

Civile Ord. Sez. 3 Num. 9231 Anno 2022

Presidente: VIVALDI ROBERTA

Relatore: FANTICINI GIOVANNI

Data pubblicazione: 22/03/2022

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 20793/2019 R.G.

proposto da

TERANIA IMMOBILIARE S.R.L., rappresentata e difesa dall'avv. Anna Maria Pasquini ed elettivamente domiciliata in Roma, via Fregene 13, presso lo studio dell'avv. Giuseppina D'Angelo - ricorrente -

contro

BPER BANCA S.P.A. (già BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA S.C.), rappresentata e difesa dall'avv. Augusto La Morgia ed elettivamente domiciliata in Roma, via R.Fauro 102, presso lo studio dell'avv. Alessio Costantini - controricorrente -

e nei confronti di

LA SERENISSIMA S.R.L.

FERNANDO PERSICHETTI

GIUSEPPE MANZARO

MARIKA MARANGONI

AGENZIA DEL DEMANIO

- intimati -

2022
119



avverso la sentenza n. 111 del TRIBUNALE DI LANCIANO, depositata il 19/4/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 24/1/2022 dal Consigliere Dott. GIOVANNI FANTICINI.

FATTI DI CAUSA

Nella procedura esecutiva n. 4/2012 promossa nei confronti di La Serenissima S.r.l. e pendente innanzi al Tribunale di Lanciano, la Terania Immobiliare S.r.l. si aggiudicava – nella vendita senza incanto del 19/6/2015, delegata ad un professionista – il compendio immobiliare staggito per il prezzo di Euro 450.000,00; in seguito, l'aggiudicataria versava tempestivamente il saldo del prezzo.

A seguito di un aggiornamento della documentazione ipotecaria, emergeva la trascrizione nei registri immobiliari, eseguita in data 17/9/2012 (dunque, successivamente al pignoramento), di un sequestro preventivo penale ex art. 321 cod. proc. pen. riguardante il cespite posto in vendita; di detto sequestro non era stata data notizia né nell'elaborato peritale, né nell'avviso di vendita.

La Terania Immobiliare chiedeva, dunque, di revocare l'aggiudicazione e di ottenere la restituzione delle somme versate a titolo di prezzo.

Il giudice dell'esecuzione accoglieva tale istanza con ordinanza del 28/10/2015, provvedimento col quale – stante la necessità di attendere l'esito del procedimento penale (potenzialmente idoneo a sfociare in confisca dell'immobile e, conseguentemente, nell'improseguibilità del processo esecutivo) – revocava l'aggiudicazione, sospendeva la procedura espropriativa e disponeva la restituzione all'aggiudicataria delle somme versate.

La menzionata ordinanza era oggetto di opposizione ex art. 617 cod. proc. civ. avanzata dalla creditrice Banca Popolare dell'Emilia-Romagna con ricorso del 16/11/2015.

Nel giudizio di merito, seguito alla fase endoesecutiva, il Tribunale di Lanciano – con la sentenza n. 111 del 19/4/2019 – accoglieva l’opposizione e annullava il provvedimento del giudice dell’esecuzione.

Avverso la suddetta sentenza la Terania Immobiliare S.r.l. proponeva ricorso per cassazione (affidato a due motivi); resisteva con controricorso BPER Banca (già Banca Popolare dell’Emilia-Romagna); le parti depositavano, altresì, memorie ex art. 380-*bis*.1 cod. proc. civ.; nessuna difesa svolgevano nel giudizio di legittimità gli altri intimati.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Col primo motivo di ricorso (formulato con richiamo all’art. 360, comma 1, nn. 3 e 4, cod. proc. civ.), la ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione «dei principi giurisprudenziali *in subiecta materia*» e dell’art. 2915 cod. civ., nonché il difetto assoluto di motivazione, per avere il giudice di merito accolto l’opposizione esclusivamente argomentando sull’*ordo temporalis* delle formalità pubblicitarie, in base al quale il sequestro, trascritto successivamente al pignoramento, non può costituire gravame pregiudizievole per l’aggiudicataria. Al contrario – sostiene la ricorrente – il sequestro penale determina, dapprima, la quiescenza e, poi, l’improseguibilità del processo esecutivo in caso di accoglimento della richiesta di confisca; peraltro, come affermato da Cass., Sez. 3, Sentenza n. 30990 del 30/11/2018, le esigenze pubblicitiche sottese al sequestro penale comportano comunque la sua prevalenza sul pignoramento anteriormente trascritto.

Col secondo motivo, la ricorrente denuncia (ex art. 360, comma 1, n. 5, cod. proc. civ.) l’omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, costituito dall’omessa indicazione del sequestro penale negli atti della procedura esecutiva.

2. Il ricorso è inammissibile per inosservanza dei requisiti di contenuto-forma prescritti dall’art. 366 cod. proc. civ.

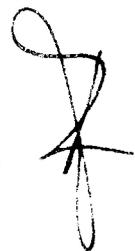
In primis, la ricorrente ha mancato di illustrare la motivazione della sentenza del Tribunale di Lanciano, di cui è riportato soltanto il dispositivo, elemento di per sé insufficiente a comprendere il percorso logico rispetto al quale sono state svolte le censure.

In secondo luogo, non sono stati trascritti nel ricorso gli atti della procedura che la ricorrente, col secondo motivo, assume essere stati trascurati dal giudice di merito.

Nell'esposizione del fatto processuale, poi, la Terania Immobiliare non ha in alcun modo specificato quale tipo di sequestro sia stato trascritto il 17/9/2012.

È questa la lacuna più grave, perché il generico riferimento all'art. 321 cod. proc. pen. non è utile ad individuare la disciplina del sequestro penale e le conseguenze della sua trascrizione sull'andamento del processo esecutivo.

L'omissione assume particolare rilevanza perché, secondo la più recente giurisprudenza di questa Sezione, «La speciale disciplina dettata dall'art. 55 del d.lgs. n. 159 del 2011 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione), come modificata dalla l. n. 161 del 2017, è applicabile esclusivamente alle ipotesi di confisca ivi previste o da norme che esplicitamente vi rinviano (come l'art. 104 bis disp. att. c.p.p.), 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 c.c., l'opponibilità del vincolo penale al terzo acquirente *in executivis* dipende dalla trascrizione del sequestro (ex art. 104 disp.



att. c.p.p.) che, se successiva all'acquisto, impedisce la posteriore confisca del bene acquisito dal terzo *pleno iure*.» (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 28242 del 10/12/2020, Rv. 659887-01).

Prima di tale arresto, le interferenze tra il sequestro penale e le procedure esecutive pendenti sono state oggetto di un orientamento non univoco.

In ragione della ritenuta prevalenza delle esigenze pubblicistiche penali insite nel procedimento volto alla misura di sicurezza patrimoniale, 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, Sentenza n. 22814 del 7/10/2013, Rv. 628730-01).

Il citato indirizzo è stato successivamente confermato da Cass., Sez. 3, Sentenza n. 30990 del 30/11/2018, Rv. 651864-01, secondo cui gli effetti della confisca penale, di qualunque natura, del bene prevalgono sui diritti dei terzi (nella specie, i creditori aventi diritti reali di garanzia iscritti anteriormente), con il solo limite dell'intervenuto trasferimento del bene pignorato prima della confisca «o quanto meno esso non sia stato già oggetto di un provvedimento di aggiudicazione in favore di un terzo, in sede di esecuzione forzata».

L'esigenza di una maggiore tutela dei diritti dei terzi (e, in particolare dell'aggiudicatario) ha trovato riscontro nella giurisprudenza penale di questa Corte: infatti, Cass. pen., Sez. 3, Sentenza n. 51043 del 3/10-9/11/2018, ha statuito che «tenuto anche conto del disposto dell'art. 2915 c.c., ... l'opponibilità del vincolo penale al terzo acquirente dipende dalla trascrizione del sequestro (ex art. 104, disp. att. c.p.p.), che deve essere antecedente al pignoramento immobiliare venendo così a rappresentare il presupposto per la confisca anche successivamente all'acquisto. Diversamente, se la trascrizione del sequestro è

successiva, il bene deve ritenersi appartenente al terzo *pleno iure* con conseguente impossibilità della confisca posteriore all'acquisto.».

In base a tale decisione, la trascrizione del pignoramento, se anteriore a quella del sequestro, non determina l'improseguibilità dell'azione esecutiva intrapresa dal creditore e, soprattutto, l'acquisto compiuto da terzi di buona fede nell'ambito di tale procedimento è destinato a prevalere anche sulla confisca.

Della tutela del legittimo affidamento dell'aggiudicatario di un immobile colpito da successiva confisca si è specificamente occupata anche Cass., Sez. 3, Sentenza n. 3709 del 8/2/2019, Rv. 652986-01, la quale – esaminando la stessa fattispecie già oggetto di Cass., Sez. U, Sentenza n. 10532 del 7/5/2013 – ha ritenuto che l'interesse dello Stato al sequestro penale o alla confisca ex Legge n. 575 del 1965 di un bene immobile già oggetto di espropriazione forzata sia sempre recessivo rispetto a quello del terzo che si sia reso aggiudicatario del bene (anche in via provvisoria).

Come già esposto, solo con la decisione di Cass., Sez. 3, Sentenza n. 28242 del 10/12/2020 l'*ordo temporalis* delle formalità pubblicitarie è stato riconosciuto quale regola generale per disciplinare l'interferenza tra l'acquisto *in executivis* e le misure di prevenzione patrimoniale (nel senso che la confisca può pregiudicare l'acquisto solo se il sequestro è stato trascritto in data antecedente al pignoramento immobiliare); la stessa pronuncia, però, individua una rilevante eccezione nel Codice Antimafia (D.Lgs. n. 159 del 2011) – per il quale l'istituto penalistico prevale sui diritti reali dei terzi e il processo esecutivo pendente diviene automaticamente improseguibile (seppur temporaneamente) sin dal momento della trascrizione del sequestro – e nelle ulteriori ipotesi che a tale disciplina rinviano (art. 104-*bis* disp. att. cod. proc. pen.).

Nell'accogliere l'opposizione il Tribunale di Lanciano ha fondato la propria decisione proprio sulla predetta regola generale (l'*ordo temporalis* delle formalità pubblicitarie), statuendo che il sequestro penale,



trascritto successivamente al pignoramento, non poteva costituire gravame pregiudizievole per l'aggiudicataria Terania Immobiliare.

Sarebbe spettato a quest'ultima, perciò, dedurre e dimostrare col ricorso per cassazione che nel caso *de quo* avrebbe dovuto trovare applicazione l'eccezione dettata dall'art. 55 del d.lgs. n. 159 del 2011 per il sequestro "antimafia" (o per una delle ipotesi a detta disciplina riconducibili) e che, dunque, il gravame, anche se trascritto dopo il pignoramento, avrebbe determinato un pregiudizio per l'aggiudicataria.

3. Si dispone la compensazione delle spese del giudizio di legittimità, in quanto l'orientamento giurisprudenziale sopra descritto (e rilevante ai fini della completezza del ricorso introduttivo) si è formato soltanto in epoca successiva al deposito del ricorso per cassazione.

4. Va dato atto, però, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, Legge 24 dicembre 2012, n. 228, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma dell'art. 1-*bis* dello stesso art. 13.

P.Q.M.

La Corte

dichiara inammissibile il ricorso;

compensa le spese del giudizio di legittimità;

ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello versato per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, qualora dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione

