



REPUBBLICA ITALIANA

In nome del Popolo Italiano

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

PRIMA SEZIONE PENALE

Composta da

GIACOMO ROCCHI - Presidente -

FRANCESCO CENTOFANTI

MARIA GRECA ZONCU

ANNA MARIA GAVONI

TERESA GRIECO - Relatore -

Sent. n. sez. 1299/2026

CC - 27/03/2026

R.G.N. 41131/2025

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Sul ricorso proposto da:

[REDACTED]

avverso l'ordinanza del 10/11/2025 della Corte d'appello di Roma

udita la relazione svolta dal Consigliere Teresa Grieco;

lette le conclusioni del Sostituto Procuratore generale Ferdinando Lignola che ha concluso chiedendo di riqualificare il ricorso per cassazione come opposizione, ai sensi dell'art. 667, comma 4, cod. proc. pen.

RITENUTO IN FATTO

1. Con l'ordinanza in epigrafe indicata, la Corte di appello di Roma ha dichiarato inammissibile l'istanza formulata nell'interesse di [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto "*ammissione al credito di 289.645,65 euro, oltre interessi di mora dalla domanda del 16.12.2016, nei confronti della* [REDACTED] *srl in liquidazione*".

2. Avverso l'ordinanza [REDACTED] propone ricorso per cassazione, per il tramite del difensore di fiducia per il tramite dell'avv. [REDACTED] deducendo sei motivi di ricorso, di seguito enunciati in conformità al disposto

2.1. Con il primo motivo, il ricorrente deduce l'erronea applicazione delle norme del cod. antimafia e dell'art. 37 della legge n. 161 del 2017, come modificato a seguito dell'intervento della sentenza della Corte costituzionale n.



18 del 2023 e delle norme della Direttiva 2024/1260 UE del 24 aprile 2024.

Il ricorrente, in qualità di terzo creditore in buona fede, lamenta che l'ordinanza impugnata ha dichiarato inammissibile l'istanza con ciò escludendo il suo credito dalla procedura di prevenzione, nonostante esso tragga origine da un fatto illecito subito prima dell'applicazione del sequestro di prevenzione.

Egli rileva anzitutto come l'appartamento sito in [REDACTED] poi risultato abusivo e privo di abitabilità, fu da lui acquistato da [REDACTED] srl, amministrata da [REDACTED] nel 2008 e, dunque, prima del sequestro operato il 06.03.2010, con la conseguenza che il pregiudizio lamentato deriverebbe proprio dalla successiva conversione del sequestro in confisca, che ha impedito al creditore, terzo in buona fede, di agire contro il proposto privo di un patrimonio disponibile.

Più specificamente, nel ricorso, si evidenzia che il credito vantato da [REDACTED] [REDACTED] non nasce dalla risoluzione del contratto, come sostenuto dall'ordinanza impugnata, ma da un atto illecito concretizzatosi con la stipula del contratto di compravendita dell'unità abitativa, abusiva ed inagibile, del 26 giugno 2008, per effetto dell'attività illecita, come accertato con sentenza n. 12983 del 2022, dalla quale derivano, ad avviso del ricorrente, effetti restitutori immediatamente esecutivi ovvero la restituzione del prezzo di acquisto precedente al sequestro.

Sostiene la difesa che poiché il contratto di compravendita è risultato viziato da raggi finalizzati a ottenere il pagamento del prezzo, il danno patrimoniale subito da [REDACTED] si è verificato immediatamente, al momento della stipula, ovvero ben due anni prima dal sequestro preventivo dei beni della società.

Pertanto, secondo il ricorrente, non può dirsi che il credito sia "sorto dopo la confisca", come affermato dalla Corte d'Appello, perché il danno deriva da un fatto illecito preesistente al vincolo penale.

In punto di ricostruzione normativa, il ricorrente richiama la sentenza n. 18 del 2023 della Corte costituzionale, la quale ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 37 L. 161/2017 nella parte in cui consentiva la decorrenza dei termini di decadenza ex art. 1, commi 199 e 205, L. 228/2012 in epoca anteriore alla stessa legge; tale pronuncia, osserva il ricorrente, incide direttamente sulla tempestività e sulla proponibilità delle domande dei terzi creditori.

Il ricorrente sottolinea poi che l'art. 52 del cod. antimafia include anche i crediti da fatto illecito e in tale prospettiva, il momento rilevante per stabilire l'anteriorità del credito non è quello della sua accertata esistenza, ma quello della commissione dell'illecito che genera l'obbligazione risarcitoria.

Si tratta di un principio definitivamente chiarito dalle Sezioni Unite penali



della Cassazione del 14.11.2025, n. 37200, le quali hanno affermato che il credito del terzo derivante da fatto illecito deve essere sorto prima dell'applicazione della misura cautelare e deve essere accertato giudizialmente entro i termini previsti per l'ammissione al passivo.

Si richiama, inoltre, l'art. 104 *b/s*, comma 1 *sexies*, disp. att. cod. proc. pen., introdotto nel 2022, che sancisce la generale salvaguardia dei diritti della persona offesa alle restituzioni e al risarcimento anche nei procedimenti di sequestro e confisca di prevenzione.

A ciò si aggiunge la Direttiva UE 2024/1260, che impone agli Stati membri di garantire che l'esecuzione delle misure di confisca non pregiudichi i diritti delle vittime e che siano assicurate forme effettive di tutela dei diritti patrimoniali dei terzi danneggiati. Sebbene l'attuazione della direttiva sia prevista entro novembre 2026, la sua portata già indica un indirizzo europeo favorevole alla piena protezione dei crediti derivanti da illecito.

Il ricorrente sostiene che, alla luce della normativa nazionale, dell'indirizzo giurisprudenziale consolidato (Cass. Sez. Unite 14.11.2025), della giurisprudenza costituzionale e dei principi europei, il suo credito — sorto prima del sequestro e riconosciuto giudizialmente — deve essere ammesso allo stato passivo.

L'inammissibilità dichiarata con il provvedimento impugnato, pertanto, contrasta con il quadro normativo e giurisprudenziale vigente e finisce per sacrificare illegittimamente i diritti del terzo in buona fede.

2.2. Con il secondo motivo di ricorso, il ricorrente deduce la violazione dell'art. 11 della legge n. 146 del 2006 in relazione alla non corretta collocazione temporale della stipula della compravendita del 26 giugno 2008 rispetto al sequestro preventivo del 6 marzo 2010, poi convertito in confisca con la sentenza n. 19453 del 2013 del Tribunale penale di Roma.

Si rileva che il danno e, dunque, il credito del [REDACTED] sono anteriori al sequestro e che il sequestro e poi la confisca hanno reso impossibile al [REDACTED] terzo in buona fede di agire in via esecutiva; in tal senso si evidenzia che il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Tivoli, nella procedura immobiliare n. 489/2015 promossa dal creditore [REDACTED] ha respinto l'intervento del [REDACTED] perché i beni immobili sottoposti a pignoramento immobiliare non erano più nella disponibilità della società [REDACTED] essendo nel frattempo intervenuta la conversione del sequestro preventivo in confisca di tutti i beni della citata società.

Rileva al riguardo che con provvedimento del 26.03.2021 - incidente di esecuzione n. 153/2021 - la Prima sezione del Tribunale di Roma ha revocato la confisca su beni gravati da ipoteca in favore di [REDACTED] [REDACTED] (mutuo



29.05.2006, ipoteca 01.06.2006 per € 2.906.355,77) sulla base del principio — già affermato da Sez. I, n. 15534/2017 — secondo cui la confisca non pregiudica i diritti del terzo in buona fede titolare di garanzia reale.

Il ricorrente chiede pertanto analogo riconoscimento della propria posizione di terzo in buona fede.

Si censura, poi, l'erronea applicazione dell'art. 11 L. 146 del 2006 da parte dell'ordinanza impugnata poiché tale disciplina — attinente alla gestione dei beni confiscati in relazione a reati transnazionali — non limita la tutela del creditore in buona fede da atto o fatto illecito, né si pone in contrasto con il Codice Antimafia e la L. 161/2017; in ogni caso, considerato che il sequestro è anteriore all'entrata in vigore del Codice Antimafia, la difesa rileva che avrebbe dovuto trovare applicazione la legge n. 575 del 1965, concludendosi quindi per la riforma dell'ordinanza impugnata e per l'ammissibilità dell'istanza di [REDACTED] quale terzo in buona fede titolare del credito sorto prima della misura reale.

2.3. Con il terzo motivo, il ricorrente deduce l'erronea applicazione dell'art. 1, commi 205 e 206, della L. 228 del 2012, alla luce anche del parere del Procuratore Generale del 23.10.2025.

In particolare, la sentenza del Tribunale civile del 2022 ha accertato il diritto del ricorrente alla restituzione del prezzo rendendo l'atto opponibile alla confisca del 2010 secondo la previgente disciplina della legge n. 575/1965.

Inoltre si rileva che il parere dell'ANBSC del 10.12.2024 contiene affermazioni errate, poiché non considera il titolo originario del credito (la compravendita del 2008) né la sentenza civile che lo ha riconosciuto.

Il ricorrente ricorda che a causa della confisca, oggi la società non dispone più di un patrimonio sul quale [REDACTED] possa soddisfarsi. Il motivo conclude affermando che, anche per tali ragioni, non possono considerarsi spirati i termini di cui ai commi 205 e 206 dell'art. 1 L. 228/2012 (ove applicabili al caso) e che il credito del ricorrente [REDACTED] deve poter trovare soddisfacimento nella procedura di gestione dei beni confiscati.

2.4. Con il quarto motivo il ricorrente deduce vizi motivazionali in ordine delle circostanze di fatto relative all'applicazione dell'art. 11 della legge n. 146 del 2006, alla luce del parere non favorevole del Dirigente dell'Agenzia Nazionale dei Beni Sequestrati e Confiscati.

Secondo la difesa, tale parere non tiene conto di alcune delle circostanze evidenziate che sono decisive, ovvero che al momento delle decisioni sulla confisca dei beni della [REDACTED] I.I. srl, il patrimonio della società era già stato completamente sottratto, rendendola incapace di soddisfare qualsiasi obbligazione, incluso il debito verso [REDACTED]

Un ulteriore profilo critico riguarda la parte della motivazione



dell'ordinanza impugnata in cui si afferma che l'immobile acquistato dal [REDACTED] sarebbe stato oggetto di sequestro preventivo del 6 marzo 2010, trattandosi di dato erroneo, poiché quel decreto non aveva riguardato l'appartamento compravenduto, come risulta dalla documentazione civile e amministrativa richiamata.

Complessivamente, il motivo mira a mettere in luce la contraddittorietà e l'illogicità della motivazione impugnata, che non avrebbe valutato correttamente né la vicenda dell'immobile né la posizione creditoria di [REDACTED]

2.5. Con il quinto motivo, il ricorrente denuncia vizi motivazionali riguardo alla valutazione dell'attività svolta per il recupero del credito vantato da [REDACTED] nei confronti della [REDACTED] srl.

In particolare, il difensore rileva come sia errato sostenere — come avvenuto nel provvedimento impugnato — che il ricorrente [REDACTED] non avrebbe fatto nulla per recuperare il suo credito.

Al contrario, rileva la difesa come egli si fosse già attivato con un atto di precetto e aveva tentato di intervenire nell'esecuzione immobiliare davanti al Tribunale di Tivoli, ma senza successo perché la società era ormai insolvente, essendo stato confiscato tutto il patrimonio della [REDACTED]

Quindi non solo il ricorrente [REDACTED] aveva agito, ma il mancato recupero del credito dipendeva esclusivamente dalla confisca dei beni, non dalla sua inerzia.

Quanto alla tardività dell'istanza, il ricorrente evidenzia che il credito non ha origine con la sentenza del 2022, bensì nel 2008, ovvero all'atto dell'acquisto di un immobile abusivo e non commerciabile, subendo in quel momento il danno.

Si ribadisce che trattandosi Siccome di danno anteriore al sequestro del 2010, non può operare la decadenza prevista dal decreto legislativo, dovendo trovare applicazione la disciplina recata dalla legge n. 228 del 2012, come affermato anche dalle Sezioni Unite penali, che proteggono il creditore terzo in buona fede da ogni pregiudizio legato ai tempi di accertamento del danno in sede civile.

2.6. Con il sesto motivo, si rileva che la competenza a decidere sull'istanza di ammissione del credito di [REDACTED] [REDACTED] al Fondo Unico di Giustizia spetta alla Corte di Appello penale di Roma, quale giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 665 c.p.p.

3. Con requisitoria scritta, il Sostituto Procuratore generale, Ferdinando Lignola, ha concluso chiedendo di qualificare il ricorso come opposizione ai sensi dell'art. 667, comma 4, cod. proc. pen. ed ordinare la trasmissione degli atti alla Corte di appello di Roma, in quanto l'ordinanza impugnata ha ad oggetto una



materia – la confisca - rientrante tra le competenze previste dall'art. 676 cod. proc. pen.

4. In data 10 marzo 2026, l'Avvocatura dello Stato ha trasmesso un rapporto dell'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la Destinazione dei Beni sequestrati e Confiscati alla Criminalità Organizzata, la quale ha rilevato che nella fattispecie difetta il requisito della legittimazione processuale passiva non essendo parte del giudizio che ha portato all'adozione dell'ordinanza impugnata dal ricorrente.

Evidenzia, inoltre, che la confisca di cui si tratta è stata adottata ai sensi dell'art. 12-sexies del decreto legge n. 306 del 1992 ed ha interessato la totalità delle quote e dei beni della società immobiliare.

Nel rapporto si rileva che non trova applicazione la disciplina del Codice antimafia perché la notizia di reato è stata iscritta nel registro delle notizie di reato prima dell'entrata in vigore del codice e pertanto trova applicazione la normativa della legge di stabilità del 2013 (legge n. 228 del 2012), per effetto dell'art. 37 della legge n. 161 del 2017.

Evidenzia, peraltro, che nel caso di specie, l'Agenzia ha correttamente adempiuto agli obblighi di notifica dando la possibilità ai titolari dei diritti di credito e art. 198 legge n. 228 di proporre la relativa domanda di ammissione nelle forme dell'incidente di esecuzione. Evidenzia che la domanda del ricorrente era stata presentata oltre i termini di cui alla legge n. 228 del 2012

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Il ricorso non è fondato per le ragioni di seguito indicate.

Come già evidenziato dai motivi di ricorso, l'istanza oggetto del provvedimento impugnato si colloca nell'ambito di una complessa vicenda che riguarda [REDACTED] [REDACTED] il quale nel 2008 acquistò da [REDACTED] srl, amministrata da [REDACTED] un appartamento a [REDACTED] risultato abusivo e privo di abitabilità. L'immobile infatti era stato costruito sulla base di un condono edilizio fondato su dichiarazioni false e successivi interventi irregolari, circostanze accertate dal Comune di [REDACTED] che nel 2009 dispose il diniego della sanatoria e ordinò la demolizione delle parti abusive.

Il ricorrente fu coinvolto prima in un procedimento penale per abuso edilizio, dal quale fu assolto, poi in un procedimento davanti al TAR, che sospese l'ordinanza di demolizione e annullò il provvedimento comunale di acquisizione al patrimonio comunale delle unità [REDACTED] di cui era divenuto proprietario.

[REDACTED] [REDACTED] con atto del 16 dicembre 2016 ha citato in giudizio la società venditrice [REDACTED] [REDACTED] srl, per ottenere la restituzione del



prezzo dell'immobile.

Il Tribunale civile di Roma, con sentenza n. 12983 ha 2022, ha riconosciuto la responsabilità della [REDACTED] e della sua amministratrice, condannandole a restituire al ricorrente euro 289.645,65 oltre interessi e spese, con efficacia esecutiva immediata; risulta, da quanto evidenziato nel ricorso che il tentativo di recupero del credito attraverso una procedura esecutiva (E.I. n. 489 del 2015), promossa da [REDACTED] fallì, perché tale procedura venne dichiarata estinta in ragione del fatto che dal 6 marzo 2010, tutti i beni della [REDACTED] erano stati oggetto di sequestro e successivamente confiscati (con sentenza n. 19435 del 2013 del Tribunale penale di Roma), ai sensi dell' art. 11 della legge n. 146 del 2006 (confisca transnazionale) nell'ambito del processo penale contro [REDACTED] conclusosi con la condanna per vari reati e per riciclaggio di denaro a livello transnazionale.

Va, poi, evidenziato che la confisca è divenuta irrevocabile il 21 giugno 2018 (a seguito della sentenza Cass. sez. V. n. 44920 del 2018) sicché i beni sono stati assegnati alla gestione dell'Agenzia Nazionale Beni sequestrati.

Così sinteticamente ricostruiti i fatti che qui rilevano, va rilevato, inoltre, che il 20 ottobre 2023 il ricorrente ha depositato presso la Prima sezione del Tribunale penale di Roma la domanda di ammissione del suo credito al passivo del fondo di gestione dei beni confiscati e amministrati dall'Agenzia Nazionale e, in via alternativa, di intervento al Fondo Unico Giustizia o, ancora, in via subordinata la revoca della confisca per equivalente del risarcimento del danno subito.

Rinviato il procedimento alla Corte di appello di Roma per competenza, acquisito il parere dell'Agenzia Nazionale e del il Procuratore Generale, che è stato negativo, la Corte ha dichiarato, con l'ordinanza impugnata, l'istanza inammissibile, sostenendo che non vi fossero i presupposti, non essendo applicabile alla istanza in parola alcuna delle normative afferenti i procedimenti di prevenzione.

2. Alla luce di tale ampia premessa e delle approfondite argomentazioni difensive deve rilevarsi come le censure del ricorrente, complessivamente considerate, non colgano nel segno giacché, correttamente, la Corte di Appello di Roma ha dichiarato inammissibile l'istanza con cui il richiedente ha chiesto di far valere il credito accertato in sede civile nei confronti dell'Agenzia Nazionale per i Beni Sequestrati e Confiscati (ANBSC), che gestisce i beni confiscati alla società riconducibile alla [REDACTED]

L'ordinanza impugnata ha offerto plurime argomentazioni per affermare che nella fattispecie non risultassero ragioni nel senso della competenza del



giudice dell'esecuzione penale a conoscere di una domanda di natura prettamente civilistica.

La pretesa del ricorrente di soddisfarsi sui beni confiscati, in via definitiva, risulta priva di titolo atteso che egli è un terzo estraneo alla procedura, configurandosi quale mero creditore chirografario.

Rispetto ai beni confiscati alla [REDACTED] s.r.l. il ricorrente risulta terzo estraneo in quanto l'immobile oggetto della compravendita, e del quale rivendica la restituzione del prezzo, non è stato oggetto di sequestro e poi di confisca in relazione ai reati commessi dall'amministratore unico della società, sicché il bene in parola non è stato aggredito dalla procedura di confisca.

Correttamente, pertanto, la Corte di appello ha rilevato che l'unico soggetto giudizialmente individuato dal Tribunale civile quale tenuto a restituire il prezzo dell'immobile è la società immobiliare e non l'Agenzia Nazionale dei Beni Confiscati alla criminalità organizzata, venendo in rilievo un credito derivante da un rapporto contrattuale avente ad oggetto un bene diverso da quelli confiscati, riconosciuto con la sentenza del Tribunale civile del 2022, poi appellata.

Né in senso difforme rileva il rapporto dell'Agenzia trasmesso a questa Corte dall'Avvocatura dello Stato risultando da esso che in ordine alla domanda avanzata dal ricorrente vi è stata, ai sensi della legge n. 228 del 2012, una preliminare verifica di ammissibilità che si è conclusa con una decisione negativa per tardività della domanda. Né peraltro rileva la revoca della confisca disposta in favore di [REDACTED] nel 2021, atteso che come risulta dal ricorso, l'istituto era creditore ipotecario in relazione ad alcuni degli immobili confiscati prima che fossero sottoposti a sequestro.

In definitiva, per le ragioni anzidette, il titolo in questione, sorto nel 2022, non è opponibile all'Agenzia essendosi formato al di fuori della procedura di confisca e concernente un rapporto contrattuale su un immobile non oggetto di confisca.

3. Alla stregua delle considerazioni esposte, il ricorso deve essere rigettato. Conseguenza alla pronuncia la condanna del ricorrente al pagamento delle spese processuali.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese processuali.

Così è deciso, 27/03/2026



Il Consigliere estensore
TERESA GRIECO

Il Presidente
GIACOMO ROCCHI

