

SUL CONCORSO TRA IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA ANTERIORMENTE E IL PRIVILEGIO IMMOBILIARE ACCORDATO AI CREDITI DERIVANTI DA REATO NELL'IPOTESI DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE - CASS. CIV. SEZ. UN., SENTENZA DEL 29 DICEMBRE 2025, N. 34681

A cura di **Paola RUSSO***

MASSIMA¹

Il credito assistito da ipoteca volontaria è preferito ai crediti privilegiati di cui all'art. 316, comma secondo, c.p.p. se l'ipoteca è iscritta anteriormente alla trascrizione del sequestro. Il privilegio speciale immobiliare previsto dall'art. 316, comma secondo, c.p.p., assume i tratti di un privilegio "trascrizionale", e, pertanto, il conflitto con i crediti ipotecari è regolato in base all'antioriorità degli adempimenti di pubblicità costitutiva.

SOMMARIO

1. **Il fatto** 1
2. **La decisione** 4
3. **Conclusioni** 5

1. IL FATTO

Con la sentenza n. 34681 del 29 dicembre 2025, le Sezioni Unite della Corte di cassazione tornano a pronunciarsi sulla questione delle cause di prelazione e degli interessi sottesi.

Si tratta di un tema della massima importanza, almeno quanto ai profili teorici e applicativi di fondo (ad esempio, ordine di soddisfazione dei diritti dei creditori sui beni del debitore).

* Dottoressa in Giurisprudenza. Componente del Comitato Editoriale della Rivista "De Iustitia".

¹ Massima non ufficiale.

² Nello specifico, l'art. 316 del Codice di procedura penale disciplina i presupposti e gli effetti del sequestro conservativo disposto dal giudice su richiesta del pubblico ministero qualora vi sia fondato motivo di ritenere che le garanzie del pagamento delle spese per il procedimento e di ogni altra somma dovuta all'erario dello Stato siano assenti o possano disperdersi. Tale valutazione di merito non è necessaria nei casi in cui si proceda per omicidio del coniuge, dell'unito civilmente, ovvero del convivente, se si rileva la presenza di figli della vittima del reato, siano essi minorenni o maggiorenni non economicamente

La decisione trae origine da una procedura esecutiva immobiliare promossa a carico di un debitore, condannato in sede penale per essere stato riconosciuto responsabile del delitto di omicidio colposo con violazione delle norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

I due creditori che intervenivano in tale procedura.

Una società cessionaria di un credito risarcitorio spettante alla parte civile nel processo penale e fondato sulla sentenza penale di condanna, a garanzia del quale era stato trascritto sull'immobile del debitore un sequestro conservativo ai sensi del combinato disposto degli artt. 316², comma secondo, e 320, comma primo, del Codice di procedura penale; e una banca, titolare di un credito derivante da mutuo fondiario e garantito da un'ipoteca iscritta su tale immobile in data 7 agosto 2003.

Il Giudice dell'esecuzione, chiamato a regolare la distribuzione delle somme ricavate dalla vendita dell'immobile, accordava prevalenza al credito ipotecario della banca, ravvisando la necessità non già di applicare quanto disposto dall'art. 316, comma quarto, c.p.p. in ordine al privilegio dei crediti derivanti da reato per effetto del sequestro³, bensì di affidarsi al criterio cronologico (*prior in tempore, potior in iure*), derogando, in tal modo, al principio sancito dall'art. 2748, comma secondo, c. c. (*privilegia non ex temporibus estimantur*), secondo

autosufficienti. Il vincolo di indisponibilità derivante dal sequestro può essere posto sui beni mobili o immobili dell'imputato o sulle somme o cose a lui dovute, ovvero, nell'ipotesi in cui la richiesta sia frutto delle sollecitazioni della parte civile, anche sui beni del responsabile civile. Al comma quarto, la disposizione prevede che, per effetto del sequestro conservativo, i crediti indicati nei primi due commi si considerano privilegiati ai sensi dell'art. 2745 c.c. rispetto a ogni altro credito non privilegiato di data anteriore e ai crediti sorti posteriormente (ad eccezione dell'ipotesi in cui vi siano privilegi stabiliti a garanzia del pagamento dei tributi).

³ Cfr. F. PARENTE, *I privilegi del credito: lessemi legislativi e iponimia delle fonti*, in *Rass. dir. civ.*, 2018, 837 e ss.

cui il privilegio speciale immobiliare prevale sull'ipoteca anche se trascritta posteriormente⁴.

Venivano richiamati, altresì, i principi stabiliti dalle Sezioni Unite civili con la sentenza n. 21045 del 2009, relativa all'ipotesi di conflitto tra il privilegio speciale del promissario acquirente e l'ipoteca iscritta sul bene oggetto del contratto definitivo⁵.

In quella sede, le Sezioni Unite evidenziavano la natura *trascrizionale* del privilegio immobiliare che assisteva al credito del promissario acquirente⁶, individuando, altresì, il criterio risolutivo del concorso di tali crediti con le ipoteche iscritte sull'immobile promesso in vendita nella disciplina dettata dall'art. 2644 c.c., e, dunque, condizionato alla regolare trascrizione del contratto preliminare e alla sua perdurante efficacia.

Su questo crinale, dunque, veniva in rilievo la particolare caratteristica del privilegio in esame, subordinato all'adempimento di determinati oneri pubblicitari.

Le Sezioni Unite del 2009 tracciavano, quindi, una distinzione fondamentale, tra privilegi causali, accordati in ragione della particolare causa del credito, la cui prevalenza sulle ipoteche, sancita dall'art. 2748, comma secondo, c.c., si giustificava in considerazione dell'incremento del valore del bene stesso, e i privilegi *iscrizionali* (ovvero *trascrizionali*), la cui costituzione era subordinata all'adempimento di una specifica pubblicità con efficacia costitutiva, e per i quali doveva applicarsi il criterio cronologico.

La valutazione della Corte sull'applicabilità del criterio cronologico nell'allora caso di specie

riguardava la distinzione tra il privilegio speciale del promissario acquirente e gli altri privilegi speciali immobiliari, la cui nascita non risultava subordinata ad un adempimento pubblicitario con efficacia costitutiva, ovvero con altri privilegi *iscrizionali* o *trascrizionali* su beni mobili.

Rispetto ai primi, la Corte, in ogni caso, non escludeva l'operatività del principio di prevalenza dei privilegi sulle ipoteche in forza dell'art. 2748, comma secondo, c.c.; in riferimento ai diritti di prelazione accordati in virtù di un interesse *non individuale*⁷; la legge ne consentiva l'esercizio purché non si determinasse una lesione dei diritti dei terzi acquisiti sugli immobili.

Ne derivava che un privilegio *individuale trascrizionale* fosse inevitabilmente destinato a cedere nel concorso con cause di prelazione precedentemente iscritte⁸; conseguentemente, il credito del promissario acquirente conseguente alla mancata esecuzione del contratto preliminare trascritto, benché assistito dal privilegio speciale immobiliare ai sensi dell'art. 2775-bis c.c., restava sottratto alla regola generale della prevalenza del privilegio sull'ipoteca, poiché soggiaceva pienamente alle regole vigenti in materia di pubblicità degli atti.

Tornando al caso di specie, la società cessionaria, a seguito dell'assegnazione delle somme ricavate dalla vendita dell'immobile, proponeva una infruttuosa opposizione dinanzi al Tribunale, il quale, con la sentenza del 21.03.2022, n. 164, confermava la priorità accordata al credito della

⁴ Con riguardo ai profili ordinatori tratteggiati dall'art. 2478 c.c., si v. P. VIRGADAMO, *Privilegi immobiliari, ipoteca e ordine delle garanzie*, in *Riv. dir. civ.*, 2018, 486 e ss.

⁵ In arg. D. DI SABATO, *Il privilegio del promissario acquirente versus le ipoteche iscritte prima della trascrizione del preliminare*, in *Rass. dir. civ.*, 2010, 1257 e ss.

⁶ Tale privilegio si ricava dall'art. 2775-bis c.c., introdotto nel nostro ordinamento dal decreto-legge 31 dicembre 1996, n. 669, poi convertito nella legge 28 febbraio 1997, n. 30, al fine di rafforzare il regime di tutele previsto in favore dei crediti del promissario acquirente conseguenti alla mancata stipulazione del contratto definitivo. Invero, tali crediti risultano assistiti da un privilegio speciale sull'immobile oggetto del preliminare in questione, a patto che gli effetti della trascrizione del preliminare non siano cessati per scadenza dei termini (art. 2645-bis, comma terzo, c.c.).

⁷ Si considera l'art. 2772 c.c., comma quarto, e l'art. 2774, comma secondo, c.c.: il primo, relativo ai crediti per tributi

indiretti; il secondo, ai crediti per concessione di acque. Entrambi accordano prevalenza ai diritti acquistati anteriormente dai terzi in caso di conflitto. Relativamente ai crediti dei concessionari di acque pubbliche o demaniali, il riferimento per la determinazione dell'antioriorità del credito è alla data della concessione, in caso di mutui, ovvero alla data del sorgere del credito, se si tratta di lavori.

⁸ Invero, in ragione della collocazione del privilegio speciale del credito del promissario acquirente per mancata esecuzione del contratto preliminare (art. 2775-bis c.c.) all'ultimo posto nell'ordine stabilito relativamente ai privilegi sugli immobili dall'art. 2780 c.c., e, quindi, dopo quelli riconosciuti ai crediti dello Stato per concessioni di acque e tributi indiretti, «l'accoglimento della diversa opinione determinerebbe un circolo vizioso, rendendo impossibile stabilire l'ordine delle cause di prelazione in caso di concorso dei privilegi di cui agli artt. 2772 e 2774 c.c. e con quello di cui all'art. 2775-bis con ipoteche anteriori».

banca adducendo, però, argomentazioni differenti rispetto a quelle del Giudice dell'esecuzione.

A parere del Giudice di appello, la posizione di credito della banca discendeva da un mutuo fondiario garantito da ipoteca, risultando, come tale, assistita dal privilegio di cui all'art. 41 T.U.B.⁹.

Il credito fondiario¹⁰, è noto, rappresenta una forma di credito speciale inerente a una concessione, da parte di istituti bancari, di finanziamenti a medio e lungo termine, per un dato importo e a condizioni prestabilite, recanti l'obiettivo di migliorare, costruire o acquistare le proprietà immobiliari rurali o urbane e garantiti da una ipoteca di primo grado sulle stesse¹¹.

La natura privilegiata di entrambe le posizioni di credito – quella della banca e quella della società cessionaria – determinava, dunque, almeno due conseguenze.

La prima, connessa alla preclusione applicativa dell'art. 316 c.p.p., in quanto la norma limita la preferenza accordata dal sequestro conservativo

emesso in sede penale rispetto a qualsiasi altro credito non assistito da privilegio di data anteriore e ai crediti sorti posteriormente.

La seconda, relativa all'esigenza di individuare un criterio di regolazione dei rapporti tra il privilegio accordato ai sensi dell'art. 316 c.p.p. e quello indicato all'art. 41 T.U.B.; tale criterio veniva rintracciato nel brocardo *prior in tempore, potior in jure*.

Avverso tale sentenza la società cessionaria proponeva ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 3, c.p.c., adducendo tre motivi.

Con il *primo*, veniva denunciata la violazione e falsa applicazione dell'art. 41 T.U.B.

Nello specifico, il regime di favore contemplato dalla norma si traduceva esclusivamente nel riconoscimento di un privilegio processuale, prevedendo la possibilità di procedere alla vendita dell'immobile e di soddisfarsi provvisoriamente sul

⁹ La disposizione prevede a favore del creditore fondiario un sistema di deroghe all'espropriazione forzata ordinaria, con la conseguenza che, per ciò che non è espressamente disciplinato dall'art. 41 T.U.B., trovano applicazione le regole del processo di esecuzione. Tali deroghe riguardano innanzitutto la fase introduttiva del processo esecutivo; la disposizione, al primo comma, esclude l'obbligo per i creditori fondiari di far procedere l'inizio dell'esecuzione forzata dagli adempimenti di cui all'art. 479 c.p.c., esentando gli stessi dall'obbligo di notifica del titolo contrattuale esecutivo; il terzo e quarto comma, invece, sono dedicati al diritto di soddisfacimento anticipato delle ragioni creditorie per gli istituti di credito, prevedendo la possibilità per la banca creditrice di soddisfarsi anticipatamente attraverso l'obbligo di versamento (da parte dell'amministratore giudiziario o del curatore) delle rendite degli immobili ipotecati a favore della stessa. L'art. 479 c.p.c. dispone che il procedimento di esecuzione forzata di espropriazione, di obblighi di fare o non fare ovvero di esecuzione indiretta, debba essere preceduto dalla notificazione del titolo in forma esecutiva e del precetto, salvo diversa disposizione di legge. Alcuni autori hanno sostenuto che la ratio di tale disposizione, fondata sull'art. 47 Cost., dovesse rinvenirsi/consisterebbe in una duplice massima di esperienza, secondo cui, da un lato, il privilegio fondiario consentirebbe alla banca soltanto di anticipare la riscossione certa del credito in virtù della sua posizione di forza derivante dal diritto di prelazione, e, dall'altro lato, il creditore istituto bancario, nel caso in cui fosse tenuto a restituire ciò che ha indebitamente ricevuto, sarebbe comunque adempiente. Tale tesi è sostenuta da R. ORIANI, *L'espropriazione singolare per credito fondiario*, in *Studi in onore di Luigi Montesano*, Padova, 1997.

¹⁰ Per un approfondimento, si v. C. COSTA, *Il credito fondiario nelle procedure esecutive e nelle procedure concorsuali alla luce del nuovo testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia*, in *Il diritto fallimentare e delle società commerciali*,

1994, I; C. CROCI, *L'espropriazione immobiliare per credito fondiario nel d.lgs. 385/1993: breve rassegna di opinioni in dottrina e giurisprudenza sugli aspetti di maggior rilievo*, in *Riv. Esec. Forz.*, 2004, 2; A. SALETTI, *Espropriazione immobiliare per credito fondiario e procedure concorsuali*, in *Riv. dir. proc.*, 1991.

¹¹ Nella precedente normativa/disciplina (L. 175/1991), il credito fondiario aveva ad oggetto la concessione di mutui, di durata non inferiore a cinque anni, garantiti da ipoteca di primo grado su immobili fino al 75 per cento del loro valore. La modifica della definizione dell'istituto ha determinato due conseguenze principali. Da un lato, il legislatore ha unito in una sola norma il credito fondiario e quello edilizio, dando vita ad un tipo di credito non vincolato ad uno scopo legale, da cui deriva, quindi, una disciplina elastica, idonea al perseguire il soddisfacimento di qualsiasi necessità di origine finanziaria, sia essa di natura economico-imprenditoriale ovvero di natura privata. In questi termini, S. BONFATTI, *La disciplina dei crediti speciali nel "testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia"*, in *Giur. Comm.*, 1996, 1013. Dall'altro, invece, quanto alle modalità contrattuali, secondo parte della dottrina il credito fondiario rientrerebbe, a seguito della modifica intervenuta, nel più ampio *genus* dei contratti di finanziamento, ossia i contratti idonei a consentire ad un soggetto il godimento del denaro, cfr. G. BOZZA, *Il credito fondiario nel nuovo t.u. bancario*, Padova, 1996, 17. Viceversa, altra parte della letteratura giuridica, stante l'impossibilità per tutte le tipologie contrattuali che abbiano come causa un finanziamento di soddisfare le caratteristiche e la natura del credito fondiario, ha equiparato il concetto di finanziamento - in modo meramente eventuale - alla nozione di contratto di credito, cfr. G. FALCONE, *Riflessioni sulla nozione di "finanziamento" negli artt. 38 e segg. del decreto legislativo n. 385 del 1993: il credito fondiario come contratto*, in *Dir. fall.*, 1999, I, 671.

ricavato in sede *extra-fallimentare* in presenza di un debitore esecutato dichiarato fallito.

Non vi era, quindi, un privilegio in senso *tecnico*, poiché il credito derivante dal mutuo fondiario della banca restava munito della sola prelazione ipotecaria.

Con il *secondo*, si deduceva la violazione e falsa applicazione dell'art. 316 c.p.p. e dell'art. 41 T.U.B., poiché il credito risarcitorio da reato assistito dal privilegio speciale sull'immobile oggetto di sequestro doveva essere anteposto ad ogni altro credito, anche privilegiato.

Il *terzo*, proposto in via subordinata, lamentava la violazione degli artt. 2780 e 2782 c.c. nell'ipotesi in cui i crediti fossero stati ritenuti egualmente privilegiati. In tal caso, a parere della società ricorrente, il riparto delle somme sarebbe dovuto avvenire in misura proporzionale all'importo di ciascun credito concorrente.

Mentre con il *primo* motivo le censure si concentravano esclusivamente sulla tenuta applicativa dell'art. 41 T.U.B., con il *secondo* e il *terzo* si considerava il privilegio previsto dall'art. 316, comma quarto, c.p.p., presupponendone l'analisi nel merito quanto alla sua collocazione – antergata o postergata – nella ripartizione del ricavato rispetto al credito assistito dall'ipoteca iscritta anteriormente.

Con ordinanza interlocutoria (n. 19314/2024) la Terza Sezione civile rimetteva gli atti alla Prima Presidente per l'eventuale – poi avvenuta – rimessione alle Sezioni Unite ai sensi dell'art. 374, comma secondo, c.p.c.

La questione in diritto posta dall'ordinanza interlocutoria verteva sulla possibilità di applicare al caso in esame il principio stabilito dalla sentenza n. 21045 del 2009 e le rispettive coordinate interpretative dell'art. 2748, comma secondo, c.c. riguardo i criteri utilizzabili per individuare eventuali deroghe alla regola secondo cui il privilegio speciale

sugli immobili poteva prevalere sull'ipoteca, salvo, appunto, disposizioni di legge di segno opposto.

2. LA DECISIONE

«I motivi, benché fondati, non possono condurre all'accoglimento del ricorso, essendo la pronuncia conforme a diritto nel dispositivo, poiché [...] il privilegio speciale immobiliare che assiste il credito risarcitorio da reato non è preferito, nella ripartizione del ricavato della vendita forzata, ai crediti muniti di ipoteca volontaria iscritta anteriormente».

Il conflitto tra ipoteca trascritta (anzitutto) dalla banca e il privilegio speciale immobiliare non veniva, dunque, risolto a favore di quest'ultimo.

In via preliminare, le Sezioni Unite correggevano l'errata qualificazione del credito della banca da parte dei giudici di merito, escludendo, dunque, la sussistenza di un privilegio ai sensi dell'art. 41 del T.U.B.; tale norma, invero, non conferiva all'istituto bancario un privilegio in senso tecnico, bensì un mero *privilegio processuale*, relativamente alla sola ipotesi di fallimento del debitore.

La garanzia del credito fondiario della banca era, a tutti gli effetti, quella ipotecaria.

Successivamente, la Corte, avvalendosi delle categorie teoriche e interpretative utilizzate dalle Sezioni Unite del 2009, qualificava il privilegio previsto dall'art. 316 c.p.p. come un *privilegio trascrizionale*, la cui costituzione era subordinata alla trascrizione del sequestro conservativo penale sul bene in questione.

A parere delle Sezioni Unite, il legislatore aveva individuato chiaramente, come regola principale cui ricorrere nell'ipotesi di conflitto con altri crediti privilegiati, il criterio cronologico¹² e il *principio prior in tempore, potior in iure*, come ben si poteva evincere da una interpretazione letterale e sistematica dell'art. 316 c.p.p.¹³.

¹² Derogando al sistema del Codice civile, che, agli artt. 2777 e ss., ordina i privilegi in base alla loro causa.

¹³ «Appare decisivo considerare che il privilegio immobiliare si costituisce solo una volta adempiute la pubblicità di trascrizione del sequestro conservativo sugli immobili dell'autore del reato o del responsabile civile; per tale causa di prelazione, a differenza del privilegio iscrizionale che assiste il credito del promissario acquirente per la restituzione del prezzo (oggetto

della sentenza n. 21045/2009), è espressamente contemplato un criterio di soluzione del conflitto con gli altri privilegi basato sulla priorità temporale». E ancora, «la natura del privilegio non esclude l'adozione di un criterio temporale di soluzione dei conflitti tra le diverse cause di prelazione, che, anzi, trova espresso fondamento normativo, ad esempio, nell'art. 316, comma 4, c.p.p., e, più in generale, nell'art. 2745, secondo comma, c.c., criterio che finge da limite alla preferenza

Coerentemente con l'esigenza di assicurare all'art. 316 c.p.p. un autonomo spazio applicativo, e, naturalmente, un coerente inquadramento sistematico, doveva escludersi l'ipotesi per cui la locuzione "*crediti non privilegiati di data anteriore*" fosse idonea a ricomprendere le ipoteche, cause di prelazione diverse dai privilegi in senso stretto.

Quanto alle considerazioni sulla particolare *meritevolezza* della tutela delle vittime di reati, nonché sulla rilevanza pubblicistica del loro credito risarcitorio, svolte dai giudici della Terza Sezione nell'ordinanza interlocutoria, le Sezioni Unite osservano che l'evoluzione normativa – dal Codice penale del 1930, che prevedeva un'ipoteca legale con una forte connotazione pubblicistica¹⁴, al vigente Codice di procedura penale – ha progressivamente affievolito la tenuta pubblicistica della tutela risarcitoria, subordinandola alla iniziativa della parte civile e richiedendo il requisito del *periculum in mora* per la concessione del sequestro.

Inoltre, sia la normativa comunitaria che i principi costituzionali, pur valorizzando la tutela delle vittime, si astengono dal prevedere una prevalenza assoluta del loro credito risarcitorio sui diritti reali di garanzia acquisiti legittimamente dai terzi in buona fede.

3. CONCLUSIONI

Il ricorso veniva respinto e le spese di legittimità integralmente compensate in virtù dei profili di novità e complessità delle questioni oggetto di esame.

La Corte dichiarava inammissibili i primi due motivi di ricorso, dovendosi ritenere la pronuncia del Giudice di appello conforme a diritto nel dispositivo, e disponeva, però, la correzione della motivazione, poiché il credito vantato dalla banca – pur se conseguente all'erogazione di un mutuo fondiario ai sensi dell'art. 38 del T.U.B. – era assistito da ipoteca di primo grado.

accordata dalla legge a talune categorie di crediti, la quale è invece incondizionata rispetto ai crediti chirografari, a prescindere dalla data di adempimento delle formalità costitutive». Così, cfr. la sentenza delle Sezioni Unite in esame.

¹⁴ L'art. 189 del Codice penale del 1930 riconosceva allo Stato una ipoteca legale sui beni del soggetto responsabile del pagamento delle pene pecuniarie e di ogni altra somma dovuta all'erario, oltre alle somme dovute a titolo di risarcimento del danno, comprese le spese processuali, quelle anticipate dal

Il terzo motivo, proposto subordinatamente al riconoscimento del grado privilegiato al credito della banca, veniva assorbito.

Le Sezioni Unite affermavano il seguente principio di diritto:

“Il privilegio speciale immobiliare che, ai sensi dell'art. 316, comma 2, c.p.p., assiste i crediti da reato della parte civile si costituisce solo per effetto della trascrizione del sequestro conservativo penale sui beni dell'imputato o del responsabile civile e, quindi, in deroga al secondo comma dell'art. 2748 c.c., il conflitto con i crediti ipotecari è regolato in base all'antiorità degli adempimenti di pubblicità costitutiva.

Ne consegue che il credito assistito da ipoteca volontaria è preferito ai crediti privilegiati di cui all'art. 316, comma 2, c.p.p. se l'ipoteca è iscritta anteriormente alla trascrizione del sequestro”.

difensore e quelle a lui dovute a titolo di onorario. Al comma quinto, la norma prevedeva la possibilità per il PM di chiedere il sequestro dei beni immobili dell'imputato qualora vi fosse una fondata preoccupazione circa la conservazione delle garanzie delle obbligazioni per le quali era ammessa l'ipoteca legale. Il sesto comma qualificava i crediti da reato, per effetto del sequestro, come privilegiati rispetto ad ogni altro credito non privilegiato di data anteriore e ai crediti sorti successivamente, salvi i privilegi tributari.