

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ILL.MO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI AGRIGENTO DOTT. MASSARELLI

1 - PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 14 febbraio 2003, la S.V. nominava lo scrivente arch. Carmelo Maira, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento con il n. 771, Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile n. 192/1997 R.G.E. (riunito al 243/1997, 06/00 e 60/00) promossa da Curatela Fallimentare ~~Rosso~~ contro ~~Rosso Salvatore~~ (fallito), ~~Rosso Calogero~~ e ~~Capobianco Graziosa~~.

All'udienza del 25 marzo 2003 il sottoscritto compariva alla Sua presenza per prestare giuramento.

Il 7 gennaio 2004 veniva depositata la relazione scritta.

Il 3 marzo 2004 tramite e-mail e poi con atto giudiziario del 24 marzo 2004, la Cancelleria del Tribunale mi comunicava una Sua ordinanza: completare la perizia in quanto mancante dell'analisi relativa alle formalità ipotecarie e non gravanti sui singoli beni - consegnare entro il 30 giugno 2004.

2 - BENI VALUTATI

Cespite n° 1 - Appezzamento di terreno su cui insiste un fabbricato sito in Ravanusa C.da Piante, di proprietà di ~~Rosso Salvatore~~ e ~~Capobianco Graziosa~~;

Cespite n° 2 - Appezzamento di terreno sito in Campobello di Licata c.da D'Agostino esteso are 17.90 e 14.80 di proprietà per 1/3 di ~~Rosso Salvatore~~ - ~~Rosso Rosa~~ - ~~Rosso Calogero~~ e per l'usufrutto ~~Capobianco Graziosa~~;

Cespite n° 3 - Appezzamento di terreno sul quale insiste un fabbricato di civile abitazione sito in Ravanusa c.da Dominici oggi via Lazio di proprietà di ~~Capobianco Graziosa~~;

Cespite n° 4 - Appezzamento di terreno in Campobello di Licata c.da Piano di Marco esteso are 01.65 di proprietà per 1/2 di ~~Rosso Salvatore~~ - ~~Capobianco Graziosa~~;

Cespite n° 5 e 5 bis - Casa sita in Ravanusa nella via Lazio 35 costituita da un

Studio Professionale

Dr. Arch. Carmelo Maira

ASTE
GIUDIZIARIE.it

appartamento al primo piano e un magazzino al piano terra, di proprietà di ~~Rossini~~
~~Cicchese~~ e ~~Rosario Cicchese~~;

Cespite n° 6 - Appezamento di terreno in Ravanusa c/da Dominici, esteso are 0.54 di
proprietà di ~~Rosario Cicchese~~ e ~~Alfano Motta~~;

Cespite n° 7 - Appezamento di terreno in Mazzarino c/da Piraini, esteso Ha 2.03.80, di
proprietà per 1/2 di ~~Rosario Salvatore~~ - ~~Rosario Galogoro~~ e per l'usufrutto ~~Capobianco Cicchese~~;

Cespite n° 8 - Appezamento di terreno in Mazzarino c/da Madone, esteso are 44.40,
97.60 e 51.60, di proprietà di ~~Rosario Salvatore~~ e ~~Capobianco Cicchese~~;

3 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Cespite n° 1 - Appezamento di terreno su cui insiste un fabbricato sito in Ravanusa C/da
Piante, di proprietà di ~~Rosario Salvatore~~ e ~~Capobianco Cicchese~~;

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dai dati acquisiti attraverso le visure ipotecarie e le dichiarazioni dell'esecutato, non risultano
domande giudiziali, né altre trascrizioni, né altri pesi o limitazioni d'uso ad eccezione di un atto di
asservimento urbanistico - atto unilaterale d'obbligo edilizio datato 21 agosto 1996 n. 13312 - atto
di vincolo a parcheggio, nascente da atto unilaterale d'obbligo edilizio del 7 agosto 1996 ai rogiti
del Notaio Cicchese a favore del Comune di Ravanusa contro ~~Rosario Salvatore~~ e ~~Capobianco
Cicchese~~;

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

Dalla consultazione della documentazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Agrigento e dalle certificazioni dei Notai, Antonina Ferraro di Canicatti, Maria Concetta Tredici di
Naro, si riscontra che nel periodo precedente il 29 dicembre 1997 (data di trascrizione
dell'iscrizione di ipoteca nn. 20998/19021 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena) contro
~~Rosario Salvatore~~ e ~~Capobianco Cicchese~~, sul suddescritto cespite non risultano gravare formalità
pregiudizievoli, ad eccezione di quanto sotto indicato:

1) in data 1 giugno 1994 é stata iscritta al n. 751 una ipoteca volontaria, nascente da un
contratto di mutuo del 26 maggio 1994 ai rogiti del Notaio Spanò, per un montante di £.

Studio Professionale

Dr. Arch. Carmelo Maira

ASTE
GIUDIZIARIE.it

200.000.000 a favore della Banca di Credito Cooperativo Valle del Salso contro Russo Salvatore e Capobianco Giuseppina;

2) in data 19 gennaio 1995 è stata iscritta al n. 70 una ipoteca volontaria, nascente da un contratto di mutuo del 17 gennaio 1995 ai rogiti del Notaio Spanò, per un montante di £. 140.000.000 a favore della Banca di Credito Cooperativo Valle del Salso contro Russo Salvatore e Venturino Enzo, però in data 14.10.1996 ai nn. 700/17717 risulta un atto di cancellazione totale;

3) in data 3 giugno 1997 è stato iscritto al n. 544 Decreto Ingiuntivo del 31 maggio 1997, per la somma di £. 140.000.000 a favore della Banca di Credito Cooperativo Valle del Salso a carico di Russo Salvatore e Capobianco Giuseppina;

4) in data 3 settembre 1997 è stato iscritto al n. 12375 un atto giudiziario-verbale di pignoramento immobiliare emesso il 4 agosto 1997 a favore di Russo Salvatore contro Russo Salvatore;

5) in data 14 novembre 1997 è stato iscritto al n. 1096 Decreto Ingiuntivo del 6 ottobre 1997, per la somma di £. 6.040.367 a favore di Russo Salvatore a carico di Russo Salvatore;

Successivamente alla data di trascrizione dell'iscrizione ipotecaria sono state emesse:

1) in data 15 maggio 1998 è stato trascritto al n. 6988 Domanda Giudiziale per esecuzione preliminare di vendita a favore di Russo Salvatore a carico di Russo Salvatore e Capobianco Giuseppina, con il quale si chiedeva sulla base del preliminare di vendita del 21.09.1996 (promessa di vendita a Raia di un magazzino in via Olimpica P.T. e 1S. per mq. 310-senza aver ottemperato all'obbligo della stipula dell'atto definitivo), l'esecuzione di tale obbligo;

2) in data 4 febbraio 2000 è stato trascritto al n. 1596 Pignoramento Immobiliare a favore del Russo Salvatore S.p.A. contro Russo Salvatore e Capobianco Giuseppina

3) in data 3 maggio 2000 è stato trascritto al n. 6157 Pignoramento Immobiliare a favore della Banca di Credito Cooperativo Valle del Salso contro Russo Salvatore e Capobianco Giuseppina a carico di Russo Salvatore

Studio Professionale

Dr. Arch. Carmelo Maira

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

~~Salvatore e Capobianco Crocifissa;~~

Cespite n° 2 - Appezamento di terreno sito in Campobello di Licata c/da D'Agostino esteso are 17.90 e 14.80 di proprietà per 1/3 di ~~Rosa Salvatore - Rosa Rosa - Rosa Salvatore~~ e per l'usufrutto ~~Capobianco Crocifissa;~~

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dai dati acquisiti attraverso le visure ipotecarie e le dichiarazioni dell'esecutato, non risultano domande giudiziali, né altre trascrizioni, né atti di asservimento urbanistici, né cessioni, né altri pesi o limitazioni d'uso.

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

Dalla certificazione del Notaio Antonina Ferraro di Canicatti e dalla consultazione della documentazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, si riscontra che nel periodo precedente il 29 dicembre 1997 (data di trascrizione dell'iscrizione di ipoteca n. 20998/19021 a favore della ~~Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento~~) contro ~~Rosa Salvatore e Capobianco Crocifissa~~, sul suddescritto cespite non risultano gravare formalità pregiudizievoli, ad eccezione di quanto sotto indicato:

1) in data 3 giugno 1997 è stato iscritto al n. 544 Decreto Ingiuntivo del 31 maggio 1997, per la somma di £. 140.000.000 a favore della ~~Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento~~ a carico di ~~Rosa Salvatore e Capobianco Crocifissa;~~

2) in data 14 novembre 1997 è stato iscritto al n. 1096 Decreto Ingiuntivo del 6 ottobre 1997, per la somma di £. 6.040.367 a favore di ~~Capobianco Crocifissa~~ a carico di ~~Rosa Salvatore;~~

Successivamente alla data di trascrizione dell'iscrizione ipotecaria, in data 4 febbraio 2000 è stato trascritto al n. 1596 Pignoramento Immobiliare a favore del ~~Conservatorio di Agrigento~~ a carico di ~~Rosa Salvatore e Capobianco Crocifissa~~ (come da verbale di pignoramento immobili del 13 gennaio 2000);

Cespite n° 3 - Appezamento di terreno sul quale insiste un fabbricato di civile abitazione sito in Ravanusa c/da Dominici oggi via Lazio di proprietà di ~~Capobianco Crocifissa;~~

Studio Professionale

Dr. Arch. Carmelo Maira

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dai dati acquisiti attraverso le visure ipotecarie e le dichiarazioni dell'esecutato, non risultano domande giudiziali, né altre trascrizioni, né atti di asservimento urbanistici, né cessioni, né altri pesi o limitazioni d'uso.

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

Dalla certificazione del Notaio Antonina Ferraro di Canicatti e dalla consultazione della documentazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, si riscontra che nel periodo precedente il 29 dicembre 1997 (data di trascrizione dell'iscrizione di ipoteca nn. 20998/19021 a favore della ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~) contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXXXX~~, sul suddescritto cespite non risultano gravare formalità pregiudizievoli, ad eccezione di quanto sotto indicato:

1) in data 3 giugno 1997 è stato iscritto al n. 544 Decreto Ingiuntivo del 31 maggio 1997, per la somma di £. 140.000.000 a favore della ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ a carico di ~~XXXXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXXXX~~;

Successivamente alla data di trascrizione dell'iscrizione ipotecaria, in data 4 febbraio 2000 è stato trascritto al n. 1596 Pignoramento Immobiliare a favore del ~~XXXXXXXXXXXX~~ a carico di ~~XXXXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXXXX~~;

Cespite n° 4 - Appezamento di terreno in Campobello di Licata c\da Piano di Marco esteso are 01.65 di proprietà per 1/2 di ~~XXXXXXXXXXXX~~ - ~~XXXXXXXXXXXX~~;

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dai dati acquisiti attraverso le visure ipotecarie e le dichiarazioni dell'esecutato, non risultano domande giudiziali, né altre trascrizioni, né atti di asservimento urbanistici, né cessioni, né altri pesi o limitazioni d'uso.

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

Dalla certificazione del Notaio Antonina Ferraro di Canicatti e dalla consultazione della documentazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, si riscontra che nel

Studio Professionale

Dr. Arch. Carmelo Maira

periodo precedente il 29 dicembre 1997 (data di trascrizione dell'iscrizione di ipoteca nn. 20998/19021 a favore della ~~Banca di Sicilia S.p.A.~~) contro ~~Russo Salvatore~~ e ~~Capobianco~~ ~~Cristina~~, sul suddescritto cespite non risultano gravare formalità pregiudizievoli, ad eccezione di quanto sotto indicato:

1) in data 3 giugno 1997 è stato iscritto al n. 544 Decreto Ingiuntivo del 31 maggio 1997, per la somma di £. 140.000.000 a favore della ~~Banca di Sicilia S.p.A.~~ a carico di ~~Russo Salvatore~~ e ~~Capobianco Cristina~~;

2) in data 14 novembre 1997 è stato iscritto al n. 1096 Decreto Ingiuntivo del 6 ottobre 1997, per la somma di £. 6.040.367 a favore di ~~Cassa di Risparmio di Palermo~~ a carico di ~~Russo Salvatore~~;

Successivamente alla data di trascrizione dell'iscrizione ipotecaria, in data 4 febbraio 2000 è stato trascritto al n. 1596 Pignoramento Immobiliare a favore del ~~Banco di Sicilia S.p.A.~~ a carico di ~~Russo Salvatore~~ e ~~Capobianco Cristina~~;

Cespite n° 5 e 5 bis - Casa sita in Ravanusa nella via Lazio 35 costituita da un appartamento al primo piano e un magazzino al piano terra, di proprietà di ~~Capobianco Cristina~~ e ~~Russo Salvatore~~;

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dai dati acquisiti attraverso le visure ipotecarie e le dichiarazioni dell'esecutato, non risultano domande giudiziali, né altre trascrizioni, né atti di asservimento urbanistici, né cessioni, né altri pesi o limitazioni d'uso.

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

Dalla certificazione del Notaio Antonina Ferraro di Canicatti e dalla consultazione della documentazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, si riscontra che nel periodo precedente il 29 dicembre 1997 (data di trascrizione dell'iscrizione di ipoteca nn. 20998/19021 a favore della ~~Banca di Sicilia S.p.A.~~) contro ~~Russo Salvatore~~ e ~~Capobianco Cristina~~ - e del 4 febbraio 2000 (data di trascrizione dell'iscrizione di ipoteca nn. 1886/1596 a favore del Banco di Sicilia S.P.A.) contro ~~Russo Salvatore~~ e ~~Capobianco Cristina~~, sul suddescritto

Studio Professionale

Dr. Arch. Carmelo Maira

ASTE
GIUDIZIARIE.it

cespite non risultano gravare formalità pregiudizievoli, ad eccezione di quanto sotto indicato:

1) in data 13 febbraio 1997 è stata iscritta al n. 142 una ipoteca volontaria, nascente da apertura di credito del 11 febbraio 1997 ai rogiti del Notaio Chicchese, per un montante di £. 200.000.000 a favore del ~~.....~~ a carico di ~~.....~~ e ~~.....~~;

2) in data 3 giugno 1997 è stato iscritto al n. 544 Decreto Ingiuntivo del 31 maggio 1997, per la somma di £. 140.000.000 a favore della ~~Dama Maria del di a carico di ~~.....~~ e ~~.....~~;~~

Cespite n° 6 - Appezamento di terreno in Ravanusa c\da Dominici, esteso are 0.54 di proprietà di ~~.....~~ e ~~.....~~;

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dai dati acquisiti attraverso le visure ipotecarie e le dichiarazioni dell'esecutato, non risultano domande giudiziali, né altre trascrizioni, né atti di asservimento urbanistici, né cessioni, né altri pesi o limitazioni d'uso.

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

Dalla certificazione del Notaio Antonina Ferraro di Canicatti e dalla consultazione della documentazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, si riscontra che nel periodo precedente il 4 febbraio 2000 (data di trascrizione dell'iscrizione di ipoteca nn. 1886/1596 a favore del ~~..... S.p.A.~~) contro ~~.....~~, sul suddescritto cespite non risultano gravare formalità pregiudizievoli.

Cespite n° 7 - Appezamento di terreno in Mazzarino c\da Piraini, esteso Ha 2.03.80 di proprietà per 1/2 di ~~.....~~ e ~~.....~~ e per l'usufrutto ~~.....~~;

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dai dati acquisiti attraverso le visure ipotecarie e le dichiarazioni dell'esecutato, non risultano domande giudiziali, né altre trascrizioni, né atti di asservimento urbanistici, né cessioni, né altri pesi o limitazioni d'uso.

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

Studio Professionale

Dr. Arch. Carmelo Maira

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dalla certificazione del Notaio Antonina Ferraro di Canicattì e dalla consultazione della documentazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, si riscontra che nel periodo precedente il 29 dicembre 1997 (data di trascrizione dell'iscrizione di ipoteca nn. 20998/19021 e pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 9 gennaio 1998 nn. 84/76), a favore della ~~_____~~ contro ~~_____~~ e ~~_____~~, sul suddescritto cespite non risultano gravare formalità pregiudizievoli, ad eccezione di quanto sotto indicato:

1) in data 12 giugno 1997 è stato iscritto al n. 437 Decreto Ingiuntivo del 31 maggio 1997, per la somma di £. 140.000.000 a favore della ~~_____~~ a carico di ~~_____~~ e ~~_____~~;

2) in data 28 novembre 1997 è stato iscritto al n. 848 Decreto Ingiuntivo del 6 ottobre 1997, per la somma di £. 6.040.367 a favore di ~~_____~~ a carico di ~~_____~~;

Successivamente alla data di trascrizione dell'iscrizione ipotecaria, in data 10 febbraio 2000 è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta, al n. 1021 Pignoramento Immobiliare a favore del ~~_____~~ a carico di ~~_____~~;

Cespite n° 8 - Appezamento di terreno in Mazzarino c\da Madone, esteso are 44.40, 97.60 e 51.60, di proprietà di ~~_____~~ e ~~_____~~;

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dai dati acquisiti attraverso le visure ipotecarie e le dichiarazioni dell'esecutato, non risultano domande giudiziali, né altre trascrizioni, né atti di asservimento urbanistici, né cessioni, né altri pesi o limitazioni d'uso.

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

Dalla certificazione del Notaio Antonina Ferraro di Canicattì e dalla consultazione della documentazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, si riscontra che nel periodo precedente il 29 dicembre 1997 data di trascrizione dell'iscrizione di ipoteca nn.

Studio Professionale

Dr. Arch. Carmelo Maira

ASTE
GIUDIZIARIE.it

20998/19021 e pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 9 gennaio 1998 nn. 84/76, a favore della ~~Enrica Monto~~ contro ~~Raffaele~~ e ~~Enrica~~, sul suddescritto cespite non risultano gravare formalità pregiudizievoli, ad eccezione di quanto sotto indicato:

1) in data 12 giugno 1997 é stato iscritto al n. 437 Decreto Ingiuntivo del 31 maggio 1997, per la somma di £. 140.000.000 a favore della ~~Enrica Monto~~ Paschiera di Siracusa a carico di ~~Raffaele~~ e ~~Enrica~~;

2) in data 28 novembre 1997 é stato iscritto al n. 848 Decreto Ingiuntivo del 6 ottobre 1997, per la somma di £. 6.040.367 a favore di ~~Enrica~~ a carico di ~~Raffaele~~;

4 - CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordata e scusandosi dell'allungamento dei termini, il C.T.U. presenta le conclusioni a cui si è giunti attraverso le ispezioni delle formalità ipotecarie iscritte e trascritte dei beni presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Tanto si doveva in adempimento all'incarico ricevuto.

San Giovanni Gemini, 25 giugno 2004

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dr. Arch. Carmelo Maira)



Studio Professionale

Dr. Arch. Carmelo Maira

ASTE
GIUDIZIARIE.it