



**Tribunale Ordinario di Cagliari
SEZIONE PRIMA**

VERBALE DI UDIENZA

Oggi **14 novembre 2024** alle ore 17:44 innanzi al Giudice dott.ssa Silvia Cocco sono comparsi:

per il creditore [redacted] in sostituzione dell'avv. [redacted] che insiste per la vendita dei lotti 1, 2, 3 e 5; chiede maggiori precisazioni sui lotti 4, 6 e 7 sulla percentuale di sconfinamento;

Per [redacted] in sostituzione dell'avv. e dell'avv. [redacted] che chiede l'improcedibilità dei lotti 4, 6 e 7 costruiti in tutto o in parte su beni demaniali;

Per la comproprietaria [redacted]

Per [redacted] in sostituzione dell'avv. [redacted]

Per [redacted] in sostituzione dell'avv. [redacted]

Il ctu precisa che il sub. 4 (lotto 6) insiste quasi totalmente sull'area demaniale, il sub. 5 (lotto 7) insiste per 1/3 su area demaniale mentre il lotto 4 (sub. 2) insiste per metà su area demaniale;

Il Giudice

Dato atto che effettivamente il ctu non ha indicato le percentuali esatte dello sconfinamento dei lotti 4, 6 e 7 sull'area demaniale, ma che in ogni caso detti beni non possono essere posti in vendita, considerato che il bene demaniale non è per sua natura suscettibile di usucapione e l'aggiudicatario non potrebbe far valere la c.d. accessione invertita;

richiamato il provvedimento del 28.02.2023 con cui sono stati posti in vendita i seguenti beni:

LOTTO UNO: quota di 1/1 del diritto di proprietà dei terreni censiti al C.T. di San Sperate al foglio 21 mapp. 22, 23 e 37 al prezzo base di € 77.000,00 (prezzo ridotto del 10% rispetto a quanto indicato dal ctu per assenza della garanzia per i vizi nella vendita forzata);

LOTTO DUE: quota di 1/1 del diritto di proprietà dei terreni censiti al C.T. di San Sperate al **foglio 13 mapp. 605 (ex mapp. 110), 524 (ex mapp. 110) e 606 (ex mapp. 110)** al prezzo base di € **53.400,00** (prezzo ridotto del 10% rispetto a quanto indicato dal ctu per assenza della garanzia per i vizi nella vendita forzata);

LOTTO TRE: quota di 1/1 del diritto di proprietà dei terreni censiti al C.T. di San Sperate al **foglio 7, mapp. 1339 (ex mapp. 155) e 1323, sub. 2 (ex mapp. 155)** al prezzo base di € **68.300,00** (prezzo ridotto del 10% rispetto a quanto indicato dal ctu per assenza della garanzia per i vizi nella vendita forzata);

dato atto che è stata espletata una sola vendita in data 6.12.2023;

ritenuto che il delegato debba porre immediatamente in vendita detti beni al prezzo ridotto del 20% rispetto a quello dell'ultima asta;

richiamato il provvedimento del 17.12.2019 e dato atto che la quota pignorata dei LOTTI 1, 2 e 5 è pari a **4/30** (corrispondente al 13%) mentre la quota pignorata del lotto 3 è pari a **1/5**;

ritenuto pertanto opportuno, in caso di asta deserta, autorizzare l'esperienza di soli ulteriori 2 tentativi di asta al prezzo ridotto del 20% ciascuno;

Fissa

l'udienza di precisazione delle conclusioni per l'improcedibilità dei **lotti 4 (foglio 8, part. 2557, sub. 2), 6 (foglio 8, part. 2557, sub. 4) e 7 (foglio 8, part. 2557, sub. 5)** per il 10.6.2025 che ai sensi dell'art. 127 ter cpc sarà tenuta nelle forme del processo cartolare telematico.

Assegna alle parti il termine del 10.6.2025 per il deposito di note.

RIMETTE

gli atti al delegato per la prosecuzione delle vendite dei seguenti beni:

LOTTO UNO: quota di 1/1 del diritto di proprietà dei terreni censiti al C.T. di San Sperate al **foglio 21 mapp. 22, 23 e 37** al prezzo base di € **61.600,00** (prezzo ridotto del 20% rispetto a quello dell'ultima asta);

LOTTO DUE: quota di 1/1 del diritto di proprietà dei terreni censiti al C.T. di San Sperate al **foglio 13 mapp. 605 (ex mapp. 110), 524 (ex mapp. 110) e 606 (ex mapp. 110)** al prezzo base di € **43.000,00** (prezzo ridotto del 20% rispetto a quello dell'ultima asta);

LOTTO TRE: quota di 1/1 del diritto di proprietà dei terreni censiti al C.T. di San Sperate al **foglio 7, mapp. 1339 (ex mapp. 155) e 1323, sub. 2 (ex mapp. 155)** al prezzo base di € **55.000,00** (prezzo ridotto del 20% rispetto a quello dell'ultima asta);

LOTTO 5: quota di 1/1 del diritto di proprietà del fabbricato censito al C.F. di San Sperate al **foglio 8, part. 2557, sub. 3** al prezzo base di € **62.300,00**;

DISPONE

che il delegato, in caso di asta deserta, fissi ulteriori due esperimenti di vendita al prezzo ribassato del 20% ciascuno rispetto a quello dell'ultima asta e all'esito rimetta gli atti al G.E. per la declaratoria di improcedibilità.

Avvisa le parti che la declaratoria di improcedibilità per infruttuosità non verrà adottata nel caso in cui i comproprietari non eseguiti siano interessati alla prosecuzione delle vendite, e quindi alla divisione del compendio in comunione.