N. R.G. 2025/1760

TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA

Contenzioso - TERZA SEZIONE CIVILE

Nella causa civile iscritta al n. r.g. **1760/2025**

IL Ge
Lette le note per la trattazione dell'udienza del 15.01.2026,
verificata la regolarità delle notifiche,
vista l'ordinanza del 12.12.2024 e la CTU depositata in atti,

considerato che, sulla scorta della documentazione, in atti sussistono i presupposti per autorizzare la vendita del compendio pignorato con delega delle relative operazioni ex art. 591-bis c.p.c. e con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità sincrona mista), nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;
visti gli artt. 569, commi 3 e 5, 591 bis, 788 c.p.c.;
AUTORIZZA la vendita senza incanto in modalità sincrona mista del compendio in comproprietà di cui al presente giudizio di divisione così come stimato per l'intero nella perizia in atti
DELEGA il compimento delle relative operazioni all'Avv. Donato Della Vista

DIRETTIVE PER LO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DELEGATE
Preliminarmente alla predisposizione dell'avviso di vendita, il PD effettui nuovamente tutti i controlli finalizzati alla positiva prosecuzione del procedimento, quali, a titolo esemplificativo, la legittimazione attiva dei comproprietari, la completezza dei documenti; l'insussistenza di trascrizioni pregiudizievoli ostative alla vendita, l'adempimento degli incombenti ex artt. 498 e 599 c.p.c. (sollecitando il creditore procedente nel caso in cui il deposito stesso non sia stato effettuato, a provvedervi immediatamente e comunque prima della richiesta di inizio delle operazioni pubblicitarie, fermo l'obbligo di riferire all'Ufficio circa l'eventuale inerzia del creditore procedente), la presenza, inoltre, di precedenti pignoramenti, la corrispondenza tra il bene pignorato e quello risultante dalla nota di trascrizione, la provenienza del bene in capo al debitore con particolare riferimento alla presenza di atti di accettazione tacita dell'eredità, ove nella catena dei passaggi del bene sia presente un acquisto mortis causa, segnalando senza indugio al Giudice eventuali carenze e/o problematiche. Si dispone, inoltre, che il delegato, in questa medesima fase preliminare, si assicuri che sia stato versato il fondo spese nel termine di seguito indicato e che in caso contrario relazioni, senza indugio, per la dichiarazione di improcedibilità. Successivamente, il PD provvederà: 1) a determinare il valore dell'immobile a norma dell'art. 568 primo comma c.p.c., tenendo conto del prezzo di vendita indicato nella relazione redatta dall'esperto nominato dal Giudice ai sensi dell'art. 569 primo comma, c.p.c. , già ridotto di quanto indicato, e delle eventuali note

Firmato Da: CARMEN ANNA LIDIA CORVINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4b0c362657453816cbc87aaad1543509

depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173 bis, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del c.p.c.; nell'ipotesi in cui il professionista delegato dovesse ritenere, anche sulla base delle predette note, di discostarsi dal valore dell'immobile, così come determinato dall'esperto nominato dal giudice, dovrà indirizzare al Giudice una nota in cui evidenzia specificatamente le ragioni per cui intende individuare un diverso valore dell'immobile stesso;
2) a redigere ed a pubblicare secondo le disposizioni che seguono l'avviso di vendita entro il termine di giorni 90 dalla comunicazione della presente ordinanza, avvalendosi ai fini della sua predisposizione, ove necessario, dell'ausilio dell'esperto designato d'ufficio ex art. 568 c.p.c. per eventuali chiarimenti ai fini della descrizione materiale del lotto/i e verificando, ove occorrente sulla base della tipologia di immobile, la sussistenza della attestazione di prestazione energetica provvedendo, in caso di mancanza della stessa, a darne atto nell'avviso di vendita; 3) acquisire certificato di destinazione urbanistica aggiornato alla data della pubblicazione dell'avviso di vendita, ove quello in atti sia scaduto; 4) a fissare il termine ex art. 571 c.p.c. (non inferiore a novanta giorni, né superiore a centoventi giorni dalla predisposizione dell'avviso di vendita) per il deposito telematico ed analogico delle domande di partecipazione da effettuarsi entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello della vendita; 5) a determinare le modalità ed il termine entro il quale dovrà essere prestata la cauzione nella misura di un decimo del prezzo proposto dall'offerente; 6) a notificare copia dell'avviso di vendita alle parti, ai creditori iscritti non intervenuti, all'eventuale coniuge comproprietario non debitore (se trattasi di bene in comunione legale) ed al debitore originario (se trattasi di procedura ex art. 603 c.p.c.); 7) a invitare le parti e gli offerenti a partecipare telematicamente ovvero analogicamente il giorno successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, onde procedere alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.; 8) a redigere il verbale delle operazioni di vendita; 9) agli ulteriori adempimenti di cui all'art. 574 c.p.c.; 10) all'aggiudicazione dell'immobile, a norma dell'art. 581 c.p.c 11) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.; 12) agli adempimenti ex art. 585, comma 2, c.p.c.; 13) sull'istanza di assegnazione di cui agli artt. 588, 590 e 591, co. 3 c.p.c.; 14) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a norma dell'art. 508 c.p.c.; 15) ad autorizzare l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, ove previsto nell'avviso di vendita, al pagamento del prezzo in forma rateale ed alla immissione in possesso, previa verifica della fideiussione prestata ex art. 574 c.p.c.; 16) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, a comunicare lo stesso a pubbliche amministrazioni, negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché ad espletare le formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; 17) a formare il progetto di divisione e a curare gli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 789 e ss. c.p.c.; 18) ad ordinare all'istituto di credito designato nel presente provvedimento la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito sul conto intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari: la restituzione dovrà avere luogo mediante deposito o bonifico a favore degli stessi soggetti e conti da cui sono pervenute le somme accreditate.

Firmato Da: CARMEN ANNA LIDIA CORVINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4b0c362657453816cbc87aaad1543509

SPESE dispone che il professionista delegato - entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione della presente ordinanza – provveda ad aprire un conto corrente bancario intestato alla procedura ove non già aperto in precedenza presso la piattaforma TribunWeb dell'Istituto di credito Unicredit;
dispone che: - il conto corrente sia intestato al Tribunale di Foggia con indicazione del numero della procedura ("Tribunale Foggia Proc. n. R.G.E."); - il conto corrente sia con servizio di home banking per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme; - su tale conto siano depositate le somme dovute a titolo di cauzione per la partecipazione alla vendita da parte degli offerenti, il saldo del prezzo di aggiudicazione ed il saldo delle spese versate dall'aggiudicatario, il fondo spese; dispone - per le sole spese relative al trasferimento a carico dell'aggiudicatario che il professionista delegato apra altro conto corrente/posizione, intestato ugualmente al Tribunale di Foggia con indicazione del numero della procedura e concernente unicamente le spese ("Tribunale Foggia Proc. n. R.G.E. - SPESE").
Parte diligente di cui al presente giudizio, entro sessanta giorni dalla comunicazione delle coordinate bancarie fornite dal PD, il quale a sua volta dovrà provvedere a comunicarle entro cinque giorni dall'apertura del conto, dovrà versare sul conto intestato alla procedura, un fondo spese per far fronte agli adempimenti pubblicitari in misura pari ad € 2.000,00 (fondo spese), avvertendo che in caso di omissione saranno trasmessi a cura del delegato gli atti al giudice per le opportune determinazioni in ordine al prosieguo del giudizio ed in specie per l'eventuale declaratoria di improcedibilità. Un ulteriore fondo spese dell'importo di € 1.500,00 potrà essere richiesto alle parti (ovvero qualunque altro creditore munito di titolo esecutivo che voglia surrogarsi al primo) direttamente dal professionista delegato ed entro il termine da questi indicato e con il medesimo avvertimento di cui al punto che precede, nel caso debbano essere fissate nuove vendite. Il Delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura per compiere le seguenti operazioni: disporre la restituzione delle somme accreditate a titolo di cauzione a coloro che non sono risultati aggiudicatari, disporre il bonifico per il pagamento delle fatture relative alla richiesta pubblicità e del contributo obbligatorio per la pubblicità sul portale ministeriale, pagare le imposte per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie mediante la presentazione dei relativi modelli F23 debitamente compilati e sottoscritti. Tutti i pagamenti diversi da quelli suindicati, possono essere disposti solamente sulla base del progetto di distribuzione previa espressa autorizzazione del Giudice; in relazione ai creditori procedenti in questa sede solo intervenuti ci si riserva di disporre nel caso di vendita e nel prosieguo che l'importo spettante al debitore esecutato, parte convenuta nel presente giudizio, sia trasmesso al GE davanti al quale pende il relativo giudizio esecutivo, nelle more sospeso in attesa della divisione di cui al presente procedimento. L'AVVISO DI VENDITA L'avviso di vendita di cui all'art. 570 c.p.c. dovrà indicare: -la natura dell'immobile, il Comune in cui esso si trova, la sua ubicazione e i suoi estremi di identificazione catastale; -il valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., specificando che l'offerta minima dovrà essere pari al 75% del valore base d'asta; -i siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima e le eventuali relazioni integrative depositate dall'esperto; -il nominativo e il recapito telefonico del custode nominato in sostituzione dei comproprietari; -la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di

Firmato Da: CARMEN ANNA LIDIA CORVINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4b0c362657453816cbc87aaad1543509

destinazione urbanistica aggiornato di cui all'art. 30 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985, n.47 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 28.2.1985, n. 47, ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 28.2.1985, n. 47; -l'esistenza di formalità (in particolare, domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento), vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione di stima redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att.c.p.c.); -la possibilità, per gli eventuali interessati, di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita: a tal fine, dovrà essere riportato nell'avviso l'elenco degli istituti bancari aderenti alla iniziativa promossa dall'A.B.I. (dei quali sarà indicato anche il recapito telefonico), con invito agli interessati a contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, per maggiori informazioni. L'avviso di vendita dovrà, inoltre, precisare che: - la cauzione (pari ad 1/10 del prezzo offerto) dovrà essere versata entro il termine previsto per la deliberazione delle offerte mediante un assegno circolare intestato alla procedura esecutiva per il caso di offerta analogica mentre per il caso di offerta telematica mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto intestato al giudizio (i cui estremi dovranno essere indicati precisamente nell'avviso di vendita) in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste e che, in caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo, mediante assegno circolare ovvero mediante bonifico, entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; - in caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi; - le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali; spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) sono a carico dell'acquirente. A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari a un quinto del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dal professionista delegato. Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene (intendendosi esclusivamente quelle che non dovessero essere coperte dal versamento del quinto del prezzo di aggiudicazione, il quale deve perentoriamente essere versato nei 120 giorni dalla aggiudicazione) il professionista delegato dovrà tempestivamente segnalare tale situazione ai competenti uffici, perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti

Firmato Da: CARMEN ANNA LIDIA CORVINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4b0c362657453816cbc87aaad1543509

e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge. - la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; - la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; - l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; - la liberazione dell'immobile, ove occupato da uno dei comproprietari o da terzi, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri o che il titolo vantato dal terzo gli sia opponibile. - ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. PUBBLICITÀ Della vendita sarà data pubblica notizia - a cura del professionista delegato - mediante: 1) inserimento almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte sul "portale delle vendite pubbliche" dei seguenti documenti: un estratto contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario; 2) pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, della relazione di stima (ed eventuale integrazione della stessa) redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 disp. att. c.p.c. – con l'oscuramento dei dati sensibili - sul sito internet: www.asteannunci.it. Il professionista delegato dovrà rivolgersi alla EDICOM Finance s.r.l. (tel. 080.5722975, fax 080.5759057, e-mail info.bari@edicomsrl.it), che provvederà a curare le attività pubblicitarie che precedono di cui al punto n. 2) nonché, sempre nel termine innanzi specificato, ad eseguire le ulteriori forme di pubblicità di cui al protocollo d'intesa n. 581 del 18 maggio 2015. Il professionista delegato dovrà trasmettere tempestivamente alla EDICOM Finance s.r.l. l'avviso di vendita e la documentazione da pubblicare, in uno dei seguenti modi: via e-mail all'indirizzo info.bari@edicomsrl.it; via fax al numero 080.5759057; a mezzo posta o corriere presso l'indirizzo di seguito indicato: EDICOM Finance s.r.l., via San Donà 28/B, 30174 Mestre – Venezia. Sarà cura del Professionista delegato eliminare, dalla copia della relazione di stima da trasmettere alla società incaricata della pubblicità, tutti i riferimenti alla persona dei comproprietari e di eventuali soggetti terzi (i cui nominativi dovranno essere oscurati con l'impiego di idonei accorgimenti). Nell'avviso dovrà

Firmato Da: CARMEN ANNA LIDIA CORVINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4b0c362657453816cbc87aaad1543509

essere specificato che maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato e che tutte le attività le quali, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al giudice o dal Cancelliere o dal giudice, dovranno essere eseguite dal professionista delegato presso il suo studio o altro locale da questi indicato.
LE OFFERTE DI ACQUISTO: A) OFFERTA TELEMATICA L'offerta per la vendita telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione entro le ore 12.00 del giorni precedente la data della vendita esclusi i giorni festivi ed il sabato (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente) - dovrà contenere come prescritto dal D.M. 32/2015: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza. i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l) ; n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha- 2code dell'International Organization for Standardization. B) OFFERTE CON MODALITÀ ANALOGICA Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita (esclusi i giorni festivi) presso lo studio del professionista delegato o altro locale da questi indicato. Sulla busta può essere indicato un "nome" di fantasia e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta. L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di € 16,00 e per la sua validità deve contenere: a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere

Firmato Da: CARMEN ANNA LIDIA CORVINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4b0c362657453816cbc87aaad1543509

sottoscritta dai genitori/tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. In caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c. b) i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore di asta indicato nell'avviso di vendita a pena di inammissibilità; c) il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza. d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta. e) all'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima, se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE) ; se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente, nonché l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N." seguito dal numero e dall'anno della procedura, per un importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione. f) l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA Stante l'inutilizzabilità delle aule di udienza da parte dei professionisti delegati, le vendite dovranno svolgersi preferibilmente presso l'ufficio dell'ausiliario ovvero in altro luogo da questi indicato. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente. L'offerente che presenzierà personalmente avanti al Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato. Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del

Firmato Da: CARMEN ANNA LIDIA CORVINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4b0c362657453816cbc87aaad1543509

creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.
MODALITÀ DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE Dispone che il Gestore della Vendita Telematica sia la società di seguito indicata: - Zucchetti Dispone che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato; Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita. Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida: a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/ prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia off line o assente in sala aste; b) se l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; nell'ipotesi di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. In caso di adesione si partirà come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Con particolare riferimento alle modalità della gara l'aumento minimo non dovrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il Delegato. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte), il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e

Firmato Da: CARMEN ANNA LIDIA CORVINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4b0c362657453816cbc87aaad1543509

di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo. AGGIUDICAZIONE In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o nell'avviso di vendita o, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che il termine per il versamento ha natura perentoria e non è perciò prorogabile nè è soggetto alla sospensione feriale), consegnando al professionista delegato, un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia - procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero ("Tribunale Foggia Proc. n. R.G.E.") ovvero tramite bonifico bancario su conto intestato al giudizio esecutivo. Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà bonificare sul conto intestato al giudizio esecutivo o depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia - procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero ("Tribunale Foggia Proc. n. R.G.E.") per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. Il Delegato provvederà, altresì, ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro 60 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà alla Cancelleria per sottoporla alla firma del Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale. Ove il pagamento della cauzione e del saldo prezzo avvenga mediante assegno circolare le somme versate saranno immediatamente depositate dal professionista delegato sul conto corrente, da intestarsi unicamente alla procedura esecutiva. Di tale ultimo adempimento il professionista delegato dovrà fornire prova documentale in occasione del deposito della bozza del decreto di trasferimento. Il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento, ove previsto, anche in forma rateale – salvo le diverse disposizioni previste nella presente ordinanza in materia di credito fondiario ex art. 41 TUB. Saranno dichiarate inammissibili: -le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine indicato nell'offerta di acquisto o nell'avviso di vendita (termine che in ogni caso non potrà essere superiore ai 120 giorni); -le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal Giudice salvo che il professionista delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; -le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita; Il professionista delegato - in caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e delle spese ed oneri di trasferimento o, per il caso di autorizzazione al pagamento rateale, di una sola rata

Firmato Da: CARMEN ANNA LIDIA CORVINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4b0c362657453816cbc87aaad1543509

entro 10 giorni dalla scadenza del termine - dovrà darne tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c. VENDITA ALL'INCANTO La vendita all'incanto dovrà essere espressamente autorizzata dal Giudice sulla scorta di una previa e dettagliata relazione a cura del professionista delegato circa la presenza di indici positivi che facciano ritenere probabile il realizzo, attraverso tale modalità di vendita, di un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.
DECRETO DI TRASFERIMENTO Preliminarmente alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento il professionista delegato, qualora occorrente, curerà, con l'ausilio del nominato esperto (da liquidarsi a cura del G.E. previo deposito di nota spese) le operazioni di accatastamento dell'immobile staggito ed in ogni caso provvederà ad acquisire una visura catastale aggiornata al fine di verificare se vi siano state variazioni di sorta effettuate d'ufficio (es. allineamento mappe). Avvenuto il versamento del prezzo, con le modalità stabilite dagli artt. 574, 585 e 590, comma 2, c.p.c., il professionista delegato, entro e non oltre il termine di giorni sessanta, predisporrà il Decreto di Trasferimento, trasmettendo senza indugio gli atti al giudice dell'esecuzione; per il caso di terreni al decreto dovrà essere allegato aggiornato certificato di destinazione urbanistica dell'immobile. Al fine di consentire al giudice dell'esecuzione di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, il professionista delegato provvederà ad acquisire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia ispezioni ipotecarie relative all'immobile oggetto di vendita, dalla data della trascrizione del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento: l'onere della relativa spesa resterà a carico dell'aggiudicatario.
PROGETTO DI DIVISIONE DEL RICAVATO DALLA VENDITA DEL BENE IN COMPROPRIETÀ Il relativo progetto sarà redatto dal Giudice tenendo conto delle specifiche quote in comproprietà riferibili a parte attrice e convenuta, così come indicate dal professionista delegato, riservandosi in relazione alla quota del convenuto debitore esecutato di provvedere all'esito a richiedere l'emissione di un assegno circolare intestato alla procedura esecutiva e con nota di accompagnamento dalla quale risulti che il progetto di divisione venga rimesso alle deliberazioni di spettanza del GE. FISSA -il termine di dodici mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni delegate, onerando all'esito il Professionista delegato di relazionare in ordine allo stato della procedura in oggetto.
DISPONE - che, nell'ipotesi di esito negativo della vendita, il professionista delegato inoltri relazione contenente le seguenti informazioni: descrizione del lotto e cronistoria dell'attività espletata con indicazione dei tentativi di vendita e dei prezzi; stato di occupazione del lotto; considerazioni circa l'opportunità del prosieguo con indicazione di ogni informazione utile al riguardo (ad es. valore di stima originario eccessivo; immobile non appetibile in quanto ubicato in aree depresse e/o degradate o in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della P.A.; ecc.); assenza o presenza di richieste di visita da parte di potenziali acquirenti; situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato; FISSA L'udienza del 20.3.2025 per verificare il puntuale adempimento da parte del professionista delegato delle prescrizioni contenute nel presente

Firmato Da: CARMEN ANNA LIDIA CORVINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4b0c362657453816cbc87aaad1543509

provvedimento; DISPONE Che il Professionista Delegato proceda ad attuare il diritto di visita degli interessati all'acquisto dell'immobile e che relazioni senza indugio al GI in caso di ostruzionismo operato da chiunque, al fine di consentire l'adozione di ogni provvedimento necessario per i fini di giustizia. Invita, in ogni caso, il Professionista Delegato ad effettuare, anche avvalendosi di collaboratori, accesso periodico al compendio al fine di valutare la conservazione dello stato dei luoghi, relazionando ogni 6 mesi al GI.

Si comunichi anche al PD.
Rinvia per verifiche al 15.10.2026

Si comunichi.

Foggia, addì 13 febbraio 2026

Il Giudice
dott. Carmen Anna Lidia Corvino

Firmato Da: CARMEN ANNA LIDIA CORVINO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4b0c362657453816cbc87aaad1543509