



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONI UNITE CIVILI**

composta dagli Ill.mi Sig.ri Magistrati:

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| PASQUALE D'ASCOLA         | Presidente Aggiunto   |
| FELICE MANNA              | Presidente di sezione |
| GIACOMO MARIA STALLA      | Presidente di sezione |
| FABRIZIA GARRI            | Consigliere           |
| MAURO DI MARZIO           | Consigliere           |
| LAURA TRICOMI             | Consigliere           |
| ENZO VICENTI              | Consigliere           |
| GIUSEPPE FUOCHI TINARELLI | Consigliere           |
| GIUSEPPE FORTUNATO        | Relatore              |

Oggetto:

PRIVILEGI

PU 24/06/2025

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

-RICORRENTE-

contro

-CONTRORICORRENTE-

nonché

-INTIMATI-

#### FATTI DI CAUSA

1. La Eurocredit S.r.l. è intervenuta nella procedura esecutiva immobiliare a carico di Carmelo Tuozzo, unitamente alla Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese s.c. quest'ultima titolare di un credito derivante da mutuo fondiario del 31/7/2003, garantito da iscrizione ipotecaria del 7/8/2003.

L'Eurocredit aveva fatto valere il credito risarcitorio ceduto dalla creditrice precedente Flora Gjoka, fondato sulla sentenza penale di condanna del Tribunale di Alba n. 240/2012, confermata in appello, con cui il debitore esegutato era stato riconosciuto responsabile del delitto di omicidio colposo con violazione delle norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro, per aver cagionato la morte di Ferdinand Persquefa. A garanzia del soddisfacimento del credito ceduto, era stato trascritto un sequestro conservativo immobiliare penale in data 7.2.2012.

Con ordinanza del 16.5.2019, il Giudice dell'esecuzione ha assegnato alla Banca la somma di Euro 63.975,00 a titolo di parziale estinzione del credito ipotecario e a Eurocredititi le sole spese sostenute in prededuzione quale aente causa dalla creditrice procedente, sul rilievo che la natura del privilegio speciale immobiliare che assiste il credito della ricorrente opera in deroga al principio sancito dal secondo comma dell'art. 2748 c.c., essendo sottoposto al principio generale <<*prior in tempore, potior in jure*>>, conformemente «a quanto statuito dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione nella sentenza n. 21045/09, con riferimento alla diversa ipotesi del privilegio che assiste i crediti del promissario acquirente scaturiti dalla mancata esecuzione del contratto preliminare trascritto ai sensi dell'art. 2645-bis c.c.».

2. L'opposizione dell'Eurocredititi, ai sensi degli artt. 617 e 512 c.p.c.. è stata respinta dal Tribunale con sentenza n. 164 del 21/3/2022. Secondo il giudice di appello il credito della banca era assistito dal privilegio previsto dall'art. 41 del d.lgs. 385/1993 (t.u.b.), e la natura privilegiata di entrambi i crediti, quello dell'istituto di credito e quello della ricorrente, comportava l'inapplicabilità dell'art. 316, comma 4, c.p.p., che limita espressamente la preferenza accordata dal sequestro conservativo emesso in sede penale rispetto "a ogni altro credito non privilegiato di data anteriore e ai crediti sorti posteriormente", occorrendo dare prevalenza al criterio temporale poiché entrambi i privilegi avevano natura iscrizionale, con la conseguenza che il credito della banca doveva essere soddisfatto con priorità, poiché il suo privilegio era stato iscritto in data 7/8/2003, mentre il privilegio a favore dell'Eurocredititi solo nel 2012.

3. Per la cassazione della sentenza l'Eurocredititi ha proposto ricorso in tre motivi, cui la Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese S.C. ha replicato con controricorso.

Non hanno svolto difesa Carmelo Tuozzo, l'Agenzia delle Entrate - Riscossione (già Equitalia Nord S.p.A.), e la F.P. Beton S.r.l..

In prossimità dell'adunanza camerale le parti hanno depositato memorie illustrate.

4. Con ordinanza interlocutoria n. 19314/2024 la Terza Sezione civile ha rimesso agli atti alla Prima Presidente per l'eventuale rimessione alle Sezioni Unite ai sensi dell'art. 374, comma secondo, c.p.c., al fine di stabilire "se il creditore che gode del privilegio previsto dall'art. 316, comma 4, c.p.p. va preferito, nella distribuzione del ricavato dalla vendita di beni immobili, al creditore garantito da ipoteca iscritta anteriormente al sequestro penale oppure se la legge dispone diversamente, nel senso di sancire la prevalenza dell'ipoteca anteriore, in deroga al disposto dell'art. 2748, comma secondo, c.c.".

#### RAGIONI DELLA DECISIONE

1. L'esame dei primi due motivi di ricorso, che pongono la questione della corretta qualificazione della prelazione del credito della banca, va anteposto, per il suo carattere logicamente preliminare, alla soluzione dei quesiti posti dall'ordinanza interlocutoria.

2. Il primo motivo denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione dell'art. 41 del t.u.b., per aver il Tribunale dato preferenza, in sede di distribuzione del ricavato della vendita forzata a carico del responsabile del reato, al credito ex mutuo della Banca poiché assistito dal privilegio regolato dall'art. 41 del t.u.b..

Si assume che il particolare regime di favore contemplato dal testo unico bancario non si traduce nel riconoscimento di un privilegio in senso tecnico, ma nella possibilità di procedere alla vendita dell'immobile e di soddisfarsi provvisoriamente sul ricavato in sede extra-fallimentare quando il debitore esecutato sia stato dichiarato

fallito, ma che il credito ex mutuo resta munito della sola prelazione ipotecaria.

2.1. Con il secondo motivo si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 316 c.p.p. e dell'art. 41 del t.u.b., lamentando che il tribunale abbia soddisfatto il credito della banca mutuante con preferenza sul credito risarcitorio da reato di cui si era resa cessionaria la ricorrente, sul presupposto che entrambi i crediti fossero assistiti da privilegio iscrizionale per cui, in caso di conflitto, doveva prevalere il privilegio iscritto per primo, trascurando che il credito dell'istituto mutuante non beneficiava del privilegio processuale contemplato dall'art. 41 del t.u.b. nella sola ipotesi che il debitore esecutato sia dichiarato fallito e che il credito risarcitorio da reato era assistito dal privilegio speciale sull'immobile oggetto di sequestro conservativo penale, il quale è anteposto ad ogni altro credito, anche privilegiato, con la sola eccezione dei crediti per il pagamento di tributi.

2.2. Il terzo motivo, proposto in via subordinata, lamenta la «violazione degli artt. 2780 e 2782 cc..

Assume la ricorrente che, qualora i crediti dovessero ritenersi entrambi privilegiati, il tribunale avrebbe dovuto procedere al riparto del ricavato della vendita forzata in misura proporzionale all'importo di ciascun credito concorrente.

3. I motivi benché fondati, non possono condurre all'accoglimento del ricorso, essendo la pronuncia conforme a diritto nel dispositivo, poiché – come sarà meglio illustrato in prosieguo - 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.

4. Il credito dell'istituto che trova titolo in un contratto di mutuo fondiario non è assistito da un privilegio: l'art. 38, comma primo, del

t.u.b. dispone che detto credito, che ha per oggetto la concessione, da parte di banche, di finanziamenti a medio e lungo termine, è garantito da *ipoteca di primo grado* sugli immobili (Cass., n. 15606/2014 e n. 3847/1988).

Il secondo comma del citato art. 41, che prevede che l'azione esecutiva sui beni ipotecati a garanzia di finanziamenti fondiari può essere iniziata o proseguita dalla banca anche dopo la dichiarazione di fallimento del debitore, presuppone la costituzione della garanzia reale e l'esecuzione forzata sui beni ipotecati; la norma contiene solo una deroga al divieto di iniziare o proseguire azioni esecutive sui beni del fallito dopo l'apertura della procedura concorsuale previsto dall'originario testo dell'art. 51 della legge fallimentare, ciò in virtù di un mero *privilegio processuale* per l'ipotesi di fallimento del debitore esegutato, senza che risulti immutata la natura della causa di prelazione che assiste il credito, il quale, unitamente alla garanzia accessoria, deve essere insinuato ed ammesso al passivo ai sensi dell'art. 52, ultimo comma, della legge fallimentare.

E' solo in tale particolare accezione che si è affermato che il credito *ex mutuo* è privilegiato, non nel senso che esso è assistito da un privilegio in senso tecnico.

Né è conferma il fatto che l'insinuazione al passivo fallimentare resta un onere per la banca mutuante per poter trattenere definitivamente le somme ottenute con l'espropriazione individuale; i privilegi processuali si risolvono, quindi, in una mera "anticipazione di valuta" in favore delle banche erogatrici di finanziamenti fondiari, "nel senso, cioè, di consentire agli istituti di credito di disporre di quanto loro spettante, ma non di importi superiori, in via anticipata rispetto al momento nel quale si determina, con la conclusione dell'attività di liquidazione e con l'esecuzione del piano di riparto, il *quantum*

spettante a ciascun creditore concorrente" (Cass., n. 23572/2004 e n. 17368/2012).

Se il credito non è ammesso al passivo, le somme provvisoriamente ottenute dalla banca in sede esecutiva vanno restituite alla Curatela (Cass., n. 15606/2014)

5. L'ordinanza interlocutoria ha rilevato che le questioni sollevate dal ricorso rendono necessario stabilire se il credito oggetto di sequestro ex art. 316, comma 4, c.p.p., per spese di giustizia e per le somme spettanti dal danneggiato da reato a titolo di risarcimento, ove assistito da privilegio speciale sugli immobili, deve essere soddisfatto con precedenza rispetto al credito dell'istituto bancario assistito da ipoteca iscritta prima della trascrizione del sequestro conservativo penale.

Il Collegio remittente si è interrogato sulla possibilità di estendere al concorso tra privilegio speciale immobiliare disciplinato dall'art. 316, comma 4, c.p.p. e l'ipoteca iscritta anteriormente, i principi formulati da queste SU con riferimento al diverso caso del conflitto tra il privilegio immobiliare che assiste i crediti del promissario acquirente in caso di mancata attuazione del preliminare (art. 2775 bis c.c.) e i crediti ipotecari anteriori, sul rilievo che, sebbene anche il privilegio ex art. 316 c.p.p. abbia natura trascrizionale, tuttavia esso, già ai sensi dell'art. 2748, comma secondo, c.c. dovrebbe prevalere sull'ipoteca a prescindere dalla data di iscrizione della garanzia reale, e che, inoltre, non solo la giurisprudenza penale di questa Corte si è espressa per la prevalenza del privilegio sui crediti ipotecari, ma pare dubbia la possibilità di applicare un criterio temporale di soluzione del conflitto tra le cause di prelazione affidato al principio <*prius in tempore, potior in jure*>>, anziché valorizzare la causa del credito e la particolare tutela di cui beneficiano i crediti da reato.

Ha osservato che l'interesse sotteso al privilegio ex art. 316 c.p.p. non pare affatto proteggere esclusivamente interessi di natura individuale del soggetto danneggiato dal reato (la parte civile), ma corrisponde anche a evidenti interessi pubblicistici, sia perché il sequestro può essere domandato dal Pubblico Ministero a garanzia del «pagamento delle spese di procedimento e di ogni altra somma dovuta all'erario dello Stato», sia - e soprattutto - perché la tutela "economica" (mediante riconoscimento di un indennizzo) delle vittime di reati intenzionali violenti trova fondamento nell'art. 12, paragrafo 2, della Direttiva 2004/80/CE e integra uno strumento complementare di protezione della vittima di qualsiasi reato.

Ha sottolineato che il risarcimento da reato beneficia di un tutela rafforzata in ambito comunitario ed è funzionale a completare, se non pure a rendere almeno parzialmente satisfattiva e ri-equilibratrice almeno sul piano economico del *vulnus* arrecato dalla condotta penalmente rilevante, la potestà punitiva dell'ordinamento, dovendo infine tenersi conto che - quanto meno per i diritti fondamentali, ove tutelati anche con sanzioni penali - anche a livello sovrnazionale la previsione almeno di una tutela risarcitoria effettiva, quando non è possibile il ristoro in forma specifica, viene definita soddisfacente, ma al contempo se non altro minimale e necessaria, forma di garanzia del titolare di quei diritti.

6. La questione in diritto posta dall'ordinanza interlocutoria verte anzitutto sulla possibilità di applicare al caso in esame il principio stabilito dalla sentenza n. 21045/2009, che ha fissato le coordinate interpretative dell'art. 2748, comma secondo, c.c., riguardo ai criteri utilizzabili per individuare eventuali deroghe alla regola secondo cui il privilegio speciale sugli immobili prevale sull'ipoteca, salvo, appunto, che la legge non disponga diversamente.

Esaminando la questione del rapporto tra il privilegio speciale immobiliare riconosciuto al credito del promissario acquirente in caso di inattuazione del preliminare, rispetto all'ipoteca iscritta anteriormente, la pronuncia n. 21045/2009 affermò di voler superare il precedente costituito da Cass. n. 17197/2003 (secondo cui il privilegio prevale sull'ipoteca anteriore, mancando una previsione espressa contraria) con una rilettura complessiva della regola di conflitto tra cause di prelazione, al di là della specifica ipotesi considerata.

In quell'occasione fu stabilito che l'art. 2748 c.c., allorquando nel secondo comma prevede che i creditori muniti di privilegio sui beni immobili sono preferiti ai creditori ipotecari "se la legge non dispone diversamente", fa riferimento ad una deroga non necessariamente contenuta in un esplicito precetto, ma che può o deve essere individuata nell'ordinamento nel suo complesso, attraverso la lettura e l'interpretazione normativa tese all'armonioso coordinamento con l'intero sistema, così da evitare applicazione ermeneutiche settoriali che, sebbene compatibili con il microsistema nel quale le disposizioni sono inserite, finiscano con lo stridere rispetto al complesso della materia nelle quali le norme stesse esplicano il proprio effetto".

Fu inoltre evidenziato che: a) gli originari privilegi speciali codicistici costituiscono il retaggio delle antiche ipoteche privilegiate, le quali venivano preferite alle ipoteche normali in ragione della particolare natura pubblica degli interessi protetti in via preferenziale. Di qui la regola di conflitto secondo cui siffatti privilegi prevalgono sulle ipoteche, anche se iscritte prima del loro sorgere, consacrata dell'art. 2748, comma secondo, c.c.; b) la *ratio* della maggior parte dei privilegi e della loro prevalenza sull'ipoteca va ricercata nella particolare inerenza economica di alcuni crediti alla cosa gravata, la quale spiega anche la preferenza dei creditori privilegiati sui creditori

forniti di garanzia reale: “*poiché questi ultimi acquistano un diritto al valore di scambio della cosa, sono necessariamente posposti a coloro i quali, mediante l'erogazione di energie di lavoro o di utilità dal cui corrispettivo sorge il credito, hanno contribuito alla creazione, alla conservazione o all'incremento del valore medesimo*”; c) i privilegi “iscrizionali” o “trascrizionali”, in cui la causa di prelazione è collegata e si costituisce solo con l’osservanza di particolare formalità, restano veri e propri privilegi ai quali però non si applica il principio “*privilegia non ex tempora estimantur*” (ossia la regola trasfusa nell’art. 2748, comma secondo, c.c.), ma il diverso criterio di soluzione del conflitto con le altre cause di prelazione basato sull’anteriorità della prelazione, riassunto nel brocardo <<*prior in tempore, potior in jure*>>, che pervade di sé l’intero sistema della pubblicità, facendone conseguire la prevalenza dell’ipoteca anteriore sul privilegio speciale.

Si concluse che, perciò, il credito del promissario acquirente avente ad oggetto la restituzione del prezzo versato in caso di inattuazione del contratto preliminare, sebbene assistito da privilegio speciale, deve essere collocato con grado inferiore rispetto a quello dell’istituto di credito che, precedentemente alla trascrizione del contratto preliminare, abbia iscritto ipoteca sull’immobile a garanzia del finanziamento concesso alla società costruttrice.

In senso conforme alla pronuncia n. 21045/2009, si è espressa tutta la successiva giurisprudenza delle Sezioni semplici in tema di privilegio ex art. 2775 bis c.c. (Cass., n. 4195/2012, n. 20974/2012, n. 341/2013, n. 17270/2014, n. 6574/2015).

7. Le indicazioni di metodo offerte dalla sentenza n. 21045/2009, che qui si condividono, affidano a queste SU anzitutto il compito di stabilire se dall’esame complessivo della normativa in tema di cause di prelazione sia ricavabile una deroga al principio secondo cui il

privilegio speciale immobiliare (incluso quello previsto dall'art. 316, comma 4, c.p.p.) prevale sull'ipoteca anteriore ai sensi dell'art. 2748, comma secondo, c.c., in assenza di una esplicita disposizione di legge che, in effetti, non si rinviene nei codici o nelle leggi speciali.

7.1. E' utile considerare che l'immediato antecedente normativo dell'attuale disciplina delle cause di prelazione per i crediti da reato è costituito dall'art. 189 c.p., norma che riconosceva allo Stato un'ipoteca legale sui beni del responsabile a garanzia del pagamento delle pene pecuniarie e di ogni altra somma dovuta all'erario, oltre alle spese del procedimento e di quelle relative al mantenimento del condannato negli stabilimenti di pena, sostenute da un pubblico istituto sanitario, a titolo di cura e di alimenti per la persona offesa, durante l'infermità, e delle somme dovute a titolo di risarcimento del danno, comprese le spese processuali, le spese anticipate dal difensore e le somme a lui dovute a titolo di onorario.

In presenza di una fondata ragione di temere che mancassero o si disperdessero le garanzie delle obbligazioni per le quali era ammessa l'ipoteca legale, il quinto comma dell'art. 189 c.p. autorizzava il PM a richiedere il sequestro dei beni mobili dell'imputato; il successivo sesto comma prevedeva che, per effetto del sequestro, i crediti da reato si consideravano privilegiati rispetto ad ogni altro credito non privilegiato di data anteriore e ai crediti sorti successivamente (fatti salvi i privilegi tributari).

La previsione del sesto comma dell'art. 189 c.p.c. era volta a regolare esclusivamente il concorso tra privilegi (mobiliari) in senso tecnico, non con le ipoteche o il pegno: il codice civile del 1865, ancora in vigore all'epoca dell'introduzione dell'art. 189 c.p., non prevedeva ipoteche mobiliari e non considerava il pegno una causa di prelazione autonoma dal privilegio (art. 1879 c.c. del 185); tale assetto sarà superato solo dal codice civile in vigore (artt. 2741 c.c.,

2779 e 2810, commi secondo e terzo, c.c.), adottando le necessarie regole di conflitto (artt. 2790 e 2748, comma primo, c.c.).

7.2. La dottrina ha spiegato che, nel codice penale del 1930, l'ipoteca legale ha funto da paradigma della disciplina delle garanzie penali e dei privilegi mobiliari di cui all'art. 189, comma sesto, c.p.c..

In assenza di una diversa previsione (analoga, ad es., all'art. 2650, ultimo comma, c.c.) il conflitto con le ipoteche volontarie era, quindi, risolto in base alla priorità dell'iscrizione e al grado ipotecario; analogamente, il privilegio mobiliare a tutela della vittima era preferito agli altri crediti privilegiati successivi, non a quelli anteriori, in coerenza con le particolari modalità di costituzione di detto privilegio collegate al fatto che la legge non considerava – e non considera tuttora – *il credito derivante da reato in sé e per sé privilegiato, ma lo rende tale solo a seguito della esecuzione del sequestro conservativo penale ed ha, pertanto, in tale sequestro la sua causa esclusiva* (cfr. Corte Cost., n. 26/1976; Cass., n. 432/1970, n. 1624/1968).

Mentre l'ordine di soddisfacimento dei crediti da reato individuati dall'art. 189 c.p.c. era stabilito dal successivo art. 191 c.p., il conflitto tra detti crediti e ogni altra pretesa dei terzi assistiti da cause di prelazione era regolato, anche per i privilegi mobiliari ex art. 189 c.p.c., in base ad un criterio di priorità temporale, non in base alla causa dei crediti.

7.3. Il sistema di garanzie dei crediti da reato del codice penale del 1930 esibiva una marcata impronta pubblicistica, evidenziata dal fatto che solo il PM poteva chiedere l'iscrizione ipotecaria o il sequestro conservativo (art. 616 e 617 c.p.p.), e dall'efficacia delle misure (e della causa di prelazione) anche a vantaggio di tutti i crediti da reato, compresi quelli che non potevano essere azionati nel processo penale (spese di spedalità, onorario di difesa), che non

fossero stati esercitati per scelta del titolare (danneggiato non costituito parte civile), oltre che dal fatto che nell'ordine di pagamento di cui all'art. 191 c.p. il credito risarcitorio era anteposto solo alle spese di spedalità ed era soddisfatto in via preferenziale rispetto ad ogni altro credito elencato dal primo comma dell'art. 189 c.p..

Tuttavia la rilevanza pubblicistica del credito risarcitorio della vittima risultava già attenuata rispetto al passato, poiché, a differenza del codice di procedura penale del 1913, (art. 190 e 413 c.p.p.), il giudice penale non poteva pronunciare d'ufficio sul risarcimento, occorrendo la domanda della parte civile.

8. L'ipoteca legale è rimasta in vigore fino all'adozione del nuovo codice di procedura penale ed è venuta meno solo con la soppressione disposta dall'art. 218 della legge n. 271/1989 (norme di attuazione del codice di procedura penale del 1988).

L'art. 316, comma 4, c.p.p., ha incisivamente modificato la disciplina previgente, anzitutto sostituendo l'ipoteca legale con il privilegio speciale immobiliare, affiancato al già previsto privilegio speciale mobiliare.

La norma dispone che se vi è fondata ragione di ritenere che manchino o si disperdano le garanzie per il pagamento delle spese di procedimento e di ogni altra somma dovuta all'erario dello Stato, il Pubblico Ministero, in ogni stato e grado del processo di merito, chiede il sequestro conservativo dei beni mobili o immobili dell'imputato o delle somme o cose a lui dovute, nei limiti in cui la legge ne consente il pignoramento.

Se vi è fondata ragione di ritenere che manchino o si disperdano le garanzie delle obbligazioni civili derivanti dal reato, la parte civile può chiedere il sequestro conservativo dei beni dell'imputato o del responsabile civile, secondo quanto previsto dal comma 1.

Il sequestro disposto a richiesta del pubblico ministero giova anche alla parte civile.

In sintesi, il nuovo codice ha mutuato la disciplina prevista dall'art. 189 c.p. per i privilegi mobiliari, estendendola al privilegio immobiliare speciale, in sostituzione dell'ipoteca legale; il comma 4 ripropone alla lettera l'ultimo comma dell'art. 189 c.p., disponendo che, per effetto del sequestro, tali crediti si considerano privilegiati rispetto ai crediti non privilegiati di data anteriore, oltre che rispetto ai crediti sorti successivamente, fatti salvi in ogni caso i privilegi stabiliti a garanzia dei tributi.

È opportuno ricordare che i privilegi speciali mobiliari per i crediti da reato regolati dall'art. 189 c.p. erano stati inseriti al n. 7 dell'art. 2778 c.c. e poi, con legge n. 426/1975, al n. 10, sollevando il dubbio che l'art. 189, comma sesto, c.p. all'epoca ancora in vigore, dovesse ritenersi abrogato tacitamente per l'incompatibilità tra la disciplina penale dei privilegi, basata su un criterio di priorità temporale, e quella del codice civile, che stabilisce l'ordine di pagamento in base alla causa dei crediti.

Tuttavia, la formula del sesto comma dell'art. 189 c.p. è stata riproposta ed estesa dal codice di procedura penale del 1988 in virtù di una scelta normativa inequivoca, volta a sancire la generale applicabilità del criterio stabilito dall'art. 316, comma 4, c.p.p., norma sopravvenuta che regolamenta ex novo la materia e che, in applicazione del criterio delle successioni delle leggi nel tempo e dell'art. 15 preleggi, deve prevalere sull'assetto del codice civile, con la conseguenza che, mentre il concorso tra crediti privilegiati da reato resta disciplinato dall'art. 320, comma 2, c.p.p. (nel testo risultante dalle modifiche adottate dall'art. 14, comma primo, lettera a) del d.lgs. 149/2022, che ha soppresso le parole "pene pecuniarie"), il concorso tra tali crediti e ogni altro credito

privilegiato (diverso dai primi) soggiace alla disciplina del quarto comma dell'art. 316 c.p.p..

Come già l'art. 191 c.p., anche l'attuale art. 320, comma secondo, c.p.p. stabilisce un ordine di preferenza tra i soli crediti da reato che si ricollega principalmente alla particolare efficacia del privilegio, mobiliare o immobiliare, che sorge con la trascrizione del sequestro immobiliare o l'esecuzione di quello immobiliare chiesto dal Pubblico Ministero, il quale giova, ai sensi del comma 3 dell'art. 316 c.p.p., contestualmente anche alla parte civile, per cui, solo per tali crediti non viene in gioco il criterio di anteriorità temporale, ma un ordine di preferenza basato sulla causa dei crediti in concorso.

8.1. Rispetto al passato il nuovo codice ha rimodulato, adeguandolo ai nuovi principi, il sistema delle garanzie penali, affievolendo ulteriormente il rilievo pubblicistico della tutela dei crediti risarcitorii da reato.

Attualmente il PM può chiedere il sequestro solo per i crediti dello Stato; della misura si avvantaggia la parte civile (art. 316, comma 3, c.p.p.), ma non più il danneggiato non costituito nel processo penale.

Solo la parte civile è autorizzata a sollecitare il sequestro dei beni dell'imputato a tutela delle proprie ragioni di credito, ma dopo l'esercizio dell'azione penale, non, come in passato, già durante la fase delle indagini preliminari.

La costituzione del privilegio speciale dipende dall'esecuzione del sequestro conservativo che si attua nelle forme del codice di procedura civile, quindi mediante la trascrizione nel registri immobiliari se grava sugli immobili (art. 317, comma 3, c.p.p.); la misura, a differenza dell'ipoteca legale, richiede il requisito aggiuntivo del *periculum in mora*, inteso come situazione *in cui il patrimonio del debitore risulti attualmente insufficiente per*

*l'adempimento delle obbligazioni ex delicto* (Cass., SU pen., n. 51660/2014); i suoi effetti cessano quando la sentenza di proscioglimento o di non luogo a procedere non è più soggetta a impugnazione (artt. 317, comma 4, c.p.p.).

Se non è concesso o attuato il sequestro, il credito della vittima è soddisfatto in chirografo.

E' chiarito nella relazione ministeriale al codice di procedura penale in vigore che le ragioni della norma risiedono proprio nell'intenzionale superamento di un assetto legislativo in cui era largamente penetrato il pensiero della Scuola positiva, dominato dall'idea della funzione sociale del risarcimento del danno da reato, ed è frutto del recepimento delle proposte trasfuse nel Progetto di riforma del 1978, che aveva rimodellato l'istituto in modo che fungesse da strumento rispondente al bisogno di tutela della persona danneggiata, *ma salvaguardando, con un giusto equilibrio dei vari interessi in gioco, anche i diritti dei terzi creditori dell'imputato e la libertà del reo.*

L'ipoteca legale era ormai il residuo di un'epoca in cui era sconosciuto l'istituto del sequestro conservativo civile sui beni immobili, introdotto con il vigente codice di procedura civile: con la creazione di un unico provvedimento cautelare idoneo ad operare sui beni immobili sono state superate le difficoltà interpretative originate dalla dualità di strumenti (ipoteca legale e privilegio speciale mobiliare), generalizzando la formula - utilizzata originariamente per il privilegio speciale mobiliare - e, come detto, adottata inizialmente per regolare unicamente i rapporti tra i crediti privilegiati.

8.2. Esaminando più nel dettaglio il contenuto della disposizione, ritengono le SU che il rilievo che l'art. 316, comma 4, c.p.p. conferisce al criterio di priorità temporale conduca anzitutto a

circoscrivere la sfera applicativa della norma al rapporto tra i privilegi in senso tecnico.

Sul piano strettamente letterale “*crediti non privilegiati*” devono intendersi quelli che non beneficiano di un privilegio in senso stretto. Soccorre la considerazione che se tra “*i crediti non privilegiati di data anteriore*” fossero ricomprese le ipoteche, quali cause di prelazione diverse dal privilegio in senso stretto, l’art. 316, comma 4, c.p.p. condurrebbe alle medesime conseguenze pratiche già sancite dall’art. 2748, comma secondo, c.c., ossia alla generale preferenza del credito da reato, rendendo la norma penale un inutile doppione, posto che già il codice civile prescrive, quale regola generale, che il credito assistito dal privilegio è soddisfatto con priorità a prescindere dalla data di iscrizione della garanzia ipotecaria.

Per riservare all’art. 316, comma 4, c.p.p. un autonomo spazio applicativo occorre ammettere che la disposizione, coerentemente con l’evoluzione del sistema delle garanzie penali e con la genesi della norma, che trova il proprio diretto antecedente nel sesto comma dell’art. 189 c.p., è volta a regolare il concorso tra crediti privilegiati in senso tecnico (o con i chirografari), non in base alla causa, ma all’anteriorità cronologica del credito (*recte*, della costituzione della causa di prelazione), in ideale continuità con l’impostazione di fondo del codice penale del 1930.

Non può neppure sostenersi che, con la locuzione “*crediti non privilegiati*”, il codice abbia inteso far riferimento genericamente ai crediti non assistiti da alcuna causa di prelazione: la tesi suppone un uso a-tecnico della nozione di privilegio da parte del codice che appare del tutto implausibile.

E’ necessario inoltre evidenziare che, con la formula “*si intendono privilegiati*”, l’art. 316 c.p.p. non si limita a munire i crediti derivanti da reato della causa di prelazione e a regolare il solo rapporto con i

chirografari, come sostenuto nella pronuncia impugnata, ma contempla principalmente un criterio di soluzione del conflitto tra privilegi, giacché quello relativo ai crediti da reato è esplicitamente posposto rispetto ai privilegi relativi a crediti sorti anteriormente (ossia, “*non si considera privilegiato*”), mentre prevale su quelli successivi indipendentemente dalla loro causa, in deroga al sistema del codice civile.

D'altronde, per sancire la prevalenza dei crediti da reato rispetto ai chirografari sarebbe stato già sufficiente l'attribuzione del rango privilegiato, senza necessità di distinguere tra crediti sorti prima o dopo la costituzione del privilegio ex art. 316 c.p.p..

Sul piano letterale, se i crediti derivanti da reato “si considerano privilegiati” rispetto ai *crediti non privilegiati di data antiore*, ne consegue – *a contrario* - che tale qualità non compete rispetto ai crediti privilegiati sorti anteriormente.

8.3. L'art. 316, comma 4, c.p.p. non disciplina direttamente il rapporto tra il privilegio speciale immobiliare e l'ipoteca e tuttavia offre decisive indicazioni per dare risposta al quesito posto dall'ordinanza interlocutoria.

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 la sentenza n. 21045/2009), è espressamente contemplato un criterio di soluzione del conflitto con gli altri privilegi basato sulla priorità temporale.

Tornano, perciò, particolarmente utili le considerazioni svolte dalla pronuncia n. 21045/2009 riguardo al fatto che i privilegi iscrizionali o trascrizionali non sono accordati sulla base della causa del credito

e la loro pubblicità ha valore costitutivo per cui restano regolati in base al criterio cronologico e al principio <<*prior in tempore, potior in jure*>> che, come detto, è ora evocato dall'art. 316, comma 4, c.p.p., sebbene limitatamente al concorso tra privilegi.

Gli effetti della causa di prelazione si producono con l'adempimento delle forme di pubblicità e cessano con la cancellazione.

Deve tuttavia precisarsi che la tutela rafforzata di talune categorie di crediti, che si realizza mediante il riconoscimento del privilegio, si fonda sempre sulla causa del credito, unica ragione giustificativa della deroga al criterio della *par condicio creditorum*, come espressamente dispone l'art. 2745, primo comma, c.c..

La causa del credito resta il presupposto giustificativo anche dei privilegi trascrizionali ed iscrizionali subordinati a particolari forme di pubblicità, o dei privilegi che richiedono, per la loro nascita, la convenzione delle parti, nel senso anche in tal caso la causa di prelazione è accordata in base ad una valutazione di particolare meritevolezza del credito, effettuata a monte dal legislatore (art. 2745, comma secondo, c.c.).

Quando la costituzione dei privilegi è subordinata ad ulteriori condizioni, queste ultime non agiscono come causa determinante della prelazione, ma come condizione della sua nascita (Cass., n. 1986/1959).

A differenza di quanto ipotizzato nell'ordinanza interlocutoria, 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 funge da limite alla preferenza 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.

D'altronde, come insegnava la giurisprudenza costituzionale, è riconosciuta al legislatore un'ampia discrezionalità nella selezione dei crediti cui accordare natura privilegiata, in ordine alla scelta, generale o speciale, del privilegio e sulla graduazione all'interno dei crediti privilegiati, potendosi solo controllare - all'interno di una specifica norma attributiva di un privilegio - la ragionevolezza della mancata inclusione, in essa, di fattispecie identiche od omogenee a quella cui la causa di prelazione è riferita (Corte cost., n. 84/1992, n. 113/2004, n. 40/1996, n. 101/2022), dal che è logico desumere che detta discrezionalità possa legittimamente stabilire un ordine di soddisfacimento ancorato non alla causa del credito, ma al dato cronologico dell'adempimento delle forme di pubblicità costitutiva del privilegio iscrizionale o trascrizionale.

8.4. Non può invece darsi rilievo all'origine storica dei privilegi immobiliari (quale retaggio delle antiche ipoteche privilegiate, preferite alle ipoteche ordinarie poiché imposte a tutela di interessi pubblici), per riconoscere incondizionata prevalenza ai privilegi immobiliari sulle altre cause di prelazione: il privilegio ex artt. 316 c.p.p. è la diretta derivazione dell'ipoteca legale prevista dall'art. 189 c.p., già assoggettata, come ha osservato la dottrina, al criterio di graduazione.

Parimenti, non può trarsi un principio generale dall'art. 2779 c.c., secondo cui il privilegio mobiliare per i crediti da reato, collocato al decimo posto nell'ordine dei privilegi di cui all'art. 2778 c.c. prevale sulle ipoteche mobiliari sui veicoli previste dell'art. 2810 c.c., poiché, oltre all'impatto, cui si è fatto cenno, dell'introduzione dell'art. 316, comma 4, c.p.p. sulla disciplina del codice civile, va evidenziato che l'art. 2779 c.c. è il frutto di un percorso normativo esattamente

inverso a quello dei privilegi per i crediti da reato, avendo il codice civile trasformato in ipoteca mobiliare l'originario privilegio mobiliare previsto dall'art. 2 del Regio decreto n. 436/1927 che, ai sensi del successivo art. 5, prevaleva su ogni altro privilegio.

La norma non appare, quindi, espressione di un principio generale, ma contiene una regola di concorso non applicabile ad ipotesi diverse da quelle da essa direttamente disciplinate.

8.5. Si è detto che nel sistema del codice di procedura penale in vigore permane un limitato rilievo pubblistico del credito risarcitorio da reato, che però si esaurisce nella previsione dell'efficacia del sequestro chiesto dal PM a vantaggio della vittima (316, comma 3, c.p.p.) e della priorità di cui beneficia il credito risarcitorio nell'ordine di pagamento stabilito dall'art. 320, comma 2, c.p.p., senza trovare un ulteriore conforto nelle regole di conflitto con crediti di altra natura.

La tutela del credito da reato nel giudizio penale è solo eventuale, poiché richiede la costituzione di parte civile, ed eventuale è la stessa costituzione del privilegio, poiché subordinato all'emissione e all'esecuzione del sequestro conservativo, a riprova che il risarcimento non può considerarsi un necessario completamento della pretesa punitiva dello Stato rivolta a ripristinare l'ordine giuridico violato dalla commissione del reato.

D'altronde, la tutela delle ragioni dei creditori ipotecari non necessariamente arretra al cospetto di interessi pubblici: nella disciplina delle misure ablative penali, i diritti di garanzia dei terzi non sono automaticamente sacrificati dalla confisca prevista dall'art. 240 c.p., come allorquando il terzo sia in buona fede o in situazione di affidamento incolpevole (Cass., SU pen., n. 9/1994 e 9/1999, Cass. pen., n. 29951/2004).

Analoga salvezza è contenuta, alle particolari condizioni ivi prescritte, nell'art. 52, comma 1, del d.lgs. n. 159 del 2011 in tema di misure di prevenzione penali e, con riferimento alla confisca degli immobili abusivi, la Corte costituzionale ha dichiarato illegittimi gli artt. 7, comma 3, e 31, comma 3, del d.P.R. n. 380/2001 nella parte in cui non facevano salvo il diritto di ipoteca iscritto a favore del creditore, non responsabile dell'abuso edilizio, in data anteriore alla trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire la costruzione (Corte cost., n. 160/2024).

L'adozione del criterio di priorità temporale rende, per giunta, possibile che il credito del promissario acquirente sul prezzo dell'immobile in caso di mancata attuazione del preliminare (art. 2755 *bis* c.c.), se sorto anteriormente alla trascrizione del sequestro conservativo prevalga – ad esempio – sul privilegio immobiliare del credito da reato, per quanto il primo sia posto a presidio di un interesse puramente individuale e, peraltro, sia a sua volta posposto rispetto all'ipoteca anteriore (Cass., SU, n. 21045/2009).

D'altronde anche i crediti da reato muniti di privilegio mobiliare sono postergati rispetto ai crediti pignoratizi ai sensi del primo comma dell'art. 2748 c.c., disposizione, quest'ultima, ritenuta legittima dalla Corte costituzionale sul rilievo che, a differenza dei crediti per spese processuali, che prevalgono sul pegno in quanto *riguardano il solo onere economico della cautela, onere sostenuto peraltro a potenziale vantaggio di tutti i creditori e di ogni loro ragione, quelli cui si riferisce il sequestro penale costituiscono, per quel che riguarda la parte civile, l'oggetto stesso della cautela, ma limitatamente a quest'ultimo creditore privato e per le sole ragioni derivanti dal reato* (Corte cost., n. 7/1988), a conferma che la protezione del credito della vittima incontra anche nella disciplina delle cause di prelazione,

limiti che derivano dal bilanciamento con altri interessi cui il legislatore riconosce prevalente dignità.

Si aggiunga che, per giurisprudenza consolidata, la misura conservativa (e la causa di prelazione) non può esser ottenuta dopo la dichiarazione di fallimento del reo, non essendo previste deroghe al divieto di avviare azioni esecutive o cautelari individuali dopo l'apertura del concorso (Cass., SU pen., n. 29951/2004), soluzione che è oggi accolta dall'art. 319 del codice della crisi in caso di liquidazione giudiziale (d.lgs. 14/2019).

9. L'ordinanza interlocutoria ha ricordato che la tutela dei crediti dei danneggiati da reato trova esplicito riconoscimento nella normativa e nella giurisprudenza comunitarie, e ha richiamato la Direttiva 2004/80/UE, del 29 aprile 2004, relativa all'indennizzo delle vittime di reato, che obbliga gli Stati membri a adottare un sistema di indennizzo pubblico destinato ad essere erogato nelle ipotesi in cui resti insoddisfatto il credito del danneggiato da reato intenzionale violento.

Il Collegio remittente ha evidenziato che, anche a livello sovranazionale, la previsione almeno di una tutela risarcitoria effettiva, quando non è possibile il ristoro in forma specifica, viene definita soddisfacente, ma, al contempo, una minimale e necessaria forma di garanzia del titolare di quei diritti.

Deve porsi in rilievo che il considerando n. 2 della Direttiva 2004/80/UE afferma che la tutela dei crediti da reato si correla alla libertà di circolazione delle persone e dei servizi, cui è essenziale la protezione dell'integrità personale in ciascuno Stato membro alla stessa stregua dei cittadini e dei soggetti che vi risiedano ed indipendentemente dal luogo in cui il reato è stato commesso.

La Corte di Giustizia UE (sentenza 16.7.2020, in C129/19), sulla base di una pluralità di indici, ha affermato che "l'art. 12, paragrafo 2,

della direttiva impone a ogni Stato membro di dotarsi di un sistema di indennizzo che ricomprenda tutte le vittime di reati intenzionali violenti commessi nei loro territori e non soltanto le vittime che si trovano in una situazione transfrontaliera" (Cass., n. 26758/2020, n. 26757/2020).

La disciplina indennitaria adottata con legge n. 122/2016 - Disposizioni per l'adempimento degli obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia all'Unione europea - prevede, appunto, l'erogazione dell'indennizzo solo in caso di commissione di un reato intenzionale violento (con esclusione dei reati colposi o non violenti). Ai fini che qui interessano, l'indennizzo è rimedio sussidiario di soddisfacimento delle ragioni del danneggiato che può essere ottenuto quando, ai sensi dell'art. 12, comma 1, lett. b), della legge n. 122 del 2016, come modificato dall'art. 6 della legge n. 167 del 2017, la vittima "abbia già esperito infruttuosamente l'azione esecutiva nei confronti dell'autore del reato per ottenere il risarcimento del danno dal soggetto obbligato in forza di sentenza di condanna irrevocabile o di una condanna a titolo di provvisionale", salvo che "l'autore del reato sia rimasto ignoto oppure quando quest'ultimo abbia chiesto e ottenuto l'ammissione al gratuito patrocinio a spese dello Stato nel procedimento penale o civile in cui è stata accertata la sua responsabilità".

Un ulteriore rafforzamento della posizione della vittima è stata attuata con la Direttiva 2012/29/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 25 ottobre 2012 che ha istituito norme minime in materia di diritti, assistenza e protezione delle vittime di reato e che sostituisce la decisione quadro 2001/220/GA; la nuova disciplina è rivolta a mantenere e sviluppare uno spazio di libertà, sicurezza e giustizia, la cui pietra angolare è il reciproco riconoscimento delle decisioni giudiziarie in materia civile e penale, oltre alla previsione di

garanzie e diritti di partecipazione, informazione, accesso e assistenza.

L'art. 16 impone agli Stati membri di garantire il diritto della vittima di ottenere una decisione in merito al risarcimento da parte dell'autore del reato nell'ambito del procedimento penale entro un ragionevole lasso di tempo.

La Direttiva 42/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 3 aprile 2014 relativa al congelamento e alla confisca dei beni strumentali e dei proventi da reato nell'Unione europea, applicabile in caso di commissione dei reati individuati dall'art. 3, contempla, inoltre, misure di garanzia dei diritti dei danneggiati potenzialmente pregiudicati da eventuali provvedimenti di confisca patrimoniale a carico dei responsabili nelle ipotesi in cui le misure ablatorie possano determinarne l'incapienza patrimoniale.

Il considerando n. 10 della Direttive prevede che, ove, a seguito di un reato, sussistano diritti di risarcimento delle vittime nei confronti della persona oggetto di un provvedimento di confisca previsto dalla presente direttiva, gli Stati membri adottino le misure necessarie per garantire che il provvedimento di confisca non impedisca a tali vittime di far valere i loro diritti.

Infine l'art. 18 della recente direttiva 1460/2024 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 24 aprile 2024 riguardante il recupero e la confisca dei beni, dispone (art. 18), per i reati di cui all'art. 2, che gli Stati membri adottano misure adeguate affinché qualora, a seguito di un reato, sussistano diritti di risarcimento delle vittime nei confronti della persona oggetto di una misura di confisca prevista dalla presente direttiva, tali diritti siano presi in considerazione nell'ambito del pertinente procedimento di reperimento, congelamento e confisca dei beni. Gli Stati membri adottano le misure necessarie affinché l'esecuzione delle misure di confisca

previste dalla direttiva non pregiudichi il diritto delle vittime di ottenere un risarcimento e possono decidere di limitare tali misure alle situazioni in cui i beni legittimi dell'autore del reato non siano sufficienti a coprire l'importo totale del risarcimento.

Dal descritto quadro normativo emerge che la disciplina comunitaria ha previsto l'adozione di misure sussidiarie di protezione delle vittime a carattere settoriale (limitate a specifiche categorie di reati) a completamento ed integrazione delle regole di responsabilità da reato per l'ipotesi che i rimedi risarcitorii si rivelino – in concreto – infruttuosi o siano vanificati, ad esempio, dalle misure di confisca, senza sottendere un giudizio di insufficienza delle norme interne in tema di risarcimento del danno che imponga correttivi in via interpretativa, in particolare con riferimento al regime delle cause di prelazione.

Si è indubbiamente affermata nella disciplina comunitaria una sempre maggiore valorizzazione degli interessi della vittima mediante l'arricchimento del ruolo processuale, la predisposizione di strumenti di protezione, assistenza e informazione, l'arricchimento delle facoltà processuali, la previsione del diritto ad una decisione rapida sulla richiesta di risarcimento e l'adozione di un sistema di sussidiario di indennizzo destinato a colmare eventuale *deficit* di effettività della tutela risarcitoria dovuto all'incapienza del patrimonio del danneggiante, ma senza alcun riflesso diretto sui criteri di soluzione dei conflitti con le ragioni dei terzi titolari di diritti di garanzia o di crediti privilegiati.

In definitiva, la speciale tutela del credito da reato – e di quello risarcitorio della vittima – accordata dalla normativa interna e da quella comunitaria non offre argomenti decisivi per superare il dato letterale basato sul criterio di priorità temporale e le conclusioni cui sono giunte le Sezioni Unite riguardo alle conseguenze che

discendono dalla natura trascrizionale o iscrizionale della causa di prelazione.

10. La consumazione di un reato può incidere su diritti fondamentali della persona e l'eventuale postergazione nel conflitto con i crediti ipotecari anteriori potrebbe far sì che tali diritti restino insoddisfatti, dando prevalenza alla tutela di interessi di natura patrimoniale a scapito di istanze fondamentali della persona tutelate dall'art. 2 della Costituzione.

Occorre, tuttavia, considerare che il credito da reato non beneficia di per sé di alcun privilegio ove non accertato in sede penale e qualora non siano adottate ed eseguite misure cautelari conservative.

Appaiono imprescindibili le indicazioni della giurisprudenza costituzionale (Corte cost., n. 84/1992 e n. 113/2004) per la quale «in considerazione del carattere politico-economico dei criteri che orientano il riconoscimento della natura privilegiata di determinati crediti, non è consentito introdurre, *sia pure con riguardo a posizioni creditorie che sottendono interessi di rango costituzionale*, una causa di prelazione ulteriore, «con strutturazione di un autonomo modulo normativo» che «codifichi la tipologia del nuovo privilegio ed il suo inserimento nel sistema di quelli preesistenti».

Se, quindi, non si configura un vincolo di matrice costituzionale che obblighi a riconoscere carattere privilegiato ai crediti che sottendono interessi di rango ordinamentale primario, quali i diritti fondamentali, *a fortiori* non si giustifica una soluzione interpretativa che faccia prevalere tali crediti nell'ordine di pagamento pur in presenza di una scelta normativa di segno diverso, posta l'ampia discrezionalità di cui gode in materia il legislatore.

Non va poi pretermessa la considerazione che la disciplina dei privilegi pone in rapporto le ragioni del danneggiato non rispetto a quelle del responsabile, ma a quelli dei terzi titolari di diritti sui beni

del reo, stabilendone i criteri di prevalenza, per cui, all'infuori delle ipotesi di frode o di atti suscettibili di revocatoria penale (art. 193 e ss. c.p.), non appare precluso un ragionevole bilanciamento delle ragioni dei terzi con quelli della vittima, dando valore alla conoscenza o conoscibilità dei pesi gravanti sul patrimonio del debitore in relazione agli adempimenti di pubblicità costitutiva, a garanzia della certezza dei rapporti giuridici e della sicurezza dei traffici.

11. Seguono in conclusione l'inammissibilità dei primi due motivi di ricorso per difetto di decisività, essendo la pronuncia conforme a diritto nel dispositivo, dovendo disporsi la correzione della motivazione, nel senso che il credito della banca che abbia erogato un mutuo fondiario ai sensi dell'art. 38 del t.u.b., è assistito da ipoteca di primo grado.

Il terzo motivo, proposto condizionatamente al riconoscimento del grado privilegiato al credito della banca, è assorbito.

Il ricorso è respinto, poiché correttamente la pronuncia impugnata ha ripartito le somme ricavate dalla vendita forzata, dando preferenza al credito ipotecario rispetto al credito da reato della ricorrente, stante l'anteriorità dell'iscrizione ipotecaria rispetto alla trascrizione del sequestro conservativo penale sull'immobile da cui scaturisce il privilegio speciale immobiliare che, ai sensi del quarto comma dell'art. 316 c.p.p..

Deve enunciarsi 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'anteriorità 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".*

Le spese di legittimità sono integralmente compensate in considerazione della novità e della complessità delle questioni esaminate.

P.Q.M.

rigetta il ricorso e compensa integralmente le spese del presente giudizio di legittimità.

Dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del D.P.R. n. 115/02, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un 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, nella camera di consiglio delle Sezioni Unite della Corte Suprema di cassazione, in data 24.6.2025.

*Il Consigliere Estensore*

Giuseppe Fortunato

*Il Presidente*

Pasquale D'Ascola