

Penale Sent. Sez. 1 Num. 29388 Anno 2026
Presidente: SANTALUCIA GIUSEPPE
Relatore: MASI PAOLA
Data Udienza: 07/05/2026

SENTENZA

sul ricorso proposto da

DOVALUE s.p.a.

avverso l'ordinanza del 31/10/2025 del Tribunale di Arezzo

udita la relazione svolta dal Consigliere Paola Masi;

lette le conclusioni del Pubblico Ministero, nella persona del Sostituto procuratore generale Fabrizio Vanorio, che ha chiesto, con requisitoria scritta, l'annullamento del provvedimento impugnato, con rinvio per nuovo giudizio.

RITENUTO IN FATTO

1. Con ordinanza emessa in data 31 ottobre 2025 il Tribunale di Arezzo, quale giudice dell'esecuzione, ha respinto l'incidente di esecuzione proposto dalla s.p.a. doValue avverso la confisca di un immobile di proprietà dapprima di Hong Zimian e poi di Hu Yuxian, condannati per il reato di cui all'art. 11 d.lgs. n. 74/2000, disposta con la sentenza emessa dal Tribunale di Arezzo in data 06 dicembre 2016, parzialmente riformata dalla Corte di appello di Firenze in data 08 novembre 2018 e divenuta definitiva in data 22 febbraio 2019.

Il giudice, ritenendo che l'art. 52 d.lgs. n. 159/2011, come modificato dalla legge n. 161/2017, imponga al terzo creditore di dimostrare in ogni caso la propria buona fede, anche se il suo credito non è strumentale all'attività illecita, ha ritenuto non provata quest'ultima in quanto, pur essendo l'istante titolare, quale cessionario, di un credito verso lo Zimian per un mutuo concesso il 26/03/2008 per l'acquisto di un immobile e garantito con ipoteca volontaria, in virtù del quale era stato trascritto il pignoramento in data 31/10/2023, quando la confisca era già definitiva ma non ancora trascritta, la banca mutuante non aveva concesso tale prestito in buona fede, in quanto avrebbe dovuto rendersi conto, con l'ordinaria diligenza, dell'attività criminosa di violazione fiscale commessa dal mutuatario, anche se non poteva prefigurarsi la concreta condotta di reato per la quale è stata poi disposta la misura ablativa.

2. Avverso l'ordinanza ha proposto ricorso la doValue s.p.a., per mezzo del suo difensore avv. Bruno Andò, articolando due motivi.

2.1. Con il primo motivo la società ricorrente deduce la violazione di legge in relazione all'art. 52 d.lgs. n. 159/2011.

Il giudice ha escluso la buona fede del creditore applicando al caso l'art. 52 d.lgs. n. 159/2011 nella versione modificata dalla legge n. 161/2017, interpretata come richiedente che il requisito della buona fede debba sempre essere provato dal creditore terzo, indipendentemente dalla strumentalità del suo credito, ma tale applicazione è errata. Il credito della ricorrente, infatti, è sorto il 26/03/2008 e l'ipoteca fu iscritta due giorni dopo, ben prima del sequestro preventivo dell'immobile, finalizzato alla sua confisca, che risale al 13/05/2013, nonché prima della citata modifica normativa. La posizione del creditore, pertanto, si è cristallizzata in epoca anteriore ad essa, e addirittura anteriore anche alla confisca, intervenuta con la sentenza emessa il 06/12/2016.

La modifica introdotta con la legge n. 161/2017 è palesemente peggiorativa per il terzo creditore, venendogli richiesto di provare sempre la propria buona fede, e in mancanza di una previsione legislativa non può, perciò, essere applicata retroattivamente, in contrasto con l'art. 11 preleggi e con l'art. 25

Cost., essendosi il rapporto tra il terzo e lo Stato instaurato, in termini definitivi, prima della modifica stessa. L'epoca in cui il creditore ha deciso di esercitare il proprio diritto è irrilevante, non essendo stato stato egli mai citato nel procedimento a carico del debitore e non avendo potuto, perciò, esercitare tale diritto in precedenza. Il ritardo, inoltre, è stato determinato da una ulteriore condotta non addebitabile al creditore, cioè la tardiva trascrizione della confisca derivante dalla definitività della sentenza che l'ha disposta, effettuata solo in data 13/02/2024, informando così solo in quel momento il creditore ipotecario del vincolo formatosi sul bene.

2.2. Con il secondo motivo di ricorso deduce la violazione di legge e il vizio di motivazione, quanto all'interpretazione del concetto di buona fede.

Il giudice ha sostanzialmente ricondotto l'esame della buona fede del creditore ad una valutazione di ortodossia del comportamento dell'istituto bancario nel concedere il mutuo, quale la valutazione della capacità di restituzione del prestito, e ad una condotta illecita del debitore che, in realtà, era diversa rispetto al delitto per il quale egli è stato poi condannato e che ha determinato la confisca dell'immobile, cioè l'evasione fiscale, per l'accertamento della quale furono compiute le indagini che lo indussero a vendere l'immobile ipotecato, al fine di sottrarlo a procedure coattive.

Secondo la giurisprudenza di legittimità, la buona fede significa l'assenza di collusioni del terzo con l'illecito commesso dal soggetto colpito dall'ablazione, ovvero l'assenza di una negligenza inescusabile nell'individuare un possibile nesso di strumentalità del credito con detto illecito, per cui essa sussiste nel caso della ignoranza scusabile di tale strumentalità, con riferimento alla specifica attività illecita alla base della decisione ablativa. Nel presente caso, pertanto, la sussistenza della buona fede del terzo creditore deve essere valutata con riferimento al reato in ragione del quale è stata disposta la confisca del bene, cioè la violazione dell'art. 11 d.lgs. n. 74/2000: le violazioni fiscali che hanno portato il debitore a commettere tale reato restano sullo sfondo, ed anzi deve ritenersi che esse non abbiano avuto rilevanza penale, dal momento che non hanno portato ad una condanna. Il rigetto dell'istanza è pertanto illogicamente motivato, in quanto fondato su un ipotizzato coinvolgimento del creditore solo in condotte estranee al delitto per il quale vi è stata condanna.

La motivazione, peraltro, è errata nel merito sia perché afferma la incapacienza del debitore, e la sua incapacità di restituire il mutuo se non tenendo condotte di evasione fiscale, alla luce del reddito da lui dichiarato nel 2005, mentre lo stesso Tribunale riconosce che tale reddito, nell'anno successivo, era raddoppiato, sia perché ritiene l'importo erogato identico al prezzo dell'immobile, deducendo dall'inferiorità del mutuo rispetto al valore di questo una collusione, mentre non è insolito che il mutuo venga chiesto, ed erogato, solo per una parte

del prezzo di un immobile, prezzo che nel presente caso è rimasto ignoto.

La banca, inoltre, aveva acquisito la visura Cerved della ditta dello Zimian, da cui non emergevano criticità. Nessun elemento, quindi, consente di affermare che la banca mutuante potesse ipotizzare che il debitore fosse un evasore fiscale, circostanza che, tra l'altro, nel 2008 non era stata ancora accertata, risalendo al 2011 l'accertamento compiuto dalla Guardia di Finanza.

3. Il Procuratore generale, con requisitoria scritta, ha chiesto l'annullamento dell'ordinanza impugnata, con rinvio per un nuovo giudizio.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Il ricorso è fondato, e deve essere accolto.

2. L'art. 52, comma 1, lett. b), d.lgs. n. 159 del 6 settembre 2011 stabilisce che la confisca non pregiudica i diritti di credito e i diritti di garanzia dei terzi, provati da atti aventi data certa anteriore al sequestro, a condizione 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 propria buona fede e l'inconsapevole affidamento; il testo antecedente alla modifica introdotta dalla legge n. 161/2017 utilizzava la diversa formula «a meno che il creditore dimostri di aver ignorato in buona fede il nesso di strumentalità».

L'indicata modifica non ha apportato, in realtà, una difformità sostanziale. La norma, infatti, ha mantenuto la medesima struttura: il diritto di credito del terzo non è pregiudicato se il credito stesso non è strumentale all'attività illecita che ha determinato il sequestro e la successiva confisca, dovendo il creditore invece dimostrare, in caso di accertata strumentalità, la propria buona fede e l'incolpevole ignoranza della finalizzazione di quel credito all'attività illecita che ha determinato la successiva confisca. La norma individua, quindi, un duplice onere probatorio, diversamente distribuito tra le parti: all'autorità giudiziaria spetta accertare la natura strumentale del credito, dimostrando che esso era finalizzato al compimento dell'attività illecita, e al terzo creditore spetta provare, al fine di non essere pregiudicato dal sequestro o dalla confisca, di avere in buona fede ignorato tale strumentalità e di avere fatto affidamento, in modo incolpevole, sulla regolarità del rapporto creditizio. Secondo questa Corte, infatti, «la buona fede del creditore ha ad oggetto, nella previsione dell'art. 52, comma 1, lett. b) come precedentemente illustrata, l'assenza di strumentalità del credito rispetto all'attività illecita del proposto o a quella che ne costituisce il frutto o il reimpiego» (Sez. U, n. 29847 del 31/05/2018, Island Refinancing s.r.l. e altro, Rv. 272978, in motivazione).

La strumentalità rappresenta, pertanto, una indefettibile preconditione del successivo scrutinio relativo alla buona fede del creditore, e il giudice è tenuto ad effettuare un preciso e pregiudiziale accertamento del nesso sussistente tra le ragioni dell'applicazione della misura ablativa e la finalizzazione del credito vantato dal terzo; solo in caso di accertata strumentalità il terzo creditore ha l'onere di dimostrare la propria buona fede, per ottenere la tutela del proprio diritto. Secondo questa Corte, infatti, non può ritenersi che la nuova formulazione introdotta dalla legge n. 161/2017 preveda una sorta di presunzione di strumentalità del credito: tale strumentalità è la ragione che legittima il pregiudizio del credito del terzo in presenza di una misura ablatoria, dovendo le esigenze di ordine e di interesse pubblico prevalere sul diritto del singolo, quando questo è stato esercitato finalizzandolo a supportare l'attività illecita. Essa, perciò, deve essere attentamente accertata, dal momento che il sacrificio del diritto del terzo sulla base di una mera presunzione presenterebbe evidenti profili di incostituzionalità. Solo in presenza di un credito strumentale si legittima l'imposizione, a carico del terzo creditore, dell'onere di provare la propria buona fede: «il credito strumentale innalza, infatti, l'interesse della collettività considerato dalla disposizione e al contempo rende parzialmente recessiva la posizione del terzo titolare della pretesa oppositiva, che diviene meritevole di una tutela attenuata, accordata dall'ordinamento solo in presenza del requisito soggettivo» (Sez. 6, n. 30153 del 18/05/2023, Rv. 285079, in motivazione). La previsione della possibilità, per il terzo creditore, di provare la propria buona fede in ordine a detta strumentalità ne tempera le conseguenze, così da evitare che l'esigenza dell'interesse pubblico di mantenere l'efficacia di una misura ablatoria venga soddisfatta, sempre e comunque, con il sacrificio del diritto del terzo. Secondo una lettura costituzionalmente orientata dell'attuale testo dell'art. 52, comma 1, lett. b), d.lgs. n. 159/2011, pertanto, «il "sempre che" adottato dal legislatore appare finalizzato, sul piano pratico, a rendere indifferente il giudizio sulla strumentalità solo laddove il creditore, per cautelarsi da ogni rischio, abbia comunque offerto elementi probatori tali da comprovare senza incertezze la propria buona fede» (*ibidem*, in motivazione).

3. La motivazione dell'ordinanza impugnata, pertanto, è errata nella parte in cui il giudice ha interpretato la norma dell'art. 52, comma 1, lett. b), d.lgs. n. 159/2011 come attributiva, a carico del terzo creditore, dell'onere di provare in ogni caso la propria buona fede, anche in assenza di un accertamento circa la strumentalità del suo credito.

Essa, nella prima parte del provvedimento, valuta esplicitamente la modifica normativa apportata dalla legge n. 161/2017, e la interpreta come un intervento diretto a cumulare il profilo della buona fede a quello della non strumentalità del

credito, nel senso di chiedere, per la tutela del diritto del terzo, non solo la non strumentalità del suo credito, ma anche la buona fede di questi, intesa come «la non conoscibilità – con l'uso della diligenza richiesta dalla situazione concreta – che la propria posizione soggettiva si troverà in rapporto di derivazione con il reato o comunque con la condotta illecita posta in essere dal condannato» (pag. 4 dell'ordinanza). In conseguenza di tale interpretazione, il Tribunale ha respinto l'istanza della cessionaria del credito doValue s.p.a. per la tutela del proprio diritto di ipoteca avverso la confisca disposta in sede penale, affermando non provata la buona fede del creditore cedente, pur in assenza di strumentalità del credito rispetto al delitto che ha determinato detta confisca.

L'ordinanza, infatti, ha esplicitamente escluso la natura strumentale del credito vantato dalla società ricorrente. Essa ha precisato che tale credito deriva da un mutuo ipotecario concesso nel 2008 da un istituto bancario (essendo la società ricorrente l'ultima cessionaria dello stesso) a tale Hong Zimian per l'acquisto di un immobile; nel 2011 il mutuatario, temendo conseguenze ablatorie da un accertamento iniziato a suo carico per un'ipotizzata evasione fiscale, vendette l'immobile ad un terzo con modalità fraudolente e al fine di sottrarlo ad una procedura coattiva. Egli e il terzo acquirente sono stati perciò condannati per il reato di cui all'art. 11 d.lgs. n. 74/2000, con sentenza divenuta definitiva in data 22 febbraio 2019; l'immobile fu sottoposto a sequestro preventivo in data 13/05/2013, e confiscato all'esito della condanna, anche se la confisca è stata trascritta solo in data 13/02/2024. La forte anteriorità del contratto di mutuo rispetto alla data di commissione del reato che ha determinato la confisca del bene, ed anche l'oggetto del contratto, relativo esclusivamente all'acquisto dell'immobile, sono stati ritenuti, dal giudice, dimostrativi dell'assenza di strumentalità del credito ipotecario sorto nei confronti del mutuatario. L'ordinanza evidenzia anche che, nel periodo di contrazione del mutuo, il mutuatario stava compiendo attività illecite successivamente accertate, quali l'emissione di fatture per operazioni inesistenti con cui evadere il fisco, ma sottolinea che non vi sono elementi per affermare che l'acquisto dell'immobile si collocasse all'interno del disegno illecito, apparendo anzi non plausibile che un evasore fiscale acquisti un bene immobile, ben sapendo che esso potrà essere aggredito in caso di accertamento di un obbligo tributario non soddisfatto, e non plausibile l'ipotesi che questi abbia ipotizzato, sin al momento di tale acquisto, di compiere in seguito atti fraudolenti per sottrarre tale bene a detta garanzia.

Il primo motivo del ricorso proposto dalla doValue s.p.a., pertanto, è fondato non in relazione all'asserita applicazione di una norma successiva a quella vigente all'epoca di insorgenza del credito vantato, ma in relazione alla erronea interpretazione della norma di cui all'art. 52 d.lgs. n. 159/2011, dovendosi ritenere che, sia nella formulazione originaria, sia in quella apportata dalla legge

n. 161/2017, essa richiede la prova della buona fede, da parte del terzo creditore, solo in presenza di una accertata strumentalità del credito.

4. Pur valutando il credito vantato dalla società ricorrente non strumentale alla commissione del delitto di cui all'art. 11 d.lgs. n. 74/2000, a seguito del quale è stata disposta la confisca del bene già ipotecato, l'ordinanza ha comunque ritenuto necessaria, da parte del terzo creditore, la prova della sua buona fede intesa, come detto, come la non conoscibilità, con l'ordinaria diligenza, del rapporto di derivazione della propria posizione con il reato ovvero con la condotta illecita posta in essere dal condannato. Ha perciò valutato la sussistenza di tale "buona fede", e l'ha esclusa affermando che l'istituto mutuante avrebbe potuto, con l'ordinaria diligenza, rendersi conto che il mutuatario stava commettendo illeciti di natura fiscale, e che quindi «se anche non poteva prefigurarsi con precisione la vendita, poteva però prefigurarsi che lo Zimian versava nell'illecito accumulando il debito tributario e la volontà di sottrarvisi» (pagg. 5-6 dell'ordinanza), circostanza che escluderebbe il suo affidamento incolpevole alla condotta del reo.

Questa motivazione è manifestamente illogica, e contraddittoria.

L'ordinanza stessa interpreta il concetto di "buona fede" come l'impossibilità di conoscere, pur applicando la diligenza dovuta nel caso concreto, il collegamento del proprio credito con l'attività illecita del debitore, ma poi, pur avendo escluso la sussistenza di un simile collegamento, ritenendo che il mutuo concesso per l'acquisto di un immobile non avesse alcun rapporto con la condotta fraudolenta da questi tenuta tre anni dopo per sottrarre tale immobile all'intervento ablatorio del fisco, ha affermato insussistente la buona fede del creditore in relazione ad una diversa attività criminosa del mutuatario, peraltro solo ipotizzata sulla base di una asserita sproporzione reddituale di questi.

Tale valutazione è in evidente contraddizione con l'affermazione del concetto di "buona fede" come conoscibilità del rapporto tra il credito e il reato che ha determinato la confisca: la già accertata assenza di strumentalità del credito, rispetto al reato di cui all'art. 11 d.lgs. n. 159/2011, rende dimostrata la "buona fede" del creditore rispetto ad esso, ovvero la sua impossibilità di conoscere quella specifica attività illecita del debitore, avendo il giudice stesso ritenuto che fosse impossibile per il creditore, nel 2008, ipotizzare che alcuni anni dopo il mutuatario avrebbe utilizzato l'immobile così acquistato per commettere il reato di fraudolenta sottrazione dello stesso alla procedura coattiva conseguente all'evasione fiscale.

La motivazione è, altresì, manifestamente illogica nella parte in cui collega la "buona fede" alla capacità di conoscere la diversa attività illecita presumibilmente commessa dal debitore. E' manifestamente illogico affermare

che la buona fede che il creditore terzo deve provare attenga non al nesso che collega il credito al reato che determina la confisca, ma ad una generica condotta illecita del debitore. La diligenza richiesta al creditore attiene al credito vantato, non potendo questo essere tutelato se è finalizzato a supportare l'attività illecita che ha determinato la confisca. Tale diligenza non può però estendersi ad una verifica dell'intera condotta del debitore, quasi che questi debba risultare del tutto estraneo a condotte potenzialmente criminose, benché mai accertate, né il credito può essere privato di tutela solo perché il debitore ha commesso altri reati, non collegati al credito stesso.

L'ordinanza, inoltre, esclude la "buona fede" dell'ente mutuante perché questo, stante la sproporzione reddituale del mutuatario, avrebbe dovuto ipotizzare che le rate del mutuo sarebbero state pagate mediante l'evasione delle imposte: tale ipotesi è in realtà del tutto congetturale, in quanto il mutuatario avrebbe potuto possedere altri redditi lecitamente non dichiarati, mentre la sola esiguità dei redditi dichiarati non consentiva una sicura affermazione dell'essere il mutuatario un evasore fiscale. In ogni caso, la concessione di un prestito per l'acquisto di un immobile era una condotta del tutto non incidente sulla eventuale attività criminosa di evasione fiscale, attività a cui quell'acquisto non era finalizzato, così come il mutuo non era finalizzato a proseguire nell'attività criminale in questione. L'ordinanza stessa, contraddittoriamente, ha evidenziato che il fatto di acquistare ed intestarsi un immobile non è conforme alla condotta di un evasore fiscale, il quale tende ad occultare i beni che possiede, consapevole del fatto che il proprio patrimonio è posto a garanzia del soddisfacimento coattivo degli oneri fiscali, ed è soggetto al conseguente rischio di procedure ablative su tutti i beni a lui appartenenti.

Infine, è manifestamente illogico sostenere che la ipotizzabile attività di evasione fiscale da parte del mutuatario escluda la "buona fede" del mutuante, dovendo questi essere consapevole della presumibile provenienza illecita delle somme impiegate per il pagamento dei ratei, non essendo una mera congettura circa la sottrazione di redditi all'imposizione fiscale sufficiente per far ritenere illecita la provenienza di tali somme, tanto da giustificare o il rifiuto della stipula del mutuo o l'assenza di tutela del credito, in caso di confisca del bene acquistato con il prestito concesso.

Anche il secondo motivo di ricorso, pertanto, è fondato, stante la manifesta illogicità e contraddittorietà della motivazione dell'ordinanza impugnata, in ordine al concetto di "buona fede". L'ordinanza, infatti, avrebbe dovuto precisare i limiti di tale concetto e chiarire, nel presente caso, quale avrebbe dovuto essere l'oggetto della verifica che il creditore originario avrebbe dovuto compiere con la necessaria diligenza, ovvero per quale ragione l'ipotizzabile commissione, da parte del debitore, di un'attività criminosa non collegata al mutuo avrebbe

dovuto indurre il creditore a non concedergli alcun prestito, e rende il suo credito non meritevole di tutela.

5. Sulla base delle considerazioni che precedono il ricorso deve essere, pertanto, accolto, e l'ordinanza impugnata deve essere annullata, con rinvio ad al Tribunale di Arezzo per un nuovo giudizio, da svolgersi con piena libertà valutativa ma nel rispetto dei principi sopra puntualizzati, in relazione sia all'interpretazione della norma in merito alla richiesta sussistenza del nesso di strumentalità tra il credito vantato e il reato che ha determinato la confisca, sia in merito al concetto di buona fede del terzo creditore.

P.Q.M.

Annulla l'ordinanza impugnata con rinvio per nuovo giudizio al Tribunale di Arezzo

Così deciso il 07 maggio 2026

Il Consigliere estensore
Paola Masi

Il Presidente
Giuseppe Santalucia