

## Sequestro per equivalente a valore di mercato

Il provvedimento cautelare disposto su beni immobili, in funzione della successiva confisca, non deve guardare al valore catastale

/ Maurizio MEOLI

Ai fini del sequestro “per equivalente” del profitto dei reati tributari, in funzione della successiva confisca, occorre considerare il **valore di mercato**, e non quello catastale, dei beni immobili sui quali si decide di intervenire, avendo riguardo al momento di adozione del provvedimento cautelare.

A ribadire l'importante precisazione è la Cassazione nella sentenza n. [9146](#), depositata ieri.

I giudici di legittimità hanno già più volte sottolineato come, al fine di evitare che la misura cautelare in questione si riveli **eccessiva** nei confronti del destinatario, e in ossequio al principio di adeguatezza, gradualità e proporzionalità comune a tutte le misure cautelari, anche il valore delle cose sequestrate deve essere **adeguato e proporzionale** all'importo del credito garantito; e la stima deve costituire oggetto di attenta valutazione preventiva da parte del giudice della cautela, controllabile dal Tribunale del Riesame e non differibile alla fase esecutiva della confisca.

Sicché il valore dei beni da sottoporre a vincolo deve essere adeguato e proporzionato al profitto (o al prezzo) del reato e il giudice, nel compiere tale verifica, deve fare riferimento alle **valutazioni di mercato** degli stessi al momento in cui il sequestro viene disposto (cfr. Cass. nn. [36464/2015](#), [15807/2014](#), [3260/2013](#) e [17465/2012](#)).

In pratica, in forza di tali principi si riconosce che con la misura cautelare non può ottenersi più di quello che si otterrebbe con il provvedimento definitivo; con la conseguenza che, nel caso di sequestro per equivalente, i criteri di valutazione dei beni devono essere tendenzialmente gli stessi di quelli che saranno utilizzati per la confisca definitiva. E non vi è dubbio che in quella sede la valutazione dei beni oggetto di ablazione reale per equivalenza rispetto al profitto (o al prezzo) derivante dal reato non può che avvenire sulla base di criteri legati al valore reale, cioè di mercato; altrimenti si realizzerebbe una non consentita, in quanto sproporzionata, **compressione del diritto di proprietà**, soprattutto nella misura in cui si riconosce la natura sanzionatoria della confisca c.d. di valore.

A fronte di ciò, il rischio che il vincolo cautelare imposto con il provvedimento giudiziario debba ridursi o estendersi a seconda dell'andamento del mercato, in ordine alla valutazione di quel certo bene, viene superato fissando il momento in cui la valutazione deve essere compiuta ovvero il **momento in cui è disposto** il sequestro.

Operativamente, poi, il Tribunale, in qualità di giudice dell'appello cautelare, per espletare il ruolo di garanzia dei diritti costituzionali che la legge gli demanda, deve

prendere in considerazione e valutare, in modo puntuale e coerente, **tutte le risultanze processuali**, e quindi non solo gli elementi probatori offerti dalla pubblica accusa, ma anche le confutazioni e gli elementi offerti dall'indagato che possano avere influenza sulla decisione.

In altri termini, non può prescindere dagli elementi offerti dalla difesa con i quali deve necessariamente confrontarsi motivando, seppure succintamente, le ragioni per le quali non ritiene di prenderli in considerazione.

A supporto della centralità del valore di mercato – osserva ora la decisione in commento – rileva anche un'ulteriore considerazione. I beni immobili confiscati sono acquisiti di diritto e gratuitamente al **patrimonio disponibile del Comune** nel cui territorio si trovano (ex art. 6 comma 4 della L. 97/2001). Essi, inoltre, in base all'art. 230 comma 4 del DLgs. 267/2000, sono valutati secondo le modalità previste dal principio di cui all'allegato n. 4/3 del DLgs. 118/2011.

Si tratta, in particolare, del “principio contabile applicato concernente la contabilità economico-patrimoniale degli enti in contabilità finanziaria”, che, al § 6.1.2, dedicato alle immobilizzazioni materiali, afferma che per gli immobili acquisiti gratuitamente al patrimonio immobiliare del Comune è necessaria una relazione di stima a cura dell'Ufficio Tecnico dell'ente, salva la facoltà di ricorrere ad una valutazione peritale di un esperto indipendente designato dal presidente del Tribunale. In tale ipotesi, occorre considerare le indicazioni del documento OIC n. [16](#) in tema di immobilizzazioni materiali, che, con riguardo alle immobilizzazioni acquisite a titolo gratuito, attribuiscono rilevanza, ai fini dell'iscrizione nell'attivo dello Stato patrimoniale, al loro **presumibile valore di mercato** alla data di acquisizione.

Ebbene, se gli immobili acquisiti gratuitamente al patrimonio immobiliare del Comune devono essere iscritti al loro valore di mercato, non appare possibile utilizzare, in sede di sequestro finalizzato alla confisca un criterio eterogeneo, con il rischio, concreto e immediato, di violare i principi citati di adeguatezza, gradualità e proporzionalità della misura cautelare.

Ciò, tuttavia, non significa che il valore catastale non sia, in assoluto, mai utilizzabile (soprattutto nei casi in cui i due valori tendono ad allinearsi). Ma quando la sproporzione tra i due valori è netta, la necessità di evitare il pregiudizio ai ricordati principi di adeguatezza e gradualità impone al giudice che decida di optare per il primo di **motivare la scelta** “apparentemente” contraria ad essi.