



Trib. Palermo, Sez. misure di prevenzione, ud. 11.04.2011

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PALERMO
SEZIONE MISURE DI PREVENZIONE

Il Tribunale di Palermo, sezione misure di prevenzione, composto dai Magistrati:

- | | |
|------------------------------|---------------|
| 1) Dott. Silvana Saguto | Presidente; |
| 2) Dott. Lorenzo Chiaramonte | Giudice; |
| 3) Dott. Guglielmo Nicastro | Giudice rel.; |

riunito in camera di consiglio sul **ricorso ex art. 666 c.p.p. proposto nell'interesse del Comune di Campofelice di Roccella**, con il quale si chiede dichiararsi la **nullità, l'inefficacia** e comunque la inopponibilità al predetto Comune **di decreti di trasferimento emessi nella procedura esecutiva n. 4/91 R.Es.** dal Tribunale di Termini Imerese in funzione di Giudice dell'esecuzione;
letti gli atti;

sentite le conclusioni del P.M. e dei difensori del ricorrente e dei terzi aggiudicatari costituitisi (Pipitone Tommaso e Pollara Giorgio), e sciolta la riserva formulata all'esito dell'udienza camerale di discussione, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Con il presente ricorso è stato esposto in fatto: che in data 20.9.2002 perveniva al Comune di Campofelice di Roccella una nota (prot. n. 10401) con la quale l'Agenzia del Demanio – Filiale di Palermo – notificava il D.M. n. 26257 del 6.8.2002 di trasferimento al patrimonio indisponibile del predetto Comune di due appartamenti, con i due pertinenti posti auto, siti in Campofelice di Roccella c.da Pistavecchia, facenti parte del complesso turistico "Euromare Village", in catasto al foglio 1, particella 63, sub 46, particella 685, sub 1 e 6, posti auto nn. 112 e 113, confiscati dal Tribunale di Palermo

con decreto n. 25/95 R.M.P. dei 23.1-22.2.1996, divenuto definitivo il 10.11.1997, emesso nei confronti di Graviano Giuseppe, Graviano Filippo e Graviano Benedetto; che in data 14.10.2002 i predetti immobili venivano consegnati al Comune di Campofelice di Roccella; che il decreto di sequestro di siffatti beni era stato trascritto il 4.3.1995, ai nn. 8638/6560; che il decreto di confisca veniva trascritto il 24.1.1998, ai nn. 1872/1669; che il citato D.M. di trasferimento veniva trascritto il 27.11.2002, ai nn. 46747/36180; che in conformità alla destinazione sociale (“a famiglie bisognose senza tetto”) degli immobili con contratto del 13.12.2002 (registrato a Cefalù il 20.12.2002 al n. 1359 serie 3) il Comune di Campofelice di Roccella concedeva in locazione a tale Catanzaro Maria Letizia quello censito in catasto al foglio 1, particella 685, sub 6 con posto auto n.113; che intervenuto il rilascio da parte della locatrice il Comune di Campofelice di Roccella (che si accingeva ad attivare le procedure per l’assegnazione dei due alloggi) apprendeva in maniera del tutto casuale che i due appartamenti in questione erano stati oggetto di espropriazione immobiliare innanzi al Tribunale di Termini Imerese nell’ambito della procedura esecutiva n. 4/91 R.G.E. promossa dalla Sezione di Credito Fondiario della Cassa Centrale di Risparmio V.E. per le Province Siciliane; che nell’ambito di quest’ultima procedura gli immobili erano stati trasferiti, e precisamente l’unità in catasto al foglio 1, p.lle 63 sub 399 e 685 sub 6, con decreto n. 244 del 10.5.2006, trascritto il 31.5.2006 (ai nn. 34318/17401), in favore di Pollara Giorgio, l’unità in catasto al foglio 1, p.lle 63 sub 46 e 399 e 685 sub 1, con decreto n. 245 del 10.5.2006, trascritto il 31.5.2006 (ai nn. 34318/17401), in favore di Pipitone Tommaso.

E’ stata quindi dedotta l’inopponibilità allo Stato (e per esso al Comune di Campofelice di Roccella) divenuto proprietario per effetto della confisca definitiva, dell’acquisto mediante aggiudicazione alla suindicata procedura di espropriazione immobiliare da parte dei signori Pollara e Pipitone, e ciò quantunque l’ipoteca ed il pignoramento ad istanza dell’istituto bancario procedente venivano iscritti e trascritti in epoca anteriore alla trascrizione del sequestro, ovverosia, rispettivamente il 19.9.1987, ai nn. 34527/4888 , e l’8.1.1991, ai nn. 2359/2181.

Al riguardo è stato prospettato che la Suprema Corte di Cassazione (Cass. Pen. Sez. I., 11.2.2005, n. 12317) ha avuto modo di chiarire che ai fini dell’opponibilità del diritto reale di garanzia è richiesta in aggiunta all’anteriorità della iscrizione ipotecaria rispetto alla trascrizione del sequestro l’inderogabile condizione di buona fede ed affidamento incolpevole da parte del creditore ipotecario e che comunque deve

escludersi che i beni confiscati possano essere oggetto di un'espropriazione forzata immobiliare che ne modifichi la destinazione, ancorché tale procedura sia stata promossa da un terzo in buona fede titolare di credito assistito da garanzia ipotecaria iscritta prima della trascrizione della confisca.

Ciò detto, ad avviso del Collegio **il ricorso merita accoglimento in quanto ammissibile e fondato nel merito.**

In ordine all'**ammissibilità** va osservato che questo Tribunale si è positivamente orientato in relazione ad analoghi incidenti di esecuzione proposti dalla Agenzia del Demanio e volti ad ottenere la dichiarazione di inefficacia di ipoteche giudiziali iscritte da società creditrici su beni immobili oggetto di confische definitive di prevenzione.

E' stata riconosciuta *"la legittimazione del beneficiario della pronuncia acquisitiva, diretta al medesimo accertamento: non potendosi ragionevolmente escludere che anche tale soggetto (Agenzia del Demanio) abbia un interesse all'accertamento, non foss'altro che per imprimere una accelerazione al procedimento di definitiva destinazione del bene gravato dalla ipoteca"* (Tribunale di Palermo, decreto 26 giugno 2008, Ienna G.).

In tal senso è risultata convergente anche una pronuncia della giurisprudenza di legittimità (Cass., 25 maggio 2006, n. 1981, Giannola), che nel rigettare il ricorso proposto avverso un'altra decisione del Tribunale di Palermo in sede di incidente di esecuzione proposto dalla Agenzia del Demanio per ottenere il riconoscimento della inefficacia di ipoteche giudiziali iscritte su beni confiscati, ha espressamente affermato che *"la Agenzia del Demanio è indubbiamente legittimata a promuovere l'incidente, in quanto portatrice dell'interesse dello Stato, divenuto proprietario del bene (il procedimento di esecuzione può infatti essere attivato su istanza dell'interessato, ex art.666, co.1, c.p.p.)"*.

L'interesse all'accertamento della buona fede è stato riconosciuto anche rispetto ai crediti chirografari aziendali, *"ai fini della accelerazione delle procedure di stima finalizzate all'affitto, alla vendita o alla liquidazione della azienda confiscata"*.

Anche nel caso che ci occupa non può disconoscersi l'interesse del Comune di Campofelice di Roccella, in quanto risultato titolare degli immobili trasferitigli, all'accertamento in ordine alla libera proprietà dei beni risultati oggetto di aggiudicazione a terzi.

La controversia in questione è di competenza di questo Tribunale giacché per come dedotto dal ricorrente investe un profilo che esula dalla stretta verifica sulla

prevalenza del titolo anteriormente trascritto in base alle regole della trascrizione immobiliare dettate dal c.c..

In riferimento ad incidenti di esecuzione azionati da creditori titolari di diritti reali di garanzia su beni immobili definitivamente confiscati la giurisprudenza di legittimità ha avuto modo di definirne l'oggetto, per lo più individuato nell'accertamento degli *"esatti confini del provvedimento di confisca attraverso la determinazione dell'eventuale esistenza di "iura in re aliena", che, per il fatto di non essere pregiudicati dalla devoluzione del bene allo Stato, contribuiscono a delineare la condizione giuridica del bene stesso e a determinare l'effettiva portata del trasferimento determinato dalla confisca"*.

Dal raffronto tra lo *ius distrahendi* connesso all'ipoteca e la speciale normativa dettata per le misure di prevenzione patrimoniali, in aggiunta alla formale verifica sull'antiorità dell'iscrizione ipotecaria rispetto alla trascrizione del sequestro è stata ricavata *"l'inderogabile condizione" della situazione di buona fede ed affidamento incolpevole del creditore ipotecario*", qualificata come *"la base giustificativa della tutela del terzo di fronte al provvedimento autoritativo di confisca adottato dal giudice della prevenzione a norma della legislazione antimafia (Corte cost., 20 novembre 1995, n. 487, cit.)"*.

L'esigenza di non vanificare l'intervento sanzionatorio dello Stato ha perciò imposto un'indagine estesa ed approfondita sulla buona fede del creditore, non limitata all'astratta verifica dell'esistenza del credito vantato ed al mero controllo della data di iscrizione della formalità ipotecaria, verifica che per intuibili ragioni può essere svolta solo dal giudice penale, con garanzia del contraddittorio, in sede di procedimento di esecuzione (così anche Cass. civ. 12 novembre 1999, n. 12535).

Essendo la buona fede un fatto costitutivo della pretesa azionata sul bene confiscato (ovvero, al contempo, un fatto che incide, limitandolo, sul contenuto del diritto confiscato) è sul terzo che deve incombere l'onere di provarla, fornendo *"la dimostrazione di tutti gli elementi che concorrono ad integrare le condizioni di "appartenenza" e di "estraneità al reato" (Cass. 11 febbraio 2005 n. 12317).*

Ebbene, nel caso sottoposto al vaglio di legittimità con la pronuncia da ultimo citata è stata affermata l'estinzione dell'ipoteca iscritta anteriormente alla trascrizione del sequestro e *"l'inesistenza del titolo giuridico in base al quale era stata promossa la procedura di espropriazione immobiliare al cui esito il bene già devoluto allo Stato è stato aggiudicato ai ricorrenti"*.

E' stato infatti a buona ragione rilevato che "in tale particolare prospettiva va ritenuto che nel caso di specie non possa riconoscersi l'intangibilità del diritto di garanzia ipotecario e la sua sopravvivenza alla confisca ex art. 2- ter della l. 575 del 1965, per l'evidente ragione che i ricorrenti si sono limitati a dedurre che l'ipoteca è opponibile allo Stato per il solo motivo che è stata trascritta prima del sequestro previsto da detta disposizione, senza minimamente addurre alcun elemento di prova indicativo della condizione di buona fede del creditore ipotecario rispetto alle illecite attività del proposto, indiziato di appartenenza ad associazione mafiosa. Deve trarsene il corollario che la mancata prova della posizione di effettiva terzietà porta necessariamente ad escludere che il diritto reale di garanzia sia rimasto impregiudicato dalla confisca dell'immobile sul quale era stata iscritta l'ipoteca e abbia conservato l'idoneità a tenere in vita l'espropriazione immobiliare conclusasi con il provvedimento di trasferimento del bene ai due ricorrenti".

Si è quindi esclusa la buona fede dei ricorrenti, "anche a volere fare esclusivo riferimento alla condizione soggettiva, o psicologica", e "a volere ipotizzare il loro pieno convincimento sulla legittimità dell'acquisto dell'immobile, ingenerato dalla partecipazione alla procedura di espropriazione e all'incanto disposto dal giudice dell'esecuzione civile", all'uopo rilevandosi che "essi conoscevano, o erano in grado di conoscere, l'esistenza del sequestro e della confisca di prevenzione, essendo stati tali provvedimenti trascritti sui pubblici registri immobiliari", di tal ché non è stata profilata a loro favore "una situazione di buona fede e di affidamento incolpevole per il fatto di avere erroneamente ritenuto che il trasferimento dell'immobile non fosse pregiudicato dalla già disposta confisca antimafia".

Le affermazioni testé richiamate, già fatte proprie da questo Tribunale in diverse occasioni, meritano di essere condivise perché ormai in linea anche con talune nuove disposizioni introdotte con i cd. pacchetti sicurezza.

Con l'articolo 5 della legge 31.3.2010, n. 50 (di conversione del D.L. n. 4 del 2010) sono stati infatti aggiunti dei periodi al quinto comma dell'articolo 2 *ter* della legge n. 575/65,

apprestandosi tutela all'interno del procedimento di prevenzione di primo grado ai terzi titolari su beni immobili sequestrati dei seguenti diritti: di una quota indivisa; di diritti reali di godimento o di garanzia.

Costoro, "possono intervenire nel procedimento con le medesime modalità al fine dell'accertamento di tali diritti, nonché della loro buona fede e dell'inconsapevole affidamento nella loro acquisizione".

Per la tutela di tali terzi è dunque richiesto un accertamento sui diritti, sulla buona fede del titolare e sull'inconsapevole affidamento nella loro acquisizione.

L'accertamento positivo delle suddette condizioni parrebbe costruito come fattispecie impeditiva dell'estinzione del diritto reale del terzo, posto che soltanto l'eventuale e discrezionale ("può") fissazione da parte del tribunale di un indennizzo (da quantificarsi secondo le disposizioni relative alle espropriazioni per pubblica utilità) determina "la liberazione degli immobili dai gravami".

Anche in relazione al profilo che qui più rileva, l'acquisto da parte di un terzo di immobile oggetto di sequestro antimafia, nella legge n. 575/1965 si rinviene una specifica disposizione che conferma la validità del ragionamento sin qui seguito.

L'art. 2 *ter*, comma 10 seconda parte, della legge 575/1965 (come modificata dalla legge 24.7.2008, n. 125) prevede, infatti, tra i nuovi casi di possibile operatività del sequestro e della confisca cd. per equivalente quello afferente a beni che *"non possono essere confiscati in quanto trasferiti legittimamente, prima dell'esecuzione del sequestro, a terzi in buona fede"*.

In virtù di tale previsione, quindi, la salvezza del diritto del terzo acquirente non deriva unicamente dalla anteriorità della trascrizione dell'atto di trasferimento rispetto alla trascrizione del sequestro ma è subordinata alla ricorrenza dello ulteriore requisito della buona fede, al pari di quanto stabilito per i titolari *di diritti reali* di godimento o *di garanzia*.

Ne consegue che in forza di questa disciplina speciale l'anteriorità della trascrizione dell'acquisto immobiliare è requisito formale necessario ma non sufficiente per la salvezza del diritto del terzo, che può verificarsi soltanto ricorrendo la condizione di buona fede e di incolpevole affidamento nell'acquisto.

Se così è, il caso di specie non può risolversi con il semplice richiamo (fatto dalla difesa dei terzi aggiudicatari nel corso della discussione) alla disposizione dell'art.2913 c.c., che prevede l'inefficacia in pregiudizio del creditore pignorante, e dei creditori che intervengono nell'esecuzione, degli atti di alienazione dei beni sottoposti a pignoramento.

L'anteriorità della trascrizione del pignoramento (che al pari del sequestro determina in effetti un vincolo specifico sull'immobile) rispetto alla trascrizione del sequestro di prevenzione è un requisito formale non bastevole per la risoluzione del

conflitto tra i vincoli in discorso, dovendosi in aggiunta verificare la buona fede del terzo acquirente.

Nel caso di specie questi ultimi al fine di suffragarla si sono limitati a richiamare il dato formale della anteriorità delle iscrizioni delle ipoteche e del pignoramento rispetto al sequestro di prevenzione.

Ed allora, sulla scorta di quanto già rilevato, non può ritenersi comprovata la loro buona fede.

Peraltro, al momento della emissione dei decreti di trasferimento nell'ambito della procedura esecutiva civile gli immobili erano già stati definitivamente confiscati, di tal ch  riprendendo il parallelismo con il citato art. 2 *ter*, comma 10 seconda parte, nemmeno la buona fede dei terzi acquirenti ne renderebbe salvo l'acquisto perch  comunque intervenuto dopo l'esecuzione del sequestro.

Al riguardo va rilevato che nella sentenza della Suprema Corte di Cassazione succitata sono stati individuati anche gli effetti di un eventuale provvedimento di accertamento positivo della buona fede del terzo ricorrente, escludendosi categoricamente la sottoposizione ad espropriazione forzata immobiliare dei beni definitivamente confiscati ad indiziati mafiosi, atteso che anche nel caso di esito positivo dell'incidente di esecuzione, *"il credito garantito, pur privato della facolt  di procedere direttamente ad esecuzione forzata per soddisfarsi sul ricavato ("ius distrahendi"), pu  essere fatto valere soltanto dinanzi al giudice civile con i residui mezzi di tutela offerti dalla legge"*.

Ed in effetti dalla peculiare normativa dettata dagli artt. 2 *decies*, 2 *undicies* della legge n. 575/1965, e successive modifiche ed integrazioni, traluce con assoluta nitidezza che gli immobili definitivamente confiscati divengono beni demaniali (il novellato art. 2 *decies*, ultimo comma - al pari del vecchio testo dell'art. 2 *nonies* - fa espresso rinvio per la loro tutela all'art.823, 2  comma, c.c., norma che disciplina, per l'appunto, la "condizione giuridica del demanio pubblico", sancendo l'indisponibilit  dei beni, se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano) e come tali sono inalienabili, con l'unica eccezione della vendita finalizzata al risarcimento delle vittime dei reati di tipo mafioso, e acquisiscono per effetto della confisca *"una impronta rigidamente pubblicistica, che tipicizza la condizione giuridica e la destinazione dei beni, non potendo essere distolti da quella normativamente stabilita ("finalit  di giustizia, di ordine pubblico e di protezione civile", per i beni mantenuti al patrimonio dello Stato, ovvero "finalit  istituzionali o sociali", per quelli trasferiti al patrimonio dei Comuni ove sono siti).*

In proposito è stato a buona ragione soggiunto che la normativa di prevenzione si differenzia nettamente da quella prevista per la confisca dall'art. 240 c.p. e da altre disposizioni speciali, laddove è modellata una procedura esecutiva, che, salvo tassative eccezioni, si conclude, anche per gli immobili, con la vendita delle cose confiscate (artt. 86 disp. att. c.p.p., 13 reg. esec. c.p.p. e 152 D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115), di tal ch   è indubbiamente valido e giustificato il diverso principio enunciato dalle Sezioni Unite in tema di confisca conseguente a condanna per delitto di usura, secondo cui la custodia, l'amministrazione e la vendita delle cose pignorate devono essere compiute dall'ufficio giudiziario e il giudice dell'esecuzione deve assicurare che il creditore pignoratizio possa esercitare il diritto di prelazione sulle somme ricavate dalla vendita dei beni confiscati (in tal senso, Cass. S.U. 28 aprile 1999, Bacherotti ed altri, cit.).

L'estraneit   all'incidente di esecuzione penale delle questioni relative all'obbligo dello Stato di liberare gli immobili dalle ipoteche (mediante il pagamento del credito) o alla promovibilit   dell'espropriazione forzata immobiliare,    stata affermata in pi   occasioni dalla Cassazione penale, che annullando le ordinanze impugnate e rinviando per nuovo esame, ha fissato i limiti del giudizio nella verifica della "reale sussistenza della situazione di buona fede della societ   ricorrente" (in termini, *ex plurimis*, Cass. 10 maggio 2005, n. 22157 e Cass. 9 marzo 2005, cit.).

Pertanto, per effetto della definitivit   della confisca si sono estinti l'ipoteca ed il vincolo del pignoramento a suo tempo trascritti sugli immobili suindicati e conseguentemente va dichiarata l'inefficacia nei confronti dello Stato e per esso del Comune di Campofelice di Roccella dei decreti di trasferimento del Tribunale di Termini Imerese, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, n. 244 del 10.5.2006, trascritto il 31.5.2006 (ai nn. 34318/17401), in favore di Pollara Giorgio e n. 245 del 10.5.2006, trascritto il 31.5.2006 (ai nn. 34318/17401), in favore di Pipitone Tommaso.

P.Q.M.

Visti gli artt., 665 e ss c.p.p., 1 e ss L. n. 575/1965 e successive modifiche ed integrazioni;

dichiara l'inefficacia nei confronti dello Stato e per esso del Comune di Campofelice di Roccella dei seguenti decreti di trasferimento emessi dal Tribunale di Termini Imerese, Ufficio Esecuzioni Immobiliari:

n. 244 del 10.5.2006, trascritto il 31.5.2006 (ai nn. 34318/17401) in favore di Pollara Giorgio, nato a Prizzi il 18.04.1932, in riferimento all'appartamento sito in Campofelice

di Roccella foglio 1, p.lla 685 sub 6 nonché posto macchina in catasto al foglio 1, particella 63 sub 399;

n. 245 del 10.5.2006, trascritto il 31.5.2006 (ai nn. 34318/17401), in favore di Pipitone Tommaso, nato a Palermo il 23.11.1952, in riferimento all'appartamento sito in Campofelice di Roccella foglio 1, p.lle 685 sub 1 e 63 sub 46 nonché posto macchina in catasto al foglio 1, particella 63 sub 398;

dispone, per l'effetto, la cancellazione delle trascrizioni dei decreti sopra indicate.

dispone la trasmissione del presente provvedimento al Presidente del Tribunale di Termini Imerese per opportuna conoscenza.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di rito.

Palermo, 11.4.2011.

Il Giudice

Guglielmo Nicastro

Il Presidente

Silvana Saguto