

PENALE TRIBUTARIO

Sequestro per equivalente di immobili: deve essere considerato il valore di mercato

di **Luigi Ferrajoli**

Con la recente e interessante [sentenza n. 15417 del 04/4/2014](#), la Suprema Corte di Cassazione, Sezione Terza Penale, ha ritenuto che, in tema di **sequestro preventivo** finalizzato alla confisca per equivalente avente ad oggetto beni immobili, sia possibile riferirsi al valore di **mercato** di questi e non a quello **catastale** ai fini della determinazione del loro valore.

La vicenda nasce a seguito di **accoglimento**, da parte del Tribunale del riesame, della doglianza proposta con appello da persona sottoposta alle **indagini** avverso il relativo provvedimento di sequestro del Pubblico Ministero.

Nel caso di specie, il Tribunale del Riesame ha ritenuto fondate le ragioni addotte dal **ricorrente** e quindi illegittimo tale provvedimento, perché basato sul valore catastale degli immobili interessati e non su quello di mercato, desunto dalla **banca dati** dell'Agenzia del territorio.

Per l'effetto, prendendo in considerazione i principi di **proporzionalità**, **adeguatezza** e **gradualità** delle misure cautelari **reali**, il Tribunale ha limitato il sequestro preventivo ai beni il cui valore corrisponde al valore di riferimento stabilito per il sequestro medesimo, disponendo la trasmissione degli atti al Pubblico Ministero per la corretta **individuazione** dei "*beni da sottoporre a vincolo*", intendendo con ciò l'individuazione dei beni già sottoposti a sequestro per i quali la **misura cautelare** reale permane, essendo viceversa venuta meno per gli altri limitatamente al valore **eccedente** l'importo del sequestro.

Tale individuazione, come detto, deve essere operata dal Pubblico Ministero prendendo come **parametro** di riferimento proprio il valore di mercato delle proprietà dell'indagato.

A seguito di **ricorso** coltivato dalla Procura della Repubblica, la Corte di Cassazione ha innanzitutto affermato che il Tribunale del Riesame ha **correttamente** operato perché "*si è limitato a valutare comparativamente i valori catastali forniti dal pubblico ministero e le stime dell'Agenzia del territorio fornite dalla difesa e ha ritenuto queste ultime più adatte a rappresentare la situazione nel caso di specie*", **confermando**, altresì, che i richiamati principi di proporzionalità, adeguatezza e gradualità, stabiliti dall'articolo 275 Cod.Proc.Pen. per le misure cautelari **personali**, sono applicabili anche alle misure cautelari reali.

Partendo dall'indefettibile presupposto che i **beni** oggetto di sequestro finalizzato alla confisca per **equivalente** non possono avere valore eccedente rispetto al profitto del reato, la Suprema Corte ha evidenziato come il Giudice del riesame o dell'appello cautelare *“è tenuto a prendere in considerazione anche i rilievi che sostanzialmente mirano e dimostrare la **sproporzione** della misura rispetto al profitto reale”*, sottolineando altresì che non è consentito differire l'adempimento **estimatorio** alla fase esecutiva della confisca.

Ebbene, proprio con riferimento alla **valutazione** degli immobili sottoposti a sequestro, nella sentenza in esame si legge che *“né questa Corte ha mai affermato il principio secondo cui la valutazione del compendio immobiliare sequestrato deve **necessariamente** essere effettuata sulla base dei valori catastali”*.

A parere di chi scrive questa è la parte motivazionale più **rilevante** nel corpo del provvedimento che si sta esaminando.

La Corte di Cassazione, prendendo specifica **posizione** su quanto statuito con la sentenza n. 19099 del 06/5/2013, emessa dalla Terza Sezione Penale, invocata dal **Pubblico Ministero** a sostegno delle proprie ragioni, ha infatti spiegato che il Giudice dell'impugnazione cautelare **può** riferirsi alla rendita catastale per la determinazione del valore economico dei beni immobili sottoposti a vincolo.

Ciò tuttavia **non esclude** né impedisce che tale valore sia viceversa ricavabile da altri parametri, *“specialmente se tali parametri, come avviene per le stime dell'Agenzia del territorio, sono elaborati e utilizzati da **soggetti pubblici** estranei alle parti processuali”*, sempre che, naturalmente, il Giudice investito della decisione fornisca adeguata **motivazione**.

Tale valutazione, conclude la **Corte**, deve essere considerata insindacabile in sede di legittimità, qualora *“la scelta del criterio di valutazione adottato nel caso concreto sia adeguatamente motivata”*.

Ecco dunque che la Cassazione, con articolata motivazione, indica la **possibilità** di valutare il valore dei beni **immobiliari** sulla base del loro valore di mercato e non già esclusivamente su quello derivante dai dati catastali.