

Penale Sent. Sez. 3 Num. 41051 Anno 2018

Presidente: CAVALLO ALDO

Relatore: SOCCI ANGELO MATTEO

Data Udiienza: 17/01/2018

**SENTENZA**

sul ricorsi proposti da:

[REDACTED]

nel procedimento a carico di questi ultimi

avverso l'ordinanza del 25/07/2017 del TRIB. LIBERTA' di ROMA

sentita la relazione svolta dal Consigliere ANGELO MATTEO SOCCI;

sentite le conclusioni del PG MARILIA DI NARDO: "Inammissibilità dei ricorsi"

Uditi i difensori, [REDACTED] e Avv. Claudio Ramelli: "Accoglimento dei ricorsi".

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

## RITENUTO IN FATTO

1. Il Tribunale di Roma, sezione riesame, con ordinanza del 12 luglio 2017 confermava il decreto di sequestro del Giudice delle indagini preliminari di Velletri, del 16 maggio 2017, che aveva disposto il sequestro preventivo, finalizzato alla confisca per equivalente nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] <sup>in relazione</sup> indagati <sup>AGI</sup> più reati fiscali, in quanto, in concorso tra loro, al fine di evadere le imposte sui redditi e sul valore aggiunto, [REDACTED] amministratori di diritto, [REDACTED] e [REDACTED] quali amministratori di fatto della [REDACTED] [REDACTED] avvalendosi di numerose fatture emesse da diverse società, indicavano nelle dichiarazioni del 2013, 2014 e 2015 elementi passivi fittizi con evasione dell'IVA; nei confronti della società AGE era stato disposto il sequestro preventivo ai fini di confisca diretta dei beni profitti del reato, nonché delle somme di denaro o di altri valori immobiliari rimasti nella disponibilità dei conti correnti della persona giuridica (per € 2.496.789,07).

2. Ricorrono per Cassazione, tramite difensori, con 4 distinti ricorsi: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] Hanno dedotto i motivi di seguito enunciati, nei limiti strettamente necessari per la motivazione, come disposto dall'art. 173, comma 1, disp. att., c.p.p.

2. 1. [REDACTED] (motivo comune a tutti i ricorrenti).

Violazione di legge, relativamente alle norme per la valutazione del valore dei beni da sottoporre a sequestro preventivo. Nullità per violazione dell'obbligo di motivazione, art. 125, comma 3, cod. proc. pen. e 322 ter, cod. pen.

7. Risulta invece fondato il motivo relativo alla determinazione del valore dell'immobile sequestrato. Infatti «In tema di sequestro preventivo funzionale alla confisca per equivalente, il valore dei beni da sottoporre a vincolo deve essere adeguato e proporzionato al prezzo o al profitto del reato e il giudice, nel compiere tale verifica, deve fare riferimento alle valutazioni di mercato degli stessi, avendo riguardo al momento in cui il sequestro viene disposto. (Fattispecie di sequestro di immobile finalizzato alla confisca e alla acquisizione al patrimonio comunale, in cui la Corte ha ritenuto illegittimo il ricorso al valore catastale del bene, che la difesa aveva evidenziato essere sensibilmente sproporzionato rispetto al valore iscritto nel bilancio del comune beneficiario)» (Sez. 3, n. 9146 del 14/10/2015 - dep. 04/03/2016, Fundaro', Rv. 26645301; vedi anche, nello stesso senso, Sez. 2, n. 36464 del 21/07/2015 - dep. 09/09/2015, Armelli e altro, Rv. 26505901).

E' evidente che la valutazione del valore degli immobili sequestrati deve avvenire in relazione al reale prezzo di mercato, al momento del sequestro. Si tratta di una necessità di valutazione, del valore dei beni da sottoporre a vincolo, che deve essere (e non può non essere) adeguata e proporzionata al prezzo o al profitto del reato. Una sproporzione evidente renderebbe illegittimo, in assoluto, il provvedimento di sequestro. Limiterebbe la proprietà in maniera sproporzionata <sup>rispetto</sup> alla sua funzione di cautela finalizzata alla confisca.

Sul punto la motivazione del provvedimento impugnato deve ritenersi solo apparente, in quanto valuta il valore dell'immobile<sup>19</sup> € 151.800,00 «equivalente al prezzo di acquisto»; disattendendo i valori OMI (perché forniscono indicazioni di valore di massima) e della perizia, in quanto «il valore del bene deve ritenersi correttamente stimato nel prezzo pagato per l'acquisto, relativo ad un atto di compravendita stipulato di recente».

Orbene come prospettato dai ricorrenti il valore di mercato del bene è sottostimato in maniera radicale, in quanto solo moltiplicando le rendite catastali per il moltiplicatore (coefficiente) di legge, il valore risulta di € 2.433.458,79, inoltre la perizia di stima attribuisce un valore di oltre 3 milioni di € (3.163.652,00). Non si discute di un semplice scostamento, ma di valori completamente difforni, nella proporzione di 1 a 21 circa. Invero, il valore di acquisto può essere un elemento (tra i tanti) per determinare il valore reale del bene immobile, ma risulta influente quando lo stesso è palesemente idoneo a determinare il valore del bene immobile (l'acquisto infatti può essere stato effettuato all'asta, per un affare contingente, o per altre cause che non riguardano la valutazione oggettiva del valore del bene in sequestro).

Può quindi affermarsi il seguente principio di diritto: «In tema di sequestro preventivo funzionale alla confisca per equivalente, il valore dei beni da sottoporre a vincolo deve essere adeguato e proporzionato al prezzo o al profitto del reato e il giudice, nel compiere tale verifica, deve fare riferimento alle valutazioni di mercato degli stessi, avendo riguardo al momento in cui il sequestro viene disposto; e il valore dell'acquisto, anche recente, può costituire un indice di riferimento qualora sia adeguato e non sproporzionato<sup>20</sup> all'effettivo valore reale dell'immobile - nella specie valore di acquisto di euro 151.800,00 con valore di stima in perizia di euro 3.163.652,00-, ma lo stesso è del tutto neutro quando il valore di mercato è radicalmente differente»

Conseguentemente l'ordinanza deve annullarsi limitatamente alla valutazione del valore dell'immobile in sequestro con rinvio per nuovo esame al Tribunale di Roma.

11  


**P.Q.M.**

Annulla l'ordinanza impugnata limitatamente alla valutazione del valore dell'immobile in sequestro e rinvia per nuovo esame al Tribunale di Roma - Sezione del riesame;

dichiara inammissibili nel resto i ricorsi.

Così deciso il 17/01/2018

Corte di Cassazione - copia non ufficiale