

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
**Do Banck spa+ Spv Fino 2 Securitisation S.r.l.**  
contro



Sede legale: Agrigento  
Sede operativa: Ravanusa

N. Gen. Rep. 000108/19

**Giudice Dr. Federica Bonsangue**  
**Custode Giudiziario Dott. Carmelo Di Caro Catarratto**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Intorre*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 267*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 8*  
*C.F. NTRGNN56A08B320M- P.Iva 02407450846*

*con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via Edison, n. 125*  
*telefono: 0922-879488*  
*cellulare: 339-8964225*  
*fax: 0922-879488*  
*email: giovanniintorre@virgilio.it*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



**Beni in Ravanusa (Agrigento) via Cristoforo Colombo n.3  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Civile Abitazione ubicata in Ravanusa (Agrigento) via Cristoforo Colombo n.3.

Composto da cinque vani in corso di ristrutturazione per dissesti strutturali causa un evento franoso dell'intera zona. L'appartamento è così suddiviso: un corridoio, una lavanderia ed un wc, dal vano d'ingresso si accede ad una veranda chiusa con struttura in alluminio e vetro. (foto dalla n°1 alla n°8).

Posto al piano quarto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 129,74

Identificato al catasto fabbricati: intestato

proprietario per la quota di 1000/1000.

Foglio 18 mappale 1652 subalterno 22, categoria A/2, classe 4, superficie catastale totale 141 mq. Totale escluse aree scoperte: 139mq., composto da vani 6,5 vani, posto al piano quarto, - rendita: €. 570,68.

Coerenze: l'appartamento confina a nord e a sud, con altra ditta ad est con cortile privato ed ad ovest con via C. Colombo

Note: (allegato n°4)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

(satellitare e foto A e B)

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in Centro Storico del vigente P.R.G. del Comune di Ravanusa ed è ubicato ad angolo di corso della Repubblica che è uno degli assi viari principali della cittadina. Allo stato attuale il patrimonio edilizio del Centro Storico si articola in vari tipi architettonici e costruttivi, secondo il periodo di costruzione degli insediamenti, dell'economia dei luoghi e della destinazione d'uso. Nella parte centrale dell'asse principale di corso della Repubblica, vi è inserito uno spazio destinato all'attuale piazza della Madrice.

Corso della Repubblica, si qualifica per la sua organizzazione unitaria assolutamente distinta dalla rotazione degli assi viari e della maglia ortogonale, caratterizzata dalla ripetizione di isolati regolari di forma rettangolare e dimensioni pressoché costanti. La piazza, fulcro cittadino, oltre ad essere sede del mercato, è anche il centro principale dei rapporti sociali, incontri e scambi commerciali. Nello stesso luogo troviamo, gli edifici principali come la Chiesa Madre, dedicata a San Giacomo, il palazzo baronale, sulla parte opposta, per evocare il dominio politico-economico, civile ed ecclesiastico e il palazzo Sillitti. Unica libertà di espressione nel costruire lasciata agli abitanti era all'interno degli isolati urbani, le cui dimensioni erano prefissate da un disegno imposto, ma la cui realizzazione era affidata alla popolazione stessa. L'orientamento degli isolati era determinato dalla pendenza del terreno, infatti gli isolati venivano disposti perpendicolarmente alle curve di livello per facilitare il deflusso delle acque. Negli isolati di grandi dimensioni, tra lo spazio pubblico, la strada, e lo spazio privato, la casa, si interponeva lo spazio semi-privato dei cortili.

Il bene interessato dalla presente procedura esecutiva fa parte di un edificio costituito da cinque elevazioni fuori terra libero da tre lati, adibito in prevalenza a civile abitazione, solo il piano terra in parte è adibito a bar.

Lo stabile a causa dei dissesti che hanno interessato quest'area del centro storico ha subito dei danni e sono stati predisposti degli interventi all'esito degli accertamenti tecnici dell'UTC di Ravanusa, con opere finalizzate all'eliminazione dell'incombente pericolo. Tali opere di risanamento predisposti dall'UTC di Ravanusa all'attualità sono ancora in itinere in tutta la zona e nel suddetto stabile come è visibile dalle foto allegate.

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Giudice Dr. Federica Bonsangue  
Curatore/Custode: Dott. Carmelo Di Caro Catarratto  
Perito: Arch. Giovanni Intorre



Servizi della zona: farmacie (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), spazi verdi (scarso), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), campo da calcio (sufficiente), municipio (ottimo), supermercato (ottimo).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono centro città di Ravanusa, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Monte Saraceno, le attrazioni storiche presenti sono: chiesa Madre di Ravanusa.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (5 km).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. L'immobile alla data del sopralluogo risultava non fruito momentaneamente, perché in corso di consolidamento statico.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Spv Fino 2 Securitisation S.r.l. con sede in Milano, c.f. 00066400062, concessa quale mandataria DoBanck s.p.a.

Atto di UNEP del Tribunale di Agrigento in data 13/06/2019 ai nn. 1447/2019 di rep.; trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 04/07/2019 ai nn. 10439/8851 - (Allegato di cancelleria). Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Ravanusa in via Cristoforo Colombo n.3, individuato al N.C.E.U. di Ravanusa al fg. 18 part.IIIa 1652 sub 22, posto al piano quarto + altri beni

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: *Completamento Pratica in Sanatoria ai Sensi della Legge 47 del 28-02-85 avente protocollo n. 15576 del 30-09-1986. Pratica n°454/86*

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi della L. 47/1985. (vedi planimetria Catastale allegato n°5 e planimetria redatta dal C.T.U., allegato n°11)

Si fa presente che il calcolo degli oneri è stato simulato con l'U.T.C. del Comune di Ravanusa per una superficie utile abitabile di mq. 107,21 e mq. 9,00 per la superficie non residenziale ed un volume abusivo di mc. 389,22 per come dichiarato nella Domanda di Sanatoria suddetta riferito limitatamente al piano quarto di via C. Colombo a Ravanusa; individuato in catasto al foglio 18 particella 1652 sub 22.

Spese tecniche, quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione comprensivo di interessi calcolati all'attualità; Versamento per diritti di esame pratica in sanatoria; valori bollati; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione.: € 8.000,00

Oneri totali: € 8.000,00

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Ravanusa in via Cristoforo

Giudice Dr. Federica Bonsangue  
Curatore/Custode: Dott. Carmelo Di Caro Catarratto  
Perito: Arch. Giovanni Intorre



Colombo n.3, individuato al N.C.E.U. di Ravanusa al fg. 18 part.IIa 1652 sub 22, posto al piano quarto.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: *L'appartamento ha subito dei dissesti statici a causa dello scivolamento a valle della zona est del Centro Storico del Comune di Ravanusa e all'attualità sono in atto opere di consolidamento che hanno determinato una inabitabilità dello stesso; pertanto l'immobile è passato da definito a in corso di costruzione.*

Regolarizzabili mediante: Presentazione "Pratica Docfa in Variazione" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento Ufficio del Catasto.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consisterebbero nella stesura della Variazione Catastale da effettuarsi con "Pratica Docfa", per cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a in corso di costruzione.

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°11 e planimetria Catastale allegato n°5)

Pratica Docfa: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Ravanusa in via Cristoforo Colombo n.3, individuato al N.C.E.U. di Ravanusa al fg. 18 part.IIa 1652 sub 22, posto al piano quarto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietà bene personale.

Proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Lauricella Luigi, notaio in Ravanusa in data 02/03/1979 ai nn. 39.465 di rep. registrato a Canicatti in data 14/04/1979 ai nn. 1284; trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 15/03/1979 ai nn. 5052/4693.

(vedi nota di trascrizione atto di vendita legato n°1)

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Ravanusa in via Cristoforo Colombo, individuato al N.C.E.U. di Ravanusa al fg. 18 part.IIa 1652 sub 22, posto al piano quarto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 454 per i lavori di regolarizzazione di porzione di quarto piano, individuato in catasto al fg. 18 part.IIa 1652 sub 21 e 22, di un edificio sito in Ravanusa in corso della Repubblica angolo via Colombo, in difformità alle C.E. nn. 1157, 1158, 1159 del 13/01/1978.

Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85, presentato in data 30/09/1986- n. prot. 15576

(allegato n°8, 9, 10)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 07 luglio 2021 prot. 12462, all'Ufficio Tecnico del Comune di Ravanusa, copie della documentazione dell'immobile pignorato; il Responsabile dell'UTC ha rilasciato le copie in loro possesso e la Nota avente prot.Ilo 15122 del 13/07/2021.

Riferito limitatamente a: -Appartamento, ubicato a Ravanusa in via Cristoforo Colombo n.3, individuato al N.C.E.U. di Ravanusa al fg. 18 part.IIa 1652 sub 22, posto al piano quarto.

Giudice Dr. Federica Bonsangue  
Curatore/Custode: Dott. Carmelo Di Caro Catarratto  
Perito: Arch. Giovanni Intorre



### Descrizione Civile Abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Civile Abitazione ubicata in Ravanusa (Agrigento) via Cristoforo Colombo n.3.

Composto da cinque vani in corso di ristrutturazione per dissesti strutturali causa un evento franoso dell'intera zona. L'appartamento è così suddiviso: un corridoio, una lavanderia ed un wc, dal vano d'ingresso si accede ad una veranda chiusa con struttura in alluminio e vetro.

(foto dalla n°1 alla n°8)

Posto al piano quarto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 129,74

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 18 mappale 1652 subalterno 22, categoria A/2, classe 4, superficie catastale totale 141 mq. Totale escluse aree scoperte: 139mq., composto da vani 6,5 vani, posto al piano quarto, - rendita: €. 570,68.

Coerenze: l'appartamento confina a nord e a sud, con altra ditta ad est con cortile privato ed ad ovest con via C. Colombo.

Note: (allegato n°4)

L'edificio è stato costruito nel 1978, ristrutturato nel 1979

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico n.3, ha un'altezza interna di circa 2,80 ml.

(allegati n°2, 3, 4 e 5)

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto 440/DRU del 30/05/1994 e successiva variante approvata con Decreto assessoriale 493/DRU del 12/12/2000.

L'immobile è identificato nella zona "A" Centro Storico

(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato n°6 e 7)

Norme tecniche ed indici: ZONA A

L'individuazione di una zona A - centro storico - è abbastanza recente e risale all'approvazione della variante al P.R.G. relativa alla delimitazione della Zona Omogenea Territoriale "A" con le relative norme, di cui alla delibera commissariale n. 67/99, in esecuzione della prescrizione contenuta nell'art. 2 del D. A. n. 440/94 di approvazione del P.R.G. con notifica D. A. n. 493/D.R.U. del 12/12/2000. L'Attività edilizia nella zona A, centro storico, è regolata da un piano particolareggiato di attuazione nelle more della redazione di tale piano, l'attività edilizia è regolata dalle presenti norme. Vigono, altresì, le norme di attuazione per le zone B1 per quanto non in contrasto con le presenti norme. L'edilizia presente nel centro storico è distinta in tre categorie. Chiunque voglia effettuare una nuova costruzione, sopraelevazione, ristrutturazione, manutenzione straordinaria e di consolidamento statico degli edifici presenta domanda di classificazione dell'immobile oggetto dell'intervento. Il Responsabile del Servizio, rilascia un certificato di appartenenza ad una delle tre categorie. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Agrigento.

Area a rischio molto elevato (R4) del vigente Piano per l'Assetto Idrogeologico PAI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione	Sup. reale lorda	129,74	1,00	129,74
	Sup. reale netta	110,44	1,00	110,44
	Volume reale	389,22	1,00	389,22
	Sup. reale lorda	129,74		129,74
	Sup. reale netta	110,44		110,44
	Volume reale	389,22		389,22

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: pali, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: da normalizzare.

Giudice Dr. Federica Bonsangue

Curatore/Custode: Dott. Carmelo Di Caro Catarratto

Perito: Arch. Giovanni Intorre



<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: da normalizzare.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio in polipannello in c.a., condizioni: da normalizzare.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana, materiale: c.a., condizioni: da normalizzare.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: alluminio, condizioni: da ristrutturare, in parte mancanti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: in laterizio forato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento tipo Livigni, condizioni: da normalizzare.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: da ristrutturare.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti, in parte mancanti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	condizioni: inesistente.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: da ristrutturare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: scarse.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

#### **Accessori:**

### **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **8.1. Criterio di Stima**

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)** e quella a vista dell'intero corpo.

Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica.

Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare.

Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista dell'intero corpo**, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

Giudice Dr. Federica Bonsangue  
Curatore/Custode: Dott. Carmelo Di Caro Catarratto  
Perito: Arch. Giovanni Intorre



## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento,  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,  
Ufficio Tecnico di Ravanusa,  
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:  
Agenzia Immobiliare Targhet, corso Garibaldi n°348 a Ravanusa  
Agenzia Immobiliare Siciliana, via Cavour n°265 a Campobello di Licata,  
- Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.  
- Mediatori Locali.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Civile Abitazione

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto dell'appartamento dalla n°1 alla n°8)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade in centro storico del Comune di Ravanusa), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo: € 52.000,00  
- Valore accessori: € 0,00  
- Valore complessivo intero: € 52.000,00  
- Valore complessivo diritto e quota: € 52.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°11)

Per quanto riguarda la civile abitazione con sottotetto praticabile in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di € 400,00 al mq di superficie lorda.

**Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
civile abitazione	129,74	€ 400,00	€ 51.896,00
- Valore corpo:			€ 51.896,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 51.896,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 51.896,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	civile abitazione	129,74	€ 51.948,00	€ 51.948,00

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 7.792,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 9.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Giudice Dr. Federica Bonsangue  
Curatore/Custode: Dott. Carmelo Di Caro Catarratto  
Perito: Arch. Giovanni Intorre



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**  
Giudizio di comoda divisibilità: il bene oggetto della presente esecuzione risulta vendibile in un unico lotto.

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 44.155,80**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 35.155,80**

Relazione lotto 001 creata in data 10/09/2021  
Codice documento: E002-19-000108-001

il perito  
Arch. Giovanni Intorre

Giudice Dr. Federica Bonsangue  
Curatore/Custode: Dott. Carmelo Di Caro Catarratto  
Perito: Arch. Giovanni Intorre

