

## SEQUESTRO, CONFISCA E TUTELA DEL CREDITO NEL PROCESSO ESECUTIVO.

di GUIDO GIUSTI

SOMMARIO: 1. Premessa – 2. Misure di prevenzione *ex D. lgs. n. 159/2011.* – 3. Inferenza delle misure “antimafia” nel processo esecutivo: spunti applicativi – 4. -Inestensibilità dell’art. 104 *bis* disp. att. c.p.p. alle misure “ordinarie” - 5. Confisca definitiva e giurisprudenza civile - 6. Giurisprudenza penale: la regola dell’*ordo temporalis* - 7. La giurisprudenza civile di merito - 8. Pericolo di infruttuosità della vendita. 9. Considerazioni finali.

### 1. Premessa.

L’incidenza dei provvedimenti di sequestro e confisca nei confronti dei creditori che abbiano promosso esecuzione immobiliare contro i beni sottoposti alle misure espropriative a favore dello Stato è oggetto di risalenti contrasti. In assenza di una disciplina uniforme, lo scopo prioritario che gli interpreti si prefiggono è quello di individuare un punto di equilibrio tra le esigenze di repressione del fenomeno criminale e la tutela dei creditori e dei terzi aggiudicatari.

Il tema potrebbe apparire di scarsa attualità alla luce della prossima entrata in vigore del nuovo Codice della Crisi d’impresa e dell’insolvenza che estenderà la portata operativa delle norme del codice antimafia anche ai rapporti tra misure cautelari penali e procedure di liquidazione giudiziale; tuttavia, a ben vedere, si tratta di materie non sovrapponibili né suscettibili di applicazione analogica, e la cui decorrenza è stato peraltro ulteriormente posticipata a seguito dell’emergenza epidemiologica.

Allo stato, dunque, malgrado il susseguirsi di interventi legislativi e di coraggiose opinioni dottrinali, non è ancora possibile individuare criteri risolutivi tra i confliggenti interessi, ma alcuni recenti arresti giurisprudenziali, anche di legittimità, consentono di abbozzare un breve

*excursus* ragionato sugli istituti coinvolti, nell'intento di offrire alcuni spunti pratici e applicativi.

## 2. Misure di prevenzione ai sensi del D. lgs. n. 159/2011.

È ormai opinione condivisa che i diversi tipi di confisca non possano essere ricondotti ad un istituto unitario a causa della significativa difformità dei presupposti, delle finalità, dei contenuti e delle declinazioni che caratterizzano le forme di ablazione patrimoniale a favore dello Stato.

Ai nostri fini, occorre tuttavia operare una prima distinzione.

Da un lato, le misure di prevenzione ai sensi del D. lgs. n. 159/ 2011 (Codice antimafia) o ad esse equiparate e, dall'altro, le ipotesi "ordinarie" di sequestri strumentali alla confisca previste dagli artt. 240 o 322-*ter* del codice penale, letti in relazione all'art. 321, comma 2, c.p.p..

Il Codice antimafia disciplina espressamente la fattispecie stabilendo la prevalenza del procedimento di prevenzione di natura patrimoniale su quello espropriativo pendente innanzi al Giudice dell'esecuzione civile per la realizzazione delle ragioni creditorie.

L'art. 55 del Codice Antimafia prevede, infatti, che a seguito del sequestro non possono essere iniziate o proseguite azioni esecutive e i beni oggetto di esecuzione sono presi in consegna dall'amministratore giudiziario. Le procedure esecutive già pendenti sono sospese sino alla conclusione del procedimento di prevenzione e la confisca definitiva ne comporta l'estinzione. Qualora intervenga un dissequestro, la procedura esecutiva deve essere iniziata o riassunta entro il termine di un anno. I creditori ipotecari o i terzi che abbiano trascritto domande giudiziali precedentemente al sequestro hanno l'onere di intervenire nel procedimento penale di prevenzione affinché si accerti la propria estraneità alla condotta delittuosa per poi concorrere eventualmente alla distribuzione del ricavato.

A seguito della riforma attuata con L. 17 ottobre 2017 n. 161, tale disciplina si applica anche ai sequestri ed alle confische di cui all'art. 240-*bis* c.p.<sup>1</sup>, ovvero le cosiddette confische "*allargate*" aventi ad oggetto beni di presunta origine illecita, e quelle di cui all'art. 51, co 3 *bis*, c.p.p., ossia previste nell'ambito di reati di grave allarme sociale, giusta l'estensione della disciplina antimafia prevista dall'art. 104 *bis*, co. 1 *quater*, disp. att. c.p.p.<sup>2</sup>, superando così i precedenti contrasti interpretativi in relazione all'applicabilità analogica dell'art. 55<sup>3</sup>.

Come osservato dalle Sezioni Unite, il presupposto giustificativo della confisca di prevenzione è "*la ragionevole presunzione che il bene sia stato acquistato con i proventi di attività illecita*"<sup>4</sup>.

Ne consegue che lo scopo della misura è quello di sottrarre alla criminalità organizzata beni e denaro di origine illecita, evitando al tempo stesso di subordinare l'ablazione patrimoniale alla necessità di dimostrare, nell'ambito di un processo penale, la precisa derivazione di ogni singolo bene o somma di denaro da un particolare delitto.

E' così evidente che la cosiddetta confisca estesa presenti tratti di marcata analogia rispetto alla figura della confisca di prevenzione, dal momento che entrambe le misure si saldano ad una sproporzione tra valore dei beni di verosimile origine delittuosa e le possidenze legittime del soggetto cui si riferiscono le anzidette misure, che, al tempo stesso, prescindono da qualsiasi profilo inerente al nesso di pertinenzialità tra i beni da confiscare ed una determinata ipotesi di reato<sup>5</sup>.

Ne consegue che, nonostante i tratti divergenti<sup>6</sup>, le affinità strutturali tra le due misure comportano una ontologica "*riconcucibilità*" dell'ingiustificato accumulo patrimoniale ad una qualità soggettiva (condanna per determinati delitti o qualità di indiziato di appartenenza ad un sodalizio mafioso) che a sua volta si qualifica per essere essa stessa generatrice di un meccanismo di illecito arricchimento<sup>7</sup>.

3. Inferenza delle misure "*antimafia*" nel processo esecutivo: spunti applicativi.

Può rivelarsi utile ripercorrere in estrema sintesi i principi applicativi che, allo stato attuale, parrebbero regolamentare il destino delle procedure esecutive in presenza di misura di prevenzione patrimoniale.

*a.* I beni che si trovano nella "*disponibilità*" del reo possono essere colpiti da misure di prevenzione anche se vincolati da pignoramento immobiliare o da garanzia ipotecaria. E' opinione della Suprema Corte, anche a Sezioni Unite, che l'esigenza di assicurare al terzo creditore la facoltà di soddisfare le proprie ragioni nei confronti dello Stato non possa ostacolare l'impegno di quest'ultimo di colpire il prodotto economico delle attività illecite, "*atteso che è necessario impedire che il soggetto indiziato possa procurarsi - mediante prestiti bancari e con il sistema di preconstituirsì una schiera di creditori di comodo muniti di titoli con data certa - denaro di provenienza lecita sottraendo poi alla confisca i beni vincolati a garanzia di terzi creditori*"<sup>8</sup>.

*b.* Nel concorso tra procedura esecutiva individuale e procedimento penale, le esigenze pubblicistiche prevalgono sulle ragioni del creditore, indipendentemente dal dato temporale e, quindi, anche qualora la misura di prevenzione patrimoniale intervenga successivamente rispetto all'iscrizione ipotecaria o alla trascrizione del pignoramento.

c. In particolare, qualora l'immobile sia colpito da un provvedimento di sequestro, il creditore non potrà intraprendere azioni esecutive e i beni sequestrati saranno presi in consegna dall'amministratore giudiziario.

d. Nelle azioni esecutive già pendenti, la presenza di un provvedimento di sequestro, rilevabile anche d'ufficio dal giudice dell'esecuzione, ne determina la improseguibilità<sup>9</sup> ed il procedimento entra in una fase di quiescenza<sup>10</sup>. Secondo l'orientamento maggioritario, il giudice può sospendere il processo *ex lege* con provvedimento ai sensi dell'art. 623 c.p.c.<sup>11</sup>.

e. Il provvedimento con cui il giudice dell'esecuzione dichiara la improseguibilità della procedura o ne dispone la sospensione può essere impugnato nelle forme dell'opposizione agli atti esecutivi.

f. La quiescenza è destinata a terminare all'esito del procedimento di prevenzione: in caso di revoca del sequestro, il processo esecutivo potrà essere riassunto nel termine di un anno<sup>12</sup>, mentre nel caso in cui sia disposta la confisca definitiva dovrà essere ordinata l'estinzione della procedura<sup>13</sup> e la cancellazione della trascrizione del pignoramento.

g. Prima delle definitive statuizioni sulla confisca in sede penale, il creditore assistito da garanzia reale non è legittimato a chiedere la revoca del sequestro per svincolare il bene e "*restituirlo*" alla procedura esecutiva civile libero da gravami<sup>14</sup>.

h. La confisca definitiva configura ipotesi di acquisto a titolo originario<sup>15</sup> con la conseguenza che i beni sono acquisiti al patrimonio dello Stato "*liberi da oneri e pesi*"<sup>16</sup>. Le Sezioni Unite hanno fugato ogni dubbio circa il fatto che la norma si riferisca anche all'ipoteca, al pignoramento ed al sequestro conservativo.

i. Non rileva l'eventuale priorità della data di trascrizione dei provvedimenti in conflitto: la confisca rimane indifferente alla eventuale trascrizione di pignoramenti o all'iscrizione di ipoteca<sup>17</sup>, anche se antecedenti.

l. Deve ritenersi che l'estinzione del processo esecutivo derivante dalla definitività della confisca abbia natura "*atipica*", con la conseguenza che anche contro tale provvedimento sarà consentito reagire nelle forme dell'opposizione agli atti esecutivi e non con il rimedio del reclamo di cui all'art. 630 c.p.c..

m. Salvo casi particolari<sup>18</sup>, il sequestro trascritto dopo la emissione del decreto di trasferimento non pregiudica i diritti dell'aggiudicatario.

n. Al di là delle vicende processuali dell'esecuzione forzata, la tutela dei diritti dei terzi in buona fede è rimessa alla fase esecutiva dinanzi al giudice

penale. La confisca di prevenzione non pregiudica *in toto* i diritti di credito ed i diritti reali di garanzia, che potranno essere parzialmente soddisfatti in sede penale nel limite del 60% del valore dei beni sequestrati e confiscati, risultante dal valore di stima o dalla minor somma eventualmente ricavata dalla vendita degli stessi, al netto delle spese del procedimento di confisca e di amministrazione dei beni.

*o.* In estrema sintesi, il diritto dei creditori dovrà essere accertato ai sensi degli artt. 57 e ss., d.lgs. n. 159/2011, con l'intervento dell'amministratore giudiziario, incaricato della gestione dei beni, e del giudice delegato, il quale verificherà i crediti e formerà lo stato passivo (art. 57), dandone immediata comunicazione all'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata. Dopo l'irrevocabilità del provvedimento di confisca, i creditori ammessi al passivo saranno soddisfatti secondo l'ordine dei privilegi e delle cause legittime di prelazione o, nel caso in cui le somme riscosse non fossero sufficienti, attraverso la liquidazione dei beni (art. 60).

*p.* La tutela dei creditori è subordinata al fatto che i loro diritti risultino da atto munito di data certa anteriore al sequestro e che il credito non sia strumentale all'attività illecita o a quella che ne costituisce il frutto o il reimpiego, sempre che il creditore dimostri la buona fede<sup>19</sup> e l'inconsapevole affidamento<sup>20</sup>.

*q.* In presenza di un giudicato maturato in sede civile che riguardi sia l'*an* che il *quantum* del credito, poi azionato in sede di verifica post confisca, il giudice penale deve "*limitarsi*" a verificare la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 52 del Codice antimafia. Al di fuori di tale ambito<sup>21</sup>, il giudice è tenuto a servirsi dei risultati dell'accertamento del credito compiuto in sede civile, non essendo rintracciabile alcuna disposizione di legge che ne estenda in modo generalizzante l'ambito di intervento<sup>22</sup>.

#### 4. Inestensibilità dell'art. 104- *bis* disp. att. c.p.p. alle misure "*ordinarie*".

Le misure di sicurezza previste dagli artt. 240 o 322-*ter* c.p., al contrario di quelle esaminate in precedenza, presuppongono un nesso di "*pertinenzialità*" tra il bene cui sono indirizzate ed un determinato reato.

Come si evince dallo stesso art. 240 c.p., infatti, la confisca facoltativa è basata sul giudizio di pericolosità che, in concreto, il giudice è chiamato ad esprimere, tenendo conto dell'effetto induttivo determinato nel colpevole dalla disponibilità della *res*, nel senso che tale oggetto, ove sia accessibile da parte del condannato, potrebbe costituire per quest'ultimo un incentivo a commettere ulteriori reati<sup>23</sup>. La confisca diviene, invece, obbligatoria quando la pericolosità è intrinseca alla *res* e, quindi, presunta *iuris et de iure*,

rappresentando, ad esempio, il prezzo del reato o lo strumento utilizzato per la sua commissione.

In questi casi, nel *silentium legis*, la tutela del terzo creditore rispetto alle esigenze pubblicistiche assume contorni meno definiti e affidati all'esegesi degli interpreti.

È, però, opinione dominante quella secondo la quale, in assenza di uno specifico richiamo normativo, alla confisca ordinaria (e tantomeno al sequestro) non possa essere estesa in via analogica la disciplina prevista dal codice antimafia, né il rinvio di cui all'art. 104 *bis* disp. att. c.p.p.<sup>24</sup>.

Mentre il codice antimafia rappresenta una *lex specialis* che comporta deroghe significative rispetto alla disciplina di diritto comune giustificate dalla necessità di rendere più incisiva l'azione di contrasto della criminalità eliminando dal mercato un bene di provenienza illecita, la *ratio* delle misure “*ordinarie*” è meramente preventiva e risiede nella necessità di togliere al reo qualsiasi beneficio economico derivante dall'attività criminosa, ivi compresi i beni *de quibus*.

In tal senso si è, anche recentemente, espressa la Cassazione penale che ha precisato che l'art. 104-*bis* disp. att. c.p.p. è una disposizione speciale prevista per le sole ipotesi di sequestro rivolto alla confisca di prevenzione di cui al D. lgs. 6 settembre 2011, n. 159, codice antimafia, non estensibile, per via analogica, agli altri istituti consimili, ma “*alle sole disposizioni in materia di amministrazione e destinazione dei beni sequestrati e confiscati, nonché quelle in materia di tutela dei terzi e di esecuzione del sequestro previste sempre dal codice antimafia al sequestro e alla confisca in casi particolari previsti dall'art. 240-bis c.p. o dalle altre disposizioni di legge che a questo articolo rinviano, nonché agli altri casi di sequestro e confisca di beni adottati nei procedimenti relativi ai delitti di cui all'art. 51, comma 3-bis, c.p.p.*”.<sup>25</sup>.

## 5. Confisca definitiva e giurisprudenza civile.

Come abbiamo visto, i beni oggetto della confisca attualmente disciplinata dal D. lgs. 159/11 sono acquistati dallo Stato “*liberi da pesi*”, con la conseguenza che non possono essere iniziate o proseguite le esecuzioni sugli immobili che transitano in consegna all'amministratore giudiziario. Le esecuzioni in sede civile potranno essere riassunte soltanto nel caso di revoca definitiva del sequestro o della confisca, mentre la confisca definitiva comporta l'estinzione delle procedure esecutive medesime.

Nel caso di confisca ordinaria è invece necessario ricorrere ancora una volta all'opera suppletiva della giurisprudenza.

Quest'ultima, dopo aver assunto posizioni altalenanti, pareva aver individuato nell'istituto un'ipotesi di acquisto a titolo derivativo, a fronte del quale lo Stato deve considerarsi successore a titolo particolare nel diritto reale sul bene confiscato, subentrando nella medesima posizione giuridica e nel medesimo diritto già spettanti al proprio dante causa.

Solo il regime speciale dettato dal codice antimafia può giustificare un acquisto del bene da parte dello Stato a carattere originario, mentre nel regime ordinario la misura penale tende soltanto a privare l'indagato della disponibilità del bene.

La naturale conseguenza è che la confisca sarà inidonea a pregiudicare gli eventuali diritti reali legittimamente acquistati dai terzi in buona fede e che l'opponibilità di tali diritti si misura sulla base del principio dell'*ordo temporalis* delle formalità pubblicitarie.

Un nuovo arresto della Terza Sezione Civile<sup>26</sup>, però, parrebbe aver messo in crisi tale percorso esegetico, dichiarando apertamente di ritenere che *“la prevalenza delle esigenze pubblicistiche penali sulle ragioni del creditore del soggetto colpito dalle misure di sicurezza patrimoniali, anche se il primo sia assistito da garanzia reale sul bene, costituisce principio generale dell'ordinamento”* e ciò anche se l'iscrizione ipotecaria sia avvenuta in epoca anteriore.

Allo stesso modo, la confisca penale definitiva prevale in sede civile sul pignoramento, a prescindere dalla data di trascrizione, mentre la eventuale tutela dei diritti dei creditori pignoranti sarà possibile solo in sede penale.

E ciò indipendentemente dalla *“natura”* della confisca medesima, ivi compresa *“quella disposta ai sensi dell'art. 240 c.p., costituente misura di sicurezza penale, obbligatoria o facoltativa che sia, quale provvedimento ablativo dei diritti del condannato e di tutti i diritti gravanti sul bene confiscato”*.

In altri termini, l'eventuale conflitto tra i diritti dei creditori del condannato (anche se essi siano assistiti da garanzia reale sul bene o abbiano già proceduto al pignoramento) e quelli dello Stato, beneficiario del provvedimento stesso, non si risolverebbe, sul piano civilistico, in base all'antiorità della iscrizione o trascrizione nei registri immobiliari dei relativi acquisti, essendo sufficiente che la confisca intervenga (a prescindere dalla sua trascrizione) nel momento in cui il bene risulti ancora di proprietà del destinatario.

Nella espropriazione forzata, pertanto, l'unico limite rimarrebbe l'intervenuto provvedimento di aggiudicazione in favore di un terzo acquirente, la cui maggior tutela rispetto a quella dell'esecutato<sup>27</sup> trova fondamento anche nell'art. 187-bis, I comma, disp. att. c.p.c. Se l'estinzione

o la chiusura anticipata del processo esecutivo avvengono dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione, anche se provvisorie, restano comunque validi ed efficaci gli effetti di tali atti nei confronti dei terzi in forza dell'articolo 632, secondo comma, c.p.c..

“Solo in questo senso”, prosegue la motivazione, “può affermarsi la natura derivativa del relativo acquisto in favore dello Stato”.

Riassumendo, la confisca definitiva intervenuta prima dell'emissione del decreto di trasferimento renderebbe l'esecuzione forzata improcedibile, conclusione questa difficilmente conciliabile con la natura derivativa dell'acquisto che la Suprema Corte considera invece solo con riferimento alla tutela del legittimo affidamento del terzo acquirente, nonché con l'eccezionalità della disposizione prevista dalla normativa speciale del codice antimafia.

Come si approfondirà nel prosieguo, la decisione<sup>28</sup> ha destato molte perplessità negli interpreti, che hanno ritenuto che, al di là del richiamo alla “limitata” natura derivativa dell'acquisto, l'iter argomentativo presupponesse in realtà un acquisto tale da “travolgere” i diritti dei terzi, anche se antecedenti, con tesi che si riteneva ormai superata.

In realtà, la pronuncia ha una portata assai meno ampia di quella che le è stata attribuita, circoscrivendo le proprie statuizioni all'incidenza sul piano strettamente civilistico della sola confisca definitiva, senza addentrarsi nella eventuale risoluzione dei conflitti, rimandati alla competenza del giudice penale.

#### 6. Giurisprudenza penale: la regola dell'*ordo temporalis*.

Nel frattempo, le Sezioni penali prendevano direzioni più uniformi e non sempre coerenti con gli orientamenti civilistici.

In particolare, nel novembre del 2018, anche la Cassazione penale si pronunciava su un caso che coinvolgeva il rapporto tra misura penale ordinaria e procedura esecutiva immobiliare promossa in sede civile dai creditori assistiti da ipoteca iscritta in epoca precedente<sup>29</sup>. A seguito di condanna definitiva per reati di frode fiscale, falso e di ricettazione, era stata disposta confisca dell'immobile che evidentemente ne costituiva il profitto. La misura definitiva è stata trascritta nei registri immobiliari in epoca successiva rispetto alla iscrizione dell'ipoteca gravante sul medesimo bene, ma anteriormente al pignoramento. Nel corso della procedura esecutiva promossa dal creditore ipotecario l'immobile veniva aggiudicato all'asta, ciononostante, il giudice dell'esecuzione penale ravvisava la prevalenza della misura ablatoria definitiva sul decreto di trasferimento emesso all'esito del

procedimento espropriativo in quanto trascritta in epoca anteriore. Contro tale decisione, gli aggiudicatari ricorrevano in Cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost. ritenendo lesi i propri diritti quali terzi acquirenti in buona fede.

La Corte ribadisce ancora una volta che soltanto il "*codice delle leggi antimafia*" prevede che il sequestro preventivo determini la sospensione dei procedimenti di esecuzione forzata già pendenti sul medesimo bene e, nel caso in cui successivamente intervenga la confisca definitiva, l'estinzione del procedimento di esecuzione forzata.

Trattandosi di una disciplina di carattere eccezionale, l'assenza di analoga previsione con riferimento alle ipotesi di confisca ai sensi dell'art. 240 c.p., o di confisca per equivalente ai sensi dell'art. 322 *ter* c.p., dovrebbe intendersi come scelta del legislatore di ritenere compatibili vincoli di indisponibilità penali e civili e, quindi, di ammettere "*la possibilità di una contemporanea pendenza di due procedimenti*".

Il punto di coordinamento deve così ravvisarsi nel principio secondo il quale la confisca diretta del profitto, che nel caso di specie è individuato nell'immobile esecutato, non può attingere beni appartenenti a persone estranee al reato o pregiudicarne i diritti reali già acquisiti in buona fede, ragione per la quale eventuali conflitti andrebbero necessariamente risolti attraverso il sistema della anteriorità delle trascrizioni secondo il principio dell'*ordo temporalis*.

Ai fini dell'opponibilità del vincolo penale al terzo acquirente, occorrerà quindi verificare se la trascrizione del sequestro *ex art. 104 disp. att. c.p.p.*, sia antecedente rispetto alla trascrizione del pignoramento immobiliare o all'iscrizione ipotecaria.

Diversamente, afferma la sentenza, se la trascrizione del sequestro è successiva, il bene deve ritenersi appartenente al terzo *pleno iure* con conseguente impossibilità della confisca posteriore all'acquisto.

Nel primo caso, la confisca definitiva intervenuta in pendenza della procedura esecutiva dovrà prevalere, mentre nel secondo caso l'azione intrapresa in sede civile dal creditore potrà proseguire, con conseguente salvezza dei diritti acquistati in sede di aggiudicazione da terzi in buona fede anche se nel frattempo sia intervenuta la confisca, salve le cautele connesse all'accertamento penalistico della buona fede e al trasferimento sul ricavato delle pretese statali.

Recentemente, la Corte penale è tornata in argomento approfondendone i contorni<sup>30</sup>, ma l'impianto motivazionale si pone purtroppo in controtendenza rispetto alle aperture che parevano trasparire dalle recenti evoluzioni.

La decisione trae origine dall'iniziativa promossa da un terzo che, nel corso di una procedura esecutiva, si era aggiudicato all'asta il bene colpito da un sequestro preventivo e ne pretendeva la revoca. Contro l'accoglimento dell'istanza, proponeva ricorso il Procuratore della Repubblica osservando che, nel caso di specie, il vincolo cautelare era stato trascritto in data antecedente rispetto all'atto di pignoramento e, quindi, ad esso opponibile. Resiste l'aggiudicatario sulla base del fatto che la banca procedente vantava sull'immobile un'ipoteca a garanzia dell'erogazione di un mutuo fondiario, iscritta in epoca di gran lunga precedente rispetto all'emissione della misura penale. Il diritto reale di garanzia, in applicazione del principio del *prior in tempore potior in iure*, avrebbe avuto un effetto prenotativo rispetto al successivo sequestro, revocato per l'intervenuta aggiudicazione definitiva degli immobili al terzo in buona fede.

La Corte, in accoglimento del ricorso, ha ritenuto che affermare la prevalenza dell'iscrizione ipotecaria a favore dell'aggiudicatario, rappresenta un'applicazione contraria ai principi di legittimità in quanto equivale a trasferire - al di fuori di ogni previsione normativa - gli effetti del vincolo ipotecario in capo ad un soggetto diverso rispetto a quello per il quale la garanzia era stata stabilita.

In caso di confisca l'acquisto in favore dello Stato avviene effettivamente a titolo derivativo, ma la tutela dei diritti reali di terzi, anche se acquistati in epoca anteriore al sequestro funzionale alla confisca, rimangono pur sempre di competenza del giudice penale e non può essere anticipata ad un momento antecedente la definizione delle statuizioni di merito rispetto alle quali la cautela è strumentale.

Nell'alveo di tali coordinate ermeneutiche, la Corte conclude, pertanto, che in pendenza dell'accertamento di merito non può accordarsi l'elisione *de jure* del vincolo cautelare per iniziativa del terzo aggiudicatario del bene, consapevole della preesistenza del predetto vincolo sul bene rispetto al pignoramento che ha dato inizio alla procedura esecutiva, sia in virtù dell'intervenuta trascrizione sia perché, nel caso, debitamente informato attraverso le precise indicazioni contenute nell'avviso di vendita.

Ancora una volta, si riconferma la tendenza di far prevalere, almeno nei tempi e nei modi, l'interesse dello Stato alla punizione del comportamento penalmente illecito non solo su quello privatistico, ma anche sull'interesse, anch'esso pubblico, alla stabilità degli effetti delle vendite giudiziarie e alla libera circolazione dei beni, a discapito del "*punto di equilibrio*" che la stessa Corte auspicava.

## 7. La giurisprudenza civile di merito.

In tale contesto, la prassi giurisprudenziale formatasi presso le sezioni delle esecuzioni immobiliari, salvo casi eccezionali, si è occupata quasi in via esclusiva di sciogliere il nodo della proseguibilità o meno della procedura espropriativa qualora si rinveniva l'esistenza di un vincolo penale sul bene esecutato.

Nel corso degli anni sono state offerte soluzioni divergenti e molto spesso inconciliabili.

Soprattutto in passato, ma non solo, molti Tribunali facevano fatica a intravedere *in subiecta materia* reali differenze applicative tra la disciplina disposta dal Codice antimafia e le misure dallo stesso non espressamente regolamentate, in quanto la normativa è stata ritenuta espressione di un principio generale destinato a spiegare i suoi effetti in tutti i casi in cui intervengano misure di matrice pubblicistica. Ne conseguirebbe che, indipendentemente dal tipo di confisca o dalla forma del sequestro ad essa finalizzata, anche in assenza di una disposizione esplicita, al fine di evitare ulteriori attività ogni procedura esecutiva andrebbe sospesa “*se del caso applicando - se non la normativa in tema di misure di prevenzione, di cui all'art. 55 del d.lgs. n. 159 del 2011 - l'art. 623 cod. proc. civ., norma di chiusura in tema di poteri sospensivi innominati del giudice dell'esecuzione civile, dettata a fini di coerenza dell'ordinamento processuale*”<sup>31</sup>.

Alla luce dell'orientamento espresso dalla Cassazione penale, però, tale approccio interpretativo deve ritenersi superato, tanto che le ultime decisioni pubblicate parrebbero essersi assestate su posizioni opposte.

Sulla scia di alcuni illuminati precedenti<sup>32</sup>, una recente ordinanza del Tribunale di Bari ha confermato con particolare chiarezza espositiva che il conflitto tra il creditore ipotecario e le pretese statuali determinato dall'insistenza sul medesimo bene di un sequestro penale *ex art. 321 c.p.p.*<sup>33</sup> deve essere risolto qualificando l'acquisto in capo allo Stato come “*a titolo derivativo*”<sup>34</sup>.

Nel caso di specie, il debitore esecutato aveva proposto opposizione *ex art. 615*, secondo comma, c.p.c. nell'intento di ottenere la sospensione della procedura in virtù della asserita impossibilità per il creditore di procedere al pignoramento in quanto il cespite era stato attinto da confisca “*urbanistica*”<sup>35</sup>. In particolare, sul bene era stato trascritto un provvedimento di sequestro ordinario poi seguito da confisca non ancora definitiva. Entrambe le misure erano state trascritte in epoca anteriore alla data del pignoramento, ma posteriore all'iscrizione dell'ipoteca in favore del precedente.

Applicando la regola del *prior in tempore, potior in jure* di cui all'art. 2644 c.c., l'ordinanza conferma che i diritti dei terzi le cui formalità pubblicitarie

risultino anteriori alle misure penali prevarranno su queste ultime, fatto ovviamente salvo l'accertamento dell'elemento della buona fede in capo al terzo una volta che il provvedimento ablativo sia divenuto definitivo.

Tale soluzione è peraltro conforme al disposto di cui all'art. 2915 cc, che prevede che *“non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione, gli atti che importino vincoli di indisponibilità, se non sono stati trascritti prima del pignoramento, quando hanno per oggetto beni immobili o beni mobili iscritti nei pubblici registri”*.

Il giudice dell'esecuzione potrà così *“limitarsi”* a verificare, anche d'ufficio, l'appartenenza al debitore del bene oggetto della procedura espropriativa e che, quindi, quest'ultimo al momento del pignoramento o dell'iscrizione ipotecaria non fosse già stato colpito da un provvedimento definitivo di confisca, in quanto solo in quest'ultimo caso, i beni sono acquisiti al patrimonio dello Stato<sup>36</sup>.

Se così non è, non vi è ragione di sospendere una procedura esecutiva che garantirà la tutela del credito senza svilire la *ratio* della misura ablativa.

Scopo della misura penale *“ordinaria”* è, infatti, quello di recidere il legame tra l'indiziato ed il suo patrimonio illecito e tale funzione preventiva *“è soddisfatta con la sottrazione del bene al reo rispetto alla quale, pertanto, non assume rilievo la successiva commerciabilità del bene sottratto”*; ne discende che corollario applicativo di tale impostazione *“è quello per cui, in mancanza di un'espressa scelta normativa ad hoc, come avvenuto per le misure di prevenzione, il conflitto tra la pretesa statale e quelle dei terzi creditori andrebbe risolto sulla base del principio dell'ordo temporalis delle formalità pubblicitarie”*<sup>37</sup>.

La regolarità e la trasparenza dello svolgimento delle gare pubbliche sarà comunque assicurato dalle norme a tale scopo preposte, come il disposto di cui all'art. 586 c.p.c., sul quale torneremo più avanti, nonché il divieto di partecipare all'asta per il debitore ed i soggetti allo stesso interposti *ex art. 571 c.p.c.*, ed infine, dal sempre possibile intervento del Pubblico Ministero *ex art. 70 c.p.c.*. Oltre ovviamente ad un oculato esercizio dei poteri di direzione di cui all'art. 484 c.p.c., stabilendo ad esempio nell'ordinanza di vendita, come suggerisce il Tribunale di Bari, *“speciali condizioni di vendita in punto di requisiti soggettivi, in modo da arginare il rischio che il bene ritorni nella disponibilità dell'esecutato, per il tramite di un aggiudicatario a questi riconducibile (ad es., escludendo la partecipazione all'asta dei successibili)”*<sup>38</sup>.

Tutte le decisioni di merito esaminate in questa sede sono intervenute in pendenza del processo esecutivo, così che non avevano obbligo né ragione di

occuparsi della questione, se non *incidenter tantum*, della successiva distribuzione del ricavato.

È però evidente che l'opponibilità dell'aggiudicazione in sede esecutiva non elimina affatto ogni profilo di incertezza per il creditore, il cui interesse principale rimane comunque quello di recuperare il proprio credito.

Anche prevedendo che, in assenza di una confisca definitiva, la procedura possa proseguire fino alla ripartizione del ricavato secondo le ordinarie regole di graduazione, occorrerà comunque valutare le conseguenze della eventuale definitività della misura ablativa dopo la chiusura del processo esecutivo.

Nel perdurare del *silentium legis*, pare ragionevole ipotizzare che la confisca possa realizzare i suoi effetti solo sul prezzo di aggiudicazione, al netto delle spese in prededuzione sostenute dal creditore che ha dato impulso alla procedura, anche eventualmente attraverso un sequestro autonomo delle somme distribuite<sup>39</sup> o con automatico trasferimento del vincolo sul ricavato in applicazione del principio *pretium succedit in locum rei*<sup>40</sup>. In tali ipotesi, tuttavia, anche in seguito alla definizione della procedura, i creditori potrebbero essere chiamati a dimostrare la loro buona fede davanti al giudice penale per poi trattenere le somme già assegnate in sede di distribuzione.

Infine, nel caso in cui il provvedimento di confisca definitiva intervenga dopo l'aggiudicazione ma prima del riparto delle somme, si è sostenuta la necessità sospendere la procedura per consentire al giudice penale di accertare la sussistenza della buona fede in capo al creditore<sup>41</sup>.

Accertata la sussistenza di tale elemento, il riparto delle somme ricavate dovrà però essere effettuato sulla base del principio dell'*ordo temporalis* delle formalità pubblicitarie, garantendo così la piena tutela del creditore che abbia iscritto la propria garanzia reale prima della trascrizione della misura penale.

## 8. Pericolo di infruttuosità della vendita.

Ciò premesso, è evidente come la presenza di un gravame penale in tale contesto normativo e pretorio metteranno a significativo repentaglio la vendibilità dell'immobile.

Indipendentemente dalla *consecutio* delle formalità pubblicitarie, la giurisprudenza di legittimità è giunta ad escludere che il creditore, anche ipotecario, e persino l'aggiudicatario, siano legittimati a chiedere la revoca e la cancellazione del sequestro sia in sede civile nel corso del processo esecutivo, che in sede penale se non all'esito delle definitive statuizioni sulla confisca, in quanto né il diritto di sequela né l'aspettativa dell'acquirente possono escludere l'assoggettabilità del bene al vincolo, essendo destinati a trovare la loro soddisfazione solo nella successiva fase di merito. Secondo il

più recente orientamento della Corte penale, la divisione iniziale tra i diversi tipi di misure “*non ha alcuna incidenza rispetto al vincolo cautelare gravante sugli immobili, limitando la sua valenza alla sola prosecuzione del giudizio esecutivo, non conseguendo alla assegnazione del bene - per ciò solo - la liberazione dal vincolo cautelare*”<sup>42</sup>.

Ne consegue che, anche in assenza di ostacoli “*formali*” alla perseguibilità delle operazioni di vendita, resta il problema pratico, ma determinante, della probabile “*inappetibilità*” di un bene gravato da un vincolo pregiudizievole, che, almeno nell’immediato, potrebbe rivelarsi immune all’efficacia purgativa del decreto di trasferimento, precludendo al contempo al potenziale aggiudicatario la possibilità di concederlo in garanzia.

La partecipazione ad un’asta giudiziaria è tanto più invitante, quanto minori siano le incertezze in ordine alla stabilità degli effetti dell’aggiudicazione. La prospettiva di un acquisto stabile e sicuro attira un più elevato numero di partecipanti all’asta e determina una più animata competitività nella gara e, quindi, si traduce, in ultima analisi, in un maggior ricavo in minor tempo<sup>43</sup>.

Ciò comporta, *in primis*, la necessità di adottare ogni più opportuno accorgimento pubblicitario per rendere i potenziali offerenti edotti del fatto che il bene risulta gravato da sequestro penale e, quindi, consapevoli dell’alea correlata alla definizione della vicenda processuale alla quale il sequestro è strettamente funzionale in rapporto al coesistente interesse statale. E’, però, ineludibile conseguenza che il bene possa perdere di valore fino a vanificarlo o differire il realizzo a tempo indeterminato, con grave danno sia per il creditore ipotecario, sia per i soggetti interessati all’acquisto, ma anche per il debitore stesso.

E, ancora, a mitigare il rischio di una procedura infruttuosa, potrebbe soccorrere, oltre al prudente apprezzamento dei creditori stessi, quali soggetti maggiormente interessati ad una valutazione equilibrata<sup>44</sup>, il disposto di cui all’art. 164-*bis*<sup>45</sup>, che autorizza il Giudice a ricorrere alla chiusura anticipata del processo esecutivo quando non sia più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese creditorie, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, delle probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo.

L’applicazione della norma è rimessa al potere discrezionale del giudice, che dovrà valutare se sia o meno opportuno ordinare l’estinzione e la cancellazione della trascrizione del pignoramento dai registri immobiliari ai sensi degli artt. 632 c.p.c. e 172, disp. att. c.p.c..

Deve però ritenersi che la norma presupponga almeno un infruttuoso tentativo di vendita e non un aprioristico giudizio prognostico sulla

appetibilità del bene, come peraltro confermerebbe anche la previsione dell'articolo 586 c.p.c. che consente al giudice di sospendere la vendita solo quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto.

Lo scopo della norma è, infatti, quello di garantire, da un lato, l'interesse pubblico ad una ragionevole durata del processo e, dall'altro, l'interesse privato ad un'apprezzabile soddisfazione delle ragioni creditorie.

Ciò premesso, seppur si tratti di una valutazione discrezionale, l'improcedibilità rappresenta comunque una *extrema ratio*, che deve essere esclusa quando vi sia una possibile alternativa.

In tal senso, si è ritenuto come non sia sufficiente neppure lo svolgimento di una pluralità di tentativi di vendita andati deserti in quanto si tratterebbe comunque di dinamiche fisiologiche delle procedure esecutive.

Piuttosto, possono mutarsi gli approdi esegetici formati sul potere di sospensione attribuito al giudice dell'esecuzione *ex art. 586 c.p.c.* dopo l'aggiudicazione. Come osservato dalla Corte di legittimità, il giudice può sospendere l'esecuzione quando *a)* si verificano fatti nuovi successivi all'aggiudicazione; *b)* emerga che nel procedimento di vendita si siano verificate interferenze illecite di natura criminale che abbiano influenzato il procedimento; *c)* il prezzo fissato nella stima posta a base della vendita sia stato frutto di dolo scoperto dopo l'aggiudicazione; *d)* vengano prospettati, da una parte del processo esecutivo, fatti o elementi che essa sola conosceva anteriormente all'aggiudicazione, non conosciuti né conoscibili dalle altre parti prima di essa, purché costoro li facciano propri, adducendo tale tardiva acquisizione di conoscenza come sola ragione giustificativa per l'esercizio del potere del giudice dell'esecuzione<sup>46</sup>.

In questo contesto di incertezza, il creditore si accollerebbe anche le spese necessarie alla procedura, con il rischio di non poterle neppure recuperare in prededuzione.

## 9. Considerazioni finali.

Dalle considerazioni che precedono è evidente la tendenza del legislatore a prediligere, quantomeno in sede civile, l'interesse pubblico rispetto alla tutela del credito, tendenza peraltro ampiamente confermata dalla disciplina del nuovo Codice della Crisi d'impresa destinato ad estendere la portata operativa delle norme del codice antimafia anche ai rapporti tra misure cautelari penali e procedure di liquidazione giudiziale.

La condivisibile esigenza di colpire l'illecita accumulazione di patrimoni criminali non può tuttavia pregiudicare i diritti dei terzi estranei ai fatti che hanno dato luogo ai procedimenti penali e deve realizzarsi con comportamenti

coerenti, senza compromettere il principio della certezza dell'iscrizione ipotecaria e della libera circolazione dei beni immobili. Né può comprendersi come ogni misura cautelare debba imporre un ingiustificato sacrificio al creditore incolpevole, indipendentemente dalla finalità del sequestro o dalla gravità del reato ascrivibile al debitore, non ravvisandosi alcun elemento di contrasto tra la finalità della misura di prevenzione patrimoniale e l'esercizio del diritto di credito.

Al di fuori dell'ambito della legislazione antimafia, la confisca è, infatti, strumento di contenimento della pericolosità del proposto e per tale ragione l'accrescimento patrimoniale che ne deriva allo Stato va determinato nei limiti della stretta inerenza dei beni alla pericolosità<sup>47</sup>. Ciò non deve, però, tradursi nell'arricchimento ingiustificato che deriverebbe, in ipotesi, dalla negazione di tutela dei diritti patrimoniali di terzi, gravati dagli effetti della confisca, che - nell'ordinario dipanarsi delle relazioni umane - siano entrati in contatto con il soggetto portatore di pericolosità<sup>48</sup>.

La effettività della tutela del credito, inoltre, non può essere misurata solo prevedendone in astratto la restituzione, ma deve essere assicurata anche sulla base delle garanzie offerte dall'ordinamento in relazione alla efficienza, alla certezza ed alla rapida definizione delle procedure espropriative, quali elementi valutativi che devono essere chiari sin dal momento della concessione del finanziamento stesso, così da consentire (soprattutto) agli istituti di credito di pianificare la propria attività commerciale e di esercitare correttamente, in un sistema concorrenziale, la libera iniziativa privata e la funzione economico-sociale di indirizzare i risparmi verso le attività produttive.

Allo stato attuale, a causa di un sistema normativo poco organico, il compito di ipotizzare spunti applicativi che possano bilanciare *ex post* i contrapposti interessi in gioco è demandato al giudice dell'esecuzione, ma, nonostante i meritori tentativi, soltanto il legislatore potrebbe intervenire efficacemente sull'equilibrio tra valori di pari rango costituzionale. Il diritto dei creditori di soddisfarsi sui beni del debitore, infatti, non ha natura esclusivamente privatistica, ma è anch'esso rilevante nell'interesse della collettività, trovando la sua fonte nei principi costituzionali di eguaglianza, di competitività, di libertà e iniziativa economica, di buon andamento della pubblica amministrazione e di tutela del risparmio e dell'attività creditizia.

In difetto, la possibile coesistenza dei vincoli statali e creditori e la altrettanto possibile contemporanea pendenza di procedimenti civili e penali, benché teorizzata dal Supremo Collegio, rischia di diventare un mero esercizio di stile.

---

<sup>1</sup> Già art. 12-*sexies*, D. l. 8 giugno 1992, n. 306, conv. conv. in l. 7 agosto 1992, n. 356.

<sup>2</sup> La l. n. 161/2017 e il successivo D. lgs. n. 21/2018 hanno rispettivamente modificato l'art. 12 *sexies* D. l. n. 306/1992 e l'art. 104-*bis* disp. att. c.p.p., prevedendo un'estensione di alcune disposizioni del codice antimafia ai casi di sequestro e confisca in casi particolari previsti dall'articolo 240 *bis* del codice penale (in precedenza confisca di cui all'art. 12-*sexies* d.l. n. 306/1992), e altre ipotesi "che a questo articolo rinviano", nonché ai "casi di sequestro e confisca di beni adottati nei procedimenti relativi ai delitti di cui all'articolo 51, comma 3 *bis*" c.p.p. Si trattava, in particolare, delle disposizioni del D. lgs. n. 159/2011 "in materia di amministrazione e destinazione dei beni sequestrati e confiscati", oltre che "in materia di tutela dei terzi e di esecuzione del sequestro".

<sup>3</sup> In senso favorevole all'estensione analogica dell'art. 55 si ricordano Cass. 20 maggio 2014, n. 26527; Cass. 13 dicembre 2016, n. 9757; Cass. 13 dicembre 2016, n. 9758; in senso negativo v. Cass. 12 febbraio 2014, n. 10471; Cass. 20 gennaio 2016, n. 8935; Cass. 6 luglio 2017, n. 36092.

<sup>4</sup> Cass., Sez. Un., 2 febbraio 2015 n. 4880.

<sup>5</sup> Cassazione pen., sez. un., 17 dicembre 2003, n. 920. Dello stesso avviso anche la Corte Costituzionale, che ha ravvisato la finalità sostanzialmente analoga tra le due fattispecie, entrambe radicate "sulla presunzione che le risorse economiche, sproporzionate e non giustificate, rinvenute in capo al condannato derivino dall'accumulazione di illecita ricchezza che talune categorie di reati sono ordinariamente idonee a produrre" (Corte Cost., 27 febbraio 2019, n. 24 e n. 25).

<sup>6</sup> Cassazione pen., sez. un., 29 maggio 2014, n.33451.

<sup>7</sup> Cassazione pen., sez. II, 13 marzo 2018, n.14165.

<sup>8</sup> Cass. civ., sez. un., 26 febbraio 2013, n. 10532.

<sup>9</sup> Si tratta di disciplina affine a quella di cui all'art. 51 L.F., a norma del quale, dal giorno della dichiarazione di fallimento, nessuna azione individuale esecutiva o cautelare, può essere iniziata o proseguita sui beni compresi nel fallimento.

<sup>10</sup> Come correttamente osserva PIERVINCENZO D'ADAMO, Art. 585, III co., c.p.c. Tra riforma normativa ed esigenze operative, in *Notariato.it*, la sospensione non elimina gli atti già posti in essere, quindi devono essere fatti salvi gli effetti giuridici non solo del decreto di trasferimento già emesso o dell'assegnazione già disposta, ma anche quelli legati anche alla sola aggiudicazione.

<sup>11</sup> Trib. Marsala, ord. 23 maggio 2016, in *GiustiziaCivile.com*, Giuffrè.

<sup>12</sup> Sono stati sul punto individuati i profili di incostituzionalità della norma nella parte in cui prevede un termine molto più breve ristretto rispetto all'ordinario termine decennale, peraltro individuando quale *dies a quo* il momento del dissequestro, evento del quale il creditore potrebbe non avere neppure conoscenza.

<sup>13</sup> Si discute se tipica o atipica. Nel primo caso il provvedimento di estinzione potrà essere reclamato ex art. 630 c.p.c., mentre avverso i provvedimenti di cosiddetta estinzione atipica della procedura esecutiva, l'unico rimedio impugnatorio percorribile è quello della opposizione agli atti esecutivi, a norma dell'art. 617 c.p.c.

---

<sup>14</sup> In quanto la sua posizione giuridica non è assimilabile a quella del titolare del diritto di proprietà (*ex plurimis* Cass., sez. II pen., 23.10.2018, n. 57407). Sul punto, si vedano i condivisibili rilievi critici di ALESSANDRO AULETTA, *Sequestro e confisca antimafia: la tutela dei terzi alla luce della l. n. 161 del 2017*, InExecutivis.it, 2018.

<sup>15</sup> Cass. Pen. Sez. V, 16.9.2019, n.49154.

<sup>16</sup> Come espressamente recita l'art. 45 cit.

<sup>17</sup> Secondo le Sezioni Unite, il legislatore ha inteso, infatti, ricomprendere questa misura nel solco delle cause di estinzione dell'ipoteca disciplinate dall'art. 2878 c.c. (Cass., Sez. Un. Civ., 26 febbraio 2013, n. 10532).

<sup>18</sup> Regola che, ad esempio, non si applica al caso di cui all'art. 26, codice antimafia, che dispone la nullità degli atti di disposizione qualora si accerti che i beni sono stati fittiziamente intestati o trasferiti a terzi.

<sup>19</sup> In base all'art. 52 del D. lgs. n. 159/ 2011 (Codice antimafia) "Della valutazione della buona fede, il tribunale tiene conto delle condizioni delle parti, dei rapporti personali e patrimoniali tra le stesse e del tipo di attività svolta dal creditore, anche con riferimento al ramo di attività, alla sussistenza di particolari obblighi di diligenza nella fase precontrattuale nonché, in caso di enti, alle dimensioni degli stessi.

<sup>20</sup> A seguito delle modifiche apportate dalla L. 17 ottobre 2017 n. 161 i due requisiti della buona fede del terzo e della non strumentalità del credito all'attività illecita sono divenuti cumulativi e non più alternativi tra loro. L'onere probatorio di provare la buona fede grava sul creditore, in distonia con i principi civilistici che informano *l'onus probandi*. Nel caso più frequente, ovvero quando il terzo sia un istituto di credito, deve valutarsi il rispetto delle norme e prassi bancarie oltre che del disposto del d.lgs n. 231/2007 e, prima, della l. n. 197/1991 in materia di antiriciclaggio (Cass. Pen., Sez. VI, 30 giugno, 2015, n. 36690).

<sup>21</sup> Salva l'esistenza di una disposizione di legge facoltizzante (ad esempio il contenuto dell'art. 52, comma 2 bis, in punto di calcolo degli interessi, o ancora le disposizioni di cui all'art. 53, comma 1 e la graduazione di cui all'art. 61.

<sup>22</sup> Cass. pen., sez. I, 4 febbraio 2020, n. 4691.

<sup>23</sup> Cass. 14 gennaio 2004, n. 838.

<sup>24</sup> Lo dimostra che l'estensione alla confisca allargata è intervenuta *ex lege* (L. n. 161/2017).

<sup>25</sup> Cass. Civ. 30 maggio 2019, n. 30422.

<sup>26</sup> Cass. civile, sez. III, 30 novembre 2018, n. 30990.

<sup>27</sup> In capo all'aggiudicatario deve essere ravvisato un affidamento qualificato sulla stabilità della vendita giudiziaria Cass. civ., Sez. Un., 28 Novembre 2012, n. 21110.

<sup>28</sup> Cass. 30990/2018 cit.

<sup>29</sup> Cass. pen., sez. III, 3 ottobre 2018, n.51043.

<sup>30</sup> Cass. pen., sez. VI, 20 febbraio 2020, n. 6814.

<sup>31</sup> Tribunale - Arezzo, 12/11/2019, n. 867.

---

<sup>32</sup> Oltre alla già richiamata Trib. Napoli Nord, ord. 2 giugno 2019, si veda anche Trib. Matera, ord. coll. 27 marzo 2019 in *DeIure*, Giuffrè, 2020.

<sup>33</sup> Così come di una confisca non definitiva.

<sup>34</sup> Trib. Bari, ord. 12 marzo 2020, *InExecutivis.it*.

<sup>35</sup> ai sensi dell'art. 44, co. 2, dpr 380/2001.

<sup>36</sup> Nell'ordinanza citata, il Tribunale di Bari arriva sino al punto di ipotizzare che anche la confisca definitiva non impedisca il prosieguo della procedura esecutiva, discostandosi dall'orientamento espresso da Cass. 30990/2018, cit..

<sup>37</sup> Trib. Napoli Nord, ord. 2.6.2019 cit.

<sup>38</sup> Trib. Bari, ord. 12.3.2020, cit.

<sup>39</sup> Trib. Matera, ord. 27.3.2019 cit.

<sup>40</sup> Così A. AULETTA, *Sequestro e confisca antimafia: la tutela dei terzi alla luce della l. n. 161 del 2017*, in *InExecutivis.it*.

<sup>41</sup> Ancora Trib. Bari, ord. 12.3.2020, cit.

<sup>42</sup> Cass. pen. 6814/2020 cit.

<sup>43</sup> Cass. civ., sez. III, 8 Febbraio 2019, n. 3709.

<sup>44</sup> Ad esempio attraverso il ricorso all'art. 624 bis cpc o, più semplicemente, con una giustificata richiesta di rinvio che consenta di monitorare lo stato del processo penale da cui dipende il destino della confisca.

<sup>45</sup> Introdotto a seguito della riforma intervenuta con il Decreto Legge n. 132 del 12.9.2014, convertito, con modificazioni, nella Legge n. 162 del 10/11/2014.

<sup>46</sup> Cass. civ., sez. III, 21 Settembre 2015, n. 18451.

<sup>47</sup> Cass. pen., Sez. Un., 26 giugno 2014, n. 4880.

<sup>48</sup> Cass. pen., Sez. Un., 31 maggio 2018, n. 29847.