

N. R.G. 608-1/2025



TRIBUNALE ORDINARIO di TEMPIO PAUSANIA
Sezione ordinaria CIVILE

Il Giudice, Dott.ssa Micol Menconi;

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 02/10/2025;

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

nel *sub* procedimento iscritto al n.r.g. 608-1/2025, avente ad oggetto: “*RICORSO EX ART. 670 COMMA 1 CPC*”, promosso da:

Gianfranco Marroni, nato a Sassari il 30 settembre 1974, residente in Buddusò (SS), Via Del Monte nr. 5 (C.F.: MRRGFR74P30I452E), rappresentato e difeso dall' Avv. Rosa Chiericati, del Foro di Mantova (C.F.: CHRRSO58B68L826A), e dall'Avv. Umberto Papandrea, del Foro di Nuoro (C.F.: PPNMRT55L07A977F), elettivamente domiciliato presso gli indirizzi pec rosachiericati@mantova.pecavvocati.it; avvpapandrea@pec.it;

ricorrente

contro

Paule Immobiliare S.r.l. in liquidazione (P. Iva: 02234830905), in persona del liquidatore *pro tempore*, con sede in Olbia, S.S. 125 Km 313, ed **All Buildings S.r.l. in Fallimento** (P.I. 00124410903), in persona del curatore fallimentare *pro tempore*, con studio in Olbia, Via Genova nr. 55/A, rappresentate e difese dall'Avv. Viviana Bruno (C.F.: BRNVVN78L46I452A), elettivamente domiciliate presso lo studio del difensore, in Telti, Via Raffaello nr. 5;

Carta Roberto, nato a Nuoro il 30 maggio 1988, residente in Dorgali, Corso Umberto nr. 66 (C.F.: CRTRRT88E30F979S); **Baltolu Marco**, nato a Bolotana il 9 aprile 1980, residente in Budoni, Via Ambrogio Teodosio nr. 12 (C.F.: BLTMRC80D09A948I); **Patteri Andrea**, nato a Nuoro il 9 luglio 1989, residente in Dorgali, Via Toscanini nr. 3 (C.F.: PTTNDR89L09F979Y); **Sedda Renato**, nato ad Ottana (NU) l'11 ottobre 1964, residente in Nuoro, Via Del Gelso nr. 29 (C.F.: SDDRNT64R11G191R); **Sanna Michele**, nato ad Ozieri il 20 luglio 1982, residente a Marsaskala (Malta), TRIQ IL-GRIGAL- 36 INTERLACE B FL 1, con domicilio in Bitti, Via Alcide De Gasperi nr. 8 (C.F.: SNNMHL82L20G203B); **Vedele Andrea**, nato a Pama il 1° luglio 1980, residente in Dorgali, località Murisinu s.n. (C.F.: VDLNDR80L01G337G); **Grixoni Giovanni Maria Leonardo**, nato ad Olbia il 28 marzo 1955, residente in Olbia, Via Lamarmora nr. 22 (C.F.: GRXGNN55C28G015F); **Equilibria S.r.l.**, con sede legale in Olbia, Via Ciro Menotti snc (02665130908), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentati e difesi dagli Avv.ti Giovanna Goddi (C.F.: GDDGNN76E55Z112P) ed Irene Mereu (C.F.: MRERNI80P53I851Z), elettivamente domiciliati presso lo studio dei difensori, in Nuoro, Via L. da Vinci nr. 40;

resistenti

Concisa esposizione delle motivazioni di fatto e di diritto della decisione

Con il ricorso indicato in epigrafe, parte ricorrente chiedeva, all'intestato Tribunale, l'accoglimento delle seguenti conclusioni: *"all'Ecc.mo Tribunale Ordinario di Tempio Pausania., affinché ai sensi dell'art. 670 c.p.c., rigettata ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione, Voglia: - dapprima inaudita altera parte, ex art. 669-sexies c.p.c. - ovvero, in subordine, previa fissazione dell'udienza per la comparizione delle parti in contraddittorio, entro il 29 luglio, autorizzare il sequestro dell'intero compendio immobiliare costituito da terreni, con edificio rurale, siti nel Comune di Olbia (SS), Strada Statale 125 orientale sarda, n. 26, composto da: - Fondo adibito a pascolo/seminativo/incolto produttivo/area urbana che si estende per complessivi circa mq 139.535 - su cui insiste fabbricato rurale composto da: - n. 1 soggiorno cucina - n. 2 camere da letto - n. 1 bagno - n. 1 magazzino - n. 1 stalla superficie commerciale edificio rurale: - superficie immobile 88mq - superficie stalla mq 78 Terreni distinti al catasto terreni al foglio 42: - mappale 621, cons. 13 are 50 centiare; - mappale 622, cons. 14 are 50 centiare; - mappale 623, cons. 46 are 50 centiare; - mappale 624, cons. 13 are 50 centiare; - mappale 625, cons. 13 are 50 centiare; - mappale 627, cons. 1 ara 40 centiare; - mappale 1049, cons. 6 ettari 38 are 27 centiare; - mappale 1050, cons. 1 ettari 76 are; - mappale 1051, cons. 47 are 94 centiare; - mappale 1052, cons. 22 are*

30 centiare; - mappale 1055, cons. 1 ettaro 62 are 22 centiare; - mappale 1056, cons. 1 ettaro 42 are 24 centiare; - mappale 1057, cons. 69 are 60 centiare; - mappale 1059, cons. 18 are 39 centiare; - mappale 1060, cons. 14 are 4 centiare; In seguito a variazioni catastali succedutesi negli anni, alla data odierna i suddetti terreni, sono oggi identificati al catasto terreni del comune di Olbia al foglio 42 mappali: 621 – 622 – 623 – 624 – 625 – 627 – 393 – 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456 (ex 1120 ex 1049) – 1121, 1122 (x 1049) - 1050 – 1051 – 1052 – 1055 – 1056 – 1057 – 2446, 2447 (ex 1059) – 1125, 1126 (ex 1060) - mappale 393, cons 1 ara 45 centiare; (Numero di mappa soppresso dal 28/4/23, a seguito di Tipo Mappale del 28/4/23 pres il 28/4/23 – n. 33329.1/2023) derivante dalla part. 626 per riordino fondiario 16/12/2002 prot SS0146856. La Part 626 deriva dalla part. 304 per frazionamento 16/4/2003 prot. SS0146827. La particella 393 soppressa ha originato e/o variato i seguenti immobili: l'immobile fabbricato è quindi distinto al NCEU: - Foglio 42, part. 3010, sub 1, zona cens. 1, cat. A/3, Cl. 2, vani 3, sup. cat. 71mq, rendita: € 247,90 - Foglio 42, part. 3010, sub 2, zona cens 1, cat. C/6, cl. 1, cens. 66mq, sup. cat: 78mq, rendita: € 351,09 Oltre alla striscia di terreno, della consistenza di 2 ettari, dalla S.S. 125 all'aeroporto, di proprietà del Fallimento All Buildings srl, come individuato nel verbale di conciliazione 23/4/2009 (causa RG 1267/2008) e delimitato da recinzione metallica dal sig. Marroni Gianfranco. I Confini: a Est con la proprietà Fallimento All Buildings srl (già Micheletti srl), a nord con la SS 125, a sud con l'aeroporto "Costa Smeralda", a ovest con proprietà privata. - composto dai terreni siti nel Comune di Olbia (SS), distinti al catasto terreni al foglio 42, mappali: 621 – 622- 623 – 624 – 627 – 393 – 1050 -1051 – 1055 - 1056 – 1057 – 1049 – 1059 – 1060 – 625 - 1052 Fino a quando, a definizione del giudizio di merito instaurato e rubricato al n. 608/2025 RG, verrà accertato il diritto di proprietà del sig. Marroni degli immobili suddetti e/o quello di ritenzione ex art. 1152 c.c. e/o ex art. 17 legge agraria n. 203/1982. Sulle spese: Con vittoria di spese, diritti, onorari, I.V.A. e C.N.P.A. come per legge oltre al rimborso delle spese generali nella misura di legge spese da distrarsi a favore del procuratore antistatario ex art. 93 c.p.c. e pregiudizialmente e contemporaneamente”.

Sotto il profilo del *fumus boni iuris*, parte ricorrente rilevava la pendenza, presso l'intestato Tribunale, del procedimento n.r.g. 608/2025, inerente alla controversia sulla proprietà dei beni per cui è causa, già oggetto di pignoramento immobiliare, rispetto ai quali vantava un diritto di proprietà per intervenuta usucapione, asserendo di avervi svolto ininterrottamente, per il tempo richiesto dalla legge, con la collaborazione del padre e del fratello, l'attività di azienda agricola meglio descritta in atti, nonché di essersi occupata della manutenzione ordinaria e straordinaria del fondo, apportandovi migliorie, ed eseguendovi opere di ripristino.

Sotto il profilo del *periculum in mora*, parte ricorrente rilevava il pericolo correlato all'attuazione dell'ordine di liberazione già adottato dal G.E. che, con provvedimento del 24 luglio 2025, ne disponeva l'attuazione da parte del custode, nel termine di cinque giorni dall'accesso fissato per il giorno 25 luglio 2025.

Si costituiva la All Buildings S.r.l. in Fallimento, chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: *"Voglia il Tribunale adito contrariis reiectis: 1. IN VIA PRELIMINARE Si chiede l'estromissione dal presente giudizio stante il difetto di legittimazione passiva; 2. IN VIA PRINCIPALE rigettare le avverse domande perché totalmente infondate in fatto e diritto nonché prive dei requisiti del fumus boni iuris e periculum in mora; 3 Condannare il ricorrente al risarcimento del danno per lite temeraria ai sensi dell'art. 96 c.p.c. 4. IN OGNI CASO Con vittoria di spese, diritti e onorari"*.

Si costituiva la Paule Immobiliare S.r.l. in liquidazione, chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: *"Voglia il Tribunale adito contrariis reiectis: 1. IN VIA PRINCIPALE rigettare le avverse domande perché totalmente infondate in fatto e diritto nonché prive dei requisiti del fumus boni iuris e periculum in mora; 2. Condannare il ricorrente al risarcimento del danno per lite temeraria ai sensi dell'art. 96 c.p.c. 3. IN OGNI CASO Con vittoria di spese, diritti e onorari"*.

Si costituivano le altre parti resistenti, chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: *"1) Rigettare la richiesta di sequestro giudiziario ex art. 670 c.c. per mancanza del fumus boni iuris e del periculum in mora, per l'effetto mandando assolti i convenuti da qualsiasi avversa pretesa; 2) condannare il signor Gianfranco Marroni al risarcimento dei danni ex art. 96 c.p.c.; 3) Con vittoria di spese e onorari del giudizio in favore dei sottoscritti procuratori che si dichiarano antistatari. 4) In via istruttoria si chiede che il Giudice voglia acquisire i fascicoli della procedura esecutiva 133/2020 RE e del giudizio endoesecutivo 716/2024 entrambe pendenti presso il Tribunale di Tempio Pausania"*.

Tutte le parti resistenti costituite contestavano la fondatezza dell'azione cautelare proposta dalla parte ricorrente, sia sotto il profilo del *fumus boni iuris*, che del *periculum in mora*, rispetto al quale, in particolare, deducevano che, già al momento del deposito del ricorso, i beni risultavano affidati alla custodia dell'IVG di Tempio Pausania, in quanto oggetto di una procedura giudiziaria endoesecutiva.

All'udienza del 2 ottobre 2025, le parti si richiamavano ai rispettivi atti difensivi, chiedendo l'accoglimento delle conclusioni ivi rassegnate.

Preliminarmente, occorre rilevare che il presente procedimento può essere definito sulla base del criterio processuale della c.d. *"ragione più liquida"*; quest'ultimo, di natura dottrinale e giurisprudenziale, consente al Giudice di pronunciarsi immediatamente su di una questione che appaia *ictu oculi* di evidente ed agevole risoluzione, idonea a dirimere l'intera controversia, al punto da rendere completamente inutile l'analisi di tutte le altre questioni, anche se logicamente preliminari, a tutela di esigenze di economia processuale e di celerità del giudizio.

Ciò premesso, l'art. 670 c.p.c. dispone che *"Il giudice può autorizzare il sequestro giudiziario: 1) di beni mobili o immobili, aziende o altre universalità di beni, quando ne è controversa la proprietà o il possesso, ed è opportuno provvedere alla loro custodia o alla loro gestione temporanea; 2) di libri, registri, documenti, modelli, campioni e di ogni altra cosa da cui si pretende desumere elementi di prova, quando è controverso il diritto alla esibizione o alla comunicazione, ed è opportuno provvedere alla loro custodia temporanea"*.

L'istituto del sequestro giudiziario si inserisce nell'ambito della tutela sommaria cautelare, ed ha un carattere preminentemente conservativo. Trova applicazione in due diverse fattispecie: il nr. 1 prevede il sequestro di beni, mentre il nr. 2 il sequestro di documenti, unite dai presupposti dell'esistenza di una lite su determinati beni, e dell'opportunità di provvedere alla loro conservazione.

Il primo presupposto richiesto dall'art. 670, nr. 1, c.p.c., consiste nell'esistenza di una controversia, relativa alla proprietà o al possesso della cosa di cui si chiede il sequestro; per esistenza di una controversia deve intendersi un contrasto attuale e palese fra le parti, che presenti caratteri oggettivi seri e concreti, e non meramente soggettivi, anche qualora non sia stato ancora incardinato alcun processo di merito.

Il sequestro giudiziario è inammissibile nelle ipotesi in cui si proponga un'azione di mero accertamento, ossia che non contenga anche la richiesta di condanna alla consegna o al rilascio. Il secondo presupposto, richiesto dal n. 1 di questa norma, consiste nell'opportunità di provvedere alla custodia, o alla gestione dei beni di cui si chiede il sequestro, differenza che viene fatta dipendere dalla tipologia di beni per cui viene concesso il provvedimento cautelare. Al riguardo, secondo quanto sostenuto dalla dottrina prevalente, gli estremi del *periculum in mora* sarebbero integrati non soltanto dal rischio di una sottrazione o alterazione del bene, ma anche da ogni ipotesi di pregiudizio ai beni da sequestrare, come può essere il rischio di una cattiva conservazione del bene.

L'onere della prova spetta al ricorrente, il quale deve allegare la prova non solo dell'esistenza di una controversia sulla proprietà o sul possesso del bene, con verosimile fondatezza delle proprie

pretese, ma altresì del pericolo che il bene venga sottratto, distrutto, o alienato prima della decisione nel merito, rendendo, quindi opportuna la sua custodia, o gestione temporanea.

Nel caso di specie, l'azione proposta da parte ricorrente appare manifestamente infondata, per due ordini di ragioni.

In via preliminare, il ricorso per cui è causa appare inammissibile, considerato che, nel giudizio principale n.r.g. 608/2025, parte attrice (odierna ricorrente), non ha svolto alcuna domanda che contenga, o presupponga, la richiesta di consegna o rilascio del bene, requisito essenziale, come già premesso, per l'ammissibilità del sequestro giudiziario, vista la sua finalità di tutela contro la sottrazione o il deterioramento dei beni oggetto di controversia. In particolare, nel giudizio di merito n.r.g. 608/2025, il Marroni ha chiesto, in via principale, di *“Accertare e dichiarare, stante l'intervenuta usucapione come descritta in narrativa, che il Sig. Marroni Gianfranco è proprietario dell'intero compendio immobiliare costituito da terreni, con edificio rurale, siti nel Comune di Olbia (SS), Strada Statale 125 orientale sarda, n. 26, composto da (...)”*. È chiaro che l'azione di usucapione, se non accompagnata da una specifica domanda di consegna o rilascio del bene, è un'azione di mero accertamento, perché non costituisce un nuovo diritto, ma accerta la sua esistenza ed il suo acquisto a titolo originario nel momento in cui si sono verificati i presupposti di legge. La sentenza avrà, quindi, carattere dichiarativo, e l'azione è rivolta non già a recuperare la cosa, ma semplicemente a rimuovere la situazione di incertezza venutasi a creare in ordine alla proprietà di essa.

La domanda di condanna alla consegna o al rilascio dei beni per cui è causa neppure è oggetto delle ulteriori domande svolte dalla ricorrente in via subordinata, di *“Accertare e dichiarare il diritto di ritenzione ex art. 1152 c.c. in favore del sig. Gianfranco Marroni del compendio immobiliare composto dai terreni con soprastante fabbricato rurale siti nel Comune di Olbia (SS), distinti al catasto terreni e NCEU (...)”*, e di *“Accertare e dichiarare il diritto di ritenzione ex art. 17 della legge agraria n. 203/1982 in favore del sig. Gianfranco Marroni del compendio immobiliare composto dai terreni con soprastante fabbricato rurale siti nel Comune di Olbia (SS), distinti al catasto terreni e NCEU (...)”*, costituendo la prima un mezzo di tutela in favore del possessore di buona fede, consistente nel consentirgli di ritenere la cosa finché non gli siano state corrisposte le indennità dovute per le riparazioni e per i miglioramenti, mentre il diritto di ritenzione ex art. 17, comma 4, L. 203/1982 permette all'affittuario (conduttore) di trattenere il fondo rustico, e non riconsegnarlo al locatore finché non gli viene riconosciuto e pagato un indennizzo per i miglioramenti apportati al terreno.

La corretta esegesi dell'art. 670 c.p.c., quale offerta dalla giurisprudenza consolidata della Suprema Corte e dalla prevalente dottrina, richiede che la misura cautelare non sia mai "*fine a sé stessa*", essendo immancabilmente preordinata all'emanazione di un ulteriore provvedimento definitivo, di cui il provvedimento di sequestro esprime ed anticipa la pratica funzione.

Nel merito, la pretesa di parte ricorrente appare altresì infondata, stante la carenza del presupposto del *periculum in mora* richiesto dall'art. 670 nr. 1 c.p.c.. In particolare, parte ricorrente non ha correlato la sua richiesta di tutela all'opportunità di provvedere alla custodia o alla gestione dei beni, non ha allegato un pericolo di sottrazione, dispersione, significativo deprezzamento o di conclamata *mala gestio* degli stessi, né ha rilevato che lo stato di fatto esistente in pendenza di giudizio comporta la possibilità che si determinino situazioni tali da pregiudicare l'attuazione del diritto controverso. Invero, ciò che lamenta il Marroni non è il *periculum* di cui all'art. 670 c.p.c., bensì l'effetto dell'attuazione dei provvedimenti già adottati dal G.E. nel procedimento n.r.g.e. 133/2020.

Ebbene, tali pretese non possono trovare tutela in questa sede con lo strumento di cui all'art. 670 c.p.c..

Peraltro, le esigenze di custodia finalizzate alla conservazione del bene risultano carenti sin dall'introduzione del ricorso, considerato che, come si evince dalla documentazione in atti, i beni per cui è causa, immobili, e mobili rinvenuti nei cespiti subastati ed oggetto di liberazione, già risultavano sotto custodia dell'Istituto Vendite Giudiziarie presso l'intestato Tribunale, e la procedura sta avendo esecuzione sotto il controllo del G.E. competente.

Pertanto, il ricorso deve essere rigettato, in quanto manifestamente infondato.

Trattandosi di procedimento cautelare in corso di causa, la regolamentazione delle spese di lite dovrà essere demandata all'esito del giudizio di merito.

Si ritiene inammissibile, in questa fase cautelare proposta in corso di causa, la domanda ex art. 96 c.p.c., svolta dalla parte resistente nei confronti della ricorrente, trattandosi di questioni da valutare in fase di merito, tenuto conto dell'esito complessivo del predetto giudizio, visto quanto disposto dal comma 1 della richiamata norma, nel momento in cui prevede che "*Se risulta che la parte soccombente ha agito o resistito in giudizio con mala fede o colpa grave, il giudice, su istanza dell'altra parte, la condanna, oltre che alle spese, al risarcimento dei danni, che liquida, anche d'ufficio, nella sentenza*", dal comma 2, che impone un accertamento circa "*l'inesistenza del diritto per cui è stato eseguito un provvedimento cautelare, o trascritta domanda giudiziale, o iscritta ipoteca giudiziale, oppure iniziata o compiuta l'esecuzione forzata*", e dal comma 3, che prevede la facoltà per il Giudice, anche d'ufficio, di condannare la parte soccombente al pagamento,

in favore della controparte, di una somma equitativamente determinata, “*quando pronuncia sulle spese ai sensi dell’articolo 91*”.

P.Q.M.

RIGETTA il ricorso;

SPESE di lite all’esito del giudizio di merito;

DICHIARA inammissibile la domanda *ex art. 96 c.p.c.*, svolta dalla parte resistente nei confronti della parte ricorrente.

Tempio Pausania, 5 ottobre 2025

Il Giudice
Dott.ssa Micol Menconi