

Dott. Marco Zingaro  
Via Torino n.26/D, 76123 Andria (BT)  
[Tel: 0883/412977](tel:0883412977) - 389/9669329  
Mail : [m.zingaro@zfpartners.net](mailto:m.zingaro@zfpartners.net).  
Pec: [marcozingaro@pec.it](mailto:marcozingaro@pec.it)  
Codice Fiscale ZNGMRC89H22A285V  
Partita IVA 08241070724



## TRIBUNALE DI TRANI

### Fallimento n.12/2021 R.G. Fall.

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA**

Il sottoscritto **Dott. MARCO ZINGARO**, Dottore Commercialista e Revisore Legale, con studio in Andria (BT) alla Via Torino n.26/D, in qualità di nominato Curatore nella procedura fallimentare in epigrafe indicata, autorizzato dal G.D. dott. Gaetano Binetti al compimento delle operazioni di vendita giusta programma di liquidazione del 12.07.2021 e successiva integrazione del 21.05.2024,

RENDE NOTO

che il giorno **18 luglio 2025, ore 12,00** con il seguito, si procederà alla **vendita giudiziale senza incanto** mediante modalità telematica di cui all'art.21 D.M. 26 febbraio 2015 n.32 "**Vendita sincrona telematica**" sul portale internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) del seguente immobile.

### **LOTTO UNICO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare facente parte del "fabbricato D" del complesso residenziale sito in Bari-Santo Spirito alla Via Catino n.14, Comparto 5, al quale complesso residenziale si accede attraverso un cancello carrabile e un cancello pedonale direttamente dalla Via Catino, sita al quarto piano della scala C con porta di ingresso a destra salendo, distinto con il numero di interno otto, composto da due vani, soggiorno-pranzo, disimpegno, cucina, due bagni, ripostiglio e due balconi, uno lato sud e uno lato nord.

L'unità immobiliare è situata al quarto piano di uno stabile dotato di ascensore condominiale ed ha una superficie di circa 103,61 mq, con due balconi uno lato nord e uno lato sud che sviluppano circa 38 mq ed un lastrico solare al quale si accede da una scala a chiocciola posta sul balcone lato nord avente una superficie di circa 134 mq.

Dott. Marco Zingaro

Via Torino n.26/D, 76123 Andria (BT)

Tel: [0883/412977](tel:0883412977) - 389/9669329

Mail : [m.zingaro@zfpartners.net](mailto:m.zingaro@zfpartners.net).

Pec: [marcozingaro@pec.it](mailto:marcozingaro@pec.it)

Codice Fiscale ZNGMRC89H22A285V

Partita IVA 08241070724

Dal balcone posto al lato sud dell'immobile, attraverso una scala a chiocciola, si accede al lastrico solare sovrastante l'appartamento, di proprietà esclusiva.

Allo stato attuale l'appartamento risulta essere in buone condizioni di uso e manutenzione, la pavimentazione è in ceramica, le pareti delle camere e del soggiorno-pranzo sono rivestite con pittura in ducotone, i due bagni e la cucina hanno rivestimenti in gres porcellanato, gli infissi esterni hanno il telaio in legno con doppio vetro e sono protetti da avvolgibili in pvc oltre che da cancelli in ferro verniciati di bianco. Gli impianti presenti sono l'impianto elettrico del tipo sottotraccia con tensione 230V, l'impianto citofonico, l'impianto idrico fognario e l'impianto di climatizzazione invernale del tipo autonomo, costituito da generatore termico a gas del tipo tradizionale, utilizzato anche per la produzione di cdi ACS, e da corpi scaldanti del tipo radiatori a parete.

All'appartamento è assegnata inoltre quale pertinenza dello stesso un posto auto nell'area condominiale, destinato a parcheggio.

L'unità immobiliare deve ritenersi assoggettata all'osservanza delle disposizioni codicistiche sulle parti comuni dell'edificio e con tutte le accessioni, pertinenze, diritti inerenti, servitù attive e passive e con la quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato di cui sono parte e dell'intero complesso edilizio, di cui sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché alla osservanza delle prescrizioni contenute nel regolamento di condominio, con precisazione che dalle parti comune restano esclusi, in quanto di proprietà del signor XXXXXXXX e/o dei suoi aventi causa, i locali posti a piano cantinato, meno ancora quelle porzioni di ragioni condominiali destinate all'alloggiamento dell'impianto autoclave, intese nella loro completa consistenza di muratura.

L'immobile, secondo il Piano Regolatore Generale, ricade in zona "C2"-Zona di espansione di tipo C2" regolamentata dagli articoli 51-58-59 delle Norme Tecniche di Attuazione "Variante generale al Piano Regolatore adottata con delibera di consiglio comunale n.991 del 12.12.1973 ed approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale n.1475 del 08.07.1976 ed "Aggiornamento alla Variante Normativa approvata con delibera di G.R. n.2415 del 10.12.2008 pubblicata sul BURP n.14 del 23.01.2009".

**Confini:** l'appartamento risulta confinanze con vano scala, con proprietà XXXXXXXX o suoi aventi causa e con area condominiale per gli altri due lati. Il lastrico solare confina con area libera condominiale per due lati, con vano scale, con vano ascensore e rimanente parte di lastrico solare di proprietà di XXXXXXXX o suoi aventi causa.

Dott. Marco Zingaro  
Via Torino n.26/D, 76123 Andria (BT)  
[Tel: 0883/412977](tel:0883412977) - 389/9669329  
Mail : [m.zingaro@zfpartners.net](mailto:m.zingaro@zfpartners.net).  
Pec: [marcozingaro@pec.it](mailto:marcozingaro@pec.it)  
Codice Fiscale ZNGMRC89H22A285V  
Partita IVA 08241070724

**Stato occupazionale:** tale immobile è occupato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare.

**Identificazione catastale:** identificato nel N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio di mappa 5, particella 263 sub 32, categoria A/3, classe 4, vani 6, supercie catastale mq.123, totale escluse aree scoperte mq 104, Strada Catinò n.10, scala C, piani 4-5, R.C. Euro 790,18.

**Pratiche Edilizie:**

L'unità immobiliare è stata realizzata a seguito di:

- Concessione Edilizia n.521 rilasciata dal Comune di Bari in data 14.10.1988 e successiva variante n.6371 del 08.06.1990;
- Rilascio di certificato di abitabilità n.6011 del 27.12.1993.

Allo stato attuale dalla restituzione grafica della planimetria non risultano essere presenti difformità catastali.

**Provenienza:** tale immobile è pervenuto alla debitrice con atto per dottor Ivo Bonito, Notaio in Bisceglie, del 07.03.2000, Repertorio n.48653, Raccolta n.16030, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 10.03.2000 ai nn.5340/7953, registrato a Trani il 21.03.2000 al n.527 Mod.IV.

\*\*\*\*\*

**PREZZO BASE: 251.600,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 188.700,00**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 5.032,00**

\*\*\*\*\*

Circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso di vendita si fa pieno ed espresso riferimento alla relazione di Consulenza Estimativa Giudiziaria del C.T.U. Ing. Francesco Russo del 19.01.2022 e successiva integrazione del 13.10.2022, disponibili presso lo studio del sottoscritto Curatore e pubblicate sui siti internet di seguito indicati al fine della visione da parte di chiunque interessato.

La partecipazione alla vendita presuppone la perfetta conoscenza delle medesime relazioni di perizia mediante apposita dichiarazione scritta di presa visione delle stesse da inserire nella busta telematica contenente la domanda di partecipazione alla vendita.

Dott. Marco Zingaro  
Via Torino n.26/D, 76123 Andria (BT)  
[Tel: 0883/412977](tel:0883412977) - 389/9669329  
Mail : [m.zingaro@zfpartners.net](mailto:m.zingaro@zfpartners.net).  
Pec: [marcozingaro@pec.it](mailto:marcozingaro@pec.it)  
Codice Fiscale ZNGMRC89H22A285V  
Partita IVA 08241070724

## MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

### OFFERTE TELEMATICHE NELLA VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte per partecipare a tale vendita, in bollo da Euro 16,00, e sottoscritte digitalmente dagli offerenti, unitamente agli allegati, dovranno essere presentate, a pena di inefficacia, entro le **ore 12,00 del giorno antecedente la vendita (ossia entro le ore 12,00 del giorno 17 luglio 2025)** con le modalità di cui al capo III del D.M.n.32/2015, ossia con trasmissione mezzo pec all'indirizzo **offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it** mediante compilazione del modulo web "Offerta Telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ovvero sul sito internet del gestore della vendita telematica ([www.astetelematiche.it](http://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 di Giustizia.**

**Il soggetto che presenta l'offerta ne può trasmettere una sola per ogni esperimento di vendita.**

L'offerente, inoltre, dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) 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>). La ricevuta di pagamento del bollo deve essere allegata alla domanda di partecipazione.

L'offerta di acquisto, **pari almeno al 75% del prezzo base della consistenza immobiliare descritta**, deve contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, partita iva, domicilio, stato civile, recapito di telefonia mobile di chi sottoscrive l'offerta e l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, allegando copia del documento di identità e del codice fiscale; in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, l'indicazione dei corrispondenti dati del coniuge, allegando altresì anche il documento di riconoscimento e il codice fiscale di quest'ultimo. Qualora il soggetto offerente risieda fuori del territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, analogo codice identificativo, come previsto dall'art.12 comma 2 del D.M.n.32/2015;
- nell' ipotesi di offerta formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata. La procura deve essere redatta nelle forme

Dott. Marco Zingaro

Via Torino n.26/D, 76123 Andria (BT)

Tel: [0883/412977](tel:0883412977) - 389/9669329

Mail : [m.zingaro@zfpartners.net](mailto:m.zingaro@zfpartners.net).

Pec: [marcozingaro@pec.it](mailto:marcozingaro@pec.it)

Codice Fiscale ZNGMRC89H22A285V

Partita IVA 08241070724

dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere anche allegata in copia per immagine;

- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una ditta individuale, occorre indicare i dati identificativi della stessa, inclusi partita IVA e codice fiscale e allegare il certificato della CCIA;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicarne i dati identificativi, inclusa la partita IVA e il codice fiscale, nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale del legale rappresentante e recapito telefonico, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente e i poteri conferiti all'offerente;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia un minorenne, l'offerta va sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare alla domanda in copia autentica, depositando altresì documento e codice fiscale dell'offerente e del genitore;
- Ufficio Giudiziario, anno e numero del registro generale della procedura (n.12/2021 R.G. Fall.) e nome del Curatore Fallimentare;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i dati identificati del bene a cui si riferisce l'offerta e l'indicazione del lotto (Lotto Unico);
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari al valore stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o anche inferiore a ¼ rispetto al valore base d'asta;
- l'importo versato a titolo di cauzione, unitamente alla data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il codice IBAN del conto sul quale è stata versata la somma oggetto del bonifico;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico al fine di consentire al Curatore, in caso di mancata aggiudicazione, l'eventuale restituzione della cauzione, al netto degli oneri bancari;
- il termine, **non superiore a 120 dall'aggiudicazione (non suscettibile di proroghe)** per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, dritti e spese conseguenti alla vendita, in mancanza del quale lo stesso si intenderà di **120 giorni**;
- la dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima;
- ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

L'offerente parteciperà alla vendita con le stesse modalità con cui ha depositato l'offerta.

Per l'ipotesi di offerta per persona da nominare, che può essere formulata solo da un procuratore legale a norma dell'art.583 c.p.c., **perentoriamente entro il terzo giorno successivo alla presentazione delle offerte (computati anche i giorni festivi e/o lavorativi)** il procuratore legale aggiudicatario dovrà recarsi nello stu-

Dott. Marco Zingaro  
Via Torino n.26/D, 76123 Andria (BT)  
[Tel: 0883/412977](tel:0883412977) - 389/9669329  
Mail : [m.zingaro@zfpartners.net](mailto:m.zingaro@zfpartners.net).  
Pec: [marcozingaro@pec.it](mailto:marcozingaro@pec.it)  
Codice Fiscale ZNGMRC89H22A285V  
Partita IVA 08241070724

dio del Curatore e dichiarare le generalità della persona per cui ha formulato l'offerta, depositando altresì allo stesso la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparità innanzi a quest'ultimo, unitamente alla parte per la quale ha formulato l'offerta, che dichiarerà allo stesso Curatore di accettare la nomina.

### CAUZIONE

L'offerta dovrà essere corredata da **cauzione, pari al 10% del prezzo offerto**, da versarsi a mezzo bonifico bancario ex art.12 D.M.n.32/2015 sul conto corrente intestato a "conto corrente intestato a "Procedura Fallimentare n.12/2021 - IBAN IT90Z0303241340010001087436", con causale "versamento cauzione per offerta di acquisto lotto unico", allegando all'offerta la ricevuta del bonifico "eseguito" con valuta di accredito sul conto corrente della procedura entro la data ultima per il deposito delle offerte.

### INEFFICACIA DELL'OFFERTA

Sarà inefficace l'offerta: a) pervenuta oltre il termine fissato per la presentazione della stessa; b) inferiore all'offerta minima; c) non accompagnata dalla cauzione di cui al precedente paragrafo.

### ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse avverranno il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine fissato dal sottoscritto Curatore per la presentazione delle stesse, all'ora indicata, mediante la modalità telematica di cui all'art.21 D.M. n.32/2015 "Vendita sincrona telematica".

Chiunque può assistere alle operazioni di vendita solo ed esclusivamente mediante connessione all'indirizzo internet del gestore della vendita telematica (Astetelematiche.it), previa registrazione sul portale.

### MODALITA' E DELIBAZIONE DELLE OFFERTE

#### In caso di unica offerta:

- a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, la stessa sarà senz'altro accolta;
- b) se l'offerta è inferiore rispetto al valore base d'asta in misura non superiore ad un quarto (ed è pertanto pari al 75% del predetto valore base) si darà luogo all'aggiudicazione nel caso in cui il sottoscritto Curatore riterrà che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

#### In tutti i casi di pluralità di offerte

Nel caso in cui una offerta sia pari al valore base d'asta e l'altra è pari alla c.d. offerta minima, il sottoscritto inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

Dott. Marco Zingaro  
Via Torino n.26/D, 76123 Andria (BT)  
[Tel: 0883/412977](tel:0883412977) - 389/9669329  
Mail : [m.zingaro@zfpartners.net](mailto:m.zingaro@zfpartners.net).  
Pec: [marcozingaro@pec.it](mailto:marcozingaro@pec.it)  
Codice Fiscale ZNGMRC89H22A285V  
Partita IVA 08241070724

La gara sarà aperta e si svolgerà secondo il sistema dei rilanci entro il termine massimo di tre minuti.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni, il sottoscritto aggiudicherà l'immobile a chi abbia presentato l'offerta più alta o, in caso di offerte uguali, a chi abbia formulato l'offerta migliore.

#### VERSAMENTO DEL PREZZO

L'offerente verserà il saldo, previa detrazione della sola cauzione già versata, nel termine indicato in offerta, o in mancanza di indicazione, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non suscettibile di proroghe**, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente su cui ha versato la cauzione in fase di formulazione dell'offerta (conto corrente acceso presso la Credem S.p.A. - Filiale di Andria intestato a "Procedura Fallimentare n.12/2021 - IBAN IT90Z0303241340010001087436) specificando nella causale "saldo prezzo di aggiudicazione".

La documentazione comprovante l'avvenuto versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, nonché del fondo spese di cui appresso, dovrà essere prontamente consegnata e/o fatta pervenire al sottoscritto Curatore.

#### FONDO SPESE

Nello stesso termine di **centoventi giorni dall'aggiudicazione, termine non suscettibile di proroghe**, con le medesime modalità e sul medesimo conto corrente intestato alla procedura (acceso presso la Banca Credem S.p.A. - Filiale di Andria intestato a "Procedura Fallimentare n.12/2021, IBAN IT90Z0303241340010001087436") l'aggiudicatario dovrà depositare un **fondo spese, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, salve integrazioni**, a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico tra cui quelle relative al versamento dell'I.V.A., se dovuta, trascrizione, registrazione e voltura del decreto di trasferimento, nonché quelle relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli e di tutto quanto altro necessario ai fini del trasferimento.

La quota di tale fondo spese eventualmente eccedente il dovuto verrà restituita all'aggiudicatario dopo la definitiva quantificazione delle spese e delle imposte effettivamente a carico dello stesso.

Per la definitività dell'aggiudicazione si richiamano le norme del codice di procedura civile in materia di vendita senza incanto.

#### FINANZIAMENTI

Gli interessati alla vendita potranno accedere a mutui bancari per l'acquisto.

L'elenco degli Istituti di Credito convenzionati è consultabile sul sito [ww.abi.it](http://ww.abi.it).

Dott. Marco Zingaro  
Via Torino n.26/D, 76123 Andria (BT)  
[Tel: 0883/412977](tel:0883412977) - 389/9669329  
Mail : [m.zingaro@zfpartners.net](mailto:m.zingaro@zfpartners.net).  
Pec: [marcozingaro@pec.it](mailto:marcozingaro@pec.it)  
Codice Fiscale ZNGMRC89H22A285V  
Partita IVA 08241070724

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita:

- a) ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova la consistenza immobiliare oggetto del presente avviso, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- b) è a corpo e non a misura, sicché eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzione di prezzo;
- c) non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, sicché eventuali vizi, difformità e oneri di qualsiasi genere (quali ad esempio oneri urbanistici, spese per l'adeguamento di impianti alla normativa vigente) anche se occulti, inconoscibili o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risoluzioni, risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del prezzo degli stessi da parte del Consulente Tecnico d'Ufficio.

### PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato, almeno **45 giorni prima** del termine fissato per la presentazione delle offerte:

- a) sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) mediante l'affissione di n.20 manifesti murali nelle principali Vie e Piazze del Comune di Bari - Santo Spirito;
- c) a norma dell'art.490 comma 3 c.p.c. mediante annuncio sul quotidiano La Repubblica - Edizione Locale;
- d) sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.tribunaletrani.it](http://www.tribunaletrani.it); [www.giustiziabari.it](http://www.giustiziabari.it).

\*\*\*\*\*

Presso lo studio del sottoscritto Curatore Fallimentare sito in Andria (BT) alla Via Torino n.26/D (tel: 0883/412977-389/9669329; e-mail: [m.zingaro@zfpartners.net](mailto:m.zingaro@zfpartners.net) pec: [marcozingaro@pec.it](mailto:marcozingaro@pec.it)) è possibile ottenere tutte le informazioni relative alla vendita.

### RINVIO

Per ogni altra condizione e modalità relative alla vendita si fa espresso riferimento al Programma di Liquidazione del 12.07.2021 e successiva integrazione del 21.05.2024.

Per quanto non previsto si osservano le disposizioni di legge vigenti in materia.

\*\*\*\*\*

Si omette il nome della debitrice ai sensi delle vigenti normative sulla privacy.

*Dott. Marco Zingaro*  
Via Torino n.26/D, 76123 Andria (BT)  
[Tel: 0883/412977](tel:0883412977) - 389/9669329  
Mail : [m.zingaro@zfparters.net](mailto:m.zingaro@zfparters.net).  
Pec: [marcozingaro@pec.it](mailto:marcozingaro@pec.it)  
Codice Fiscale ZNGMRC89H22A285V  
Partita IVA 08241070724

Andria, 6 maggio 2025

*Il Curatore Fallimentare*

*Dott. Marco Zingaro*

*Dott. Marco Zingaro*  
Via Torino n.26/D, 76123 Andria (BT)  
[Tel: 0883/412977](tel:0883412977) - 389/9669329  
Mail : [m.zingaro@zfpartners.net](mailto:m.zingaro@zfpartners.net).  
Pec: [marcozingaro@pec.it](mailto:marcozingaro@pec.it)  
Codice Fiscale ZNGMRC89H22A285V  
Partita IVA 08241070724