

## ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione Catastale (Visure, Mappa con individuazione fabbricati, Planimetrie Catastali, Elaborato planimetrico, Elenco sub);
2. Ispezioni Ipotecari -Atto di Compravendita -Notaio Iannello Giuseppe del 21/07/1992 e nota di trascrizione;
3. Regolamento di condominio- Prospetto rate insolute- Richiesta amministratore;
4. Rilievo Stato Dei Luoghi;
5. C.E. in Variante n. 3529 del 06.02.1992 Prog. n. 1605/3 e stralcio elaborati grafici; Abitabilità; Autorizzazione allaccio fogna; Richiesta documentazione e Risposta del Responsabile dell' Area 3 del Comune di Vibo Valentia Prot. n. 10173;
6. Titoli Abilitativi antecedenti il 1992- C.E. n. 2712 del 8.6.1989-C.E. in variante n. 2984 del 31.05.1990- C.E. in Voltura n. 3204 del 21.02.1991;
7. Stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio anagrafe di Vibo Valentia;
8. Documentazione Fotografica
9. OMI
10. Ricevute di avvenuta consegna pec
11. Allegato A e B

# **Tribunale di Vibo Valentia**

## **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

RG Numero: 25/2023

Denominazione:

Massa:

Giudice Delegato: Giudice Miele Mario

Esperto alla stima: Arch. Iannello Irene

Relazione di consulenza tecnica

**ALLEGATI**

**Ispezione telematica**

per immobile

Ispezione n. T198047 del 12/02/2024

Motivazione ctu

Richiedente NNLRNI per conto di NNLRNI59R64F537J

**Dati della richiesta**

Immobile :

Comune di VIBO VALENTIA (VV)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 3 - Particella 442 - Subalterno 57

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal

10/04/2002 al

09/02/2024

**Elenco immobili**

Comune di VIBO VALENTIA (VV) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0003 Particella 00442 Subalterno 0057

**Elenco sintetico delle formalità**

1. ISCRIZIONE del 04/12/2008 - Registro Particolare 1039 Registro Generale 7831  
Pubblico ufficiale TIGANI MARIA STELLA Repertorio 7674/4296 del 28/11/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Immobili attuali
2. TRASCRIZIONE del 17/05/2023 - Registro Particolare 2551 Registro Generale 3277  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA Repertorio 505 del 26/04/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di VIBO VALENTIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/02/2024 Ora 13:07:56  
Pag. 1 - Fine

**Ispezione telematica**

per immobile

Motivazione ctu

Richiedente NNLRNI per conto di NNLRNI59R64F537J

Ispezione n. T199163 del 12/02/2024

**Dati della richiesta**

Immobile :

Comune di VIBO VALENTIA (VV)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 3 - Particella 442 - Subalterno 27

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal

10/04/2002 al

09/02/2024

**Elenco immobili**

Comune di VIBO VALENTIA (VV) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0003 Particella 00442 Subalterno 0027

**Elenco sintetico delle formalità**

1. ISCRIZIONE del 04/12/2008 - Registro Particolare 1039 Registro Generale 7831  
Pubblico ufficiale TIGANI MARIA STELLA Repertorio 7674/4296 del 28/11/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Immobili attuali
2. TRASCRIZIONE del 17/05/2023 - Registro Particolare 2551 Registro Generale 3277  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA Repertorio 505 del 26/04/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Rep. n. 20.287

Racc. n. 4.845

-----Compravendita-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

Il giorno ventuno del mese di luglio dell'anno millenovecen-  
tonovantadue - 21 luglio 1992;-----

In Vibo Valentia, nel mio recapito in Via San Giovanni Bosco,  
Condominio "Forum";-----

Innanzi a me dr. Giuseppe IANNELLO, Notaio in Mileto, iscrit-  
to al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro,  
Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, senza assistenza di  
testimoni per espressa concorde rinunzia delle parti e con il  
mio consenso-----

-----intervengono-----

i Sigg:-----

-----

-----, in qualità di unico socio accomandatario e,  
quindi, di legale rappresentante della società in accomandita  
semplice denominata-----

----- con sede in----- capi-  
tale sociale Lire 50.000.000, iscritta al n. 1.097 del Regi-  
stro delle società presso il Tribunale di Vibo Valentia (Par-  
tita I.V.A.----- domiciliato per la carica  
presso la sede della società, ed autorizzato al compimento  
del presente atto in virtù dei poteri derivantigli dal con-  
tratto sociale;-----

REGISTRA  
A VIBO VALEN  
IL 27.08.92  
N. 1532 SERIE  
L. 32



Dell'identità personale degli intervenuti io Notaio sono certo.-----

1. Consenso ed immobile -----

La società



mezzo dell'intervenuto legale rappresentante, vende

ai Sigg.



che in parti uguali

comprano, le unità immobiliari di seguito descritte, facenti

parte del complesso edilizio di nuova costruzione sito in Co-

mune di Vibo Valentia, località "S. Andrea" e "S. Venere",

costituito da due corpi di fabbrica distinti rispettivamente

con le lettere "A" (quello prospiciente la villa di proprietà

di [redacted] e "B" (quello prospiciente la proprietà dei

coniugi [redacted], a tre piani fuori terra e due

piani seminterrati collegati, e precisamente:-----

-- l'appartamento per civile abitazione ubicato al piano se-

condo (terzo fuori terra) del corpo di fabbrica "A", distinto

col numero interno 12, composto di quattro vani, cucina, due

bagni, disimpegno e ripostiglio, confinante con il vano sca-

la, con l'appartamento interno 11 ancora di proprietà della



società costruttrice, con il vano scala centrale e con l'area circostante l'edificio a distacco da altra proprietà della società costruttrice e dalla proprietà [REDACTED] su cui prospetta, riportato al N.C.E.U. alla Partita 6.982 - in testa alla società venditrice - ed individuato al Foglio 3 dalla particella 442 sub. 57, località "S. Andrea" e "S. Venere", P2, int. 12, in corso di classificazione, nella consistenza risultante dalla denuncia di nuova costruzione (Mod. D - C.E. U.) presentata all'U.T.E. di Catanzaro in data 24 febbraio 1992, prot. n. 613;-----

-- il locale adibito a garage ubicato al piano secondo seminterrato del corpo di fabbrica "B", della superficie di metri quadrati sedici (mq. 16) circa, distinto con il numero interno 16 (corrispondente all'ultimo sulla destra rispetto all'ingresso della galleria condominiale d'accesso), confinante con la galleria d'accesso, con il garage ancora di proprietà della società costruttrice, e con il terrapieno a distacco dalle proprietà di [REDACTED] e dei coniugi [REDACTED] riportato al N.C.E.U. alla predetta Partita 6.982, ed individuato al Foglio 3 dalla particella 442 sub. 27, località "S. Andrea e S. Venere", P2S, in corso di classificazione, risultante dalla denuncia di nuova costruzione sopra richiamata.--

#### 2. Regolamentazione del condominio -----

La società venditrice dichiara che i rapporti condominiali relativi al complesso edilizio in oggetto - iscritto al N.C.

E.U., come detto, alla Partita 6.982, ed identificato al Foglio 3 dalla particella 442, subalterni dal 3 al 61 - per tutto quanto attiene all'individuazione, all'uso e alla manutenzione delle parti comuni e alla ripartizione delle relative spese, nonché ai diritti ed oneri inerenti le proprietà individuali, sono disciplinati dal regolamento, con annesse tabelle millesimali, che si trova allegato con lettera "A" all'atto da me ricevuto in data odierna, rep. n. 20.286, in corso di registrazione e trascrizione; la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare in tutto il suo contenuto il regolamento predetto, obbligandosi ad osservarlo ed a richiamarlo nei successivi eventuali atti di trasferimento, ed approvando in particolare:-----

- l'art. 1, contenente l'elenco delle cose comuni, e, particolarmente, l'espressa riserva da parte della società venditrice della proprietà esclusiva dell'area esterna al perimetro del complesso edilizio (identificata nell'elaborato planimetrico d'accatastamento dal sub. 1 della particella 442), e del diritto alla sua libera utilizzazione;-----
- gli artt. 6 e 10, per gli oneri, i divieti ed i limiti previsti in relazione all'uso ed al godimento delle proprietà individuali e delle cose comuni;-----
- l'art. 7, per quanto riguarda in particolare i criteri di ripartizione delle spese di manutenzione e ricostruzione delle scale;-----



- l'art. 11, per quanto attiene all'obbligo posto a carico dei condomini di comunicare all'amministratore del condominio le generalità del nuovo proprietario in caso di trasferimento, nonché l'obbligo di cessione a questi della quota dei fondi di riserva di pertinenza delle unità trasferite;-----

- le tabelle millesimali, in base alle quali alle unità in oggetto spettano le seguenti quote:-----

Tabella A: 43,02 (appartamento); 2,92 (garage);-----

Tabella B: 33,48 (garage);-----

Tabella C: 135 (appartamento).-----

La società venditrice, infine, costituisce a vantaggio dell'appartamento oggetto di vendita il diritto di parcheggiare una autovettura in quella zona dell'area esterna prima descritta, di cui essa riserva la proprietà esclusiva, avente una superficie di metri quadrati tredici (mq. 13) circa, confinante con l'area predetta da tre lati e con distacco dalla proprietà [redacted] contrassegnata con il numero quattro (4)

La pianta planimetrica che si trova allegata con lettera [redacted] è stata ricevuta in data odierna, rep. n. 20.286,-----

Il prezzo è stato convenuto a corpo in Lire [redacted], il cui pagamento è così regola-----

Il prezzo è di Lire [redacted] duecentocinquantaquattromila-----

- l'art. 11, per quanto attiene all'obbligo posto a carico dei condomini di comunicare all'amministratore del condominio le generalità del nuovo proprietario in caso di trasferimento, nonché l'obbligo di cessione a questi della quota dei fondi di riserva di pertinenza delle unità trasferite;-----

- le tabelle millesimali, in base alle quali alle unità in oggetto spettano le seguenti quote:-----

Tabella A: 43,02 (appartamento); 2,92 (garage);-----

Tabella B: 33,48 (garage);-----

Tabella D: 135 (appartamento).-----

La società venditrice, infine, costituisce a vantaggio dell'appartamento oggetto di vendita il diritto di parcheggiare una autovettura in quella zona dell'area esterna prima descritta, di cui essa riserva la proprietà esclusiva, avente una superficie di metri quadrati tredici (mq. 13) circa, confinante con l'area predetta da tre lati e con distacco dalla proprietà Fusca, contrassegnata con il numero quattro (4) nella pianta planimetrica che si trova allegata con lettera "B" all'atto da me ricevuto in data odierna, rep. n. <sup>20.286,-</sup> prima citato.-----

### 3. Prezzo -----

Il prezzo della vendita è stato convenuto a corpo in Lire 90.000.000 (novantamillioni), il cui pagamento è così regolato:-----

- Lire 10.854.561 (diecimilioniottococinquantaquattromila-

I.

cinquentesessantuno) sono state prima d'ora pagate alla società venditrice, che ne rilascia corrispondente quietanza;--  
- Lire 79.145.439 (settantanovemilionicentoquarantacinquemilaquattrocentotrentanove) vengono corrisposte mediante accollo della quota di mutuo fondiario n. 013345/0025, di originarie Lire 80.000.000 (ottantamiloni), afferente le unità immobiliari vendute in forza dei titoli appresso specificati.--

#### 4. Dati del Mutuo -----

Il mutuo è stato concesso dalla Sezione di Credito Fondiario della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania, con sede centrale e direzione generale in Cosenza, Corso Telesio, n. 17, con gli atti ricevuti dal dr. Pasquale FACCIOLI, Notaio in Vibo Valentia, in data 17 ottobre 1990, rep. n. 38.291, ivi registrato il 26 ottobre 1990 al n. 303 (condizionato), ed in data 1 giugno 1992, rep. n. 41.078, registrato a Vibo Valentia il 10 giugno successivo *al n. 217* -----  
(erogazione, quietanza e frazionamento del mutuo e dell'ipoteca).-----

#### 5. Accollo del Mutuo -----

La parte acquirente, poichè subentra nel possesso e godimento dell'immobile ipotecato;-----  
- succede in tutte le situazioni attive e passive originate dal rapporto di mutuo;-----  
- elegge a tal fine domicilio presso l'immobile acquistato;--  
- è tenuta, con decorrenza dal primo luglio scorso, al paga-



1  
mento delle relative semestralità d'ammortamento;-----

- s'impegna a notificare all'Istituto mutuante copia del presente atto, ai sensi dell'art. 20 T.U. sul Credito Fondiario.

Le parti dichiarano che l'accollo di mutuo in oggetto ha effetto tra di esse sino dal primo giugno del corrente anno, data dell'erogazione finale, e che gli interessi relativi all'ammortamento della prima rata, scaduta il trenta giugno ultimo scorso, sono stati rimborsati dalla parte acquirente alla società venditrice, che ne rilascia quietanza.-----

#### 6. Possesso -----

6  
La parte acquirente viene immessa da oggi nel legittimo possesso degli immobili acquistati e dichiara di averli presi in consegna con gli accessori e le pertinenze, di averli trovati di suo gradimento e di non avere eccezioni da sollevare in merito al loro stato.-----

#### 7. Garanzie -----

La parte venditrice è tenuta a tutte le garanzie previste dalla legge e dichiara pertanto:-----

- che i titoli di provenienza sono legittimi in senso sia sostanziale sia formale;-----

- che sugli immobili venduti non vi sono garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, oneri e diritti reali o personali non apparenti, fatta eccezione per gli oneri risultanti dal richiamato regolamento di condominio, e per l'ipoteca iscritta, in dipendenza dei citati contratti di

mutuo, in data 24 ottobre 1990 ai nn. 18.979 R.G. e 1.465 R.P., afferente le unità in oggetto per complessive Lire 240.400.000 (duecentoquarantamillioniquattrocentomila).-----

8. Riferimenti urbanistici -----

Ai sensi dell'art. 17 della Legge 28.2.1985, n. 47, la parte venditrice dichiara:-----

[REDACTED]

- che il complesso edilizio di cui fanno parte le unità trasferite è stato costruito in conformità alla normativa urbanistica ed in base alle concessioni edilizie n. 2.712 dell'8 giugno 1989, n. 2.984 del 31 maggio 1990, n. 3.204 del 21 febbraio 1991, e n. 3.529 del 6 febbraio 1992, legittimamente rilasciate dall'autorità competente, e che esso è stato dichiarato abitabile e conforme al progetto approvato con provvedimento del 23 marzo 1992;-----

[REDACTED]

- che per esso non sono mai stati adottati, nè risultano pendenti procedimenti diretti all'adozione di provvedimenti sanzionatori di alcun genere, nè in particolare di quelli previsti dagli art. 41 della Legge Urbanistica e 15, 9. comma, della Legge Bucalossi.-----

9. Ipoteca legale -----

La parte venditrice rinunzia all'ipoteca legale.-----

10. Situazione tributaria degli immobili venduti -----

Sugli immobili venduti gravano soltanto le normali imposte vigenti e non vi sono privilegi fiscali.-----

In relazione all'art. 3, comma 13-ter, della Legge n. 165 del



26 giugno 1990, il Sig. [REDACTED] fa risultare che gli immobili oggetto del presente atto costituiscono beni alla cui produzione e scambio è diretta l'attività dell'impresa.--

11. Regime tributario del presente atto -----

Il presente atto è soggetto ad I.V.A., applicabile in misura del 4% trattandosi di vendita da parte di impresa costruttrice di porzione di fabbricato non di lusso ai sensi della legge 408/49.-----

Ai fini dell'applicazione dell'imposta I.N.V.I.M., la parte venditrice dichiara che i lavori di costruzione del complesso edilizio in oggetto sono stati iniziati in data 1° agosto 1989 ed ultimati in data 14 febbraio 1992.-----

12. Storia immobiliare -----

L'immobile è pervenuto alla società venditrice per costruzione, realizzata sull'area già identificata al N.C.T. al Foglio 3 dalle particelle 229 e 230, acquistata dai coniugi Sigg. Araneo Giuseppe e Dosi Giovanna, con scrittura privata autenticata dal dr. Pasquale Faccioli, Notaio in Vibo Valentia, in data 23 febbraio 1990; rep. n. 37.397, registrato a Vibo Valentia il 5 marzo successivo al n. 29, trascritto a Catanzaro in data 10 marzo 1990, al nn. 5.304/4.440.-----

13. Legge 19 Maggio 1975, n. 151 -----

Per gli effetti di cui alla richiamata legge, le parti dichiarano:-----

- [REDACTED] -----

[Redacted]

Di questo atto, scritto da me Notaio su pagine nove e quanto della decima sin qui di fogli tre, ho dato lettura alle parti che lo approvano.

[Redacted]

*Giuseppe Pizzuti*



È copia conforme al tuo originale e si rilascia per uso *Fiscale*  
Consista di *Cinque* fogli  
Miletto, *27-07-1952*

*Giuseppe Pizzuti*



**Ispezione telematica**

per immobile

Ispezione n. T55929 del 30/03/2024

Richiedente NNLRNI per conto di NNLRNI59R64F537J

**Dati della richiesta**

Immobile :

Comune di VIBO VALENTIA (VV)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 3 - Particella 442 - Subalterno 57

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal

10/04/2002 al

29/03/2024

**Elenco immobili**

Comune di VIBO VALENTIA (VV) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0003 Particella 00442 Subalterno 0057

**Elenco sintetico delle formalità**

1. ISCRIZIONE del 04/12/2008 - Registro Particolare 1039 Registro Generale 7831  
Pubblico ufficiale TIGANI MARIA STELLA Repertorio 7674/4296 del 28/11/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Immobili attuali
2. TRASCRIZIONE del 17/05/2023 - Registro Particolare 2551 Registro Generale 3277  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA Repertorio 505 del 26/04/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**Ispezione telematica**

per immobile  
Richiedente NNLRNI

Ispezione n. T56016 del 30/03/2024

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di VIBO VALENTIA (VV)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 3 - Particella 442 - Subalterno 27  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 10/04/2002 al 29/03/2024

**Elenco immobili**

Comune di VIBO VALENTIA (VV) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 0003 Particella 00442 Subalterno 0027

**Elenco sintetico delle formalità**

1. ISCRIZIONE del 04/12/2008 - Registro Particolare 1039 Registro Generale 7831  
Pubblico ufficiale TIGANI MARIA STELLA Repertorio 7674/4296 del 28/11/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Immobili attuali
2. TRASCRIZIONE del 17/05/2023 - Registro Particolare 2551 Registro Generale 3277  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA Repertorio 505 del 26/04/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico