

Con sentenza n. 17897 dell'8 marzo 2023, depositata il 28 aprile 2023, la prima sezione penale della Corte di Cassazione ha ribadito il principio per il quale l'opponibilità del vincolo penale al terzo acquirente in sede esecutiva dipende dalla data di trascrizione del sequestro preventivo, che deve essere antecedente a quella del pignoramento immobiliare, venendo così – tale antecedenza – a costituire il presupposto necessario per disporre la confisca del bene anche nei confronti del terzo acquirente.

Si è già precisato da parte della giurisprudenza di legittimità che, in tema di sequestro preventivo, allorquando si verifichi la coesistenza del sequestro preventivo finalizzato alla confisca e della procedura esecutiva civile sul medesimo bene, il terzo aggiudicatario in sede civile non può richiedere la consegna del bene e la revoca del sequestro, qualora la trascrizione dell'atto di pignoramento sia avvenuta successivamente rispetto alla trascrizione del sequestro preventivo, con la, non superflua, specificazione che il terzo acquirente del bene già gravato da sequestro preventivo potrà far valere le sue ragioni solo all'esito del provvedimento di confisca ed in concomitanza con le coesistenti ragioni dello Stato (Cass. pen., sez. VI, 4 dicembre 2019, n. 6814).

In via speculare si è puntualizzato che, ove venga assoggettato a sequestro preventivo un immobile pignorato, il vincolo penale è opponibile al terzo acquirente in buona fede soltanto qualora la trascrizione del provvedimento ablatorio sia antecedente a quella del pignoramento, in modo da rappresentare il presupposto per la legittimità della confisca, che può essere disposta anche successivamente all'acquisto; qualora, invece, la trascrizione del sequestro sia successiva al pignoramento, il bene rimane nella titolarità del terzo pieno iure, con conseguente impossibilità di disporre la confisca posteriormente all'acquisto da parte del terzo aggiudicatario (Cass. pen., sez. III, 22 aprile 2021, n. 30294).

Se è corretto affermare che il diritto reale di garanzia ipotecario costituito sul bene immobile in epoca antecedente al sequestro penale non è vanificato per il solo fatto dell'avvenuta esecuzione del sequestro preventivo, va in pari tempo ritenuto che il creditore ipotecario non sia legittimato a bloccare l'iter finalizzato alla confisca o chiedere la revoca della misura mentre il processo è pendente, allo scopo di svincolare il bene e restituirlo alla procedura esecutiva civile separatamente intrapresa: invero, la sua posizione giuridica non può considerarsi assimilabile a quella del titolare del diritto di proprietà (che invece comporta l'immediata restituzione del bene al titolare) e, pertanto, il suo diritto di sequela è destinato a trovare soddisfazione soltanto nella successiva fase della confisca (Cass. pen., sez. II, 23 ottobre 2018, n. 57407; Cass. pen., sez. III, 10 maggio 2018, n. 26273; Cass. pen., sez. III, 10 giugno 2015, n. 42464). Pure con riferimento alla confisca per equivalente si è osservato che la natura sanzionatoria del provvedimento non osta alla tutela del diritto sul bene oggetto di confisca vantato dal terzo estraneo alla condotta illecita altrui, che versa in condizione di buona fede (Cass. pen., sez. I, 27 ottobre 2017, n. 15534, in fattispecie nella quale l'istituto bancario vantava un diritto di garanzia reale sul bene confiscato iscritto prima del sequestro). Ciò, nel solco di una coerente analisi che muove dal generale principio del riconoscimento del diritto del creditore privilegiato ad ottenere, in caso di estraneità al reato, il ristoro dal pregiudizio correlato alla sottrazione del bene oggetto di garanzia, fermo restando che non si vede in ipotesi di concorrenza di pretese creditorie, poiché con la confisca si determina la traslazione della proprietà del cespite in capo allo Stato (traslazione che, come ha chiarito da Cass. pen., sez. un., 28 aprile 1999, n. 9, non determina per ciò solo l'estinzione del preesistente diritto reale, in quel caso del diritto di pegno costituito a favore di terzi sulle cose che ne sono oggetto, quando costoro, avendo tratto oggettivamente vantaggio dall'altrui attività criminosa, riescano a provare di trovarsi in una situazione di buona fede e di affidamento incolpevole, essendosi stabilito che in tale ipotesi la custodia, l'amministrazione e la vendita delle cose pignorate vanno 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). Merita aggiungere che l'elaborazione maturata sull'argomento, razionalizzando gli elementi scaturenti dalla disciplina inerente alle varie forme di confisca conosciute dall'ordinamento, è pervenuta ad affermare che, in tema di confisca di beni gravati da ipoteca, il terzo acquirente del credito ipotecario, per ottenere il riconoscimento del proprio diritto, che preclude l'estinzione della garanzia reale, deve allegare elementi idonei a rappresentare non solo la sua buona fede, intesa come

estraneità all'attività illecita in precedenza realizzata dal contraente colpito dal sequestro, ma anche il suo affidamento incolpevole, inteso come positivo adempimento dell'obbligo di informazione imposto dal caso concreto, volto a escludere una rimproverabilità di tipo colposo (Cass. pen., sez. III, 18 aprile 2019, n. 38608).

Riferimenti Normativi:

- art. 321 c.p.p.