

R.G.E. 172/2018

TRIBUNALE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUCIONI IMMOBILIARI

Il Giudice dell'esecuzione,
a scioglimento della riserva assunta in data 19.3.2026,
esaminati gli atti e i documenti di causa
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sentite le parti e gli aggiudicatari dei lotti 10, 11, 12, 13, 14, 16 e 17 all'udienza;

dato atto dell'interesse degli aggiudicatari dei **lotti 10 e 14** e dei proprietari dei **lotti 11, 12, 13, 16 e 17**, a seguito dell'emissione dei decreti di trasferimento, ad ottenere la rettifica dei verbali di aggiudicazione e dei decreti;

rilevato che tutti i proprietari dei citati lotti trasferiti hanno espressamente dichiarato che, in caso di omessa rettifica, non intendono chiedere la revoca dei decreti di trasferimento, in quanto intendono risolvere le incongruenze rilevate dal perito nell'integrazione peritale in via stragiudiziale;

rilevato che anche gli aggiudicatari dei lotti 10 e 14 hanno espressamente dichiarato che, in caso di impossibilità di rettifica del verbale di aggiudicazione con l'inserimento del dato catastale riferito alla cantina da cui passano gli impianti degli appartamenti acquistati, intendono ottenere l'emissione del decreto di trasferimento che recherà l'indicazione dei subalterni oggetto dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita, consapevoli delle conseguenze derivanti dall'errore del perito;

preso quindi atto che nessuno degli interessati ha chiesto la revoca dell'aggiudicazione e dei decreti di trasferimento, pur consapevoli di quanto indicato dal perito nell'integrazione depositata in data 1.2.2026;

dato atto che, ad avviso degli aggiudicatari, il trasferimento di cantine da cui non passano gli impianti corrispondenti agli appartamenti trasferiti potrebbe comportare soltanto difficoltà nell'installazione di un'autoclave, che dovrebbe necessariamente essere installato all'interno della cantina da cui passano gli impianti di ciascuno, non oggetto del trasferimento, e che non vi sarebbe alcun problema riferito al pagamento delle utenze idriche di terzi;

preso atto della volontà degli aggiudicatari/proprietari di procedere al trasferimento nonostante l'errore, assumendo il rischio dei problemi conseguenti all'erroneo abbinamento delle cantine;

ritenuto che nella specie l'errato abbinamento delle cantine costituisca un errore sulle pertinenze, che tuttavia non inficia la funzione economico-sociale degli appartamenti e non ne compromette radicalmente la destinazione d'uso;

dato atto che le diverse cantine hanno caratteristiche sostanzialmente simili per valore, dimensioni, ubicazione, accessibilità;

ritenuto di confermare quanto già indicato nel decreto di fissazione dell'udienza in ordine all'impossibilità per il G.E. di rettificare i dati catastali indicati nei verbali di aggiudicazione e nei decreti di trasferimento, attesa la piena corrispondenza tra quanto previsto nell'ordinanza di delega, nell'avviso di vendita, nei verbali di aggiudicazione e nei successivi decreti di trasferimento;

rilevato che *“il procedimento di correzione degli errori materiali di cui agli articoli 287 e 288 c.p.c., pur applicabile anche ai decreti di trasferimento ex articolo 586 c.p.c., non può essere utilizzato quando la pretesa correzione incida sul contenuto concettuale e sostanziale della decisione, modificando la consistenza qualitativa del diritto trasferito”* (Cass. 16219/2022);

ritenuto che la sostituzione di una cantina con un'altra avente diverso identificativo catastale non costituisca una correzione di errore materiale, bensì una modifica sostanziale dell'oggetto del trasferimento;

osservato che non può essere condivisa la considerazione secondo cui non vi sarebbe nella specie la lesione di alcun interesse meritevole di tutela, in quanto se – a titolo di mero esempio – il G.E. rettificasse i decreti di trasferimento dei lotti 11 e 12, inserendo i sub. 27 e 29, rimarrebbe privo di tutela l'aggiudicatario del lotto 14, a cui non potrebbe essere certamente trasferita la cantina censita al sub. 35 che non è stata ancora aggiudicata;

rilevato infatti che il G.E. non può trasferire d'ufficio immobili che non siano stati prima posti in vendita, in quanto commetterebbe una grave violazione delle regole di trasparenza, pubblicità, affidamento dei terzi che governano le vendite forzate;

ritenuto quindi che la richiesta di rettifica sia giuridicamente inammissibile;

premesso che il giudice dell'esecuzione, nell'ambito dei suoi poteri discrezionali, può e deve orientare la procedura alla massima tutela dell'aggiudicatario e al suo affidamento qualificato sulla stabilità della vendita giudiziaria, con la conseguenza che *“ha la potestà di revocare ex officio l'aggiudicazione qualora il mancato rilievo di circostanze idonee a minare la stabilità della vendita, non preventivamente segnalate, né altrimenti note ai potenziali acquirenti, sia tale da incrinare l'affidabilità della liquidazione giudiziale”* (Cass. sez. 3 ord. 34128/2024) (sulla giustificazione sistematica del *favor* per l'aggiudicatario, diffusamente, Cass., Sez. 3, Sentenza n. 3709 del 08/02/2019, in motivazione);

rilevato che, in applicazione di detto principio, il G.E. ha convocato le parti per la revoca delle aggiudicazioni dei lotti 10 e 14 nonché dei decreti di trasferimento 11 e 12, non ancora trascritti, a seguito del deposito dell'integrazione peritale che ha dato atto dell'erroneo abbinamento delle cantine;

rilevato tuttavia che gli aggiudicatari dei predetti **lotti 10, 11, 12 e 14** hanno confermato di essere perfettamente a conoscenza delle conseguenze e dei rischi connessi all'erroneo abbinamento delle cantine, e ciononostante hanno confermato il loro interesse al perfezionamento dell'acquisto dei beni come indicati nell'avviso di vendita (a fronte dell'impossibilità della rettifica);

rilevato quindi che, a differenza del caso esaminato dalla sentenza citata in cui vi è stato un disinteresse dell'aggiudicatario, nella specie gli interessati convocati all'udienza hanno espresso chiaramente l'interesse all'emissione dei decreti di trasferimento, in quanto intendono definire in via stragiudiziale le citate incongruenze relative alle cantine;

ritenuto che il G.E. debba prendere atto di detta manifestazione di volontà, che non pregiudica l'interesse dei creditori né del debitore;

dato atto che il debitore non è comparso all'udienza e che il creditore non ha formulato alcuna istanza, rimettendosi alle decisioni del giudice;

rilevato che nella specie non è stata proposta opposizione ex art. 617 c.p.c. avverso i decreti di trasferimento dei lotti 11 e 12 né un reclamo ex art. 591 ter c.p.c. avverso i verbali di aggiudicazione, che ripetono pedissequamente *“la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita”* nel rispetto della previsione dell'art. 586 c.p.c.;

ribadito che:

- il **lotto 13** trasferito, con decreto emesso il 3.11.2025, a favore di [REDACTED] comprende la cantina censita al **subalterno 28**, mentre la cantina corrispondente all'appartamento trasferito distinto al sub. 19, è censita al **sub. 36, non ancora trasferita**;
- il **lotto 16** trasferito con decreto emesso il 3.11.2025, a favore di [REDACTED] comprende la cantina censita al **subalterno 32**, mentre la cantina corrispondente all'appartamento trasferito distinto al sub. 22 è censita al **sub. 28, trasferita a favore dell'aggiudicatario del lotto 13**;
- il **lotto 17** trasferito con decreto emesso il 21.10.2025, a favore di [REDACTED] comprende la cantina censita al **subalterno 33**, mentre la cantina corrispondente all'appartamento trasferito distinto al sub. 23 è censita al **sub. 32, trasferita a favore dell'aggiudicatario del lotto 16**;
- il **lotto 10** aggiudicato, con verbale di vendita del 14.11.2025, a favore di [REDACTED] comprende la cantina censita al **subalterno 25**, mentre la cantina corrispondente all'appartamento trasferito distinto al sub. 14 è censita al **sub. 30, non ancora trasferita**;
- il **lotto 11** trasferito con decreto emesso il 22.2.2026, a favore di [REDACTED] comprende la cantina censita al **subalterno 26**, mentre la cantina corrispondente all'appartamento trasferito distinto al sub. 17 è censita al **sub. 27, trasferita a favore dell'aggiudicatario del lotto 12**;
- il **lotto 12**, trasferito con decreto emesso il 22.2.2026, a favore di [REDACTED] comprende la cantina censita al **subalterno 27**, mentre la cantina corrispondente all'appartamento trasferito distinto al sub. 18 è censita al **sub. 29, trasferita a favore dell'aggiudicatario del lotto 14**;
- il **lotto 14**, aggiudicato, con verbale di vendita del 14.11.2025, a favore di [REDACTED], [REDACTED], comprende la cantina censita al **subalterno 29**, mentre la cantina corrispondente all'appartamento trasferito distinto al sub. 20 è censita al **sub. 35, non ancora trasferita**;

ritenuto opportuno, a seguito delle modifiche apportate dal perito nella formazione dei lotti e tenuto conto del trasferimento delle cantine sopra elencate, disporre la vendita dei beni di seguito elencati, con la precisazione che i **lotti 15 e 19** verranno posti in vendita **senza la cantina in cui sono presenti gli impianti**, in quanto già trasferita rispettivamente agli aggiudicatari dei lotti 11 e 10;

ritenuto altresì che le cantine censite ai **subalterni 30, 35 e 36**, in quanto collegate agli appartamenti censiti ai sub. 14 (lotto 10 aggiudicato), sub. 20 (lotto 14 aggiudicato) e sub. 19 (lotto 13 trasferito), verranno poste in vendita autonomamente con l'avviso che in esse sono presenti gli impianti collegati ad appartamenti già trasferiti;

ritenuto che detti beni devono essere posti in vendita secondo la valutazione indicata dal perito nell'integrazione in atti;

P.Q.M.

RIGETTA

le istanze di rettifica dei decreti di trasferimento e dei verbali di aggiudicazione per le ragioni suesposte;

DISPONE

che il delegato esegua le formalità di trascrizione e cancellazione dei decreti di trasferimenti già emessi decorsi 20 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza (LOTTI 11, 12, 13, 16, 17);

che il delegato, una volta verificato il pagamento del saldo prezzo da parte degli aggiudicatari dei lotti 10 e 14, depositi la bozza dei relativi decreti di trasferimento;

a parziale modifica dell'ordinanza di vendita del 19.11.2024

DISPONE

la **quinta vendita senza incanto** con modalità telematica asincrona del compendio oggetto di pignoramento, come meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore:

LOTTO 15: immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Senorbì alla **sez. A, foglio 2 Mappale 1774 sub. 21**, cat. A/3, e **sub. 47**, Cat. C/6, al prezzo base di € **80.400,00** (valore detratto del 10% rispetto a quanto indicato dal perito per l'assenza della garanzia per i vizi nelle vendite forzate);

Il delegato dovrà dare atto nell'avviso di vendita che gli impianti dell'appartamento censito al sub. 21 sono situati nella cantina di cui al **sub. 26** trasferita all'aggiudicatario del **lotto 11**.

LOTTO 19: immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Senorbì alla **sez. A, foglio 2 Mappale 1774 sub. 13**, cat. A/3, e **sub. 42 e 43**, Cat. C/6, al prezzo base di € **85.500,00** (valore detratto del 10% rispetto a quanto indicato dal perito per l'assenza della garanzia per i vizi nelle vendite forzate);

Il delegato dovrà dare atto nell'avviso di vendita che gli impianti dell'appartamento censito al sub. 13 sono situati nella cantina di cui al **sub. 25** trasferita all'aggiudicatario del **lotto 10**;

LOTTO 20: immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Senorbì alla **sez. A, foglio 2 Mappale 1774 sub. 15**, cat. A/3, **sub. 37** cat.C/2, **sub. 31, 40 e 41**, cat. C/6, al prezzo base di € **117.500,00** (valore detratto del 10% rispetto a quanto indicato dal perito per l'assenza della garanzia per i vizi nelle vendite forzate);

LOTTO 21: immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Senorbì alla **sez. A, foglio 2 Mappale 1774 sub. 16**, cat. C/1, **sub. 38 e 39**, cat. C/6, al prezzo base di € **79.300,00** (valore detratto del 10% rispetto a quanto indicato dal perito per l'assenza della garanzia per i vizi nelle vendite forzate);

Il delegato dovrà dare atto nell'avviso di vendita che gli impianti dell'appartamento censito al sub. 16 sono situati nella cantina di cui al **sub. 33** trasferita all'aggiudicatario del **lotto 17**;

LOTTO 22: immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Senorbì alla **sez. A, foglio 2 Mappale 1774 sub. 36**, cat. C/2 al prezzo base di € **8.600,00** (valore detratto del 10% rispetto a quanto indicato dal perito per l'assenza della garanzia per i vizi nelle vendite forzate);

Il delegato dovrà dare atto nell'avviso di vendita che gli impianti presenti in detta cantina sono collegati all'appartamento di cui al lotto 13 già trasferito;

LOTTO 23: immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Senorbì alla **sez. A, foglio 2 Mappale 1774 sub. 35**, cat. C/2, al prezzo base di € **8.380,00** (valore detratto del 10% rispetto a quanto indicato dal perito per l'assenza della garanzia per i vizi nelle vendite forzate);

Il delegato dovrà dare atto nell'avviso di vendita che gli impianti presenti in detta cantina sono collegati all'appartamento di cui al lotto 14 già aggiudicato;

LOTTO 24: immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Senorbì alla **sez. A, foglio 2 Mappale 1774 sub 30**, cat. C/2, al prezzo base di € **10.200,00** (valore detratto del 10% rispetto a quanto indicato dal perito per l'assenza della garanzia per i vizi nelle vendite forzate);

Il delegato dovrà dare atto nell'avviso di vendita che gli impianti presenti in detta cantina sono collegati all'appartamento di cui al lotto 10 già aggiudicato.

DISPONE

che il delegato, in caso di asta deserta, esperisca **ulteriori cinque esperimenti** di vendita al prezzo ridotto **del 20% ciascuno** rispetto a quello della precedente vendita e all'esito rimetta gli atti al G.E.

Si comunichi **alle parti e agli aggiudicatari dei lotti 10, 11, 12, 13, 14, 16 e 17.**

Cagliari, 20/03/2026

Il G.E.

dott.ssa Silvia Cocco