



ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI SASSARI
Esecuzioni Immobiliari

ORDINANZA

ex art. 619 c.p.c.

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Elisa Remonti.

- letti gli atti;

- a scioglimento della riserva assunta in data 26.6.2025;

- premesso che [REDACTED] proponeva opposizione del terzo proprietario, chiedendo la sospensione cautelare dell'esecuzione, affermando: a) di essere proprietario di una porzione del Lotto unico oggetto di vendita e, più in dettaglio, di essere pieno proprietario *"dell'area in cui sorge il fabbricato in corso di costruzione, ubicato a Sassari (SS), Loc. "Zentu Figghi", Via Predda Niedda snc, distinto al Foglio 84 Particella 682 del Catasto Fabbricati (ex mappale 565 Catasto Terreni)"*; b) che alla società il bene era pervenuto con atto notarile di scissione del 15.10.2002 in forza del quale la società [REDACTED] (ora [REDACTED] s.r.l., odierna eseguita) costituiva la nuova società [REDACTED] e vi trasferiva parte del suo patrimonio; c) che il bene di proprietà è identificato Bene n. 2 nella perizia di stima nonché esso occupa circa il 40% del Lotto Unico oggetto di vendita; d) che il fabbricato originario, oggetto della scissione del 2002, era stato demolito; e) che, a seguito della demolizione, su tale area la parte eseguita [REDACTED] s.r.l. aveva realizzato un nuovo fabbricato, che è l'odierno fabbricato oggetto di vendita, che risulta all'attualità allo stato grezzo; f) che pertanto l'opponente – proprietario del terreno sottostante – aveva automaticamente acquistato ex art. 934 c.c. il fabbricato costruito dall'esecutato sulla propria area/terreno; g) che *"il complesso produttivo con destinazione commerciale ed artigianale oggetto della stima (e oggi di vendita coattiva) è stato realizzato come un unico organismo edilizio costruito su terreni appartenenti, si badi bene, a due società diverse, la [REDACTED] Srl (esecutata) e la [REDACTED] Srl (terza estranea all'esecuzione): e solo la prima società risulta essere società debitrice nonché destinataria del pignoramento di cui alla procedura esecutiva"*; h) che pertanto il bene n. 2 deve essere materialmente diviso dal resto del Lotto Unico e, per l'effetto, deve essere stralciato dalla vendita;

- rilevato che il creditore [REDACTED] si costituiva e contestava l'opposizione, eccependo i) che nel caso di specie il bene del terzo era stato demolito; l) che la porzione immobiliare map. 682 (ex map. 565)

era stata inglobata ed era stata edificata dalla società esecutata e, per l'effetto, non era applicabile la tutela reale di restituzione né l'accessione invertita; m) che, con la sottoscrizione dell'ipoteca, la stessa società esecutata si dichiarava unica proprietaria di tutti i beni offerti in garanzia, incluso il terreno di causa, e che il bene ipotecato era stato chiaramente individuato nel contratto di mutuo e in quello di ipoteca; n) che vi era corrispondenza soggettiva degli amministratori della società esecutata e della società terza, odierna opponente; o) che il pignoramento è pienamente valido; p) che non sussistono gravi motivi per la sospensione;

- ritenuto che non sussistono i gravi motivi per la sospensione del processo esecutivo in relazione ai motivi proposti in quanto, **a differenza di quanto esposto dell'opposizione, sono emersi gravi, precisi e concordanti elementi a riscontro della proprietà dell'intero fondo pignorato in capo alla società esecutata;**

- rilevato che, *quanto allo stato dei luoghi:*

a) il bene pignorato è un ampio complesso per cui in data 6.9.2023 è stata delegata la vendita in Lotto unico;

b) il bene oggetto di opposizione del terzo è il bene n. 2 identificato come *"Fabbricato in corso di costruzione - Località Zentu Figghi Via Predda Niedda snc Foglio 84 particella 682 categoria F1 (area urbana) del catasto fabbricati (ex mappale 565 catasto terreni)";*

c) lo stato dei luoghi è stato in dettaglio descritto dal CTU con relazione del 22.11.2021 e del 22.7.2022 e, con esclusivo riguardo ai profili prettamente catastali, bisogna avere ben a mente che, in caso di costruzione di un fabbricato su un terreno, l'identificativo al Catasto terreni viene aggiornato come "ente urbano" (bene di per sé privo di identità catastale) e l'intero bene (fabbricato più l'area di sedime più l'eventuale terreno circostante) viene classificato presso il Catasto fabbricati;

d) il titolo di provenienza fatto valere da [REDACTED] s.r.l. è l'atto notarile di scissione del 15.10.2002 che ha ad oggetto il *"FABBRICATO posto nel Comune di Sassari in località Predda Niedda censito nel NCEU di Sassari al foglio 84 con il mappale 15 sub 2 zona censuaria 2 categoria D/8 rendita € 57.328,27";*

e) il predetto fabbricato è pacificamente stato demolito;

f) la società [REDACTED] s.r.l. aveva avviato le pratiche (negoziali e burocratiche-pubbliche) per la costruzione di un fabbricato commerciale sull'intera area di sua esclusiva proprietà (cfr. premesse del mutuo fondiario nonché capitolato ivi allegato);

g) i lavori sono iniziati ma non sono stati ultimati;

h) l'attuale compendio (fabbricato in stato grezzo e terreni circostanti) è stato in dettaglio descritto e stimato dal CTU;

ASTE GIUDIZIARIE® ritenuto che si evince il *fumus* della proprietà della società esecutata [REDACTED] s.r.l. su tutto il compendio pignorato per le seguenti ragioni:

1) i dati catastali devono essere interpretati alla luce della ricostruzione resa dal CTU dott. Lupino. Si noti che tali dati assolvono alla funzione di identificare i beni immobili nell'ambito dei rapporti giuridici, tuttavia, **il profilo catastale rimane un profilo tecnico che deve necessariamente coordinarsi con il (diverso) profilo giuridico del diritto di proprietà.**

In altre parole, il dato catastale assolve alla funzione di identificare *tecnicamente* il bene immobile; il vaglio giudiziale assolve alla funzione di accertare il diritto di proprietà, sicché i dati catastali non possono di per sé provare il diritto di proprietà, bensì essi costituiscono elementi e/o indizi probatori in relazione alla titolarità del bene.

Si noti, peraltro, che le parti non disquisiscono sulla storia catastale del bene, per cui vi è sostanziale concordanza di tesi con quanto ricostruito dal CTU, bensì sugli effetti di tale ricostruzione sul piano giuridico: da un lato, l'opponente valorizza il profilo catastale e afferma di essere proprietario del F. 84. map. 15, sub 2 del Catasto fabbricati (riferimento catastale ormai soppresso); dall'altro lato, il creditore (e, il CTU e il precedente G.E. con l'ordinanza di delega alla vendita) afferma che tale storia catastale non ha interferito con il diritto di proprietà dell'area, rimasta in capo alla società esecutata.

Date queste premesse metodologiche, occorre comunque partire dalla storia catastale e dare atto che, nel caso di specie, si sono verificati dei disallineamenti catastali, ossia, nello stesso periodo, il medesimo bene materiale era identificato sia al Catasto terreni (il bene identificato al CT è stato oggetto di disposizione da parte dell'odierna esecutata) che al Catasto fabbricati (il bene identificato al CF è stato oggetto di disposizione da parte dell'odierno terzo opponente).

Il disallineamento è stato causato da ritardi nell'aggiornamento del Catasto terreni e del Catasto fabbricati: invero, *di regola*, non appena un fabbricato viene censito al Catasto Fabbricati, la particella corrispondente al Catasto Terreni viene aggiornata in "ente urbano", con l'effetto che il terreno (area di sedime e area circostante) rimane manifestatamente collegato al fabbricato.

Le vicende catastali sono state ben descritte dal CTU nella perizia del 22.11.2021, da ultimo confermata con la nota integrativa esibita all'udienza del 14.5.2025: "Foglio 84 Particella 615 - Catasto Terreni (attualmente particella 682)

Un'analisi più approfondita merita la particella 565 del foglio 84 del Catasto Terreni. (...)

La particella in analisi con riferimento al momento della concessione di ipoteca (anno 2006) risultava censita al Catasto Terreni come Orto irriguo di superficie pari a 1.68.76 ettari, ed intestata alla [REDACTED] S.p.A. Sempre nell'anno 2006, sul medesimo terreno precedentemente identificato al Catasto Terreni, risultava contestualmente presente un "fabbricato" regolarmente

iv) non sono emersi atti dispositivi di [REDACTED] s.r.l. sul cespite in esame;

3) l'amministratore unico di entrambe le società era [REDACTED]: egli è amministratore unico di [REDACTED] s.p.a. nel 2002 (cfr. premesse dell'atto di scissione); con atto di scissione e contestuale costituzione della nuova società, nel 2002 egli è nominato amministratore unico anche di [REDACTED] s.r.l. (cfr. art. 12, p. 10, dell'atto di scissione), egli rimane amministratore unico di [REDACTED] s.p.a. anche nel 2006, quando in nome della società stipula il mutuo e l'ipoteca.

Vi è pertanto piena identità dell'amministratore-persona fisica ([REDACTED]) delle due società nel periodo del cd. disallineamento catastale.

Si noti peraltro che l'amministratore unico era un soggetto qualificato, che si dichiara "imprenditore" in tutti gli atti notarili citati e a cui deve essere richiesta una diligenza qualificata nello svolgimento dei suoi affari e nel rapporto con soggetti terzi (quali le banche).

Nel caso di specie, il titolo esecutivo è un contratto di mutuo fondiario con un *pool* di tre Banche ([REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]) per l'importo complessivo di € 37.000.000,00 (trentasette milioni): un affare certamente complesso volto alla realizzazione di un'ampia area commerciale in una zona in crescita del Comune di Sassari, caratterizzato – si presume secondo l'*id quoad plerumque accidit*, ma ciò emerge anche dalla documentazione allegata al contratto di mutuo – da una seria e impegnativa fase pre-contrattuale, posta in essere da soggetti competenti e professionali.

E [REDACTED] era chiaramente un soggetto a conoscenza delle regole sui trasferimenti societari e, ancor prima, immobiliari nonché, in qualità di amministratore unico, a conoscenza della consistenza del patrimonio immobiliare delle sue due società.

La qualifica-capacità imprenditoriale di [REDACTED] appare peraltro come un fatto noto, come si evince dall'articolo di stampa del 8.1.2025, prodotto dallo stesso opponente, dove si legge "[REDACTED], imprenditore sassarese scomparso nel 2018, re dei supermarket e ideatore del progetto Zentu Figghi".

Da tali dati oggettivi, si deve presumere che, nel momento in cui [REDACTED], quale amministratore di [REDACTED] s.p.a. (ora, [REDACTED] s.r.l.), si era rivolto agli istituti bancari per il suo progetto imprenditoriale, fosse a) a conoscenza della demolizione del fabbricato di cui al map. 15 sub 2, che era stato ceduto a [REDACTED] e, dunque, dell'estinzione del bene di proprietà del terzo; b) a conoscenza della consistenza del suo patrimonio immobiliare (cfr. art. 16 del Capitolato allegato al contratto di mutuo, ove si legge **"CONFERMA DI VERIDICITÀ DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA. La parte mutuataria dichiara e conferma la verità dello stato attivo e passivo e del conto economico esibiti alla banca, della descrizione negli elenchi, pur**

esibiti, dei suoi immobili, macchinari e impianti nonché di tutta la documentazione presentata e delle comunicazioni fatte"); c) consapevole di aver manifestato la volontà di concedere in ipoteca il terreno F. 84 map. 565 (volontà peraltro compatibile con il fatto, conosciuto da [REDACTED], che il fabbricato map. 15 sub 2, di cui era formalmente titolare [REDACTED], era stato demolito e non esisteva più).

Tali condotte e, soprattutto, tutte le dichiarazioni sottoscritte dalle parti (soggetti qualificati e ben a conoscenza dello stato patrimoniale-societario) sono espressione dell'autonomia negoziale delle parti e dei privati coinvolti.

Si badi bene, la ricostruzione della volontà negoziale non può e non deve appiattirsi a questioni tecnico-catastali, bensì richiede – sotto il profilo giuridico qui rilevante – la ricostruzione della volontà delle parti le quali, nell'esercizio della loro libertà negoziale – nei limiti ben noti della legge – dispongono dei loro beni e dei loro diritti.

E, alla luce di quanto sinora esposto, sussistono gravi indizi per cui [REDACTED] aveva consapevolmente concesso l'ipoteca sul bene *de quo* (terreno), quale immobile facente parte del patrimonio della società esecutata [REDACTED] s.p.a. (ora, [REDACTED]);

4) [REDACTED], in qualità di amministratore della società esecutata, non solo aveva agito relazionandosi con enti privati-bancari, bensì anche con l'ente pubblico Comune di Sassari.

Il bene di cui oggi si discute è stato, infatti, oggetto di trattative e di accordi con il Comune di Sassari per la realizzazione del progetto imprenditoriale-commerciale di cui al mutuo fondiario (odierno titolo esecutivo).

E, più nel dettaglio, l'intera area oggi pignorata è stata oggetto dei seguenti accordi:

a) atto d'obbligo relativo alla cessione ad uso pubblico di aree destinate a parcheggio e percorsi pedonali del 5.11.2004, con cui [REDACTED], in qualità di amministratore unico di [REDACTED] s.p.a. (ora, l'esecutata [REDACTED]) dichiarava di essere l'unica proprietaria dell'area ubicata nel Comune di Sassari, distinta al Catasto al mapp. 565, 30, 31, 32, 588, 586, per complessivi mq 22.506 circa (ossia, come si evince anche graficamente dalla planimetria allegata, di tutta l'area pignorata, comprensiva del terreno oggi in esame) e si obbligava "in forza di quanto disposto con delibera del Consiglio Comunale di Sassari n. 107 del 30 settembre 2003 a cedere in uso pubblico le aree adibite a parcheggio e percorsi pedonali, della superficie complessiva di mq. 22.506 ca. pari a n. 500 posti auto" nei termini e alle condizioni descritte nel prosieguo nell'atto. La firma è stata autenticata dal Notaio Galletta e l'atto è stato allegato alla delibera del Consiglio comunale n. 181 del 30.11.2004 (allegato n. 4 alla perizia estimativa);

b) delibera del Consiglio comunale di Sassari n. 181/2004 che, dando atto dell'approvazione della variante urbanistica della zona in esame, recepiva l'atto d'obbligo del 5.11.2004 quale *"espressione, inequivoca, di volontà duratura di mettere alla disposizione dell'uso pubblico un bene privato"* (bene dell'esecutata [REDACTED] (allegato n. 4 alla perizia estimativa);

c) delibera del Consiglio comunale di Sassari n. 91/2008 con cui veniva accolta la richiesta di modifica degli spazi destinati ad uso parcheggi, richiesta protocollata in data 17.7.2008 da parte di (ed è questo il profilo che rileva in questa sede) [REDACTED] in qualità di amministratore unico di Multimarkets (allegato n. 4 alla perizia estimativa).

Questa documentazione pubblica è grave indizio della volontà di [REDACTED] di disporre, nell'esercizio della sua autonomia negoziale, del bene in esame quale cespite di proprietà della società [REDACTED] s.r.l. (si noti che in tutti gli atti citati [REDACTED] [REDACTED] espressamente agisce quale amministratore unico di [REDACTED] s.r.l.);

5) il deprezzamento effettuato dal CTU sotto la voce *"proprietà di [REDACTED]"* non è il risultato di un accertamento giudiziale, bensì esso recepisce le osservazioni rese dalla società esecutata sotto il piano meramente tecnico.

Nel caso di specie, è indubbio che sussiste incertezza in ordine alla titolarità dell'area di cui al precedente map. 15 sub 2; l'accertamento della proprietà o meno del terzo sarà oggetto di un ordinario giudizio di merito, di cui la presente fase cautelare avanti al G.E. costituisce una fase necessaria avente ad oggetto la sola sospensione della procedura esecutiva ex art. 624 c.p.c., rispetto alla quale occorre verificare la sussistenza o meno di gravi motivi secondo il vaglio sommario proprio di questa fase.

E si noti, l'art. 624 c.p.c. richiede espressamente la verifica dei gravi motivi poiché, in presenza di un titolo esecutivo azionato dal creditore, la procedura esecutiva deve garantire il pronto soddisfacimento del credito volgendo al massimo ricavato, così da far parimenti ottenere al debitore l'esdebitazione nel minor tempo possibile in congruità con il valore del patrimonio debitorio nonché mediante una vendita stabile e regolare del cespite (cfr. art. 24 Cost.; art. 1 Protocollo Addizionale n. 1 C.E.D.U.; Direttiva Insolvency 2019/1023/UE nonché art. 1 Protocollo Addizionale n. 1 C.E.D.U.; art. 28, co. 5. Direttiva Mutui 2014/17/UE).

Ebbene, il deprezzamento del valore di stima è correttamente giustificato dal predetto contenzioso, ancora in essere, e dal cd. rischio di causa, anche considerato che – come ben esplicitato a p. 6 dell'ordinanza del Collegio, all'esito del precedente reclamo, del 28.11.2019 (cfr. atto del 26.2.2020 in PCT) – l'aggiudicatario sarebbe comunque legittimato ad agire a titolo risarcitorio nei confronti dell'eventuale terzo proprietario.

Con riguardo ai criteri di deprezzamento dell'area, si deve pertanto richiamare quanto esposto dal CTU nella nota integrativa del 14.5.2025, evidenziando che il deprezzamento tiene conto del più probabile valore di mercato dell'area nonché del fatto che l'area di cui al map. 15 sub 2 era stata interamente trasformata da [REDACTED] s.r.l. con la demolizione del fabbricato ceduto e con la costruzione del fabbricato pignorato;

- ritenuto che, a ben vedere, tutti gli elementi sopra esaminati, dotati di gravità, precisione e concordanza (da un lato, la demolizione del fabbricato di [REDACTED] e, dall'altro lato, l'attività negoziale privata e pubblica posta in essere da [REDACTED] il tutto da parte dell'amministratore unico di entrambe le società) mal si conciliano con la prospettazione di parte opponente (la quale tesi dovrebbe presupporre o l'ignoranza di [REDACTED] – imprenditore qualificato – della demolizione del fabbricato e, di conseguenza, della consistenza dei rispettivi patrimoni societari oppure, ma non è emerso alcun elemento in tal senso, la presenza di condotte fraudolente verso enti privati e/o pubblici);

- ritenuto, in conclusione e all'esito del vaglio cautelare imposto in questa sede, che non sussista il *fumus* della pretesa del terzo [REDACTED] s.r.l.;

- ritenuto pertanto che l'istanza di sospensione deve essere rigettata;

- ritenuto che le spese seguono la soccombenza e che pertanto, applicato il D.M. n. 55/2014, materia cautelare, causa di complessità alta atteso il valore del compendio pignorato e del credito azionato, si liquidano in € 7.000,00, oltre IVA, CPA e rimborso forfettario al 15%, da liquidarsi a favore del creditore costituito in sede di opposizione;

visto l'art. 619 c.p.c.,

P.Q.M.

1) rigetta l'istanza di sospensione dell'esecuzione proposta dal terzo [REDACTED] s.r.l. per le ragioni di cui in parte motiva;

2) condanna [REDACTED] s.r.l. alla rifusione in favore di [REDACTED] 2018 delle spese di lite per la somma di € 7.000,00 per compenso, oltre IVA, CPA e rimborso forfettario al 15%;

3) assegna alle parti il termine perentorio di giorni 45 per l'eventuale introduzione del giudizio di merito secondo le modalità previste in ragione della materia e del rito, previa iscrizione a ruolo a cura della parte interessata, osservati i termini a comparire di cui all'art. 163 *bis* c.p.c. o altri se previsti, ridotti della metà.

Si comunichi.

Sassari, 22 agosto 2025

Il Giudice

Elisa Remonti