

TRIBUNALE DI PALMI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 01/2023

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

CONTRO



UDIENZA DEL 10.01.2024

GIUDICE DELL' ESECUZIONE: DOTT. SSA MARTA CAINERI

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Il CTU
Arch. Caterina Del Grande

TRIBUNALE DI PALMI

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n° 01/2023 R.G. E. I. promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

contro



INDICE

01. Premessa.....	3
02. Pignoramento.....	3
03. Dati Catastali	4
04. Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento	4
05. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento	5
06. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento	6
08. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti ..	6

Allegati

• 1 - verbale di sopralluogo.....	9
• 2 - copia ispezione ipotecaria	11
• 6 - copia del bando.....	12
• 7 - copia dell'ordinanza.....	16
• 8 - copia delle disposizioni generali di vendita	21

[REDACTED]

piena proprietà per la quota di 1/2.

Unità negoziale 1 – Quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà dei signori [REDACTED]

[REDACTED]

02. **Dati catastali**

Catasto Fabbricati del Comune di GIOIA TAURO - **Foglio 26 particella 447**, PT -P1, Cat. A/3, Cl. 1, vani 10, Rendita Catastale € 413,17, Via Bengasi 19;

03. **Precedenti proprietari nel ventennio antecedente al pignoramento**

~ **Bene identificato al Catasto Fabbricati di GIOIA TAURO al Foglio 26 Particella 447**

1) Intestatari: dal 28.02.2005 ad oggi di [REDACTED]
[REDACTED] per diritti di proprietà pari alla quota di 1/2 ciascuno;

Titolo: ATTO DI COMPRAVENDITA del 28.02.2005, numero di repertorio 4199/964 Notaio Magauda Marina, trascritto il 03.03.2005 nn. 4404/2587;

Venditore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;
[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

2) Intestatari: dal 30.07.1986 al 28.02.2005 [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Titolo: ATTO DI COMPRAVENDITA del 30.07.1986, numero di repertorio 43/10 Notaio Marcella Clara Reni Sede Taurianova, trascritto il 05.08.1986 nn. 8014/9306.

Venditore: [REDACTED]
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

04. **Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento e fino alla data del 23.01.2023, in relazione ai beni sopra descritti, di cui alla presente procedura, sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** di € 96.000,00

Iscritta: presso la Conservatoria dei RR II di Reggio Calabria in data 03.03.2005 n. 4405/1293

a favore di BANCA ANTONIANA - POPOLARE VENETA S.p.A. con sede in Padova C.F.: 02691680280

a carico di [REDACTED]

piena proprietà per la quota di 1/2;

e [REDACTED]

piena proprietà per la quota di 1/2;

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 48.000,00 in linea capitale della durata di 15 anni;

- **IPOTECA LEGALE** di € 37.607,68

a favore di EQUITALIA ETR S.p.A. con sede in Cosenza C.F. 12158250154 (Domicilio ipotecario eletto in Equitalia Etr S.p.A. Vico Vitetta 26 Reggio Calabria),

contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

derivante da: ipoteca legale a norma art. 77 DPR del 29.09.1973 n. 602, atto Equitalia Etr S.p.A. di Cosenza del 15.03.2010 Repertorio n. 2140/94; Somma Capitale € 18.803,84.

- PIGNORAMENTO

trascritto: presso la Conservatoria dei RR. II. di Reggio Calabria il 06.02.2023 ai n. 2228/1798;

a favore: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. con Sede in Napoli (NA)

C.F.: 05828330638

contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

derivante da: contratto di mutuo fondiario concesso da Banca Antoniana-popolare Veneta S.p.A. del 28.02.2005 atto del Notaio Magaouda Marina (Rep. N. 4200 - Racc. N. 965), registrato in Palmi il 28.02.2005 al n. 252 e munito di formula esecutiva apposta in data 03.11.2020

05. Iscrizioni e trascrizioni successive al pignoramento

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria risulta che, nel ventennio antecedente al pignoramento e fino alla data del 04.12.2023, in relazione ai beni di cui alla presente relazione, non sono state pubblicate formalità pregiudizievoli.

06. Descrizione sommaria e valori per la vendita dei lotti proposti

Considerata la natura, le caratteristiche e l'identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento, è possibile procedere all'individuazione di un Lotto Unico di vendita per come di seguito descritto.

LOTTO UNICO DI VENDITA

Il bene caratterizzante il lotto unico di vendita, è un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra con struttura portante in muratura ordinaria, in stato di elevato abbandono e degrado. Al piano terra vi si accede mediante un fatiscente portone in legno posto al civico 19 di Via Bengasi. Tale piano è composto da 4 vani oltre accessori. L'accesso al vano cantina, per come riportato nella planimetria catastale, non è

consentito, in quanto gli ingressi risultano murati, sia dall'interno che dall'esterno. Gli altri vani dell'abitazione posti al piano terra, ricoperti di detriti e materiale di varia natura, sono caratterizzati da evidenti infiltrazioni provenienti dalla copertura e di conseguenza dai solai di interpiano. Tali infiltrazioni hanno causato la comparsa di muffe sulle pareti e sui soffitti, con conseguente distacco degli strati di intonaco e di pittura, dove presenti. Al piano primo del fabbricato si accede mediante una scala esterna in c.a. non riportata nella planimetria catastale. Esso è costituito da due grandi vani e un bagno, allo stato rustico, senza intonaci, né pavimenti. L'inesistente manutenzione e lo stato di degrado hanno sicuramente comportato un'alterazione strutturale dell'edificio.

Esternamente è rifinito con intonaco di tipo civile, che si presenta in cattivo stato di manutenzione con evidenti segni di dilavamento ed erosione. Per l'immobile non è stato presentato alcun titolo abilitativo. Per come dichiarato nell'art. 5 dell'atto di Compravendita Repertorio n. 4199 – Raccolta n. 964 del 28.02.2005 *“i lavori inerenti alla costruzione sono stati iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967”*.

Urbanisticamente la zona in cui è ubicato l'immobile è centrale, in quanto si trova a ridosso della stazione ferroviaria ed è caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali e l'immediata vicinanza con il centro città e le arterie stradali di collegamento ai centri urbani limitrofi. In zona sono presenti alcuni immobili simili e con lo stesso stato conservativo. La descrizione dettagliata e la valutazione del lotto di vendita è riportata negli allegati cui si rimanda.

LOTTO DI VENDITA N. 1

Comune di GIOIA TAURO Via Bengasi n. 19 – Immobile adibito ad abitazione a due piani f.t., in muratura ordinaria identificato al Catasto Fabbricati al **foglio 26 particella 447 PT -P1**, Cat. **A/3**, Cl. **1**, vani **10**, Rendita Catastale € **413,17**. PIENA PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO.

Prezzo base d'asta _____ **€ 25.000,00**