

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
ha reso la seguente
ORDINANZA

Visto l'art. 127 ter c.p.c. secondo cui:

“L'udienza, anche se precedentemente fissata, può essere sostituita dal deposito di note scritte, contenenti le sole istanze e conclusioni, se non richiede la presenza di soggetti diversi dai difensori, dalle parti, dal pubblico ministero e dagli ausiliari del giudice. Negli stessi casi, l'udienza è sostituita dal deposito di note scritte se ne fanno richiesta tutte le parti costituite.

Con il provvedimento con cui sostituisce l'udienza il giudice assegna un termine perentorio non inferiore a quindici giorni per il deposito delle note. Ciascuna parte costituita può opporsi entro cinque giorni dalla comunicazione; il giudice provvede nei cinque giorni successivi con decreto non impugnabile e, in caso di istanza proposta congiuntamente da tutte le parti, dispone in conformità. Se ricorrono particolari ragioni di urgenza, delle quali il giudice dà atto nel provvedimento, i termini di cui al primo e secondo periodo possono essere abbreviati.

Il giudice provvede entro trenta giorni dalla scadenza del termine per il deposito delle note.

Se nessuna delle parti deposita le note nel termine assegnato il giudice assegna un nuovo termine perentorio per il deposito delle note scritte o fissa udienza. Se nessuna delle parti deposita le note nel nuovo termine o compare all'udienza, il giudice ordina che la causa sia cancellata dal ruolo e dichiara l'estinzione del processo.

Il giorno di scadenza del termine assegnato per il deposito delle note di cui al presente articolo è considerato data di udienza a tutti gli effetti”;

Lette le note depositate dalle parti per l'udienza del 12.02.2026;

rilevato che parte debitrice ha proposto opposizione ex art. 617 c.p.c. al fine di ottenere la sospensione del decreto di trasferimento emesso in data 25.11.2025 e del connesso ordine di liberazione, in quanto sarebbe stato emesso *“all'esito di un procedimento viziato da plurime e gravi irregolarità procedurali”* e in particolare in spregio al termine minimo di 60 giorni (disposto nell'ordinanza di vendita) per la presentazione delle offerte (16.10.2025) con avviso di vendita depositato in data 28.07.2025, senza tenere conto della sospensione feriale;

osservato che l'avviso di vendita sarebbe quindi nullo e conseguentemente anche la pubblicazione sul PVP;



rilevato che parte opponente ha dedotto l'assenza di prova *“del versamento del contributo di pubblicazione ex art. 18-bis D.P.R. 115/2002, il cui mancato pagamento avrebbe dovuto condurre a una pronuncia di improseguibilità del processo”*;

osservato che lo stesso ha contestato la legittimazione attiva della [REDACTED] in assenza de *“il contratto di cessione o, quantomeno, di documenti idonei a dimostrare l'incorporazione e l'inclusione del credito oggetto di causa nell'operazione di cessione in blocco (...), in violazione degli obblighi di correttezza e trasparenza previsti dal D.lgs. 116/2024”*; nonché l'emissione dell'ordine di liberazione, che non avrebbe tenuto conto che l'immobile staggito (sub. 6 piano rialzato) *“con il suo terrazzo che funge da pianerottolo e corridoio, costituisce un passaggio obbligato e indispensabile per accedere alle altre porzioni immobiliari non staggite”*;

rilevato che si sono costituite la [REDACTED] creditore procedente, e la [REDACTED], creditore intervenuto, mentre sono rimasti contumaci i creditori [REDACTED], e l'aggiudicatario del bene di cui si chiede la revoca del decreto di trasferimento (notifiche allegate alle note del 12.02.2026);

rilevato che la [REDACTED] ha dedotto la tardività dell'opposizione (17.12.2025) rispetto all'ordinanza di vendita risalente al 2021; ha prodotto la documentazione a supporto della propria legittimazione attiva, e ha dedotto che la questione, in uno alla doglianza sul mancato rispetto della trasparenza bancaria, è già al vaglio di altro Giudice; ha contestato tutte le doglianze dell'opponente e ha chiesto il rigetto delle stesse;

rilevato che, ad avviso dell'opposta, il termine di 45 giorni per la pubblicità sarebbe stato rispettato *“sia con riferimento alla data di deposito dell'avviso di vendita nel fascicolo telematico sia con riferimento alla pubblicazione sul portale PVP di guisa che la vendita appare pienamente valida legittima ed efficace”*, e inoltre *“non sussiste alcun obbligo di fornire prova delle spese di pubblicazione da parte del professionista Delegato ma solo di procedere alla pubblicazione che nel caso di specie è stata regolarmente effettuata”*; sarebbe legittimo l'ordine di liberazione, in quanto *“l'eventuale interclusione del bene staggito nel fondo di proprietà degli esecutati non può certamente comportare l'irregolarità della procedura, e/o la revoca dell'ordine di liberazione, dovendo se de caso controparte esperire le azioni”*;

osservato che la [REDACTED] si è associata alle eccezioni della [REDACTED] e ha chiesto di *“confermare la validità degli atti del delegato alla vendita quali l'avviso di vendita, l'aggiudicazione, il decreto di trasferimento e l'ordine di liberazione dell'immobile”*;

rilevato che l'opponente ha insistito su tutti i motivi di doglianza addotti nell'atto introduttivo e nella richiesta di sospensione perché *“l'attuazione del trasferimento e dell'ordine di liberazione, previsto per il 02.03.2026, non solo pregiudicherebbe in modo irreversibile il diritto di proprietà dell'esecutato, ma paralizzerebbe l'attività economica della società opponente, bloccando l'accesso al magazzino e causando un danno non ristorabile per equivalente”*;

rilevata la tempestività dell'opposizione *de qua*, in quanto il decreto di trasferimento è stato notificato in data 27.11.2025 e l'impugnazione depositato entro il termine dei venti giorni (17.12.2025);

dato atto che *“la decorrenza della opposizione agli atti esecutivi avverso il decreto di trasferimento non può essere individuata nella data di deposito in cancelleria o nella data di trascrizione dello stesso nei registri immobiliari (adempimento assolvente funzione di mera pubblicità dichiarativa),*



ma postula che l'interessato-opponente abbia acquisito conoscenza dell'avvenuto deposito del decreto" (Cass., 8 giugno 2022, n. 18421);

rilevato che "in tema di espropriazione immobiliare, il termine per proporre opposizione agli atti esecutivi avverso il decreto di trasferimento dell'immobile pignorato decorre dal giorno in cui il soggetto interessato abbia acquisito conoscenza, legale o di fatto, di tale decreto oppure di un atto o provvedimento che ne presuppone necessariamente l'emanazione; l'opposizione va comunque proposta entro il limite massimo dell'esaurimento della fase satisfattiva della espropriazione forzata, costituito dalla definitiva approvazione del progetto di distribuzione" (Cass., 15 febbraio 2023, n. 4797);

ritenuto che la prima doglianza dell'opponente pare fondata, in quanto "risponde ad esigenze primarie del processo esecutivo il rispetto rigoroso delle prescrizioni di volta in volta impartite dal giudice dell'esecuzione per il progredire di quello, ove contenute in provvedimento non impugnato o non modificato nelle forme di legge" (Cass. 9255/2015);

osservato che la fase di vendita perdura dall'ordinanza con cui si stabiliscono le modalità e la data della vendita forzata, ex art. 576 c.p.c., fino al provvedimento di trasferimento coattivo del bene, ex art. 586 c.p.c., che segue l'aggiudicazione, cosicché la stessa comprende, oltre quest'ultima, anche gli atti preparatori, quali ad esempio le forme di pubblicità legale (ex multis, Cass. 10.01.2003 n. 193);

ribadito che "le condizioni del subprocedimento di vendita, come fissate dal giudice dell'esecuzione (...) e devono essere scrupolosamente rispettate, a garanzia del mantenimento - per tutto lo sviluppo della vendita forzata - dell'uguaglianza e della parità di condizioni iniziali tra tutti potenziali partecipanti alla gara (...) e di conseguenza sulla trasparenza assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni e sulla complessiva legalità della procedura" (Cass. 9255/2015);

rilevato che in data 1.07.2025, il Giudice ha stabilito:

"che il delegato fissi un termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto, stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte";

osservato che l'avviso di vendita per il giorno 17.10.2025 è stato depositato in data 28.07.2025;

evidenziato che deve ritenersi applicabile la sospensione feriale, considerato che l'art. 3, L. n. 742/1969, mediante il richiamo ad altre norme (art. 92 ord. giud. e artt. 429 e 459 c.p.c.) elenca in modo tassativo i procedimenti ai quali non si applica la sospensione feriale dei termini processuali, e la sospensione non opera soltanto nel campo del diritto sostanziale;

dato atto che tra la data del 17.10.2025 e la data del 28.07.2025 decorrono meno di 60 giorni, e deve ritenersi inficiata da nullità tutta la subprocedura di vendita all'esito della quale è stato emesso il decreto di trasferimento di cui viene richiesta la revoca;

evidenziato, in ordine alle altre questioni sollevate, che:

- la possibile interclusione dell'immobile non staggito (piano seminterrato in uso al debitore) non appare documentata nella CTU agli atti, dove invece alla pagina 22 dell'elaborato depositato in data 3.01.2021 si legge:



SPAZI COMUNI

Lo spazio circostante il fabbricato è suddiviso in due porzioni con accessi differenti:

- Cortile Via Verdi. Su tale cortile è presente il vano scala di accesso al piano primo.
 - Cortile Via Bellini. Su tale cortile è presente l'accesso al piano seminterrato e alla scala esterna che conduce alla terrazza dell'immobile oggetto di pignoramento.
- pare sussistere la legittimazione attiva della [REDACTED] sulla base della G.U. allegata e dell'elenco delle posizioni cedute in atti, nonché in considerazione del possesso del titolo esecutivo (v. Cass. n. 10200 del 2021), sebbene sia necessario corredare il fascicolo della dichiarazione di cessione, che non risulta agli atti;

ritenuto in conclusione di revocare il decreto di trasferimento del LOTTO 2, in quanto non ancora trascritto, e di disporre l'immediata restituzione delle somme versate all'aggiudicatario;

P.Q.M.

Visti gli artt. 617 e 624 c.p.c.

REVOCA

il decreto di trasferimento e il conseguente ordine di liberazione del bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Serdiana al **Foglio 31 Mappale 684 sub 6**, Categoria A/2 (lotto 2), emessi in data 25.11.2025, a favore di [REDACTED] e compensa le spese tra le parti;

DISPONE

Che il delegato restituisca con urgenza all'aggiudicatario [REDACTED] tutte le somme versate a titolo di prezzo e spese di trasferimento;

ASSEGNA

alla parte interessata termine perentorio sino al 26.04.2026 per l'introduzione del giudizio di merito (mediante notificazione di atto di citazione, osservati i termini a comparire a comparire di cui all'articolo 163-bis, o altri se previsti, ridotti della metà) e per l'iscrizione a ruolo; dispone che all'atto dell'iscrizione a ruolo siano depositate, oltre alla copia dell'atto di citazione notificato, copia dell'atto difensivo già depositato dinnanzi al G.E. e copia del presente provvedimento.

DISPONE

che la [REDACTED] depositi con urgenza nel fascicolo principale la dichiarazione di cessione del credito.

DISPONE

che il delegato rimetta immediatamente in vendita il bene al medesimo prezzo nel rispetto delle prescrizioni del subprocedimento di vendita.

Dispone che la cancelleria inserisca detta ordinanza anche nel fascicolo principale.

Si comunichi alle parti, al delegato e al custode.



Cagliari, 14.02.2026

Il G.E.
Dott.ssa Silvia Cocco

