l’art. 2913 cod. civ. per come è formulato, appare tale da non essere applicabile a fattispecie quale la perdita della proprietà in conseguenza di sequestro/confisca del bene”. Infatti, la “non praticabilità della soluzione volta a consentire la prosecuzione della procedura esecutiva civile pendente” sarebbe confermata, secondo i ricorrenti:

- dalla necessità, a fronte dell’opponibilità dell’acquisizione intervenuta, che l’esecuzione, se del caso, sia proposta nei confronti dell’Amministrazione nuova proprietaria;

- dalla concreta impraticabilità del sistema ordinariamente previsto per la relativa procedura, posto che ogni credito fatto valere, o dal creditore procedente o da quelli intervenuti, dovrebbe preventivamente passare per il vaglio del Giudice penale, quantomeno per gli aspetti relativi alla buona fede ed all’opponibilità all’intervenuta confisca, fermo restando, che per i creditori intervenuti successivamente all’adozione del provvedimento di sequestro preventivo, dovrebbe escludersi la buona fede, donde l’ulteriore inconveniente dato dal fatto che la procedura proseguirebbe, in modo anomalo, in relazione ai soli creditori in possesso di titolo trascritto precedentemente al sequestro;

- dall’impossibilità di ritenere che, seguendo la procedura esecutiva il suo corso ad onta della confisca, l’eventuale somma che residuasse a conclusione della procedura stessa dovrebbe essere attribuita a favore dell’originario proprietario, il che non pare ammissibile.

Si richiamano, pertanto, i ricorrenti al principio giurisprudenziale secondo cui, nelle procedure espropriative immobiliari, la funzione della trascrizione del pignoramento, di rendere inefficaci, nei confronti del creditore pignorante e dei



creditori intervenuti nell'esecuzione, gli atti traslativi o costitutivi di diritti sui beni pignorati successivi alla trascrizione medesima, si esplica rispetto agli atti negoziali, compiuti dal debitore eseguito in favore di terzi, ed è limitata in questo ambito. Tale funzione, per contro, non sussiste, e perciò l'inefficacia non si verifica, quando il trasferimento o la costituzione di diritti sono effetto di atti di imperio trascritti, si tratti di atti amministrativi o di provvedimenti giudiziari (è citata Cass. Sez. 3, sent. 25 giugno 1977, n. 2773): e ciò stante la "palese necessità" - sostengono i ricorrenti - "che acquisizioni di beni effettuate per ragioni di carattere pubblicistico, non vengano trattate allo stesso modo di alienazioni effettuate per mero interesse privato, in virtù della volontà del debitore pignorato e di un terzo".

3.2. Il secondo motivo denuncia - ex art. 360, comma 1, nn. 3) e 4), cod. proc. civ. - violazione e falsa applicazione degli artt. 666 cod. proc. pen. e 86 disp. att. cod. proc. pen., per avere il giudice civile statuito su questioni di competenza del giudice penale, in particolare sulla restituzione del bene confiscato e sulla tutela del creditore ipotecario. Si richiama la giurisprudenza di legittimità, secondo cui la tutela del terzo creditore deve avvenire in sede penale, nel contraddittorio con l'Agenzia del Demanio.

4. Ha resistito all'avversaria impugnazione, con controricorso, ■■■ chiedendo che la stessa sia dichiarata inammissibile o, comunque, rigettata.

5. Sono rimasti solo intimati ■■■ e ■■■

6. Il Procuratore Generale ha depositato requisitoria scritta, concludendo per il rigetto del ricorso.



7. La trattazione del ricorso è stata fissata in pubblica udienza.

RAGIONI DELLA DECISIONE

8. Va premesso che la fattispecie è anteriore all'entrata in vigore dell'art. 317 del c.c.i.i. (entrato in vigore il 15 luglio 2022) e delle modifiche apportate all'art. 104-bis disp. att. c.p.p. [modificato sia dall'art. 373, comma 1, lett. a), del medesimo c.c.i.i., sia dal d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 150].

Pertanto, la fattispecie in esame è regolata dalla disciplina previgente ed esclusivamente in relazione a quest'ultima va affrontata e qui risolta la questione del concorso tra sequestro o confisca "ordinari" (cioè, diversi da quelli previsti dal "codice antimafia", d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159) disposti in sede di procedimento penale ed espropriazione immobiliare.

Resta, così, irrilevante l'approfondimento delle conseguenze del mutamento del complessivo quadro normativo e, al contempo, impregiudicata ogni altra valutazione, nelle opportune sedi, delle medesime conseguenze, pure sotto il profilo della legittimità costituzionale dell'interpretazione che ne fosse necessitata.

9. Il ricorso va rigettato.

9.1. I due motivi in cui esso si articola - da scrutinare unitariamente, data la loro connessione - non sono fondati.

9.1.1. Nell'esaminarli, occorre muovere dalla constatazione che la questione da essi posta è circoscritta ai beni che siano oggetto di sequestro e confisca "ordinari", ovvero non disciplinati dal c.d. "codice antimafia", cioè il d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

La questione prospettata è, dunque, se - in ragione dell'inapplicabilità della disciplina, appunto, del "codice antimafia"



- l'immobile pignorato ad istanza del creditore ipotecario possa essere definitivamente espropriato, quantunque lo stesso sia ormai di proprietà dello Stato, in virtù di un sequestro preventivo e di una conseguente confisca trascritti in epoca successiva (tanto alla iscrizione della causa di prelazione che al primo atto esecutivo), dovendo il conflitto in questione essere risolto applicando il criterio del c.d. "*ordo temporalis*", o se, invece, debbano applicarsi criteri diversi.

In relazione a questo tema, punto di riferimento è costituito da quella pronuncia - prima della quale le interferenze tra il sequestro penale e le procedure esecutive pendenti erano state oggetto di un orientamento non univoco, talora volto ad affermare la "prevalenza delle esigenze pubblicistiche penali insite nel procedimento volto alla misura di sicurezza patrimoniale", tanto che "si era statuito che la garanzia reale, anche se precedentemente iscritta, cede sempre di fronte al sequestro e alla confisca, eccettuato il solo caso in cui il trasferimento del bene pignorato sia intervenuto anteriormente alla confisca" (Cass. Sez. 3, sent. 7 ottobre 2013, n. 22814, Rv. 628730-01; in senso conforme pure Cass. Sez. 3, sent. 30 novembre 2018, n. 3090, Rv. 651864-01) - che ha, per l'appunto, distinto il caso del sequestro e confisca ex artt. 321 cod. proc. pen. e 240 cod. pen., da quello oggetto di intervento legislativo "*ad hoc*".

È stato, pertanto, affermato il principio secondo cui la speciale disciplina dettata dall'art. 55 del d.lgs. n. 159 del 2011, come modificata dalla legge 17 ottobre 2017, n. 161, "è applicabile esclusivamente alle ipotesi di confisca ivi previste o da norme che esplicitamente vi rinviano (come l'art. 104-*bis* disp. att. cod. proc. pen.), con conseguente prevalenza dell'istituto penalistico sui diritti reali dei terzi che, solo se di buona fede, possono vedere tutelate le loro ragioni in sede di procedimento di prevenzione o di esecuzione penale; viceversa, la predetta disciplina non è



suscettibile di applicazione analogica a tipologie di confisca diverse, per le quali, nei rapporti con le procedure esecutive civili, vige il principio generale della successione temporale delle formalità nei pubblici registri, sicché, ai sensi dell'art. 2915 cod. civ., l'opponibilità del vincolo penale al terzo acquirente *in executivis* dipende dalla trascrizione del sequestro (ex art. 104 disp. att. cod. proc. pen.), che, se successiva all'acquisto, impedisce la posteriore confisca del bene acquisito dal terzo *pleno iure*" (così Cass. Sez. 3, sent. 10 dicembre 2020, n. 28242, Rv. 659887-01; in senso conforme pure Cass. Sez. 3, ord. 22 marzo 2022, n. 9231).

9.1.2. Orbene, reputa questo Collegio che non vi siano ragioni per discostarsi da tale indirizzo, come ritengono, invece, le ricorrenti amministrazioni, sull'assunto che quello operato dallo Stato, con la confisca, sia un acquisto a titolo originario.

Secondo quanto evidenziato, infatti, dallo stesso Procuratore Generale presso questa Corte, la giurisprudenza di legittimità ha già affermato come "non sia da condividere la qualificazione di originarietà (pur ricorrentemente) attribuita in dottrina all'«acquisto da confisca», poiché la motivazione tralaticamente offerta a supporto di tale qualificazione, e che fa perno sul carattere unilaterale ed autoritario dell'atto che dà causa a siffatto acquisto, è direttamente ed esclusivamente consequenziale" ad una "restrittiva concezione soggettivistica della categoria di riferimento", giacché essa ancora "la derivatività dell'acquisto ad una attività concorrente del precedente e del nuovo titolare (atto o negozio dispositivo del primo; rapporto giuridico tra i due soggetti)", così finendo "troppo riduttivamente con il negare siffatto carattere ad ogni trasferimento di fonte legale, anche in «ipotesi» sicuramente traslative come quella, ad esempio, della



successione legittima *mortis causa*" (così, in motivazione, Cass. Sez. 1, sent. 3 luglio 1997, n. 5988, Rv. 505702-01).

Si è, pertanto, affermato come la confisca, "sia essa quella regolata dagli artt. 236 e 240 cod. proc. pen., quale misura di sicurezza, sia quella disciplinata come vera e propria sanzione o surrogato di sanzione da alcune leggi speciali (soprattutto in materia fiscale), e quella infine avente duplice carattere preventivo e repressivo", dia sempre "luogo ad un acquisto in favore dello Stato, in relazione al bene confiscato, non altrimenti definibile che come derivativo proprio in quanto esso non prescinde dal rapporto già esistente fra quel bene ed il precedente titolare, ma anzi un tale rapporto presuppone ed è volto a far venir meno, per ragioni di prevenzione e/o di politica criminale", con l'attuare il trasferimento del diritto dal privato allo Stato (così, nuovamente in motivazione, Cass. Sez. 1, sent. n. 5988 del 1997, *cit.*).

Del pari, poi, meritano considerazione - ad avviso di questo Collegio - gli argomenti ulteriori svolti dal Procuratore Generale.

Per un verso, infatti, assoggettando la confisca "ordinaria" alla medesima disciplina specificamente dettata per quella "antimafia", si verrebbe a violare, nel risolvere il problema interpretativo all'esame di questa Corte, il canone di ermeneutica legislativa noto come "principio del legislatore non ridondante", a mente del quale deve escludersi che esso detti norme superflue. Se già nell'ipotesi di confisca "ordinaria", infatti, valesse lo stesso principio specificamente sancito per quella antimafia con norma "*ad hoc*", quest'ultima si rivelerebbe inutile.

Per altro verso, escludendo - nell'ipotesi in esame - che il conflitto tra il creditore ipotecario e lo Stato possa risolversi secondo il criterio del c.d. "*ordo temporalis*" esteso, il primo (come osserva il Procuratore Generale) sarebbe paradossalmente pregiudicato in modo più significativo, rispetto addirittura a



quanto avviene per la confisca antimafia, poiché non potrebbe beneficiare del procedimento di ammissione al passivo finalizzato a garantire il suo soddisfacimento.

Queste ragioni, pertanto, valgono ulteriormente a confermare l'impostazione sin qui seguita, corroborando l'esito del rigetto del ricorso, siccome relativo a fattispecie regolata dalla disciplina anteriore all'introduzione dell'art. 317 del c.c.i.i. (d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14,) ed alle modifiche apportate all'art. 104-bis disp. att. c.p.p. [modificato sia dall'art. 373, comma 1, lett. a), del medesimo d.lgs. n. 14 del 2019, sia dal d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 150].

10. Le spese del presente giudizio di legittimità seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

11. A carico dei ricorrenti, stante la declaratoria di inammissibilità del ricorso, sussiste l'obbligo di versare, al competente ufficio di merito, un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, ma soltanto se dovuto - parendo quelli esenti istituzionalmente dal suo versamento - secondo un accertamento spettante all'amministrazione giudiziaria (Cass. Sez. Un., sent. 20 febbraio 2020, n. 4315, Rv. 657198-01), ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso, condannando il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia del Demanio a rifondere, alla [REDACTED] S.p.a., le spese del presente giudizio di legittimità, liquidandole in € 6.600,00, più € 200,00 per esborsi, oltre spese forfetarie nella misura del 15% ed accessori di legge.



Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, la Corte dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dei ricorrenti, al competente ufficio di merito, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, all'esito della camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte di cassazione, svoltasi il 3 luglio 2025.

Il Consigliere estensore
Stefano Giaime GUIZZI

Il Presidente
Franco DE STEFANO

