TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE CIVILE

ORDINANZA DI VENDITA E DELEGA DELLE OPERAZIONI EX ARTT. 788, 569 E 591-BIS C.P.C.

Il Giudice, dott.ssa Silvia Azzaro,

nella causa civile iscritta al **n. R.G. 18/2025**,

premesso che:

- l'udienza del 24/09/2026 è sostituita dal deposito telematico di note scritte ai sensi dell'art. 127-ter c.p.c.;
- la Cancelleria ha comunicato alle parti costituite il provvedimento di sostituzione dell'udienza e ha accettato tempestivamente le note scritte dalle stesse depositate;
- lette le note depositate;
- il bene oggetto della comunione, come descritto nella relazione del consulente tecnico d'ufficio, non è comodamente divisibile;
- nessuno dei condividenti ha chiesto l'assegnazione dell'intero ai sensi dell'art. 720 c.c.;
- le parti hanno aderito alle conclusioni della consulenza tecnica d'ufficio quanto alla non comoda divisibilità del cespite e alla necessità della sua alienazione; non è pertanto sorta controversia sulla necessità della vendita ai sensi dell'art. 788 c.p.c.;
- lo scioglimento della comunione deve pertanto avvenire mediante vendita dell'immobile e successiva ripartizione del ricavato tra i condividenti in proporzione alle rispettive quote;
- il valore dell'immobile è stato determinato dal consulente tecnico d'ufficio in euro 65.999,00;
- appare opportuno procedere alla vendita dell'immobile con le forme della vendita senza incanto, mediante delega delle relative operazioni a un professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c.;
- devono trovare applicazione, in forza del rinvio disposto dall'art. 788 c.p.c., le disposizioni degli artt. 569, 570 e seguenti c.p.c., in quanto compatibili con la natura del giudizio ordinario di divisione ereditaria.

PER QUESTI MOTIVI

DISPONE la vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona, dell'immobile censito nel N.C.E.U. del Comune di Nuoro al foglio 52, particella 409, subalterno 10 (già subalterno A0), al

Firmato Da: SILVIA AZZARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 610ed7206b1ff8fa1a5ac1800adc4137

prezzo base di euro 65.999,00, corrispondente al valore di stima determinato dal consulente tecnico d'ufficio;

DELEGA per le operazioni di vendita l'avvocato Maria Grazia Ledda, che vi provvederà quale referente della vendita, in via telematica e con eventuale gara asincrona tra gli offerenti;

ASSEGNA al professionista delegato il termine di trenta mesi dalla comunicazione dell'incarico per il compimento delle operazioni delegate, disponendo che entro un anno siano effettuati almeno tre esperimenti di vendita;

NOMINA quale gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A., che opererà tramite il portale www.spazioaste.it;

DETERMINA in euro 2.000,00 il fondo spese per le operazioni di vendita e in euro 1.000,00, oltre accessori, l'anticipazione sul compenso del professionista delegato, ponendone il versamento a carico dei condividenti in parti uguali;

AUTORIZZA il professionista delegato a richiedere, in caso di esaurimento, un'integrazione del fondo spese sino a euro 1.500,00, con obbligo di rendiconto;

AUTORIZZA il professionista delegato ad aprire, gestire e chiudere un conto corrente intestato al Tribunale di Nuoro – R.G. n. 18/2025, sul quale dovranno confluire le cauzioni, il prezzo e le altre somme relative alla vendita.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

a) Operazioni preliminari

1. Acquisire copia del fascicolo del giudizio di divisione e degli atti necessari allo svolgimento dell'incarico.
2. Verificare la titolarità dei diritti reali oggetto di divisione sulla base della documentazione ipo-catastale, della relazione del consulente tecnico d'ufficio e degli ulteriori atti presenti nel fascicolo; segnalare senza ritardo al Giudice eventuali difformità.
3. Controllare lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, la regolarità edilizia e urbanistica e la completezza delle informazioni da inserire nell'avviso di vendita.
4. Effettuare visure ipotecarie e catastali aggiornate prima della vendita e prima della predisposizione della bozza del decreto di trasferimento.
5. Depositare un rapporto iniziale e, successivamente, rapporti semestrali sull'attività svolta, sugli esperimenti effettuati e sulle prospettive di collocazione del bene sul mercato.

b) Avviso di vendita e pubblicità

6. Predisporre e depositare l'avviso di vendita entro trenta giorni dal conferimento dell'incarico, indicando il bene, il prezzo base, l'offerta minima, il rilancio minimo, i termini e le modalità di presentazione delle offerte e ogni altra informazione necessaria.

Firmato Da: SILVIA AZZARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 610ed7206b1ff8fa1a5ac1800adc4137

7. Determinare, per il primo esperimento, il prezzo base in euro 65.999,00 e il rilancio minimo in euro 1.500,00.
8. Fissare un termine compreso tra novanta e centoventi giorni per la presentazione delle offerte relative al primo esperimento e tra sessanta e novanta giorni per quelli successivi.
9. Disporre la pubblicità dell'avviso, dell'ordinanza e della relazione di stima sul Portale delle vendite pubbliche e sugli ulteriori siti e mezzi ritenuti idonei, nel rispetto dei termini di legge e con omissione dei dati personali non necessari.
10. Indicare nell'avviso che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto risultante dalla relazione di stima, a corpo e non a misura, con le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni e servitù attive e passive.
11. Rendere disponibili agli interessati l'ordinanza, l'avviso di vendita, la relazione di stima, le fotografie e le planimetrie, assicurando la possibilità di visita dell'immobile tramite il soggetto incaricato.

c) Presentazione ed esame delle offerte

12. Stabilire che le offerte siano presentate esclusivamente con modalità telematica, nel termine indicato nell'avviso, tramite il modulo ministeriale e secondo il **D.M. 26 febbraio 2015, n. 32.**
13. Prevedere una cauzione non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, da accreditare sul conto della vendita entro il termine indicato nell'avviso.
14. Verificare la tempestività, la completezza e la regolarità delle offerte e della documentazione allegata, nonché l'effettivo accredito della cauzione.
15. In presenza di più offerte valide, aprire la gara telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo le modalità e la durata indicate nell'avviso.
16. Redigere il verbale delle operazioni e depositarlo nel fascicolo telematico entro due giorni, unitamente alle offerte e alla documentazione allegata.
17. Restituire senza ritardo le cauzioni agli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico sul conto di provenienza.

d) Aggiudicazione e versamento del prezzo

18. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, aggiudicare il bene; qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base ma non oltre il limite indicato nell'avviso, provvedere secondo la disciplina applicabile, dandone specifica motivazione nel verbale.
19. In caso di gara, aggiudicare al migliore offerente. A parità di prezzo, considerare nell'ordine la maggiore cauzione, il termine più breve per il pagamento e la priorità temporale dell'offerta.

Firmato Da: SILVIA AZZARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 610ed7206b1ff8fa1a5ac1800adc4137

20. Comunicare all'aggiudicatario l'importo residuo, le spese e le coordinate del conto sul quale effettuare il pagamento del saldo prezzo.
21. Stabilire che il saldo del prezzo e delle spese sia versato nel termine indicato nell'offerta e comunque non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione.
22. In caso di mancato tempestivo versamento, rimettere gli atti al Giudice per i provvedimenti conseguenti e fissare, ove disposto, un nuovo esperimento.

e) Trasferimento del bene

23. Dopo il versamento integrale del prezzo e delle spese, predisporre la bozza del decreto di trasferimento e trasmetterla al Giudice con la documentazione relativa ai pagamenti, le dichiarazioni fiscali, le visure aggiornate e il verbale di aggiudicazione.
24. Curare la registrazione, la trascrizione e la voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché gli ulteriori adempimenti fiscali e amministrativi conseguenti.
25. Trasmettere all'aggiudicatario copia del decreto registrato e della nota di trascrizione e restituire le eventuali somme residue.

f) Progetto divisionale

26. Entro trenta giorni dal versamento del prezzo, predisporre il progetto divisionale ai sensi dell'art. 789 c.p.c., detraendo dal ricavato le spese comuni del giudizio e della vendita e attribuendo il residuo ai condividenti in proporzione alle rispettive quote, salve le ulteriori statuizioni del Giudice.
27. Invitare le parti a comunicare le coordinate bancarie e le eventuali osservazioni sul progetto; depositare quindi il progetto nel fascicolo telematico con la documentazione contabile e la bozza del provvedimento di approvazione.
28. Eseguire i pagamenti soltanto dopo l'approvazione del progetto divisionale e depositare la documentazione attestante le operazioni compiute.

MANDA alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento alle parti e al professionista delegato.

Nuoro, 2/10/2026

Il Giudice

Silvia Azzaro

Firmato Da: SILVIA AZZARO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 610ed7206b1ff8fa1a5ac1800adc4137