



**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**

Sezione prima civile  
Ufficio esecuzioni immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Valentina Frongia;

vista l'istanza depositata in data 26 maggio 2026 dall'avv. Bruno Massacci, nella qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita giusta ordinanza dell'8.12.2021, con cui, premesso di aver pubblicato in data 25.3.2026 l'avviso di vendita relativo al secondo esperimento per il solo lotto n. 2, con vendita fissata al 30.6.2026, e di aver accertato, in esito all'ispezione ipotecaria eseguita in conformità al provvedimento del 29.4.2026, che successivamente all'avviso del primo esperimento ma anteriormente alla pubblicazione dell'avviso del secondo esperimento è stata trascritta sul lotto domanda giudiziale di usucapione non risultante dagli atti di causa né menzionata nell'avviso, ha chiesto di essere autorizzato a revocare l'attuale avviso e a pubblicarne uno nuovo recante l'indicazione della formalità omessa;

rilevato che l'avviso di vendita, ai sensi degli artt. 570 e 591-bis, quarto comma, c.p.c., deve contenere informazioni complete e corrette circa lo stato giuridico del bene, affinché i potenziali acquirenti possano determinarsi con piena cognizione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile, e che l'omessa menzione di una trascrizione di domanda giudiziale di usucapione tuttora pendente è circostanza idonea a incidere sull'affidabilità della liquidazione e sulla stabilità dell'eventuale acquisto;

considerato che ricorrono giustificati motivi per revocare l'avviso di vendita già pubblicato e disporre la rinnovazione con le necessarie integrazioni, trattandosi di difficoltà insorta nel corso delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-ter, primo comma, c.p.c., che impone l'intervento correttivo di questo Giudice a tutela della trasparenza e della regolarità della procedura;

ritenuto che la revoca dell'avviso e la sua immediata rinnovazione consentono di salvaguardare la celerità della procedura, evitando che la vendita abbia luogo sulla base di un avviso incompleto e potenzialmente pregiudizievole per gli interessi delle parti e degli offerenti;

**P.Q.M.**

autorizza il professionista delegato avv. Bruno Massacci a revocare l'avviso di vendita pubblicato in data 25.3.2026 relativo al secondo esperimento per il lotto n. 2, con vendita fissata al 30.6.2026, e a pubblicare senza indugio un nuovo avviso di vendita, fermi il prezzo base e le condizioni già stabiliti, che indichi espressamente l'esistenza della domanda giudiziale di usucapione trascritta sul lotto in epoca successiva al primo esperimento, nonché gli estremi del relativo giudizio pendente.

Si comunichi.

Cagliari, 15/06/2026 .

Il Giudice dell' Esecuzione  
Valentina Frongia