

30611-25



REPUBBLICA ITALIANA
In nome del Popolo Italiano
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SESTA SEZIONE PENALE

Composta da

Angelo Costanzo	- Presidente	Sent.n.sez.965/25
Riccardo Amoroso		CC - 24/6/2025
Paola Di Nicola Travaglini		R.G.N.5706/2025
Paolo Di Geronimo	- Relatore -	
Stefania Riccio		

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto da

██████████ s.p.a

avverso l'ordinanza del 22/10/2024 emessa dal Tribunale di Catania

visti gli atti, l'ordinanza impugnata e il ricorso;

udita la relazione del consigliere Paolo Di Geronimo;

lette le conclusioni del Pubblico Ministero, in persona della Sostituta Procuratrice generale Elisabetta Ceniccola, che chiedo il rigetto del ricorso;

letta la memoria presentata dall'Avvocato ██████████ il quale insiste per l'accoglimento del ricorso.

RITENUTO IN FATTO

1. Il giudice per le indagini preliminari del Tribunale di Catania, pronunciando in sede di incidente di esecuzione, rigettava la richiesta, avanzata dalla ██████████ s.p.a., volta ad ottenere il riconoscimento del credito ipotecario gravante su un immobile oggetto di confisca allargata nei confronti di ██████████

Nel provvedimento impugnato si dava atto che nel 2004 la [redacted] s.p.a. aveva concesso un mutuo ipotecario alla [redacted] successivamente tale credito veniva ceduto nel 2008 a [redacted] s.p.a. che, nel 2019, cedeva ulteriormente il credito alla [redacted] s.p.a., nell'ambito di una procedura di cartolarizzazione, mediante cessione in blocco di plurime posizioni debitorie.

Il giudice riteneva che la [redacted] s.p.a. non potesse far prevalere il proprio titolo di credito rispetto alla confisca del bene, sul presupposto della mancanza di buona fede, dato che il sequestro finalizzato alla confisca era stato regolarmente trascritto il 26.9.2012 e la sentenza che disponeva la confisca era datata 12.8.2013, in epoca ampiamente precedente rispetto alla cessione del credito avvenuta nel 2019.

2. Nell'interesse della ricorrente sono stati formulati tre motivi di impugnazione.

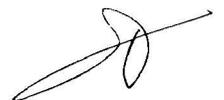
2.1. Con il primo motivo si deduce il vizio di motivazione, sottolineando come nel provvedimento impugnato fosse stata esclusa la buona fede della cessionaria valorizzando un elemento di per sé non dirimente e, cioè, che la [redacted] opera professionalmente nel settore, cosicché non avrebbe potuto ignorare la necessità di eseguire una visura catastale in epoca antecedente alla cessione del credito. Ove la ricorrente si fosse attenuta a tale regola di condotta, avrebbe agevolmente appreso dell'esistenza del sequestro finalizzato alla confisca.

Sostiene la ricorrente che la motivazione è fallace, nella misura in cui non tiene conto del principio – autorevolmente affermato da Sez.U, n.29847 del 31/5/2018, Island Refinancing s.r.l., Rv. 272978 - secondo cui la cessione di un credito ipotecario, precedentemente insorto, successiva alla trascrizione di un provvedimento di sequestro o di confisca del bene sottoposto a garanzia, non preclude di per sé l'ammissibilità della ragione creditoria, né determina automaticamente uno stato di mala fede in capo al terzo cessionario del credito, potendo quest'ultimo dimostrare la propria buona fede.

A fronte di tale principio, il provvedimento impugnato si limitava a dare atto dell'avvenuta trascrizione del sequestro, omettendo di considerare che – stante le modalità della cessione dei crediti effettuata in blocco – non era esigibile una verifica nel registro immobiliare per ciascun bene.

Peraltro, sottolinea la ricorrente come il provvedimento di confisca non risultava iscritto fino al 2022 e, quindi, ben oltre la data di cessione del credito.

In mancanza della trascrizione della confisca, ove pure la ricorrente avesse avuto contezza del decreto di sequestro, non poteva automaticamente presumere che sarebbe stato adottato il provvedimento ablativo definitivo.



2.2. Con il secondo motivo, deduce il vizio di motivazione relativamente al passaggio in cui il giudice di *prime cure* ha affermato che la natura della cessione dei crediti, avvenuta in blocco, non potrebbe di per sé condurre al riconoscimento della buona fede.

In tal modo, tuttavia, non si era tenuto conto che il cessionario subentra nella medesima posizione del cedente.

Nel caso di specie, il mutuo era stato sicuramente concesso in buona fede, essendo stato acceso nel 2004 e, quindi, ben 8 anni prima del decreto di sequestro. La buona fede in capo all'originario contraente si trasmette, salvo prova contraria, anche in capo ai successivi cessionari.

A tal riguardo, la ricorrente evidenzia che la cessione in blocco dei crediti determina l'inesigibilità delle operazioni di verifica della mancanza di trascrizioni pregiudizievoli.

2.3. Con il terzo motivo, si deduce la violazione degli artt. 240 cod. pen. e 52, d. lgs. 6 settembre 2011, n. 159, sul presupposto che era dimostrata l'anteriorità del diritto di garanzia rispetto ai provvedimenti di sequestro e, poi, di confisca, nonché la buona fede della banca erogatrice del mutuo, profili che non erano stati in alcun modo considerati nel provvedimento impugnato.

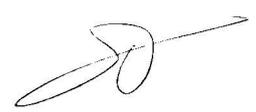
3. Il ricorso è stato trattato ai sensi dell'art. 691, comma 1, cod. proc. pen. .

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Il ricorso è fondato

2. Occorre premettere che, nel caso di confisca allargata disposta ex art. 12 *sexies* l.n. 356 del 1992, attualmente trasfuso nell'art. 240-*bis* cod. pen., la disciplina relativa all'esecuzione, nonché alla tutela dei terzi aventi diritto sui beni confiscati è disciplinata dall'art. 104 *bis* disp.att. cod. proc. pen. che, a sua volta, rinvia alla normativa in tema di confisca di prevenzione.

Ciò comporta che la questione relativa alla opponibilità della confisca al terzo, titolare di credito garantito da ipoteca sul bene confiscato, deve essere risolta sulla base del disposto dell'art. 52 d. lgs. 6 settembre 2011, n. 159, secondo cui la confisca non pregiudica i diritti reali di garanzia costituiti in epoca anteriore al sequestro, a condizione che il credito non sia strumentale all'attività illecita o a quella che ne costituisce il frutto o il reimpiego, sempre che il creditore dimostri la buona fede e l'inconsapevole affidamento (le ulteriori ipotesi contemplate dalla



norma non rilevano nel caso di specie).

Il primo requisito è pacificamente riconosciuto nell'ordinanza impugnata, non essendo in contestazione che il mutuo ipotecario è stato stipulato nel 2004 e, quindi, ben prima dell'avvio del procedimento penale e del successivo sequestro disposto a carico della debitrice.

Parimenti non si ipotizza che il credito fosse strumentale all'attività illecita, non essendo stata in alcun modo contestata una qualche forma di collegamento tra il credito in questione e i reati ascritti alla debitrice.

La giurisprudenza ha enucleato i principi fondamentali cui attenersi nell'applicazione dell'art. 52, lett.b), d. lgs. 6 settembre 2011, n. 159, individuando i due presupposti che condizionano la tutela dei diritti di terzi su beni oggetto di confisca di prevenzione.

Al fine di escludere l'ammissione allo stato passivo di un credito assistito da ipoteca, sorto anteriormente al sequestro, il giudice è tenuto, in primo luogo, a fornire analitica dimostrazione che il credito è strumentale all'attività illecita del soggetto pericoloso o a quelle che ne costituiscono il frutto o il reimpiego, sempre che, una volta dimostrato tale nesso, il creditore non provi di averlo ignorato in buona fede (ex multis Sez. 6, n. 30153 del 18/05/2023, Banca Ifis s.p.a., Rv. 285079; Sez. 6, n. 55715 del 22/11/2017, Banca Popolare di Sondrio s.c.p.a., Rv. 272232).

L'esclusione del credito si fonda, pertanto, su un requisito oggettivo, consistente nell'accertata sussistenza di un vincolo di strumentalità tra il credito e l'attività illecita del proposto o quelle che ne costituiscono il frutto o il reimpiego.

Solo in caso di esito positivo della verifica del nesso di strumentalità qualificata - che ha dunque carattere logicamente pregiudiziale ed eventualmente esaustivo - viene in rilievo il requisito soggettivo concernente la verifica dell'assenza di buona fede e dell'incolpevole affidamento del creditore sulla base degli elementi addotti da quest'ultimo (Sez. 6, n. 12510 del 02/02/2022, Vieni, Rv. 283108; Sez.6, n. 36690 del 30/6/2015, Banca MPS, Rv. 265606), verifica che, in base ai parametri indicati nel terzo comma del citato art. 52 del d. lgs. 6 settembre 2011, n. 159, va effettuata tenendo conto delle condizioni delle parti, dei rapporti personali e patrimoniali tra le stesse e del tipo di attività svolta dal creditore, anche con riferimento al ramo di attività, alla sussistenza di particolari obblighi di diligenza nella fase precontrattuale nonché, in caso di enti, alle dimensioni degli stessi.

Deve evidenziarsi come il provvedimento impugnato, con riguardo al requisito della strumentalità, non ha sostanzialmente offerto elementi di valutazione.

2.1. Ferma restando la carenza motivazionale sopra delineata, deve rilevarsi come l'elemento di discriminazione per riconoscere o meno tutela al terzo creditore è

stato individuato esclusivamente nell'accertamento della buona fede e dell'inconsapevole affidamento.

Secondo l'ordinanza impugnata, la buona fede è da escludere in virtù del fatto che il decreto di sequestro preventivo risulta trascritto in data antecedente rispetto alla cessione del credito da parte della [redacted] s.p.a. alla odierna ricorrente.

Si assume, pertanto, che la [redacted] ben poteva avvedersi dell'esistenza della trascrizione pregiudizievole, non potendo addurre che la cessione dei crediti "in blocco" sarebbe di per sé incompatibile con il compimento delle necessarie verifiche, secondo quelle che sono le ordinarie regole di diligenza nell'attività bancaria.

2.2. La questione posta dal ricorrente presuppone il richiamo ai principi affermati in materia da Sez.U, n.29847 del 31/5/2018, Island Refinancing s.r.l., Rv. 272978, secondo cui la cessione di un credito ipotecario, precedentemente insorto, successiva alla trascrizione di un provvedimento di sequestro o di confisca del bene sottoposto a garanzia, non preclude di per sé l'ammissibilità della ragione creditoria, né determina automaticamente uno stato di mala fede in capo al terzo cessionario del credito, potendo quest'ultimo dimostrare la propria buona fede.

Al contempo, le Sezioni unite hanno precisato che l'acquisto del credito "in blocco", ai sensi dell'art. 58, d.lgs. n. 385 del 1993, non è circostanza decisiva ai fini della prova della buona fede, costituendo una semplice modalità di cessione del credito che non esime il cessionario dagli oneri di verifica relativi alla originaria sussistenza dei requisiti di ammissibilità.

2.3. Applicando tali principi al caso di specie, deve in primo luogo sottolinearsi come il credito in esame è sicuramente insorto precedentemente rispetto alla trascrizione del provvedimento di sequestro, il che non preclude al successivo cessionario di farne valere l'opponibilità.

Si è condivisibilmente precisato, infatti, che la condizione dell'anteriorità rispetto al sequestro del bene oggetto di confisca, ai fini dell'ammissione al riparto del credito assistito da garanzia sul bene confiscato, è prevista dall'art. 52 d. lgs. 6 settembre 2011, n. 159, per la costituzione del credito e non anche per l'eventuale cessione dello stesso.

Le Sezioni unite, infatti, hanno sottolineato come l'art. 52 cit. non prenda direttamente in considerazione la cessione del credito, bensì la sola costituzione dello stesso, il che rappresenta un primo elemento ostativo a ritenere che la cessione debba essere antecedente rispetto al sequestro del bene.

Si è ulteriormente precisato che la cessione del credito, determinando il solo trasferimento al creditore cessionario delle garanzie reali e di tutti gli accessori del credito, implica che il cessionario, subentrando nella stessa posizione giuridica del

cedente, assume la titolarità del credito anche nella possibilità di far valere le condizioni, a quel credito afferenti, per l'ammissione dello stesso al riparto in caso di confisca del bene oggetto del diritto di garanzia associato al credito.

2.4. In motivazione, le Sezioni unite hanno ulteriormente approfondito l'effetto traslativo derivante dalla cessione del credito, in relazione allo specifico aspetto della buona fede del creditore.

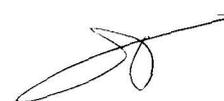
La premessa è che la conoscenza o la conoscibilità del sequestro non escludono che il creditore possa vantare comunque la sussistenza di quelle condizioni (assenza di strumentalità e buona fede), in presenza delle quali la sua ragione di credito è tutelata anche a fronte dell'interesse dello Stato all'acquisizione del bene confiscato.

Coniugando tale affermazione con gli effetti traslativi derivanti dalla cessione del credito, le Sezioni unite hanno affermato che «nel caso in cui il credito sia ceduto in epoca posteriore alla trascrizione del sequestro, il creditore cessionario può comunque avvalersi, per quanto detto in precedenza, della condizione di buona fede sussistente in questi termini in capo al creditore originario al quale è subentrato nella stessa posizione; ed è pertanto irrilevante nei suoi confronti la possibilità che egli sia o possa essere a conoscenza, al momento dell'acquisto del credito, di un vincolo che non gli impedisce il soddisfacimento del credito per effetto di quella condizione».

Quanto detto comporta che la buona fede del creditore sull'assenza di strumentalità all'attività illecita deve sussistere all'epoca della costituzione del credito e in capo al creditore originario, buona fede che si trasferisce in favore del creditore cessionario a condizione che questi dimostri la sussistenza originaria del requisito della buona fede nei termini appena indicati, oltre alla buona fede propria sotto il profilo della mancanza di accordi fraudolenti con il proposto (Sez. 1, n. 57848 del 23/11/2017, Italfondario s.p.a., Rv. 271618).

2.5. Tali principi valgono anche nel caso di cessione "in blocco", rispetto alla quale il requisiti della opponibilità della confisca al creditore cessionario rimangono i medesimi, tant'è che nella richiamata pronuncia delle Sezioni unite da un lato si è affermato che tale modalità di trasferimento non è di per sé decisiva ai fini della prova della opponibilità del credito, ma, dall'altro, si è precisato che il cessionario è onerato dagli oneri di verifica sulla originaria sussistenza dei requisiti di ammissibilità dei crediti; il cui adempimento dovrà pertanto essere comunque dimostrato, non potendo in particolare il cessionario affidare la prova della buona fede al mero richiamo a tale particolare forma di acquisizione del credito.

2.5. Applicando tali principi al caso di specie è agevole pervenire all'annullamento dell'ordinanza impugnata che, in buona sostanza, si fonda



esclusivamente sul dato dell'omessa verifica da parte del cessionario della anteriorità del sequestro rispetto alla cessione.

Si tratta di un elemento che, di per sé, non è dirimente, proprio perché il requisito dell'antiorità rispetto al sequestro è riferito al sorgere del credito e non anche alla cessione dello stesso, con la conseguenza che il cessionario ben può acquisire un credito ipotecario su bene già oggetto di sequestro o confisca ove ritenga sussistenti gli ulteriori elementi che fanno salva l'opponibilità del credito.

2.6. Il provvedimento impugnato, viceversa, ha sostanzialmente omesso di motivare in ordine ai requisiti della buona fede, nei termini sopra indicati, la cui sussistenza deve essere valutata sia in relazione al momento della costituzione del credito ipotecario, sia in relazione alla posizione del cessionario.

Per quanto attiene al primo aspetto, non risulta in alcun modo valutata la circostanza dell'ampio lasso temporale intercorso tra il sorgere del credito e il momento del sequestro, dato potenzialmente idoneo a dimostrare la buona fede dell'originario creditore. Tale dato, peraltro, è stato espressamente menzionato nel provvedimento impugnato, senza che lo stesso sia stato oggetto di concreta valutazione.

Al contempo, per quanto attiene all'ulteriore profilo della buona fede del cessionario, non viene indicato alcun elemento che possa farne dubitare e, al contempo, non si valuta neppure la circostanza secondo cui la cessione "in blocco", per le sue stesse finalità consistenti nel trasferimento di plurime posizioni debitorie, è un dato che può essere oggetto di valutazione positiva a favore della ricorrente.

La cessione "in blocco", pur non essendo un dato di per sé dirimente, come evidenziato dalle Sezioni unite, è pur sempre un elemento che deve essere valutato nel contesto complessivo dell'operazione, verificando se vi siano o meno elementi che - con riguardo allo specifico credito garantito dal bene confiscato - possano o meno escludere la buona fede del cessionario.

3. Sulla base di tali considerazioni, l'ordinanza impugnata deve essere annullata con rinvio per nuovo giudizio, dinanzi al giudice per le indagini preliminari del Tribunale di Catania, cui è demandata la verifica della strumentalità del credito e, in caso di esito positivo, della buona fede dell'originario creditore e del cessionario.

PQM

Annulla la ordinanza impugnata con rinvio per nuovo giudizio al giudice per le

indagini del Tribunale di Catania.

Così deciso il 24 giugno 2025

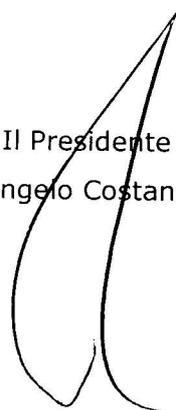
Il Consigliere estensore

Paolo Di Geronimo



Il Presidente

Angelo Costanzo



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 12 SET 2025
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Giuseppina Cirimele