



TRIBUNALE DI CAGLIARI



R. Es. n° 504/97/1 *UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI*

Ligas Maria
Alessandra
23.04.2026
15:39:07
GMT+02:00



promossa da



al quale sono stati riuniti i procedimenti:

R. Es. n° **229/09** e

R. Es. n° **713/09**



RELAZIONE SULLO STATO DEI BENI OGGETTO DELLA CUSTODIA



Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, Dott. Silvia Cocco,

la sottoscritta, Dott. Maria Alessandra Ligas, iscritta al n. 243/A dell'Ordine dei

Dottori Commercialisti di Cagliari nonché al n. 66438 del Registro dei Revisori

Legali tenuto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, con studio in Cagliari

nella Via S. Sonnino n. 57, nominata Custode Giudiziaro dei beni immobili

pignorati con ordinanza della S.V. in data 16 giugno 2011,

premessso



- che dall'esame del fascicolo della procedura emerge che buona parte degli immobili assoggettati a pignoramento nelle tre procedure esecutive riunite sono stati venduti e/o liberati a seguito di riduzione del pignoramento;
- che tra gli immobili residui vi sono i terreni siti in Comune di Sestu indicati nella Perizia del C.T.U. Ing. Mauro Porcu ed elencati nella tabella di seguito esposta:

De nominazione data dal CTU Ing. Mauro Porcu nella Relazione	Ubicazione	Catasto Terreni	Coltura terreno	Classe	Superficie mq.	Proprietà	Vincoli	Valutazione C.T.U. del 6 marzo 2014
Immobile A	Comune di Sestu (CA), Località Corti Pisanu	F. 3, Mapp. 369	Seminativo	4	1.872	Espropriato sede SS. 131		
Immobile B	Comune di Sestu (CA), Località Corti Pisanu	F. 3, Mapp. 372	Seminativo	4	142	1/1	inedificabile	1.500,00 €
Immobile C	Comune di Sestu (CA), Località Corti Pisanu	F. 3, Mapp. 373	Seminativo	4	43	Espropriato		
Immobile D	Comune di Sestu (CA), Località Corti Pisanu	F. 3, Mapp. 422	Seminativo	4	6.702	1/1	parzialmente inedificabile	268.000,00 €
VALORE COMPLESSIVO								269.500,00 €

- che come emerge dalla lettura della superiore tabella, gli immobili denominati "A" e "C", identificati al C.T. nei Mappali 369 e 373, sono stati oggetto di esproprio mentre gli immobili "B" e "D", identificati al C.T. nei Mappali 372 e 422, sono di pertinenza della procedura, come rappresentato nell'estratto di mappa



Figura 1: Terreni disponibili e terreni espropriati

dove i Mappali 372 e 422 del Foglio 3, colorati di giallo, indicano i terreni nella disponibilità della procedura, mentre i mappali colorati di verde si riferiscono ai terreni che sono stati oggetto di esproprio e che attualmente sono occupati dalla sede stradale della S.S. 131;

- che con sopralluogo e relazione in data 7 marzo 2022 il sottoscritto custode ha dato atto che i terreni di pertinenza della procedura risultavano occupati da animali, nella fattispecie cavalli;
- che in data 8 novembre 2022 la S.V. ha emesso l'Ordine di liberazione degli immobili pignorati.

Tutto ciò premesso il sottoscritto custode alla S.V.

espone

In data 14 aprile 2023 il sottoscritto custode accompagnato dal C.T.U. Ing. Mauro Porcu e con l'assistenza del Brigadiere [REDACTED] dell'Appuntato [REDACTED] [REDACTED] del Comando dei Carabinieri di Sestu, hanno effettuato il sopralluogo dei terreni pignorati del quale è stato redatto apposito Verbale, che si allega alla presente per farne parte integrante (**Allegato n. /**), e dalla lettura del quale emerge che i terreni di pertinenza della procedura sono tuttora occupati da animali, esattamente da n. 10



cavalli:

Foto 1: mappale 422 recintato sul confine nord col mappale 378

I terreni sono stati visionati dal mappale 378, da dove è stato possibile vedere la recinzione che corre lungo il lato nord del mappale 422, confinante col mappale 378, e lungo la quale non esistono accessi.

In particolare, con l'aiuto dell'estratto di mappa sotto riportata, si evidenzia che i confini dei terreni di pertinenza della procedura a *ovest* (col mappale 417), *nord* (col mappale 378) e ad *est* (col mappali 374, 373 e 370), risultano tutti recintati ad esclusione del confine, a sud, di adiacenza al mappale 423:

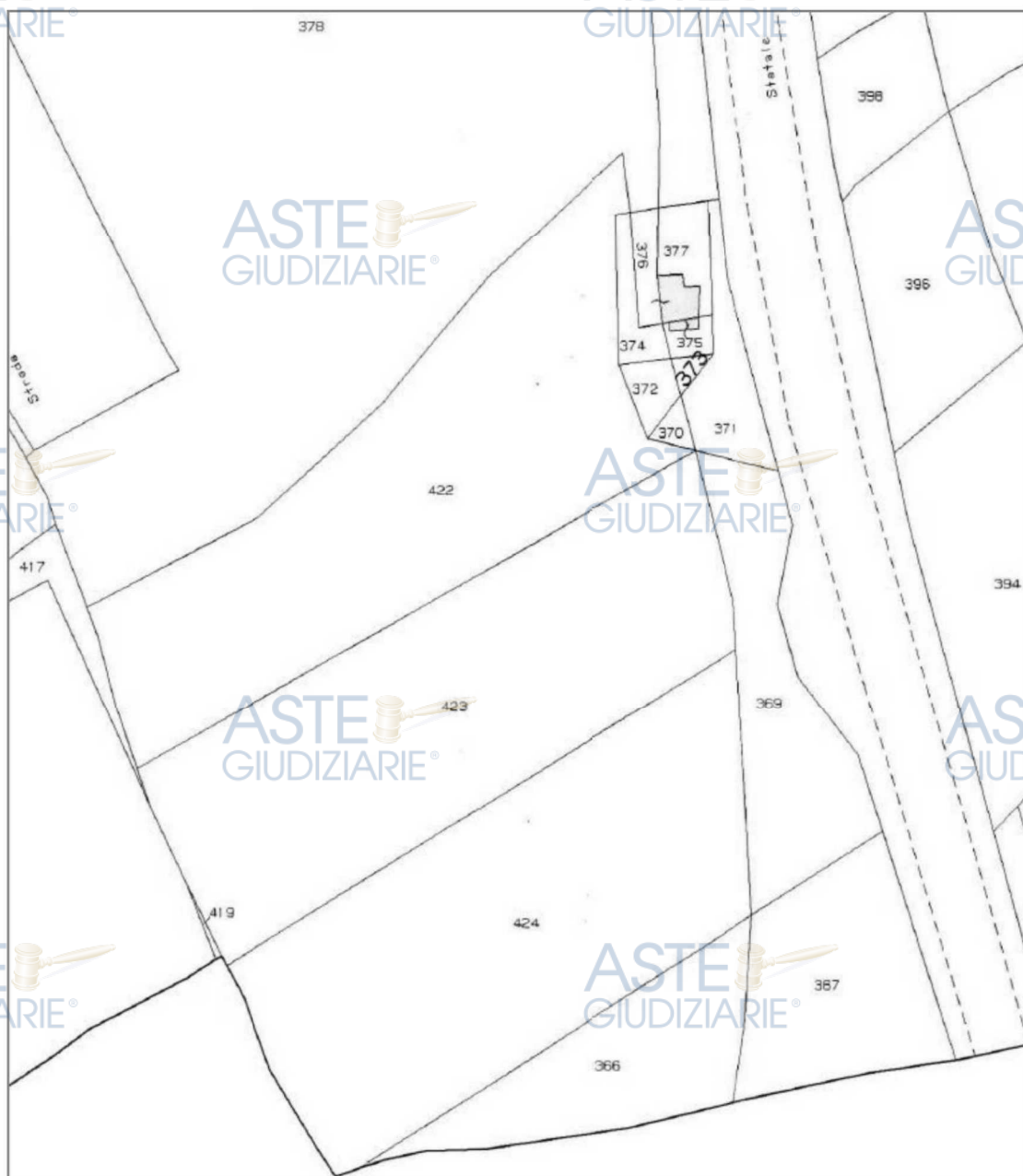


Figura 2: Mappali relativi ai terreni comunicanti col mappale 422 privo di accesso

Si evidenzia, inoltre, che all'area complessiva, data daH'insieme dei terreni di cui ai mappali 422, 372, 423, 424 e 366 sarebbe possibile accedere dal solo mappale 366:

l'unico dotato di accesso.

A tale proposito il C.T.U. Ing. Mauro Porcu, con e-mail in data 20 aprile 2023 (**Allegato n. 2**), ha chiarito che *"Il mappale 422 del foglio 3 deriva dal frazionamento del mappale 368 originario; quest'ultimo era accessibile dal suo confine SUD attraverso una servitù di passaggio tra i mappali ex 10 ed ex 11a e fino all'attuale mappale 366, come rappresentato nell'elaborato grafico allegato all'Autorizzazione*

Edilizia n. 290 del 02/10/1989... " di seguito allegato (**Allegato n. 3**) e qui di seguito riportato:

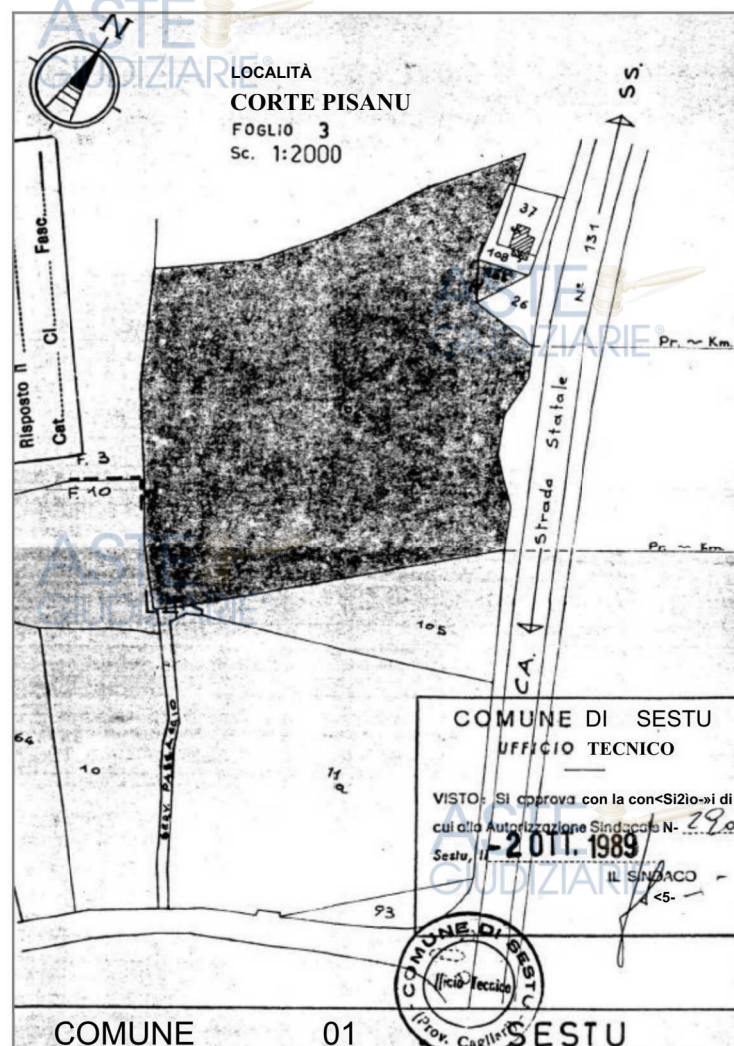


Figura 3: Servitù di passaggio al mappale 368 poi suddiviso nei tre mappali 424, 423, 422

“...Il successivo atto di divisione (**Allegato n. 4**), con il quale... ” il mappale **368** è stato suddiviso nei “~~tre~~ mappali derivati **422, 423 e 424** ... non ha previsto alcuna individuazione di ulteriori servitù di passaggio tali da consentire l’accessibilità del mappale **422**; pertanto quest’ultimo, con riferimento alla documentazione da me reperita alla data di redazione della perizia” (**6 marzo 2014**), “è da considerarsi come “intercluso””.

Ci si è quindi recati nel terreno di cui al mappale **366**, nel cui lato *sud* vi è un cancello d’accesso e all’interno del quale vi sono delle baracche e una porzione di terreno coltivata, mentre il terreno confinante a *nord*, rappresentato dal mappale **424** e i successivi **423** e **422**, sono sistemati a verde e costituiscono un’unica superficie nella quale pascolano i cavalli.

Nel terreno di cui al mappale **366** erano presenti due persone una delle quali è stata presentata al sottoscritto dai Carabinieri quale [REDACTED], poi identificato, [REDACTED]
[REDACTED] ha dichiarato di essere il proprietario dei cavalli presenti nei suddetti terreni.

Il sottoscritto custode ha quindi comunicato [REDACTED] che la S.V. in data **08.11.2022** ha ordinato la liberazione dei terreni di pertinenza della procedura, gli ha consegnato copia dell’ordine di liberazione e gli ha chiesto l’immediato rilascio dei terreni liberandoli dagli animali ivi presenti.

Si precisa che il [REDACTED] si è reso immediatamente disponibile a liberare i terreni di pertinenza della procedura, e ha anche chiesto di poterli condurre in affitto previa autorizzazione della S.V..





Per quanto sopra esposto, è ben chiaro che l'assenza di recinzione che separi i terreni di pertinenza della procedura dagli altri mappali occupati [REDACTED], e la mancanza di accesso al mappale 422 non hanno reso possibile al sottoscritto custode di impedire materialmente l'accesso immediato ai terreni di pertinenza della procedura. Per impedire l'accesso al mappale 422 sarebbe necessario costruire una recinzione lungo il suo lato *sud* al confine col mappale 423.

Si evidenzia, ad ogni modo, che il [REDACTED] è apparso bendisposto e condiscendente, si è dichiarato immediatamente disponibile a trovare il modo di impedire l'accesso ai cavalli.

Problema più complesso appare invece l'interclusione dei terreni di pertinenza della procedura e l'impossibilità di libero accesso agli stessi.

Difatti la servitù di passaggio rappresentata nell'elaborato grafico allegato all'Autorizzazione Edilizia n. 290 del 02/10/1989, di cui alla superiore **Figura 3**, non solo non risulta materializzata nello stato dei luoghi, ma nell'atto di divisione del mappale ex 368 nei tre mappali 424, 423 e 422 sopra citato e allegato (**Allegato n. 4** -

Rcp. n.1 13982/113987 - Volume n.25592 del 13.05.2008 Notaio [REDACTED]), non e Stata nemmeno citata.

L'attuale stato di interclusione del mappale 422 ne pregiudica l'accesso, l'utilizzo, la visita e, di conseguenza, la sua appetibilità e la sua vantaggiosa collocazione nel mercato.

Per quanto sopra esposto, potrebbe essere una soluzione concedere i terreni di pertinenza della procedura in affitto al [REDACTED] al prezzo di mercato

ASTE GIUDIZIARIE® ritenuto equo dalla S.V. e, nel frattempo, verificare se la servitù di accesso al mappale ex 368, di cui alla superiore **Figura n. 3**, sia tuttora esistente e possa essere estesa, *sia nelle mappe che nella realtà*, al mappale più svantaggiato, il 422, attraverso i mappali 366, 424 e 423.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto custode si riserva di informare la S.V. qualora venisse a conoscenza di ulteriori fatti e/o notizie utili alla procedura.

ASTE GIUDIZIARIE® Con osservanza.

Cagliari, lì 27 aprile 2023

ASTE GIUDIZIARIE®

Il Custode Giudiziario

(Dott. Mari^a Al^{la} Ligcis)

Alessandra
23.04.2026
15:39:07
GMT+02:00

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®