

**Tribunale Ordinario di Cagliari**

**Sezione I civile**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**DECRETO**

Il Giudice dell'esecuzione,

letti gli atti della procedura esecutiva in epigrafe;

rilevato che il pignoramento immobiliare è stato trascritto il **21.10.2015**;

richiamato il provvedimento del 20.02.2025, in cui il G.E. ha preso atto "*che il bene censito al C.F. di Cagliari al foglio A/17, particella 618, sub 2 e 3 e al foglio A/17 particella 620 (ex particella 209 sub. 9) (lotto 1) è sottoposto a sequestro preventivo trascritto il 30.5.2023*", e ha sospeso le vendite del lotto 1 in attesa dell'esame del decreto di sequestro gravante sul compendio pignorato;

letta la documentazione depositata dal custode il 17.9.2026;

preso atto che il sequestro è stato originariamente eseguito dalla polizia giudiziaria in sede di indagine e successivamente sottoposto alla convalida del G.I.P.;

rilevato, in particolare, che nel verbale di sequestro della polizia giudiziaria il bene sottoposto a vincolo risulta individuato nel **foglio 17 particella 209**, mentre nel provvedimento del G.I.P. recante la convalida risulta indicata la diversa **particella catastale 618**;

rilevato che le particelle 618 e 620 (ex 209), pur essendo fondi contigui, costituiscono entità catastali distinte e non coincidono, salva ogni ulteriore verifica documentale in ordine all'eventuale originaria unitarietà fisica o funzionale del compendio, alla continuità catastale e all'esatta estensione oggettiva del vincolo;

rilevato altresì che l'ordinanza di convalida si riferisce genericamente alla part. 618 senza indicare i subalterni (risultano oggetto di pignoramento i sub. 2 e 3);

considerato che la difformità tra il verbale di sequestro e il successivo provvedimento di convalida non consente di individuare con certezza il bene effettivamente sottoposto a vincolo;

rilevato inoltre che, da un nuovo esame delle visure ipotecarie, **non** risulta la trascrizione del sequestro né sulla particella 618 né sulla particella 620;

rilevato che, ai fini della presente procedura esecutiva, il sequestro può essere considerato opponibile soltanto nei limiti del **bene univocamente individuato** dal titolo penale e dalla relativa **formalità pubblicitaria**, non potendo la mera contiguità dei fondi colmare, senza univoci elementi catastali e documentali, la discrasia tra la particella indicata nel verbale della polizia giudiziaria e quella indicata nel provvedimento del G.I.P.;

preso atto che il procedimento penale concerne le ipotesi di reato di cui agli artt. 256, comma 3, e 256-bis del d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, nonché all'art. 13, comma 1, del d.lgs. 24 giugno 2003, n. 209, come indicate nel provvedimento penale in atti, senza che tale richiamo alle fattispecie contestate valga, di per sé, a qualificare il sequestro come misura disposta ai sensi dell'art. 321, comma 2, c.p.p.;

esaminato il provvedimento del G.I.P. depositato il 7.6.2023, dal quale risulta che la misura è stata convalidata in ragione della sussistenza del *fumus commissi delicti* e del pericolo che la libera disponibilità dei beni potesse aggravare o protrarre le conseguenze del reato ovvero agevolare la commissione di altri reati;

rilevato che il provvedimento penale non reca un espresso richiamo al comma 1 o al comma 2 dell'art. 321 c.p.p.;

osservato, tuttavia, che l'art. 321, comma 3-bis, c.p.p. stabilisce che, in caso di sequestro d'iniziativa della polizia giudiziaria, il pubblico ministero richiede al giudice la convalida e l'emissione del decreto previsto dal comma 1, mentre il comma 1 individua quale presupposto della misura il pericolo che la libera disponibilità della cosa pertinente al reato possa aggravare o protrarre le conseguenze di esso ovvero agevolare la commissione di altri reati art. 321 c.p.p.;

considerato che il *fumus commissi delicti* costituisce presupposto comune della misura cautelare reale, mentre il riferimento al pericolo di aggravamento o protrazione delle conseguenze del reato attiene alla funzione impeditiva propria del sequestro previsto dall'art. 321, comma 1, c.p.p.;

rilevato che, nel caso concreto, dal provvedimento di convalida non risultano un espresso richiamo alla confiscabilità dei beni, una specifica finalità di anticipazione dell'effetto ablativo né un autonomo decreto di sequestro preventivo emesso ai sensi dell'art. 321, comma 2, c.p.p.;

ritenuto, pertanto, che il vincolo debba essere qualificato, allo stato degli atti, come sequestro preventivo impeditivo ex art. 321, comma 1, c.p.p.;

considerato che l'art. 104-bis, comma 1-bis, disp. att. c.p.p. richiama, ai fini della tutela dei terzi, la disciplina del Titolo IV del Libro I del d.lgs. n. 159/2011 in caso di sequestro disposto ai sensi dell'art. 321, comma 2, c.p.p. o di confisca, mentre tale rinvio non opera automaticamente per il sequestro meramente impeditivo ex art. 321, comma 1, c.p.p. art. 104-bis disp. att. c.p.p.;

ritenuto che, non trattandosi del vincolo di cui all'art. 321, comma 2, c.p.p., peraltro non trascritto, non ricorra una causa di sospensione automatica della presente procedura ai sensi della disciplina speciale del Codice antimafia;

considerato che, ai sensi dell'art. 2915, comma 1, c.c., gli atti che importano vincoli di indisponibilità sui beni immobili non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori intervenuti se non sono stati trascritti prima del pignoramento art. 2915 c.c.;

richiamato il principio affermato dalla giurisprudenza di legittimità secondo cui, nei rapporti tra sequestro o confisca penale ordinari e procedura esecutiva civile, ove il vincolo penale sia trascritto successivamente al pignoramento, la procedura può proseguire secondo il criterio della successione temporale delle formalità, salva l'applicazione di una disciplina speciale diversa (Cass. civ., Sez. III, sentenza n. 31612 del 4 dicembre 2025);

ritenuto, pertanto, che il sequestro preventivo trascritto successivamente al pignoramento sia inopponibile alla procedura esecutiva;

ritenuto che tale accertamento riguarda gli effetti del sequestro nei confronti della procedura civile e non comporta la revoca, l'inefficacia o la caducazione della misura cautelare penale nell'ambito del procedimento penale;

considerato che il presente provvedimento non pregiudica le determinazioni dell'autorità giudiziaria penale in ordine alla permanenza, modifica o revoca del sequestro, né le eventuali statuizioni sulla confisca che dovessero intervenire nel procedimento penale;

ritenuto che, allo stato, non ricorrano ragioni per sospendere o arrestare la procedura esecutiva con riguardo al lotto 1;

rilevato, altresì, che il bene oggetto della presente procedura risulta ancora materialmente sottoposto a **sigilli**, che non possono essere certamente rimossi dal custode IVG, bensì dall'autorità giudiziaria competente;

ritenuto che il custode della procedura, quale ausiliario del G.E., debba acquisire dalla Procura della Repubblica e dalla polizia giudiziaria procedente copia delle chiavi nonché chiedere chiarimenti sull'esatta individuazione del bene sottoposto a vincolo **non trascritto**;

ritenuto che il custode non possa procedere all'accesso materiale al bene in violazione del vincolo, dovendo attendere il provvedimento dell'autorità penale competente;

considerato che il giudice competente a provvedere sulle istanze concernenti la gestione e l'amministrazione dei beni sottoposti a sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. è il giudice penale che procede, secondo la fase processuale in corso (cfr. Cass. pen., Sez. I, n. 30886 del 19 luglio 2016);

#### **P.Q.M.**

**dispone** la prosecuzione della procedura, e quindi delle vendite, con riguardo al LOTTO 1;

**dichiara** che il predetto sequestro è inopponibile alla presente procedura esecutiva e ai creditori della procedura, nei limiti e per gli effetti indicati in motivazione;

**dispone** che negli avvisi di vendita e nelle forme di pubblicità sia data espressa evidenza dell'esistenza del sequestro preventivo sopra indicato, con richiamo al contenuto del presente provvedimento e alla qualificazione del vincolo quale formalità successiva al pignoramento e inopponibile alla procedura, ferma la necessità per gli interessati di prendere visione degli atti del procedimento;

**dispone** che il custode giudiziario chieda alla Procura della Repubblica e alla polizia giudiziaria procedente la consegna delle chiavi, ove nella disponibilità dell'autorità procedente e previa autorizzazione dell'autorità penale competente, e soprattutto chiarimenti sull'esatta individuazione catastale del bene sottoposto a sequestro, avuto riguardo alla diversa indicazione delle particelle 209 (ora 620) e 618, ove ne ricorrano i presupposti, la rimozione dei sigilli e la consegna del bene alla custodia della procedura, con le modalità previamente autorizzate dall'autorità giudiziaria penale;

**precisa** che il custode potrà accedere al bene, acquisire le chiavi e svolgere le attività materiali di custodia e amministrazione soltanto dopo il formale provvedimento o nulla osta dell'autorità penale competente;

**dispone** che il delegato precisi nell'avviso di vendita che l'accesso al bene sarà possibile solo a seguito del provvedimento dell'autorità penale.

Si comunichi.



Dispone che il custode comunichi il presente decreto alla Procura e alla Polizia giudiziaria competente.



Cagliari, 21/09/2026



Il Giudice dell'Esecuzione  
dott.ssa Silvia COCCO

