



TRIBUNALE DI TRANI
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 03/2022 R.G.
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SINCRONA TELEMATICA
(VENDITA SENZA INCANTO)

* * * * *

Il sottoscritto Avvocato Stefano Francavilla, con studio in Barletta alla Piazza Federico di Svevia, n. 37, quale Curatore del Fallimento n. 3 / 2022 RG Fall. Tribunale di Trani, autorizzato alle operazioni di vendita dal Giudice Delegato Dott.ssa Paola Cesaroni, con provvedimento 10.07.2026;

AVVISA

che il giorno **02 novembre 2026 alle ore 09.30**, per il tramite della piattaforma www.astetelematiche.it, si procederà alla vendita senza incanto degli immobili relativi al fallimento N. 3 / 2022 R.G.F. Tribunale di Trani, nelle forme di rito, mediante le modalità di cui alla vendita sincrona telematica ex art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

LOTTO n. 8:

Proprietà 100/100 locale interrato in corso di costruzione", sito in Molfetta (BA), alla Via Fondo Favale snc, in catasto al **foglio 8, p.lla 387, sub. 47** in corso di costruzione, piano S1; sviluppa una superficie lorda di mq 347; Area edificabile ubicata nel comparto 17 sub comparto B, in Molfetta, a ridosso della via A. Modigliani e Via Fondo Favale - in catasto al **foglio 8, p.lla 386**, area urbana, superficie catastale mq. 1.322; Area esterna ad uso posto auto scoperto, in Molfetta (Bari) via Amedeo Modigliani 7/A, in catasto urbano, **foglio 8, p.lla 387 sub. 5**, cat. C/6, Cl. 1, consistenza mq. 33,00, sup. cat. mq. 36, rendita € 46,02.

PREZZO BASE: € 118.885,00 (centodiciottomilaottocentottantacinque/00);

OFFERTA IN AUMENTO: € 2.500,00 (duemilacinquecento/00);

OFFERTA MINIMA: € 89.164,00 (ottantanovemilacentosessantaquattro/00).

LOTTO n. 12:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area urbana, adibita a verde nel progetto di riqualificazione delle volumetrie preesistenti "PAL BERTIG E PETRUZZELLA BREGLIA" sita in Molfetta (Bari) alla Via Amedeo C. Modigliani. Area urbana in via Modigliani con entro stante cabina elettrica di proprietà di E - Distribuzione s.p.a. - Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 415,00 - in catasto terreni al **foglio 8, mappale 381**, mq. 415;

PREZZO BASE: € 35.275,00 (trentacinquemiladuecentosettantacinque/00);

OFFERTA IN AUMENTO: € 750,00 (settecentocinquanta/00);

OFFERTA MINIMA: € 26.457,00 (ventiseimilaquattrocentocinquantasette/00).

&

- I beni immobili oggetto di vendita sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nelle relazioni di stima redatte dal consulente incaricato, Arch. Giovanni Forlano; gli elaborati peritali riportano le pratiche edilizie riguardanti ciascun immobile sin dall'avvio delle attività edificatorie, nonché eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti su ciascun cespite.

- Le relazioni di stima redatte dallo stimatore Arch. Giovanni Forlano, nonché copia dell'ordinanza di vendita 10.07.2026 e del presente avviso sono pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche "pvp.giustizia.it" gestito dal Ministero della Giustizia, nonché sui siti www.astetelematiche.it o www.astegiudiziarie.it (e siti collegati).

PROVENIENZA

- Gli immobili oggetto di vendita sono stati realizzati dalla società fallita in bonis su terreno e suolo di risulta dalla demolizione di vecchie fabbriche, alla stessa società costruttrice pervenuti: (A) con atto di permuta a firma di Notaio Roberto Berardi del 21/12/2006 con n. di Rep. 26814, trascritto a Trani in data 22/12/2006 ai nn. R.G. n. 31577 - R.P. n. 21274 e (B) con atto di compravendita a firma di Notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 con n. di Rep. 28646, trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. n. 3715 - R.P. n. 2702; atti di provenienza con riferimento all'atto di permuta Notaio Roberto

Berardi del 21/12/2006 Rep. 26814 di cui al punto A): verbale di assemblea straordinaria contenente conferimento ai sensi della legge 16 dicembre 1977 n. 904 per Notar Domenico Colella del 29.12.1980 rep. 159587, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 13.02.1981 ai nn. 3089 RG e 2507 RP (si precisa che la società beneficiaria del conferimento ha modificato la propria ragione sociale, per atto Notar Francesco Stellacci di Molfetta del 02.07.2005 rep. 32084, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 12.07.2005 ai nn. 17723 RG e 11760 RP.); atti di provenienza con riferimento all'atto di compravendita Notaio Roberto Berardi dell'11/02/2008 Rep. 28646 di cui al punto B): accettazione tacita di eredità operata con lo stesso atto di vendita 22.02.2008 Rep. 28646 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 03.04.2009 ai nn. 6435 RG e 4468 RP; denuncia di successione n. 21 vol.1197 dell'Ufficio del Registro di Bari, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 16.02.1995 ai nn. 3367 RG e 2873 RP; rinuncia all'eredità per atto Notar Domenico Colella di Molfetta del 04.12.1992 rep. 183743, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 16.12.1992 ai nn. 23473 RG e 18929 RP; atto di vendita Notar Domenico Colella dell'11.12.1961 rep. 68434, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 16.12.1961 ai nn. 40108 RG e 35945 RP.).

*

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA (SENZA INCANTO)

1) Offerte telematiche nella vendita senza incanto:

- chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili in vendita, personalmente o a mezzo di avvocato anche per persona da nominare;
- l'offerta di acquisto è irrevocabile salvi i casi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e dovrà essere presentata **entro le ore 12.00 di venerdì 30 ottobre 2026 (quale giorno lavorativo precedente a quello della vendita) e nel medesimo termine deve essere versata la cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura;**

- l'offerta dovrà essere presentata con le modalità di cui al capo III del D.M. n. 32/2015 ossia con trasmissione a mezzo PEC all'indirizzo **offerta~~p~~vp.dgsia@giustiziacert.it** mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica", disponibile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia oppure sul sito internet del Gestore della vendita www.astetelematiche.it; l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

- **l'offerta di acquisto deve essere sottoscritta digitalmente dall'offerente;**

- per ciascun lotto, l'offerente potrà formulare una sola offerta;

- la casella di posta elettronica certificata utilizzata per la trasmissione dell'offerta e per la ricezione delle comunicazioni potrà anche essere priva dei requisiti di cui all'art. 12 comma 1 lett. n) DM 32/2015; sarà alternativamente utilizzabile la casella di posta certificata per la vendita telematica di cui all'art. 12 co. 4° e 13 D.M. n. 32/2015, quando diverranno effettivamente operative le formalità di cui all'art. 13 dello stesso decreto ministeriale;

- l'offerta di acquisto deve essere redatta **in forma di documento informatico** e deve contenere i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32 / 2015, riportando quanto di seguito indicato:

- **a.1)** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, eventuale domicilio, stato civile di chi sottoscrive l'offerta, allegando copia del documento di identità e del codice fiscale e/o documento sostitutivo di quest'ultimo; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, è necessario indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. 26 febbraio 2015 n.32;

- **a.2)** in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del

coniuge, allegando altresì copia del documento e del codice fiscale di quest'ultimo; e, in caso di offerente coniugato in regime di separazione dei beni, allegando estratto autentico dell'atto di matrimonio;

- **a.3)** in caso di offerente minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dal/i genitore/i (oppure, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica), previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare alla domanda in copia autentica, con copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del/i genitore/i;

- **a.4)** nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, è necessario indicare i dati identificativi della stessa, inclusi la partita IVA ed il codice fiscale e deve essere allegato il certificato della CCIAA;

- **a.5)** nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o una persona giuridica è necessario indicare i dati identificativi della stessa, inclusi la partita IVA ed il codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante ed è necessario allegare il certificato della CCIAA ovvero altra documentazione dalla quale risulti la costituzione della società o dell'ente ed i poteri conferiti all'offerente per la partecipazione alla vendita;

- **b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura fallimentare, l'anno ed il numero del registro generale della procedura stessa (R.G. n. 3 / 2022) e nome e cognome del Giudice Delegato e del Curatore che conduce la vendita;

- **c)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- **d)** descrizione e dati identificativi del bene a cui si riferisce l'offerta e l'indicazione del lotto;

- **e)** indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore base d'asta;

- **f)** l'importo, la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il codice IBAN del rapporto sul quale è stato addebitato il relativo importo, al fine di consentire al professionista delegato l'eventuale restituzione della cauzione stessa, al netto degli oneri bancari;

- **g)** il termine, non superiore a centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, non suscettibile di proroghe, per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti la vendita; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di centoventi (120) giorni;
- **h)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- **i)** il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- **l)** ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

All'offerta dovranno essere altresì allegati:

- la dichiarazione espressa di avere preso visione della perizia di stima redatta dal CTU arch. Giovanni Forlano (**dichiarazione da redigere e sottoscrivere su separato foglio**);
- la ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (attualmente pari ad Euro 16,00), che dovrà essere versata con le modalità indicate nel portale telematico ovvero tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>);
- nell'ipotesi di offerta formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura speciale rilasciata dagli altri offerenti (che non abbiano sottoscritto l'offerta), in favore dell'offerente che abbia sottoscritto l'offerta stessa con firma digitale, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata priva dei requisiti di cui all'art. 2 comma 1, lett. n. (ex art. 12 comma 5 DM 32 / 2015) oppure la procura speciale rilasciata al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (ex art. 12 comma 4 terzo periodo DM 32 / 2015); in entrambi i casi la procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
- nel caso di offerta presentata da avvocato, che partecipa per persona/e, ditta o società da nominare, alla domanda dovrà essere allegata la fotocopia del tesserino dell'ordine di appartenenza; nel caso di avvenuta aggiudicazione, il procuratore legale

aggiudicatario, perentoriamente ovvero entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte, deve recarsi presso lo studio del Curatore, previa comunicazione della propria disponibilità all'indirizzo p.e.c. traf32022@procedurepec.it (indicando giorno ed ora), per dichiarare al Curatore stesso le generalità della persona/e, ditta o società, per cui ha formulato l'offerta; nell'occasione, il procuratore legale depositerà e consegnerà al Curatore la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) ovvero comparirà innanzi al Curatore, unitamente alla parte per cui ha formulato l'offerta, che dichiarerà di accettare la nomina; il Curatore redigerà apposito verbale delle descritte operazioni, utilizzando il formato ordinariamente utilizzato nelle procedure esecutive presso il Tribunale e lo depositerà nel fascicolo telematico del fallimento, per le successive formalità fiscali a cura della Cancelleria.

2) Offerta minima

- A norma dell'art. 571 c.p.c., potrà essere presentata offerta pari al valore base della vendita o anche inferiore fino ad un quarto del valore base (75% del valore base);

3) Cauzione nella vendita senza incanto

- **Entro lo stesso termine per il deposito dell'offerta** (e cioè le ore 12.00 del 30 ottobre 2026, quale giorno lavorativo precedente a quello della vendita), l'offerente deve versare cauzione **pari al 10% (dieci %) del prezzo offerto**, mediante bonifico bancario ex art. 12 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 sul conto corrente acceso presso l'istituto di credito Credem Banca - filiale di Barletta (Via R. Coletta n. 13) ed intestato al **"Fallimento Edil Service S.r.l." n. 03/2022 R.G. Fall Trib. Trani** - IBAN IT45 G030 3241 3510 1000 0747 216 con causale **"Versamento cauzione lotto (con indicazione del numero) fallimento n. 3/2022 RG Tribunale di Trani"**, allegando la ricevuta del bonifico effettuato;

- il bonifico relativo alla cauzione deve essere effettuato dagli offerenti con congruo anticipo e comunque in tempo utile per consentire l'accredito sul conto corrente innanzi indicato, entro il termine di scadenza della domanda di partecipazione;

4) Inefficacia dell'offerta

- E'inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione nella misura e con le modalità di cui sopra.

5) Esame delle offerte

- L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse si terranno il giorno **02 novembre 2026 alle ore 09.30**, mediante la modalità telematica di cui all'art. 21 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 "Vendita sincrona telematica".

- chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita previa registrazione sul portale.

6) Deliberazione sulle offerte

- A) UNICA OFFERTA. Se l'offerta è pari o superiore al valore base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa è senz'altro accolta; in questo caso il curatore farà luogo alla vendita, mentre se l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base d'asta, in misura non superiore ad un quarto, il Curatore può far luogo alla vendita in tutti i casi in cui riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

- B) PLURALITA' DI OFFERTE. In tutti i casi in cui vi siano più offerte, anche nel caso in cui una offerta sia pari al valore base d'asta e l'altra sia pari alla c.d. offerta minima, il curatore inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. La gara sarà aperta e si svolgerà secondo il sistema dei rilanci entro il termine massimo di tre minuti. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni, il curatore aggiudicherà l'immobile a chi abbia formulato l'offerta più alta (o, in caso di offerte uguali, a chi abbia formulato l'offerta migliore); ai fini della individuazione della offerta migliore, il curatore terrà conto (in ordine di priorità): dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento, dell'anteriorità di presentazione dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, a norma dell'art. 573 c.p.c.;

- delle operazioni di vendita sarà redatto processo verbale, che sarà trasmesso ad opera del gestore della vendita al Curatore,

quale referente della procedura.

7) Versamento del prezzo

- In caso di avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione (oltre IVA se dovuta), previa detrazione dell'acconto già versato, nel termine indicato in offerta (o in mancanza entro di centoventi - 120 - giorni dall'aggiudicazione), con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta;
- le somme di cui sopra devono essere accreditate entro il termine ultimo da questi indicato;
- il termine per il versamento è perentorio e non è pertanto prorogabile;
- entro lo stesso termine, la documentazione comprovante l'avvenuto versamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere consegnata e/o fatta pervenire al Curatore;
- qualora l'aggiudicatario benefici di finanziamenti, il versamento del prezzo potrà avvenire mediante versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e accensione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di vendita;
- in tutti i casi di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'offerente perderà l'importo versato a titolo di cauzione;
- per la definitività dell'aggiudicazione ed il perfezionamento della vendita, si richiamano le norme del codice di procedura civile in materia di vendita senza incanto;

8) Versamento del fondo spese

- Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà depositare, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta, un fondo spese **pari al 10% (dieci %) del prezzo di aggiudicazione** (salve integrazioni), a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico (spese inerenti al trasferimento della proprietà e agli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, tra cui ad es. le spese di registrazione, trascrizione, volturazione), oltre che delle spese di cancellazione delle iscrizioni, trascrizioni e formalità pregiudizievoli.

9) Dichiarazione ex art. 585 c.p.c. (anti - riciclaggio)

- Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., entro il termine perentorio fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire, tramite messaggio di posta elettronica certificata traf32022@procedurepec.it, le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. 21 novembre 2007 n. 231, compilando il modulo che sarà fornito dal Curatore a mezzo pec; se nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585 comma 4 c.p.c., il Curatore darà tempestivo avviso al Giudice Delegato per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza.

10) Condizioni della vendita

- **a)** la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione alla L. n°47/85 ed al DPR n°380/01) e con le tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come da titoli di provenienza.
- **b)** la vendita avverrà a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;
- **c)** la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità ed oneri di qualsiasi genere (esempio: oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianto alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore) anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risoluzioni, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò dato conto nella valutazione dei beni;
- **d)** le unità immobiliari vengono vendute libere da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario;
- **e)** gli oneri fiscali relativi alla vendita sono a carico

dell'aggiudicatario, che è tenuto a versare fondo spese a copertura degli stessi;

- **f)** la vendita è soggetta ad IVA, avendo il Curatore optato per il regime di applicazione dell'imposta;

- **g)** la proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario con decreto di trasferimento a seguito del versamento del prezzo, dell'importo dovuto per le imposte e delle somme occorrenti per le altre spese richiamate in questa ordinanza.

11) Altre disposizioni regolatrici della vendita

- Per la definitività dell'aggiudicazione e per tutto quanto innanzi non previsto, si rinvia all'ordinanza di vendita, alle disposizioni del codice di procedura civile applicabili alla vendita senza incanto ed alle vigenti norme di legge; si applicano gli articoli 107 e 108 LF;

12) Regime fiscale della vendita

- La vendita è soggetta al regime fiscale previsto dalla normativa vigente ed è soggetta ad IVA, avendo il Curatore esercitato opzione per l'applicazione dell'imposta, che può essere assolta dall'aggiudicatario in regime di "reverse charge" ex art. 17 comma 6 D.p.r. 633 / 1972, ove sussistenti i presupposti di legge ed i requisiti soggettivi dell'acquirente, da certificare con dichiarazione da questi resa.

13) Finanziamenti

- I partecipanti alle vendite hanno la possibilità di ottenere finanziamenti da banche convenzionate, il cui elenco aggiornato è consultabile sul sito Internet www.abi.it

14) Ulteriori informazioni

- Ulteriori informazioni presso lo studio del Curatore fallimentare, avv. Stefano Francavilla, in Barletta alla Piazza Federico di Svevia, n. 37, previo appuntamento da fissarsi telefonicamente al n. 0883 / 532361 ovvero a mezzo posta elettronica all'indirizzo stefanofrancavilla@gmail.com

15) Richieste di visita

Le richieste di visita dovranno essere inoltrate esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche.

16) Pubblicazione atti e documenti

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima, vengono pubblicati in Internet sui siti

www.astetelematiche.it e www.astegiudiziarie.it (e siti collegati) o sul portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia.

17) Rinvio

- Per tutto quanto non previsto nel suesteso avviso, si rinvia all'ordinanza di vendita, alle vigenti norme di legge ed alle disposizioni del codice di procedura civile.

Trani, 04 agosto 2026

Il Curatore
Avv. Stefano Francavilla