

# TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Capozzo Clara, nell'Esecuzione Immobiliare 259/2024 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                      | 3  |
| Premessa .....                                                     | 3  |
| Descrizione .....                                                  | 3  |
| Lotto Unico .....                                                  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 3  |
| Titolarità .....                                                   | 3  |
| Confini.....                                                       | 4  |
| Consistenza.....                                                   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 4  |
| Dati Catastali .....                                               | 4  |
| Stato conservativo .....                                           | 5  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 5  |
| Stato di occupazione.....                                          | 5  |
| Provenienze Ventennali .....                                       | 5  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                     | 7  |
| Normativa urbanistica.....                                         | 7  |
| Regolarità edilizia .....                                          | 9  |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                | 9  |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 9  |
| Riepilogo bando d'asta.....                                        | 12 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 12 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 259/2024 del R.G.E. .... | 14 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 23.500,00</b> .....         | 14 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....       | 15 |



## INCARICO

---

All'udienza del 06/03/2025, il sottoscritto Arch. Capozzo Clara, con studio in Piazza Mazzini, 26 - 76125 - Trani (BT), email claracapozzo@virgilio.it, PEC clara.capozzo@archiworldpec.it, Tel. 088 35 09 905, Fax 088 35 09 905, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Domenico Gentile, 2 (Coord. Geografiche: 41.225676, 16.291787)

## DESCRIZIONE

---

Il compendio pignorato consiste in una piccola abitazione sita nel centro storico di Andria che consta di un vano a piano seminterrato e di un vano a piano interrato.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Domenico Gentile, 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile si affaccia su via Gentile , confina con via Federico II di Svevia e proprietà Trepiccioni, salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano            |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|------------------|
| Abitazione                            | 27,00 mq            | 30,00 mq            | 1            | 30,00 mq                        | 3,00 m  | SEMINTERRAT<br>O |
| Abitazione                            | 27,00 mq            | 30,00 mq            | 1            | 30,00 mq                        | 2,70 m  | INTERRATO        |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 60,00 mq                        |         |                  |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |                  |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 60,00 mq                        |         |                  |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                                |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 27/03/2018 al 26/03/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 213, Part. 35, Sub. 5<br>Categoria A4<br>Cl.5, Cons. 3.5<br>Superficie catastale 65 mq<br>Rendita € 289,22<br>Piano SEMINTERRATO + INTERRATO |
| Dal 26/03/2019 al 03/09/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 213, Part. 35, Sub. 5<br>Categoria A4<br>Cl.5, Cons. 3.5<br>Superficie catastale 65 mq<br>Rendita € 289,22<br>Piano SEMINTERRATO +INTERRATO  |

DETTA PARTICELLA DERIVA DALLA FUSIONE E VARIAZIONE DA DEPOSITO AD ABITAZIONE DELLE PARTICELLE FOGLIO 213, PARTICELLA 35 SUB. 1 E SUB. 5 GIUSTA S.C.I.A. DEL 22/01/2018 N. 6426.

DATI CATASTALI



| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 213    | 35    | 5    |                     | A4        | 5      | 3,5         | 65 mq                |         |       |          |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE SI TROVA IN UNO STATO CONSERVATIVO PIUTTOSTO MEDIOCRE, IL PIANO SEMINTERRATO è RIFINITO CON INTONACI, PAVIMENTI E RIVESTIMENTI. SI RILEVA LA PRESENZA DI DISTACCHI DI INTONACO ALL'INGRESSO. IL VANO A PIANO INTERRATO NON E' RIFINITO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare si trova nel centro storico, è una costruzione realizzata in muratura portante, con volta a botte l'altezza interna va dai 2,70 m all'imposta della volta, ai 3 m in chiave. Le pareti sono rifinite con intonaco, il pavimento è in ceramica, gli infissi sono in PVC, la porta di ingresso in ferro e vetro e le porte interne in legno. L'impianto idrico ed elettrico sono sottraccia, vi sono le macchine per il riscaldamento ed il raffrescamento ed un boiler per la produzione di acqua calda.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE E' ESCLUSIVAMENTE OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                               |      |               |             |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 01/04/2004 al 09/11/2006 | **** Omissis **** | SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA |      |               |             |
|                              |                   | Rogante                            | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |



|                                            |                   |                                                 |             |                      |                    |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                                            |                   | NOTAIO MARIA TERESA GUERRA                      | 01/04/2004  | 62422                |                    |
|                                            |                   | <b>Trascrizione</b>                             |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                            |                   | CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TRANI | 28/04/2004  | 8925                 | 6238               |
|                                            |                   | <b>Registrazione</b>                            |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                            |                   |                                                 |             |                      |                    |
| Dal <b>09/11/2006</b> al <b>26/03/2019</b> | **** Omissis **** | <b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>                    |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Rogante</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                            |                   | NOTAIO CARLO LORUSSO                            | 26/03/2019  | 38253                |                    |
|                                            |                   | <b>Trascrizione</b>                             |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                            |                   | CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TRANI | 28/03/2019  | 6668                 | 4996               |
|                                            |                   | <b>Registrazione</b>                            |             |                      |                    |
| Dal <b>26/03/2019</b>                      | **** Omissis **** | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                            |                   |                                                 |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>                    |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Rogante</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                            |                   | CARLO LORUSSO                                   | 26/03/2019  | 38253                | 17674              |
|                                            |                   | <b>Trascrizione</b>                             |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                            |                   | CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TRANI | 28/03/2019  | 6668                 | 4996               |
|                                            |                   | <b>Registrazione</b>                            |             |                      |                    |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                            |                   |                                                 |             |                      |                    |
|                                            |                   |                                                 |             |                      |                    |
|                                            |                   |                                                 |             |                      |                    |
|                                            |                   |                                                 |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a TRANI il 28/03/2019

Reg. gen. 6669 - Reg. part. 801

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 35.000,00

Percentuale interessi: 2,10 %

Rogante: CARLO LORUSSO

Data: 26/03/2019

N° repertorio: 38254

N° raccolta: 17675

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellare e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### ART. 6.2 - ZONA A1: CENTRO STORICO

La zona, perimetrata dalle tavole di PRG, comprende il Centro Storico di impianto longobardo. Si tratta di un tutt'uno con rilevanti emergenze architettoniche di prevalente interesse storico, artistico e/o ambientale. L'unicità del complesso, consolidatosi attraverso il tempo storico, mettendo a nudo nella sua articolata complessità l'evolversi della vicenda urbana nella formazione del tessuto edilizio e nella stratificazione sociale andriese, è tale da richiedere un intervento unitario, volto essenzialmente alla conservazione e valorizzazione delle peculiarità dei manufatti. Pertanto gli interventi di cui alla L. 457/78 devono necessariamente essere coordinati attraverso la redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, relativo all'intera zona di recupero.

In tale ZTO (zona territoriale omogenea) il PRG si attua attraverso intervento preventivo, ossia mediante la redazione del PP (piano particolareggiato) secondo quanto disposto dagli artt. 19-20-21 delle L.R. 56/80.

Nella redazione di tale strumento urbanistico esecutivo vanno individuati e normati:

- a) gli edifici ed i complessi di edifici di carattere monumentale;



- b) gli edifici ed i complessi di elevato valore ambientale;
- c) gli edifici da realizzarsi previa demolizione degli attuali manufatti purché sia dimostrata la impossibilità del recupero statico e/o funzionale;
- d) gli edifici di nuova conformazione in aree di antica conformazione;
- e) gli edifici da realizzarsi ex novo in aree libere a completamento del tessuto urbano esistente;
- f) gli edifici o complessi di conformazione recente compresi i necessari diradamenti.

In assenza di Piano Particolareggiato, proposte di Piani di Recupero possono essere presentate anche da privati, singoli o consorziati, secondo il disposto della Legge 457/78, nei termini previsti dal Codice Civile e secondo le UMI (unità minime di intervento) predisposte dal PRG (tavola del Centro Storico in scala 1:1000).

In assenza di P.P. e/o di piani di recupero, nella zona A1 sono permessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come elencati indicativamente dalla delibera di Giunta Regionale n.6320 del 13/11/1989 pubblicata sul bollettino Ufficiale della Regione Puglia il 20/02/1990 n.35 supplemento alle pagine 34 e 35.

Per la realizzazione di questi interventi è necessario chiedere autorizzazione al Sindaco corredando la domanda con le planimetrie dell'unità immobiliare oggetto della manutenzione, con fotografie della facciata dell'edificio in cui essa trovasi, con dettagliata descrizione dei materiali, tecniche e colori da usare, nonché con esaurienti disegni esecutivi delle opere da eseguire.

Per quanto riguarda gli edifici vincolati dalla L. 1089/39, con apposito decreto trascritto alla Conservatoria del Registro immobiliare, e gli edifici o complessi, vincolati analogamente dalla L. 1497/39, i progetti redatti a norma del precedente comma e relativamente alla categoria del restauro conservativo di cui al punto c) dell'art. 31 L. 457/78, devono essere sottoposti alla preventiva approvazione delle competenti Sovrintendenze, ai sensi di quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

I piani di recupero possono prevedere e disciplinare, specificando con riferimento ai siti, i seguenti tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia.

Per quanto attiene la ristrutturazione edilizia si specifica che in assenza di Piano Particolareggiato è obbligatoria l'anastilosi delle facciate ovvero è tassativamente vietata qualsiasi modifica delle facciate, non solo per quanto attiene la forma, ma pure per quanto attiene i materiali e le tecnologie che devono essere simili a quelle di ricorrenza del fabbricato alla sua data di origine.

Detti elementi dovranno in tutti i casi essere valutati nel contesto dell'intero isolato e comunque si specifica che:

- le murature a vista, intonacate o scialbate, non possono essere ricoperte con materiali plastici o con piastrelle di qualsiasi tipo;
- nelle murature esistenti e di nuova costruzione si deve preferibilmente fare uso di materiali naturali locali, di finiture a scialbo o ad intonaco e di colori tenui (bianco, grigio chiaro, terra di Siena naturale);
- per le nuove murature è vietato l'uso di intonaci plastici, nonché del grés e della ceramica per il rivestimento;
- gli infissi devono essere di legno naturale o verniciato o in acciaio verniciato escluso l'alluminio anodizzato; è escluso l'uso di avvolgibili e l'oscuramento va realizzato con persiane o sportelli in legno naturale o verniciato;
- le balaustre e le ringhiere dei balconi, nel caso esista la documentata necessità di un



loro rifacimento, devono essere realizzati con profilati di ferro verniciato;  
- le modifiche della geometria di vani di porte e di finestre nonché la loro chiusura o apertura, vanno consentite (su idonea documentazione progettuale) previo parere favorevole della CCSC (Commissione Centro Storico Comunale) - le superficie delle strade, delle piazze, dei vicoli e di ogni altro spazio pubblico devono essere sistemate con materiali lapidei, escluso l'asfalto, con specifica apparecchiatura.  
Nel caso d'interventi edilizi su edifici di interesse monumentale vincolati a norma della L. n. 1089/1939 o di edifici d'interesse ambientale, vincolati (singolarmente od in insiemi ambientali) a norma della l. n. 1497/1939, il Comune deve chiedere il nulla-osta alla competente autorità (Soprintendenza ai Beni Culturali Ambientali ed Architettonici oppure Regione).  
Valgono gli articoli 7, 8, 9 del D.M. 1444/68.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Domenico Gentile, 2  
Il compendio pignorato consiste in una piccola abitazione sita nel centro storico di Andria che consta di un vano a piano seminterrato e di un vano a piano interrato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 35, Sub. 5, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 30.000,00



SI EVIDENZIA CHE NELLA STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE, CONSIDERATA LA TIPOLOGIA ED IL VALORE STORICO DELLA STESSA, E' STATO CONSIDERATO UN VALORE A CORPO DELL'IMMOBILE.

| Identificativo corpo                                                    | Superficie<br>convenzionale | Valore unitario | Valore<br>complessivo | Quota in<br>vendita | Totale      |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|-------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Andria (BT) - via<br>Domenico Gentile, 2 | 60,00 mq                    | 500,00 €/mq     | € 30.000,00           | 100,00%             | € 30.000,00 |
|                                                                         |                             |                 |                       | Valore di stima:    | € 30.000,00 |

Valore di stima: € 23.500,00

**Valore finale di stima: € 23.500,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trani, li 09/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Capozzo Clara

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA (Aggiornamento al 04/04/2025)
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 04/04/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 04/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI STORICHE (Aggiornamento al 04/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO (Aggiornamento al 04/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO (Aggiornamento al 04/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI (Aggiornamento al 04/04/2025)



✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 04/04/2025)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Andria (BT) - via Domenico Gentile, 2

Il compendio pignorato consiste in una piccola abitazione sita nel centro storico di Andria che consta di un vano a piano seminterrato e di un vano a piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 35, Sub. 5, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: ART. 6.2 - ZONA A1: CENTRO STORICO La zona, perimetrata dalle tavole di PRG, comprende il Centro Storico di impianto longobardo. Si tratta di un tutt'uno con rilevanti emergenze architettoniche di prevalente interesse storico, artistico e/o ambientale. L'unicità del complesso, consolidatosi attraverso il tempo storico, mettendo a nudo nella sua articolata complessità l'evolversi della vicenda urbana nella formazione del tessuto edilizio e nella stratificazione sociale andriese, è tale da richiedere un intervento unitario, volto essenzialmente alla conservazione e valorizzazione delle peculiarità dei manufatti. Pertanto gli interventi di cui alla L. 457/78 devono necessariamente essere coordinati attraverso la redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, relativo all'intera zona di recupero. In tale ZTO (zona territoriale omogenea) il PRG si attua attraverso intervento preventivo, ossia mediante la redazione del PP (piano particolareggiato) secondo quanto disposto dagli artt. 19-20-21 delle L.R. 56/80. Nella redazione di tale strumento urbanistico esecutivo vanno individuati e normati: a) gli edifici ed i complessi di edifici di carattere monumentale; b) gli edifici ed i complessi di elevato valore ambientale; c) gli edifici da realizzarsi previa demolizione degli attuali manufatti purché sia dimostrata la impossibilità del recupero statico e/o funzionale; d) gli edifici di nuova conformazione in aree di antica conformazione; e) gli edifici da realizzarsi ex novo in aree libere a completamento del tessuto urbano esistente; f) gli edifici o complessi di conformazione recente compresi i necessari diradamenti. In assenza di Piano Particolareggiato, proposte di Piani di Recupero possono essere presentate anche da privati, singoli o consorziati, secondo il disposto della Legge 457/78, nei termini previsti dal Codice Civile e secondo le UMI (unità minime di intervento) predisposte dal PRG (tavola del Centro Storico in scala 1:1000). In assenza di P.P. e/o di piani di recupero, nella zona A1 sono permessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come elencati indicativamente dalla delibera di Giunta Regionale n.6320 del 13/11/1989 pubblicata sul bollettino Ufficiale della Regione Puglia il 20/02/1990 n.35 supplemento alle pagine 34 e 35. Per la realizzazione di questi interventi è necessario chiedere autorizzazione al Sindaco corredando la domanda con le planimetrie dell'unità immobiliare oggetto della manutenzione, con fotografie della facciata dell'edificio in cui essa trovasi, con dettagliata descrizione dei materiali, tecniche e colori da usare, nonché con esaurienti disegni esecutivi delle opere da eseguire. Per quanto riguarda gli edifici vincolati dalla L. 1089/39, con apposito decreto trascritto alla Conservatoria del Registro immobiliare, e gli edifici o complessi, vincolati analogamente dalla L. 1497/39, i progetti redatti a norma del precedente comma e relativamente alla categoria del restauro conservativo di cui al punto c) dell'art. 31 L. 457/78, devono essere sottoposti alla preventiva approvazione delle competenti Sovrintendenze, ai sensi di quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge. I piani di recupero possono prevedere e disciplinare, specificando con riferimento ai siti, i seguenti tipi di intervento: - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia. Per quanto attiene la ristrutturazione edilizia si specifica che in assenza di Piano Particolareggiato è obbligatoria l'anastilosi delle facciate ovvero è tassativamente vietata qualsiasi modifica delle facciate, non solo per quanto attiene la forma, ma pure per quanto attiene i materiali e le tecnologie che devono essere simili a quelle di ricorrenza del fabbricato alla sua data di origine. Detti elementi dovranno in tutti i casi essere valutati nel contesto dell'intero isolato e comunque si specifica che: - le murature a vista, intonacate o scialbate, non possono essere ricoperte con materiali plastici o con piastrelle di qualsiasi tipo; - nelle murature esistenti e di nuova costruzione si deve preferibilmente fare uso di



materiali naturali locali, di finiture a scialbo o ad intonaco e di colori tenui (bianco, grigio chiaro, terra di Siena naturale); - per le nuove murature è vietato l'uso di intonaci plastici, nonché del grés e della ceramica per il rivestimento; - gli infissi devono essere di legno naturale o verniciato o in acciaio verniciato escluso l'alluminio anodizzato; è escluso l'uso di avvolgibili e l'oscuramento va realizzato con persiane o sportelli in legno naturale o verniciato; - le balaustre e le ringhiere dei balconi, nel caso esista la documentata necessità di un loro rifacimento, devono essere realizzati con profilati di ferro verniciato; - le modifiche della geometria di vani di porte e di finestre nonché la loro chiusura o apertura, vanno consentite (su idonea documentazione progettuale) previo parere favorevole della CCSC (Commissione Centro Storico Comunale) - le superficie delle strade, delle piazze, dei vicoli e di ogni altro spazio pubblico devono essere sistemate con materiali lapidei, escluso l'asfalto, con specifica apparecchiatura. Nel caso d'interventi edilizi su edifici di interesse monumentale vincolati a norma della L. n. 1089/1939 o di edifici d'interesse ambientale, vincolati (singolarmente od in insiemi ambientali) a norma della l. n. 1497/1939, il Comune deve chiedere il nulla-osta alla competente autorità (Soprintendenza ai Beni Culturali Ambientali ed Architettonici oppure Regione). Valgono gli articoli 7, 8, 9 del D.M. 1444/68.

**Prezzo base d'asta: € 23.500,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 259/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.500,00

| Bene N° 1 - Appartamento                      |                                                                                                                                                                                                                                                    |            |          |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:                                   | Andria (BT) - via Domenico Gentile, 2                                                                                                                                                                                                              |            |          |
| Diritto reale:                                | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                          | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:                           | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 213, Part. 35, Sub. 5,<br>Categoria A4                                                                                                                                                 | Superficie | 60,00 mq |
| Stato conservativo:                           | L'IMMOBILE SI TROVA IN UNO STATO CONSERVATIVO PIUTTOSTO MEDIOCRE, IL PIANO SEMINTERRATO È RIFINITO CON INTONACI, PAVIMENTI E RIVESTIMENTI. SI RILEVA LA PRESENZA DI DISTACCHI DI INTONACO ALL'INGRESSO. IL VANO A PIANO INTERRATO NON E' RIFINITO. |            |          |
| Descrizione:                                  | Il compendio pignorato consiste in una piccola abitazione sita nel centro storico di Andria che consta di un vano a piano seminterrato e di un vano a piano interrato.                                                                             |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:                       | N.D.                                                                                                                                                                                                                                               |            |          |
| Continuità trascrizioni<br>ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                 |            |          |
| Stato di occupazione:                         | L'IMMOBILE E' ESCLUSIVAMENTE OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO                                                                                                                                                                                       |            |          |



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a TRANI il 28/03/2019

Reg. gen. 6669 - Reg. part. 801

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 35.000,00

Percentuale interessi: 2,10 %

Rogante: CARLO LORUSSO

Data: 26/03/2019

N° repertorio: 38254

N° raccolta: 17675

