



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZIONE PRIMA CIVILE

Il Tribunale di Cagliari, in persona della dott.ssa Silvia Cocco, in funzione di giudice unico, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al n. **8087** del ruolo generale degli affari contenziosi civili per l'anno **2010**,

promossa da

**AMCO Asset Management Company SpA (già Società per la gestione di attività- SGA SpA)**,

con sede in Napoli, Via Santa Brigida n. 39, C.F. e P. IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli n. 05828330638, rappresentato e difeso dall'avv. Maria Teresa Salvago;

**creditore attore**

contro

rappresentati e difesi dall'avv. Stefanino Casti, elettivamente domiciliato in Cagliari, viale Bonaria 96

**debitori convenuti**

e contro

**convenuti contumaci**

**e con l'intervento di**

**ITALFONDIARIO SPA**, C.F. e N. di iscrizione nel registro delle imprese di Roma 00399750587,  
P. IVA 00880671003, rappresentato e difeso dall'avv. Maria Laura Rachele

**creditore convenuto**

### **RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

La controversia nasce dalla domanda di scioglimento della comunione proposta dall'attore sui beni di proprietà di parti esegutate nell'ambito delle procedure iscritte al n. 202/1997, 289/1997 e 556/2008 del registro delle esecuzioni immobiliari.

Con ordinanza del 02.07.2010, il giudice dell'esecuzione, preso atto dell'impossibilità di addivenire alla separazione in natura della quota spettante ai debitori, ha disposto la sospensione dell'esecuzione e assegnato alla parte più diligente il termine per l'introduzione del giudizio di divisione.

A tanto ha ritualmente provveduto il creditore INTESA SANPAOLO SPA (ora AMCO), che ha iscritto a ruolo la causa e ha notificato l'ordinanza del giudice dell'esecuzione a tutti i comproprietari e ai creditori iscritti.

Come rilevato nel decreto dell'8.06.2024, deve essere dichiarata l'improcedibilità della divisione

pagina 2 di 5

limitatamente al bene sito in Monserrato via Giuseppe Zuddas n. 213 piano 3, identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al **foglio C/29 mapp. 279, sub. 10** (LOTTO 1) a causa della mancata tempestiva rinnovazione del pignoramento sul predetto bene e dell'assenza di una diversa volontà dei comproprietari non eseguiti.

Più precisamente, il creditore ha rinnovato in data 15.3.2017 il pignoramento trascritto l'11.3.1997 limitatamente ad un diverso bene sito a San Sperate, e il bene censito al foglio C/29 mapp. 279, sub. 10 è sì oggetto della nota di trascrizione del pignoramento del 4.9.1998 Registro generale n. 21698,

Registro particolare n. 14929, ma non della nota di trascrizione del pignoramento in rinnovazione del 29/08/2018 Registro particolare n. 19634, Registro generale n. 25947, che riguarda altri beni tra cui quello censito al C.F. di Monserrato al foglio 23 mapp. 684, oggetto del successivo provvedimento di riduzione.

Il bene in esame, censito al foglio C/29 mapp. 279, sub. 10, risulta essere oggetto della nota di trascrizione del seguente pignoramento a favore del BANCO DI SARDEGNA SPA, creditore non intervenuto nella presente divisione benchè regolarmente citato.

Deve essere dichiarata l'improcedibilità della divisione anche con riguardo al bene sito a Monserrato, identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune alla **sezione C foglio 23 mapp. 3100 (ex 684)** (LOTTO 8), oggetto di un provvedimento di riduzione pignoramento adottato il 23.5.2019, nelle procedure riunite R.es. 202/1997, 289/1997 e 556/2008.

Deve infine essere dichiarata l'improcedibilità della divisione limitatamente al terreno censito al C.T. di Cagliari al **foglio 4 mapp. 140** (LOTTO 3), oggetto di un decreto di trasferimento con atto trascritto il 29.11.2007 e di un successivo atto di compravendita a terzi in data 11.05.2021, con atto a rogito del Notaio Pisu Gianluca, Rep. 6434 Racc. 5753, opponibile alla procedura a seguito della mancata tempestiva trascrizione dell'ordinanza di divisione.

All'udienza del 24.09.2024 i creditori si sono rimessi alle determinazioni del Giudice in ordine all'improcedibilità della divisione sui predetti beni e hanno chiesto la prosecuzione delle vendite degli altri lotti pignorati.

Deve tuttavia essere rilevato che l'ultima vendita del LOTTO 7, che identifica il bene sito a Quartu

Sant'Elena censito al Catasto Terreni al **foglio 69 mapp. 60**, al prezzo base di Euro 81.000,00 è andata deserta.

Come chiarito nel provvedimento del 25.06.2024, nella perizia aggiornata depositata nella procedura esecutiva **R.g.e. 68/2010** il bene in esame è stato stimato € **1.562,00**.

Si tratta infatti di un terreno della superficie di 7 are e 10 centiare, sito *“in località Terra Mala nel Comune di Quartu Sant'Elena. Il terreno è fronte strada e ha una giacitura pressoché piana. Si trova prospiciente la via delle Ninfee e confina con altri lotti già edificati e il Rio de Su Tuvu Mannu a carattere torrentizio stagionale. L'area si presenta in stato di abbandono, invasa dalle erbacce e da alcune piante di scarso valore arboreo. [...] In base ai vincoli relativi alla distanza entro i 300 m dal mare e alle norme PAI il terreno non è edificabile. La zona in cui si trova l'immobile è una zona residenziale in prossimità del mare ma poco appetibile per la balneazione perché la spiaggia è pressoché inesistente. Stima per comparazione. Il valore del terreno è stato quindi determinato assumendo i valori medi di vendita dei terreni agricoli nell'agro di Quartu Sant'Elena. [...] Il prezzo unitario dell'immobile è pari a € 11,00 al mq.”*.

Deve pertanto ritenersi che la prosecuzione della divisione limitatamente a detto bene sia antieconomica, anche in considerazione della quota pignorata pari a 1/5.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Cagliari, in persona del giudice dott.ssa Silvia Cocco, non definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa:

- dichiara improcedibile il giudizio limitatamente ai beni censiti al Catasto Fabbricati di Monserrato al **foglio C/29 mapp. 279, sub. 10, alla sezione C foglio 23 mapp. 3100 (ex 684)** e al C.T. di Cagliari al **foglio 4 mapp. 140**;
- rimette gli atti al delegato per la prosecuzione delle vendite limitatamente ai **LOTTI 4, 5 e 6**.
- fissa per la precisazione delle conclusioni in ordine all'improcedibilità del **LOTTO 7** l'udienza del 10.12.2024 ore 12.00.

Manda alla cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Il Giudice

Dott.ssa Silvia Cocco

