

TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA - AGGIORNAMENTO -

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare	N. 333/2022 a cui è stata riunita la n. 171/2025
Giudice	Dott. Francesco Fontana
Creditore procedente esec. n. 333/2022	VALPOLICELLA VENETO BANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP sostituita da FINN SPV srl rappresentata da INTRUM ITALY SPA
Creditore procedente esec. n. 171/2025	FINN SPV srl rappresentata da INTRUM ITALY SPA
Parte eseguita	ESECUTATO 1 - ESECUTATO 2 - ESECUTATO 3 - ESECUTATO 4 - ESECUTATO 5 - ESECUTATO 6



Esperto Stimatore
Arch. Marta Fincato - fincarch@gmail.com - tel. 346.7727151

Custode Giudiziario
Avv. Silvia Fiorio - fiorio@studiolegalecrema.com - tel. 045592260



PREMESSA

Con Verbale di Udienza del 21.01.2026 il Giudice, Dott. Francesco Fontana, invitava la scrivente Perito stimatore "...a depositare il richiesto adeguamento della perizia entro il 2.3.2026..".

La scrivente, visto il nuovo pignoramento trascritto il 27.08.2025 ai nn. 35349 R.G. e 25929 R.P., contro ESECUTATO 6 per la quota di 2/15 sui beni in San Pietro Incariano già oggetto della relazione peritale effettuata nell'ambito della procedura n. 333/2022, ha proceduto con l'aggiornamento richiesto svolgendo le seguenti attività:

- acquisizione della nuova documentazione presente nel fascicolo della procedura n. 171/2025 come fornita dalla Custode Avv. Sivia Fiorio e come integrata dalla Cancelleria a seguito di richiesta della scrivente;
- Richiesta certificati anagrafici storici del nuovo esecutato sig. ESECUTATO 6;
- contatti con il Custode Giudiziario, Avv. Silvia Fiorio;
- Controllo della Certificazione notarile prodotta per la procedura n. 171/202 mediante Ispezioni ipotecarie effettuate con il nominativo del sig. ESECUTATO 6;
- nuove visure catastali dei beni;
- individuazione del valore di stima rapportato alle nuove quote pignorate e, quindi, del valore di stima per l'intero del compendio pignorato tenendo conto della sussistenza del diritto di abitazione in capo alla sig. ESECUTATO 1;
- stesura della relazione, predisposizione copie e invio postale ai soggetti esegutati privi di legali.

Considerando che la Custode, Avv. Fiorio, ha riferito che la situazione dei luoghi e lo stato di possesso dei beni non sono variate rispetto a quanto già constatato nel corso del sopralluogo effettuato nell'ambito della procedura n. 333/2022, la scrivente NON ha proceduto ad effettuare nuovo sopralluogo ai beni pignorati, come pure NON ha rinnovato richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie facendo riferimento a quanto già acquisito con la precedente attività peritale: la documentazione fotografica del presente elaborato peritale in aggiornamento ricalca quella già contenuta nella precedente perizia.

Per quanto attiene alla valutazione dei beni si è ritenuto di mantenere invariata la stima già espressa, non rilevando particolari fluttuazioni del mercato immobiliare nel periodo, adeguandola alle nuove quote pignorate.

Premesso quanto sopra si espone la seguente relazione in aggiornamento.



Sommario

PREMESSA	2
A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	3
B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA	4
C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO	4
D. DESCRIZIONE DEL LOTTO	4
D.1.1. Proprietà	4
D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio	5
D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita	5
D.1.3. Descrizione dei beni	8
D.1.3.2. Descrizione delle unità immobiliari e del fabbricato	8
D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali ..	20
D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile	21
D.1.4. Situazione urbanistica della zona	22
D.1.5. Situazione catastale dell'immobile	23
D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile	24
D.1.7. Stato di occupazione dell'immobile	28
D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile	28
D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici	28
D.1.8.2. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	29
D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili	29
D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali	30
D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita	30
D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata	30
D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale	30
D.1.13. Valutazione del lotto	30
D.1.13.1. Consistenza	30
D.1.13.2. Criteri di stima	31
D.1.13.3. Stima	32
D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima	34
D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni	34



A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RGE n. 333/2022 a cui è unita la n. 171/2025
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Quota di 15/15 di proprietà di alloggio al piano primo, di deposito, di garage e tettoia
Tipologia immobile	In fabbricato a due piani fuori terra e seminterrato: N. 1 Abitazione a piano primo con superficie esclusiva a piano terra, n. 1 garage, n. 1 locale deposito e n. 1 tettoia
Ubicazione	Comune di San Pietro in Cariano (VR), Via G.B. Saibante n° 6
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Pietro in Cariano VR), Foglio 7, mapp. 1403 sub. 2 cat. A/2 - mapp. 1403 sub. 3 cat. C/2 - mapp. 1403 sub. 4 cat. C/6 - mapp. 1403 sub. 7 cat. C/7
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 101.227,00
Stato di occupazione	Beni attualmente occupati dai soggetti esegutati sigg. ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 9.048 circa (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 1.200 circa (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	SI: servitù di passo a carico dell'u.i. mapp. 1403/7
NOTE	Il soggetto esegutato sig. ESECUTATO 1 gode di diritto di abitazione (valore del diritto già scomputato nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)

I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.



B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

Proprietà per la quota di 15/15 di n. 1 Abitazione a piano primo con superficie esclusiva a piano terra, n. 1 garage, n. 1 locale deposito e n. 1 tettoia - CEU Comune di San Pietro in Cariano, fg. 7 mapp. 1403 sub. 2-3-4-7

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Data la consistenza e la tipologia dei beni si ritiene opportuna la formazione di un unico Lotto di vendita.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

D.1.1. Proprietà

1 ESECUTATO 5	Proprieta' 2/15
2 ESECUTATO 6	Proprieta' 2/15
3 ESECUTATO 2	Proprieta' 2/15
4 ESECUTATO 4	Proprieta' 2/15
5 ESECUTATO 3	Proprieta' 2/15
6 ESECUTATO 1	Proprieta' 5/15

Ai soggetti esegutati gli immobili sono pervenuti:

- a seguito di denuncia di successione devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di Verona il 20.11.2015 al n. 2551/9990, trascritta a Verona il 04.12.2015 al n. 28341, a favore di ESECUTATO 2 , ESECUTATO 3, ESECUTATO 4, ESECUTATO 5 e ESECUTATO 6 per i diritti di 2/15 ciascuno di piena proprietà, ESECUTATO 1, per i diritti di 5/15 di piena proprietà;
- a seguito di Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Dott. Buonaiuto Alba del 08/06/2016 rep.15077/9659, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Imrnobiliare di Verona il 22/09/2022 al n. 28940 di farnalità; a favore di ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4, ESECUTATO 5 e ESECUTATO 6 per i diritti di 2/15 ciascuno di piena proprietà, ESECUTATO 1 per i diritti di 5/15 di piena proprietà; contro: CERADINI MARIO nato a Fumane (VR) il 25/04/1939, deceduto il 25/10/2014, per i diritti di 15/15 di piena proprietà;
- Ante ventennio, già di piena proprietà del de cuius, a lui pervenuti con atto notarile pubblico di



Divisione a rogito Dott. Scaduto Vincenzo del 24/06/1994 rep.6306, trascritto a Verona il 14/07/1994 al n. 13639 di formalità (All. E.1 della Perizia redatta nel 2024).

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

Si allegano i certificati anagrafici di residenza, stato di famiglia e stato civile del nuovo soggetto esecutato sig. ESECUTATO 6 (All. E.2).

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

A. In Comune di San Pietro in Cariano

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 7 **mappale 1403 sub. 2**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale Totale 124 mq - escluse aree coperte 118 mq, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Battista Saibante n. 6, piano: 1, intestato catastalmente a

1 ESECUTATO 5 Proprieta' 2/15

2 ESECUTATO 6 Proprieta' 2/15

3 ESECUTATO 2 Proprieta' 2/15

4 ESECUTATO 4 Proprieta' 2/15

5 ESECUTATO 3 Proprieta' 2/15

6 ESECUTATO 1 Proprieta' 5/15

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni come individuati sull'Elaborato planimetrico

- mapp. 1403 sub. 8 – bene comune non censibile (ingresso piano terra) comune ai subb. nn. 1-2-
- mapp. 1403 sub. 10 – bene comune non censibile (vano scale) comune ai subb. nn. 1-2-4-5

B. In Comune di San Pietro in Cariano

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 7 **mappale 1403 sub. 3**, categoria C/2, classe 2, consistenza 71 mq, sup. catastale totale 94 mq, rendita 135,67 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Battista Saibante n. 6, piano: S1, intestato catastalmente a

1 ESECUTATO 5 Proprieta' 2/15



2 ESECUTATO 6	Proprieta' 2/15
3 ESECUTATO 2	Proprieta' 2/15
4 ESECUTATO 4	Proprieta' 2/15
5 ESECUTATO 3	Proprieta' 2/15
6 ESECUTATO 1	Proprieta' 5/15

C. In Comune di San Pietro in Cariano

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 7 **mappale 1403 sub. 4**, categoria C/6, classe 3, consistenza 41 mq, sup. catastale totale 41 mq, rendita 107,99 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Battista Saibante n. 6, piano: S1, intestato catastalmente a

1 ESECUTATO 5	Proprieta' 2/15
2 ESECUTATO 6	Proprieta' 2/15
3 ESECUTATO 2	Proprieta' 2/15
4 ESECUTATO 4	Proprieta' 2/15
5 ESECUTATO 3	Proprieta' 2/15
6 ESECUTATO 1	Proprieta' 5/15

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni come individuati sull'Elaborato planimetrico

- mapp. 1403 sub. 9 – bene comune non censibile (scivolo piano T-S) comune ai subb. nn. 4-5-6-7-
- mapp. 1403 sub. 10 – bene comune non censibile (vano scale) comune ai subb. nn. 1-2-4-5

D. In Comune di San Pietro in Cariano

Identificazione catastale:

AL CATASTO FABBRICATI

foglio 7 **mappale 1403 sub. 7**, categoria C/7, classe 1, consistenza 35 mq, sup. catastale totale 35 mq, rendita 10,85 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Battista Saibante n. 6, piano: S1, intestato catastalmente a

1 ESECUTATO 5	Proprieta' 2/15
2 ESECUTATO 6	Proprieta' 2/15
3 ESECUTATO 2	Proprieta' 2/15
4 ESECUTATO 4	Proprieta' 2/15



5 ESECUTATO 3 Proprieta' 2/15

6 ESECUTATO 1 Proprieta' 5/15

Con le congiunte quote di comproprietà sugli enti comuni come individuati sull'Elaborato planimetrico

- mapp. 1403 sub. 9 – bene comune non censibile (scivolo piano T-S) comune ai subb. nn. 4-5-6-7-

L'edificio che ricomprende le unità insiste su terreno distinto al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio:

mapp. 1403, qualità Ente Urbano, di mq 625

Coerenze in senso NESO, fatti salvi i più precisi: mapp. 1391; via F.lli Cervi; via Saibante; mapp. 512.

Si riporta, di seguito, un estratto satellitare tratto da Google maps e un estratto della mappa del Catasto Terreni sui quali è stato evidenziato il lotto su cui sorge l'immobile che ricomprende le unità pignorate.

Estratto da Google maps





falde con sottogronda in calcestruzzo armato e manto di finitura in coppi; le facciate sono intonacate e tinteggiate, in mediocri condizioni di manutenzione, con porzioni rivestite in pietra. La scala comune interna per l'accesso ai piani presenta alzate e pedate rivestite in pietra.

A - mappale 1403 sub. 2 - Abitazione a piano primo - l'abitazione si compone di ingresso sala da pranzo/soggiorno collegato alla cucina, quattro vani letto, un servizio igienico sanitario e tre balconi; la superficie scoperta ad uso esclusivo a piano terra è, in parte, occupata dalla rampa d'accesso per l'unità ad uso deposito mapp. 1403 sub. 3. Le finiture dell'unità sono quelle originarie con pavimenti in mattonelle di graniglia di marmo e ceramica in alcuni vani letto; il servizio igienico sanitario è stato rinnovato e presenta tutti gli arredi in buone condizioni, con vasca, e rivestimenti in ceramica di tipologia più recente, sempre in buone condizioni; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, in discreto stato di manutenzione, ad eccezione per la presenza di tracce di muffe nerastre su alcune porzioni dei soffitti e di una infiltrazione d'acqua meteorica proveniente dal tetto che ha deteriorato parte delle finiture del soffitto di un vano letto; la porta d'ingresso è in alluminio e vetro, le porte interne sono in legno tamburato con specchiature in vetro, quella della cucina è "a soffietto" in materiale plastico; le finestre sono munite di serramenti in legno con vetro semplice e doppio serramento in alluminio con vetro semplice; gli avvolgibili sono in plastica. L'impianto elettrico è sotto-traccia, da rivedere per l'adeguamento "a norma". L'impianto idrico, sempre sotto-traccia, è collegato all'acquedotto comunale. L'impianto termico, sotto-traccia, è costituito da radiatori in ghisa collegati a caldaia a gas metano posizionata in nicchia su un terrazzo; sono inoltre presenti un camino in cucina e una stufa a pellet nell'ingresso. L'unità è dotata di impianto di condizionamento con macchina esterna posizionata in facciata e due split interni. La superficie scoperta ad uso esclusivo a piano terra, in parte occupata dalla rampa d'accesso per l'u.i. mapp. 1403/3, è quasi completamente pavimentata con piastrelle in ghiaino lavato e spaccato di pietra; sulla superficie scoperta insistono alcuni manufatti: un box in lamiera condonato, un'adiacente tettoia abusiva, un canile abusivo con grate metalliche e copertura a sandwich, un basso manufatto in muratura realizzato a ridosso del fabbricato da considerarsi abusivo e un ulteriore manufatto in lamiera, sempre da considerarsi abusivo. Si accede alla superficie scoperta dal vialetto comune mapp. 1403 sub. 8 e dalla strada, superando un cancello carraio ad ante in ferro. La superficie commerciale dell'abitazione è di mq 127,30 circa; l'altezza interna è di m 3 circa.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile, lo schema planimetrico dello stato di fatto e alcune riprese fotografiche.



Planimetria catastale u.i. mapp. 1403 sub. 2

Data presentazione: 25/02/1994 - Data: 06/11/2023 - n. 1115112 - Richiedente: FNCMRT62P60L/81D

MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di COM. DI S. PIETRO INC. via S.B. SAIBANTE civ. 6

PIANO PRIMO
H-m. 3.00

PRDP. CEBARDINI BARTELOMEO

PRDP. FUMANEBI

STRADA COMUNALE

CORTE ESCLUSIVA P.T.

STRADA COMUNALE

BERNO MAPPALE 1:2000

COM. DI S. PIETRO INC. F. 7
n. 7. 1403/2

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

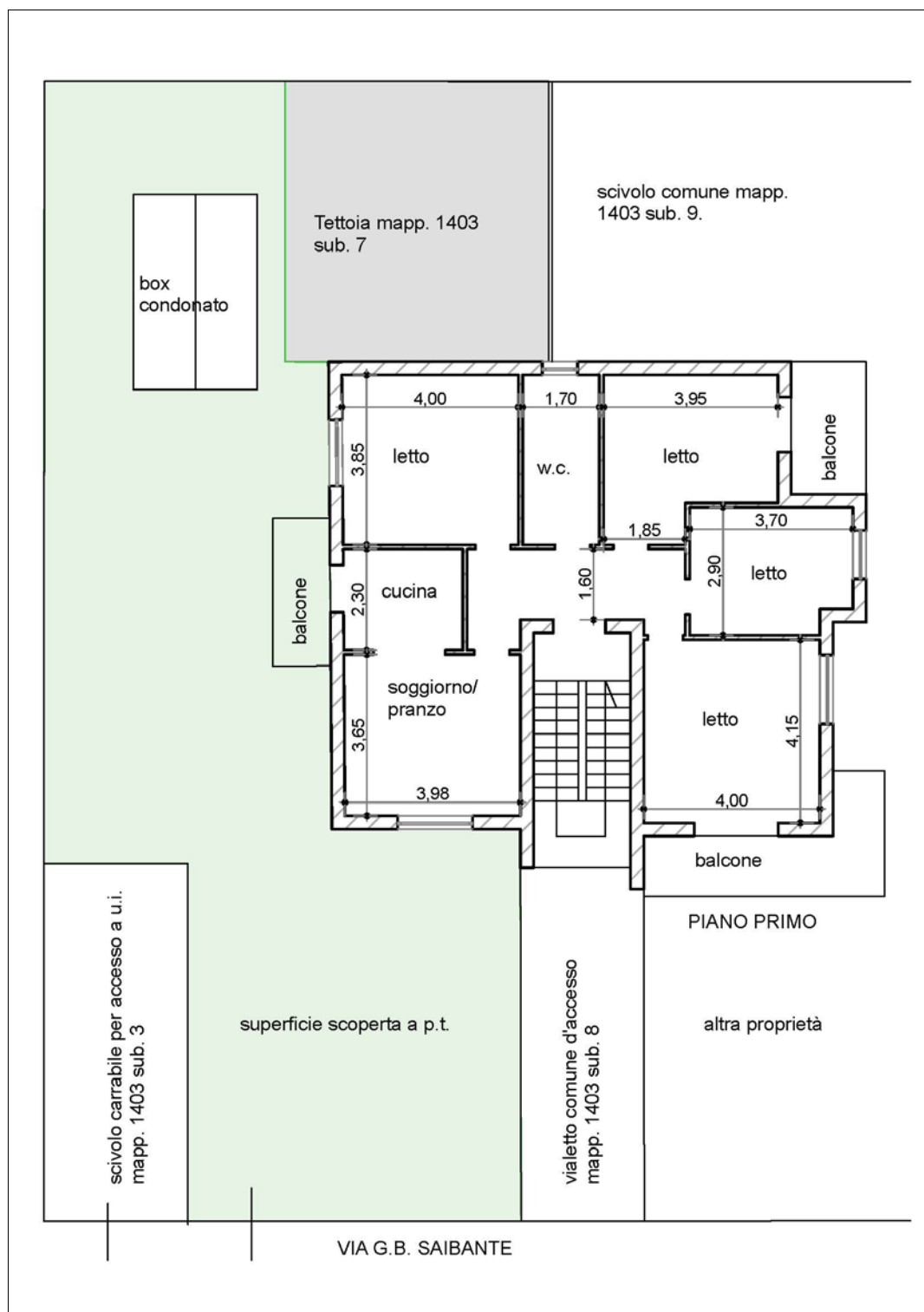
Ultima planimetria di N.C. ☒ Dichiarazione di variazione ☐
Data presentazione: 25/02/1994 - Data: 06/11/2023 - n. 1115112 - Richiedente: FNCMRT62P60L/81D
Totale schede catastali: 1403 sub. 2
F. 7
n. 1403 sub. 2

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
OLIBONI GIORGIO
F. 7
n. 1403 sub. 2
della provincia di **VERONA**
data **VR. 24.02.94** Firma **C. Oliboni**

RISERVATO ALL'UFFICIO
2013

Classe dei fabbricati - Situazione al 06/11/2023 - Comune di SAN PIETRO IN CARIANO (1109) - Foglio 7 - Particella 1403 - Subalterno 2 ->
VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE n. 6 Piano 1

Schema planimetrico dello stato di fatto u.i. mapp. 1403 sub. 2 (i manufatti abusivi presenti sulla sup. scoperta NON sono stati indicati)





Interni dell'abitazione mapp. 1403 sub. 2 a piano primo





Particolare delle infiltrazioni presenti sui soffitti





Superficie scoperta ad uso esclusivo u.i. mapp. 1403/2

B - mappale 1403 sub. 3 - Deposito a piano seminterrato - l'unità, a cui si accede da rampa carrabile insistente sulla sup. scoperta dell'u.i. mapp. 1403/2, è collegata al garage di cui all'u.i. mapp. 1403/4. Come riferito nel corso del sopralluogo, l'unità era stata adibita un tempo a officina meccanica: il locale principale attualmente presenta pavimenti in gres, pareti intonacate e tinteggiate, serramento d'accesso scorrevole in metallo e vetro semplice; sul retro si accede ad un locale, sempre adibito a deposito, dove è presente un lavello. L'unità è priva di impianto di riscaldamento; l'unità è servita da un essenziale impianto elettrico esterno alle murature; sono presenti inoltre condutture di vecchi impianti ora fuori uso. La superficie lorda dell'unità è di mq 87,50 circa, quella commerciale (coeff. 0.25) è di mq 21,88 circa; l'altezza interna è di m 2 circa. Le condizioni di manutenzione sono mediocri.

Si riportano di seguito la planimetria catastale dell'immobile e alcune riprese fotografiche.



Planimetria catastale u.i. mapp. 1403 sub. 3

Data presentazione: 25/02/1994 - Data: 06/11/2023 - n. T115114 - Richiedente: FNCMRT62P60L781D

MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. PIETRO INC. via G.B. SAIBANTE civ. 6

PIANO SEMINTEGRATO
H= m. 2,00

PROP. CEDADINI BARTOLOMEO

PROP. TURANEBI

DEPOSITO
H= m. 2,00

DEPOSITO
H= m. 2,00

STRADA COMUNALE

STRADA COMUNALE

BRANDAPPALE 1.2000

COM. DI S. PIETRO INC. 709110

M. D. 1403/3

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Ultima planimetria in atti
Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Data presentazione: 25/02/1994 - Data: 06/11/2023 - n. T115114 - Richiedente: FNCMRT62P60L781D
Totale schede identificative della tabellazione: 4 (30/11/2023) al fondo stampi catastali: 4 (21/06/2023)

F. 7
n. 1403 sub. 3

Compilata dal GEOMETRA
OLIBONI GIOBBIO
(titolo, cognome e nome)
della provincia di VERONA n. 682
data VE.24.02.94 Firma P. De Luca

RISERVATO ALL'UFFICIO

2013
25 FEB. 1994

Città dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2023 - Comune di SAN PIETRO IN CARIANO (109) - < Foglio 7 - Particella 1403 - Subalterno 3 >
VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE n. 6 Piano SI



Rampa carrabile per l'accesso all'u.i. mapp. 1403/3 e interni



C - mappale 1403 sub. 4 - Garage a piano seminterrato - l'unità, a cui si accede dallo scivolo comune mapp. 1403 sub. 9 con imbocco da Via F.lli Cervi, e quindi percorrendo parte dell'unità mapp. 1403 sub. 7, è composta da un unico vano nel quale è stato ricavato un ripostiglio con pareti in alluminio e vetro. L'unità è comunicante, mediante apertura interna, con l'attiguo deposito mapp. 1403 sub. 3. Come riferito nel corso del sopralluogo, l'unità era stata adibita un tempo a officina meccanica: il locale presenta pavimenti in spaccato di pietra, pareti intonacate e tinteggiate in parte rivestite con piastrelle di ceramica; il serramento d'accesso è basculante in metallo zincato con



sopraluce in vetro. L'unità è priva di impianto di riscaldamento; l'unità è servita da un essenziale impianto elettrico esterno alle murature; sono presenti inoltre condutture di vecchi impianti ora fuori uso. La superficie lorda dell'unità è di mq 51,50 circa, quella commerciale (coeff. 0.5) è di mq 25,75 circa; l'altezza interna è di m 2,45 circa. Le condizioni di manutenzione sono mediocri.

Si riportano di seguito la planimetria catastale dell'immobile e alcune riprese fotografiche.

Planimetria catastale u.i. mapp. 1403 sub. 4

Data presentazione: 25/02/1994 - Data: 06/11/2023 - n. 1115115 - Richiedente: FNCMRT62P6L781D

MODULARIO
F. rig. rend. 489

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di SPITEO INC. via G.B. SAIBANTE civ. 6

PIRNO SEMINTEBBATO
H. M. 2.45

PROP. CERRADINI BARTOLOMEO

DEDA TUNARERI

STRADA COMUNALE

STRADA COMUNALE

STRADA COMUNALE

BRANO MAPPA 1.2000
CON. DI SPITEO INC. 7061107
n. n. 1403/4

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:2000

Chiusura del Fabbricato - Situazione al 06/11/2023 - Comune di SAN PIETRO IN CARIANOMI (09) - Foglio 7 - Particella 1403 - Subalterno 4 ->
VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE n. 6 Piano SI

Dichiarazione di N.C. ☒
Ultima planimetria in atti
Denuncia di variazione ☐
Data presentazione: 25/02/1994 - Data: 06/11/2023 - n. 1115115 - Richiedente: FNCMRT62P6L781D
Totale schede catastali consegnate: 1403/4
F. 7
n. 1403 sub. 4
della provincia di VERONA n. 682
data 06/11/2023 Firma Pro.ulli

Compilata dal GEOMETRA
OLIBONI GIORGIO
(Titolo, cognome e nome)
n. 1115115 - Richiedente: FNCMRT62P6L781D
n. 1403/4 - n. 682
della provincia di VERONA n. 682
data 06/11/2023 Firma Pro.ulli

RISERVATO ALL'UFFICIO

2013
25 FEB. 1994



D - mappale 1403 sub. 7 - Tettoia a piano seminterrato - l'unità, a cui si accede dallo scivolo comune mapp. 1403 sub. 9 con imbocco da Via F.lli Cervi, è composta da uno spazio pavimentato in cemento coperto da una tettoia con struttura a sandwich sostenuta da strutture in ferro e rifinita con tamponamenti in lastre ondulate in vetroresina che sporgono fuori terra per circa m 2,25. La tettoia mapp. 1403 sub. 7 insiste e occupa, di fatto, parte della superficie scoperta di pertinenza all'u.i. mapp. 1403 sub. 2. Parte della superficie della tettoia è asservita per il passaggio pedonale e carraio all'attigua unità mapp. 1403 sub. 6 di proprietà di terzi (servitù costituita con atto di divisione 24.6.1994 rep. 6306 Notaio Scaduto). La superficie lorda dell'unità è di mq 38,50 circa, quella commerciale (coeff. 0.25) è di mq 9,63 circa; l'altezza interna è di m 3,80 circa. Le condizioni di manutenzione sono mediocri.

Si riportano di seguito la planimetria catastale dell'immobile e alcune riprese fotografiche.



Planimetria catastale u.i. mapp. 1403 sub. 7

Data presentazione: 25/02/1994 - Data: 06/11/2023 - n. TI15116 - Richiedente: FNCMRT62P60L781D

MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE
500

Planimetria di u.i. in Comune di S. PIETRO INC. via G.B. SAIBANTE civ. 6

PIANO SEMINTERRATO
H. m. 3.80

PROP. CERADINI BARTOLOMEO

TETTOIO
H. m. 3.80

PROP. FUMANELLI

STRADA COMUNALE

STRADA COMUNALE

BERNO MAPPALE 1:2000

COM. DI S. PIETRO INC. 7091107

m. n. 1403/7

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:2000

Ultima planimetria in atti
Denuncia di variazione

Data presentazione: 25/02/1994 - Data: 06/11/2023 - n. TI15116 - Richiedente: FNCMRT62P60L781D

Totale schede catastali: 44
Dati all'abbondo: 44
Dati all'abbondo: 44

F. 7
n. 1403 sub. 7

Compilata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
OLIBONI GIOVANNI

2023 - n. TI15116 - Richiedente: FNCMRT62P60L781D

data **12/02/2023** Firma **Olivero**

RISERVATO ALL'UFFICIO

2013

25/02/2023

Comune di SAN PIETRO IN CARIANO (109) - < Foglio 7 - Particella 1403 - Subalterno 7 >
VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE n. 6 Piano SI



D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

I beni condominiali sono individuati sull'Elaborato Planimetrico, di cui si riporta uno stralcio, e sono costituiti da:

- mapp. 1403 sub. 8 – vialetto pedonale d'accesso - bene comune non censibile (ingresso a piano terra) ai sub. 1-2 del mapp. 1403;
- mapp. 1403 sub. 9 – scivolo carrabile d'accesso da via F.lli Cervi - bene comune non censibile (scivolo piano T-S) ai sub. 4-5-6-7 del mapp. 1403;
- mapp. 1403 sub. 10 - bene comune non censibile (vano scale) ai sub. 1-2-4-5 del mapp. 1403.

Tali beni comuni NON sono espressamente individuati negli atti di pignoramento e nelle loro trascrizioni.

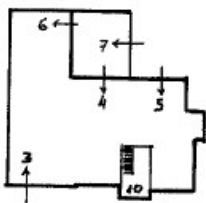
Si osserva che l'Elaborato Planimetrico non è completamente conforme allo stato dei luoghi in quanto non prendono evidenza, a piano terra, la rampa esistente, condonata, per l'accesso carraio all'u.i. mapp. 1403/3 e la porzione fuori terra dell'unità mapp. 1403 sub. 7.



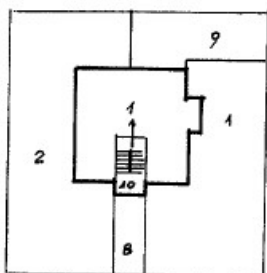
Estratto dell'Elaborato Planimetrico

ELABORATO PLANIMETRICO 1:500

PIANO SEMINTERATO



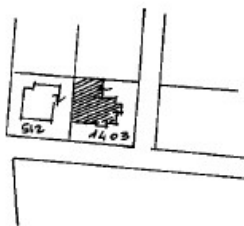
PIANO RIALZATO



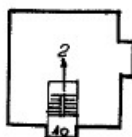
BRANO MAPPALE 1:2000

CON.DI S. PIETRO INC.

FOG. 7. M. N. 1403



PIANO PRIMO



SUB 1	ABITAZIONE (PIANO RIALZATO) CON CORTILE ESCLUSIVA (P. TERRA)
SUB 2	ABITAZIONE (PIANO PRIMO) CON CORTILE ESCLUSIVA (P. TERRA)
SUB 3	DEPOSITO (PIANO SEMINTERATO)
SUB 4	GARAGE (PIANO SEMINTERATO)
SUB 5	GARAGE (PIANO SEMINTERATO)
SUB 6	DEPOSITO (PIANO SEMINTERATO)
SUB 7	TETTOIA (PIANO SEMINTERATO)
SUB 8	B.C.N.C. INGRESSO (PIANO TERRA) COMUNE AI SUB 1-2
SUB 9	B.C.N.C. SCIVOLO (PIANO T.S.) COMUNE AI SUB 4-5-6-7
SUB 10	B.C.N.C. (VANO SCALE) COMUNE AI SUB 1-2-4-5

D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso alle unità pignorate avviene all'angolo delle strade denominate Via G.B. Saibante e Via F.lli Cervi: su Via Saibante prospettano l'accesso pedonale comune (mapp. 1403 sub. 8), un accesso carraio ricavato nella recinzione della sup. scoperta di pertinenza all'abitazione mapp.

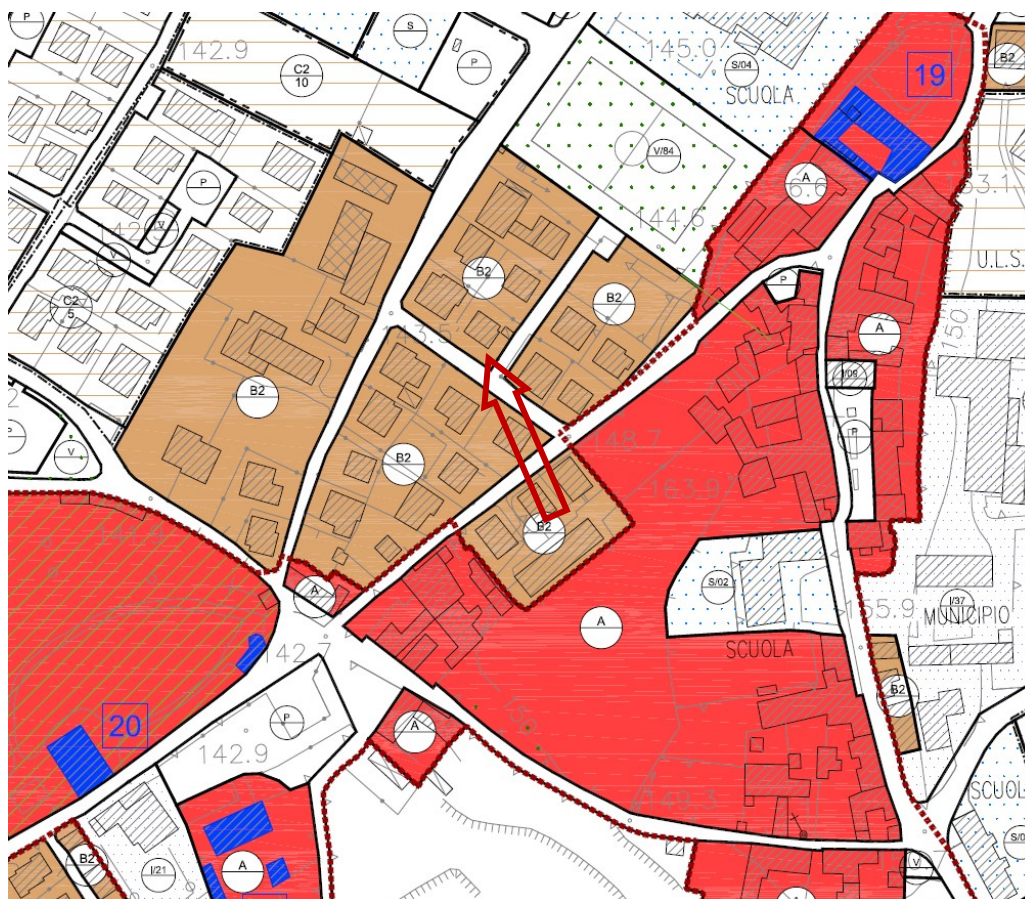
1403/2 e una rampa per l'accesso carraio all'unità mapp. 1403 sub. 3. Su Via F.lli Cervi prospetta la rampa d'accesso carraio comune mapp. 1403 sub. 9.

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Il Comune di San Pietro in Cariano è dotato di Piano regolatore Generale approvato con DGRV n.3084 dell'11.06.85, successivamente modificato con varianti parziali, e di Piano di Assetto del Territorio – P.A.T.- adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 16 del 23/06/2017; ai sensi del comma 5 bis dell'art. 48 della LR n. 11/2004, a seguito dell'approvazione del primo PAT, il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il primo Piano degli Interventi.

Nel PRG-PI vigente, l'area su sorge l'immobile che ricomprende le unità pignorate - CT Comune di San Pietro in Cariano fg. 7 mapp. 1403 - ricade in Zona "B2 - Completamento Edilizio", regolata dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione alla Variante 2015 al PRG.

Si riporta di seguito un estratto della Tavola 13.3.a del PRG-PI relativa alla zona interessata.



Sul sito istituzionale del Comune di San Pietro in Cariano è possibile consultare liberamente la documentazione urbanistica.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Si attesta la conformità tra gli intestatari catastali degli immobili in oggetto e quelli risultanti dalle visure ipotecarie.

Si riscontrano difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato sulla planimetria catastale dell'unità mapp. 1403 sub. 2, in particolare:

- non è presente l'antibagno indicato catastalmente in quanto attualmente incorporato nel servizio igienico sanitario;
- non è indicata la porta-finestra del vano letto prospiciente Via Saibante che permette di accedere al balcone e si è riscontrata un'imperfezione nell'indicazione della tramezza interna in corrispondenza della porta interna d'accesso;
- la superficie scoperta indicata catastalmente è, di fatto, parzialmente occupata dalla rampa d'accesso all'u.i. mapp. 1403 sub. 3 e dalla porzione fuori terra della tettoia di cui all'u.i. mapp. 1403 sub. 7;
- sulla superficie scoperta è presente un box in lamiera, condonato ma non accatastato.

Come già accennato, l'Elaborato Planimetrico non è completamente conforme allo stato dei luoghi in quanto non prende evidenza, a piano terra, la rampa esistente, condonata, per l'accesso carraio all'u.i. mapp. 1403/3, nonché la parte fuori terra della tettoia mapp. 1403 sub. 7 che occupa parte della sup. scoperta di pertinenza all'abitazione mapp. 1403 sub. 2.

Lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo, relativo all'abitazione e a quanto presente sulla relativa sup. scoperta, ad eccezione dei manufatti abusivi da rimuovere, è rappresentato nello schema planimetrico riportato al punto D.1.3.2 della presente relazione e in allegato (All. E.5 alla perizia redatta nel 2024).

Per l'aggiornamento della situazione catastale, previa sanatoria edilizia delle difformità rilevate (vedasi punto D.1.6 della presente relazione) risulterebbe necessario presentare un nuovo elaborato planimetrico, con un costo stimabile in € 600 circa e una nuova planimetria per l'u.i. mapp. 1403/2, , con un costo stimabile in € 600 circa, per complessivi.....**€ 1.200,00 circa** costo da ritenersi comprensivo dei diritti di presentazione della pratica all'Agenzia del Territorio.

Si fa presente che gli onorari professionali sono liberamente pattuibili e, pertanto, i costi esposti



sono da ritenersi puramente indicativi.

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

A seguito di richiesta di accesso agli atti sono state reperite le seguenti Pratiche Edilizie:

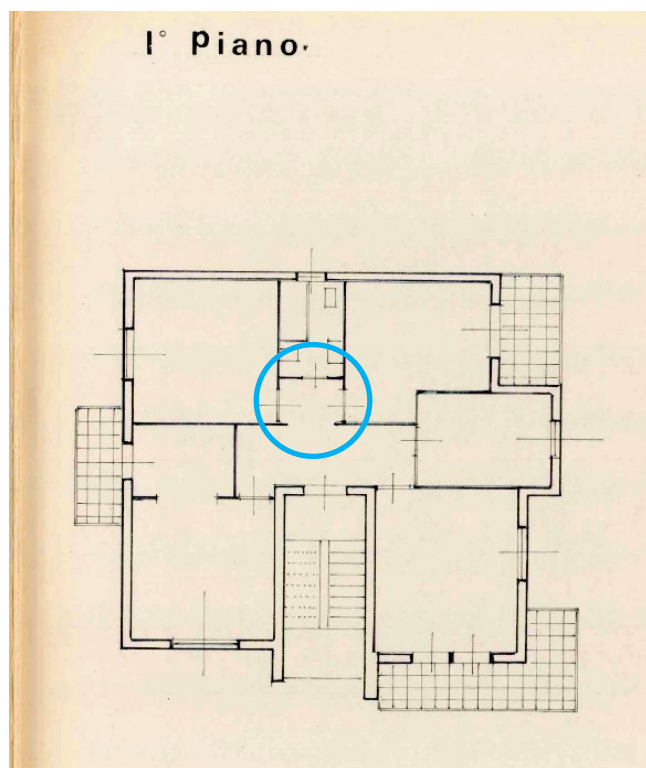
P.E. - Licenza di costruzione N. 720 del 28.01.1968 rilasciata a "CERAINI Fratelli" per "costruire un nuovo fabbricato ad uso abitazione" con prescrizioni;

P.E. - Certificato di Abitabilità n. 720 del 30.11.1968;

P.E. - Permesso di costruire in sanatoria N. 682/86 notificato il 27.10.2004 al sig. "CERADINI MARIO" per "costruzione tettoia e deposito" di cui al mapp. 1403 sub. 3-7, con prescrizioni.

Per quanto attiene alla **conformità edilizia** si evidenziano le seguenti difformità:

- abitazione mapp. 1403 sub. 2: non è presente l'antibagno indicato sugli elaborati grafici allegati alla Licenza di costruzione N. 720 del 1968, in quanto attualmente incorporato nel servizio igienico sanitario, e sono state rilevate alcune differenze nella consistenza dei vani dovute a traslazioni parziali di tramezze; si ritiene che tali difformità possano essere sanate ai sensi degli art. 36-37 del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001 mediante presentazione di SCIA in sanatoria con corresponsione della sanzione pecuniaria di cui al quarto comma dell'art. 37 del DPR 380/2001 (da € 516,00 a € 5.164 - si ritiene probabile l'applicazione della sanzione minima);



Estratto dall'elaborato grafico allegato alla
Licenza di Costruzione n. 720/68

- sulla superficie scoperta di pertinenza all'unità mapp. 1403 sub. 2 sono presenti alcuni manufatti



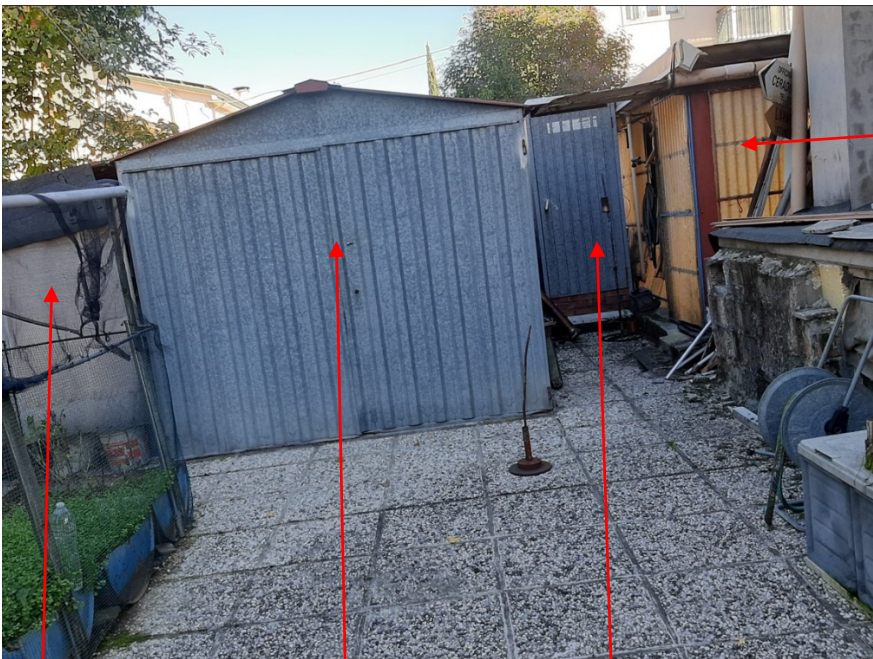
abusivi costituiti da un canile con grate metalliche e copertura a sandwich, un basso manufatto in muratura realizzato a ridosso del fabbricato, un ulteriore manufatto in lamiera e una tettoia addossata ad un box in lamiera, quest'ultimo condonato; si ritiene che i manufatti abusivi non possano essere sanabili e si stima il costo per la loro rimozione e smaltimento in € 5.000 circa.



Canile abusivo



Basso manufatto abusivo a ridosso del fabbricato



sporgenza fuori terra u.i.
mapp. 1403 sub. 7

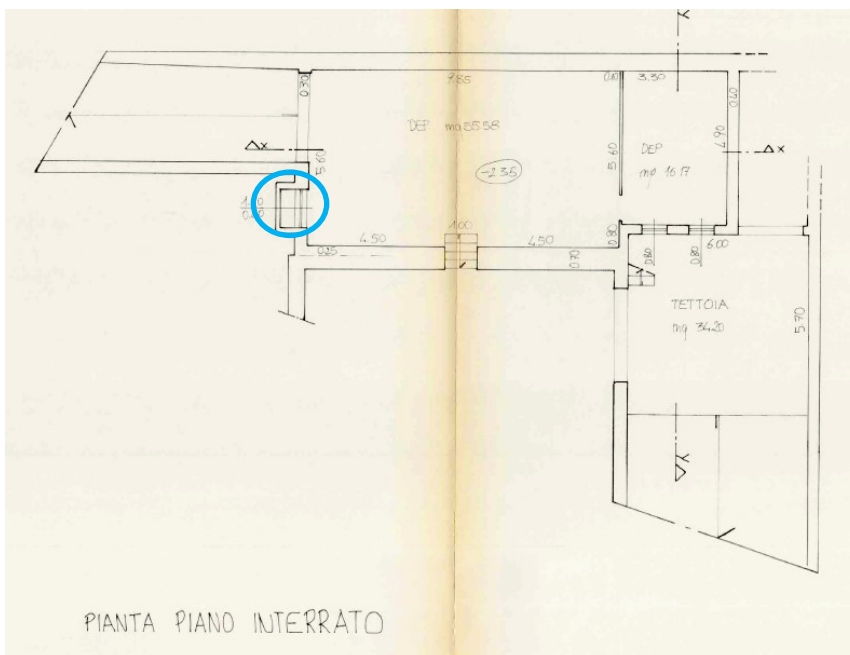
tettoia
abusiva

box
condonato

box
abusivo



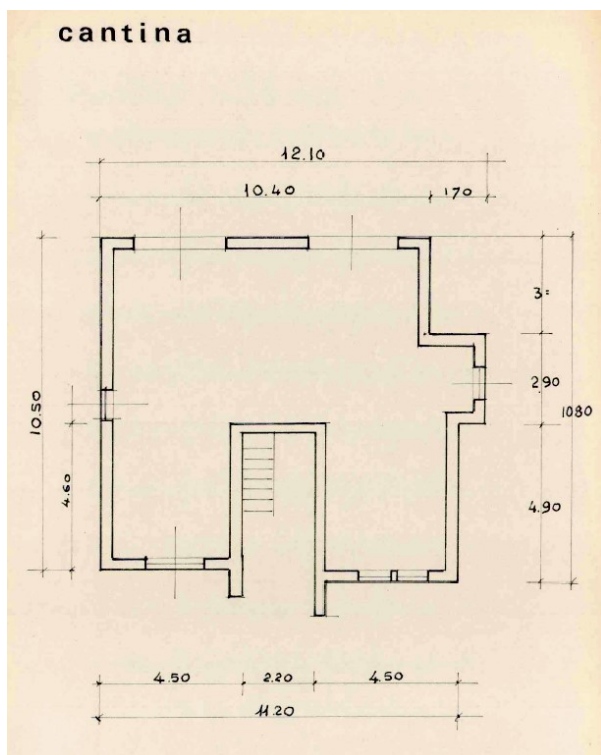
- nel deposito mapp. 1403 sub. 3 non si rileva la presenza della finestra con bocca di lupo indicata sugli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire in sanatoria N. 682/86; si ritiene che tali difformità possano essere sanate ai sensi degli art. 36-37 del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001 mediante presentazione di SCIA in sanatoria con corresponsione della sanzione pecuniaria di cui al quarto comma dell'art. 37 del DPR 380/2001 (da € 516,00 a € 5.164 - si ritiene probabile l'applicazione della sanzione minima);



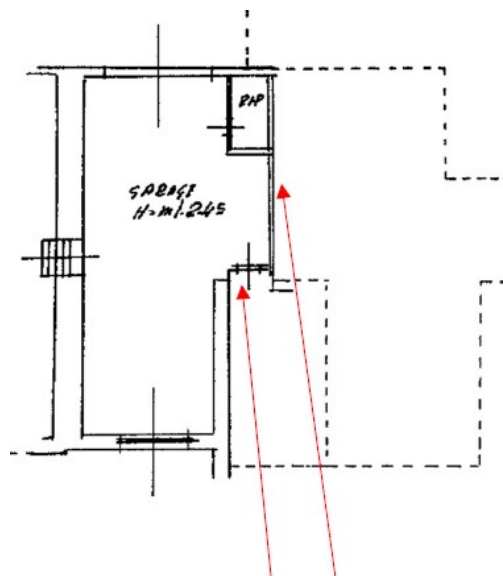
Estratto dall'elaborato grafico allegato al Permesso in sanatoria

- nel garage mapp. 1403 sub. 4 sono presenti i seguenti elementi non indicati sugli elaborati grafici allegati alla Licenza di Costruzione n. 720/'68: una parete divisoria che delimita l'unità dall'adiacente garage di proprietà di terzi mapp. 1403 sub. 5, una porta d'ingresso sul vano scale e un ripostiglio: si ritiene che tali difformità possano essere sanate ai sensi degli art. 36-37 del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001 mediante presentazione di SCIA in sanatoria con corresponsione della sanzione pecuniaria di cui al quarto comma dell'art. 37 del DPR 380/2001 (da € 516,00 a € 5.164 - si ritiene probabile l'applicazione della sanzione minima).





*Estratto dall'elaborato grafico allegato alla
Licenza di Costruzione n. 720/'68*



Stato di fatto come da planimetria catastale

Considerando le spese tecniche per la predisposizione e presentazione delle pratiche in sanatoria, quantificabili in € 2.500 circa, si possono riassumere i seguenti costi per procedere a regolarizzare la situazione:

- <u>abitazione mapp. 1403 sub. 2</u> - sanzione	€ 516,00
- <u>deposito mapp. 1403 sub. 3</u> - sanzione	€ 516,00
- <u>garage mapp. 1403 sub. 4</u> - sanzione	€ 516,00
- demolizione manufatti abusivi	€ 5.000,00 circa
- spese tecniche di presentazione pratiche in sanatoria	€ 2.500,00 circa
con onerosità complessive stimabili nell'ordine di.....	€ 9.048,00 circa

Si fa presente che la cifra espressa è da ritenersi puramente indicativa e che l'effettiva possibilità di ottenere sanatoria e la quantificazione più precisa delle sanzioni potrà essere appurata solo a seguito dell'inoltro delle pratiche presso gli Uffici Tecnici comunali. Si fa presente inoltre che le tariffe professionali sono liberamente pattuibili tra le parti.

Per ultimo si fa presente che la cifra espressa NON è da ritenersi comprensiva di eventuali modifiche agli impianti presenti, che potrebbero rendersi necessarie al fine di certificare gli impianti



elettrici esistenti.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

Gli immobili sono attualmente occupati dalla sig. ESECUTATO 1 e dal sig. ESECUTATO 2. Si evidenzia che la sig. ESECUTATO 1 godrebbe del DIRITTO DI ABITAZIONE uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. avendo ereditato, per la quota di sua spettanza, la casa coniugale dal marito sig. CERADINI MARIO, deceduto il 25.10.2014.

La sig. ESECUTATO 1, dal momento della costituzione del diritto di abitazione ad oggi, risulta residente in via G.B. Saibante n. 6 (indirizzo dell'alloggio e dei beni pignorati), come risulta dal certificato di residenza storico e dal certificato di matrimonio già allegati alla perizia del 2024 (vedasi All. E.2. alla perizia redatta nel 2024). La Custode, Avv. Silvia Fiorio, ha comunicato che la sig. ESECUTATO 1 è tuttora presente negli immobili.

D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

L'occupazione degli immobili da parte della sig. ESECUTATO 1 dovrebbe essere opponibile al Creditore procedente, fatti salvi diversi provvedimenti del Giudice.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura¹

1) - Ipoteca volontaria n. 21753 RG e n. 3633 RP del 09/06/2016 favore di VALPOLICELLA BENACO BANCA CREDITO COOPERATIVO soc. COOP. con sede a Costermano sul Garda; contro ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4, ESECUTATO 5, ESECUTATO 6 e ESECUTATO 1, per Euro 200.000,00 a garanzia di una somma capitale di Euro 130.000,00 durata 20 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Buonaiuti to Alba, in data 08/06/2016 rep.15077/9659;

2) - Ipoteca della riscossione n. 45932 RG e n. 7804 RP del 13/11/2018, favore: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE con sede a Roma, contro ESECUTATO 6, per Euro 87.556,82 a fronte di una somma capitale di Euro 43.778,41; Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione, in data 08/11/2018 rep.3551/2218.

¹ Fatti salvi diversi provvedimenti del Giudice



3) - Pignoramento Immobiliare n. 6135 RG e n. 440 RP del 21/02/2022 a favore di VALPOLICELLA BENACO BANCA CREDITO COOPERATIVO soc. COOP. con sede a Costermano sul Garda;_ contro: ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4, ESECUTATO 5 e ESECUTATO 1; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario, in data 22/12/2021 rep.7345;

4) - Pignoramento Immobiliare n. 21214 RG e n. 15473 RP del 20/05/2022, favore di VALPOLICELLA BENACO BANCA CREDITO COOPERATIVO soc. COOP. con sede a Costermano sul Garda; contro: ESECUTATO 6 nato a Negrar (VR) il 06/II/1970Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario, in data 15/04/2022 rep.2117;

5) - Pignoramento Immobiliare n. 55669 RG e n. 40525 RP del 27/12/2022 a favore: VALPOLICELLA BENACO BANCA CREDITO COOPERATIVO soc. COOP. con sede a Costermano sul Garda, e contro: ESECUTATO 2, ESECUTATO 3, ESECUTATO 4, ESECUTATO 5, ESECUTATO 1; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario C/o Tribunale Di Verona, in data 17/11/2022 rep.7527.

6) - Pignoramento Immobiliare n. 35349 RG e n. 25929 RP del 27/08/2025 a favore: FINN SPV S.R.L. con sede in Milano, e contro: ESECUTATO 6; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario C/o Tribunale Di Verona, in data 01/07/2025 rep. 5234.

D.1.8.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Si segnala la presenza della seguente servitù a carico del bene CEU Comune di San Pietro in Cariano, fg. 7, **mapp. 1407 sub. 7**, costituita con atto di divisione del 24.06.1994 rep. 6306 Notaio Scaduto:

- punto III - *"...in connessione con la presente divisione le parti condividenti costituiscono a carico della particella 1403 sub 7, quivi assegnata al sig. (omissis), ed a favore della particella 1403 sub 6, assegnata al sig. (omissis), servitù di passo pedonale e carraio da esercitarsi in ogni tempo e con ogni mezzo, anche meccanico..."*.

D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi



sull'immobile

Non si rileva l'esistenza di diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico-culturale e quelli ex art. 9 d.lgs. 122/2005.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il fabbricato che ricomprende le unità pignorate non è seguito da Amministratore condominiale.

D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Gli immobili non apparirebbero come beni strumentali all'esercizio di un'attività di impresa.

La provenienza del bene è la successione del *de cuius* sig. Ceradini Mario, deceduto il 25.10.2014, trascritta a Verona in data 4 dicembre 2015 ai nn. 43289 RG 28341 RP e successiva accettazione di eredità trascritta a Verona il 22.09.2022 ai nn. 39902 RG e 28940 RP.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile che ricomprende le unità pignorate non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica o con sovvenzioni o finanziamenti pubblici.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Data la consistenza dei beni - trattasi di un solo alloggio con unico servizio igienico e di unità accessorie interconnesse tra loro - non si ravvede alcuna possibilità di scorporare una porzione in natura corrispondente alla quota di 2/15 spettante al soggetto non esecutato.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza

Si riporta di seguito la consistenza degli immobili, calcolata al lordo delle murature interne e di quelle perimetrali sino alla mezzeria con le proprietà di terzi, sulla base delle planimetrie catastali e dei rilievi di massima eseguiti nel corso del sopralluogo. I coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale fanno riferimento a quanto indicato nel DPR 138 del 23.3.1998



Unità	Sup. lorda circa Mq	coeff.	Sup. comm. circa Mq	Condizioni
A. mapp. 1403 sub. 2 - abitazione p. 1° con superficie scoperta a p.t.				
Abitazione	109,5	1	109,5	mediocri
balconi	18,6	0,3	5,58	discrete
sup. scoperta a p.t. (esclusa rampa per accesso all'u.i. 1403 sub. 3 e sup. fuori terra u.i. mapp. 1403 sub. 7) = mq 173				mediocri
fino al raggiungimento della sup. principale	109,5	0,1	10,95	
oltre alla sup. principale (mq 173-109,5)	63,5	0,02	1,27	
Tot. A - mapp. 1403/2	301,1		127,3	
B. mapp. 1403 sub. 3 - Deposito a p. seminterrato	87,5	0,25	21,875	mediocri
Tot. B - mapp. 1403/3	87,5		21,875	
C. mapp. 1403 sub. 4 - garage a p. seminterrato	51,5	0,5	25,75	mediocri
Tot. C - mapp. 1403/4	51,5		25,75	
D. mapp. 1403 sub. 7 - tettoia a piano seminterrato	38,5	0,25	9,625	mediocri
Tot. D - mapp. 1403/7	38,5		9,625	
Tot. Sup. commerciale mapp. 1403/2/3/4/7			184,55	

D.1.13.2. Criteri di stima

Procedimento di stima: *Market Comparison Approach (MCA)*

Il procedimento Market Comparison Approach (MCA) è il principale metodo di stima previsto dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e si basa sul criterio del Valore di Mercato mediante una adeguata e sistematica comparazione fra l'immobile oggetto di valutazione (definito "Subject"), ed una serie di immobili aventi caratteristiche simili (definiti "Comparabili"), posti nella stessa zona del bene da valutare, di cui è stata effettuata una compravendita nel recente passato.

Viene quindi eseguita preliminarmente una ricerca atta ad individuare le compravendite recenti per segmenti di mercato affini e, successivamente - sulla scorta dei dati immobiliari resi disponibili e mediante aggiustamenti sistematici sui prezzi reali di mercato in rapporto alle caratteristiche quantitative e qualitative dei beni (basati su calcoli matriciali che tengono in considerazione vari fattori quali andamento del mercato, superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) - viene effettuata una analisi dei prezzi marginali e una tabella di valutazione,



redigendo un documento in cui sono presentati i risultati del processo di stima dell'immobile.

Le superfici considerate sono le Superfici Esterne Lorde (SEL) calcolate sulla base delle planimetrie catastali allegate agli atti di compravendita acquisiti, applicando i criteri descritti nel DPR138/98.

Quanto calcolato nel procedimento sopra indicato viene allegato alla presente relazione in forma tabellare (All. E.11), di cui si riportano, nel prosieguo, alcuni stralci.

D.1.13.3. Stima

Le compravendite individuate per l'applicazione del procedimento Market Comparison Approach (MCA) sono le seguenti (i titoli sono riportati in allegato alla perizia redatta nel 2024 – All. E.11):

- Comparabile A: Compravendita 08.07.2022 Repertorio 4539 Notaio Brognara; prezzo € 120.000,00; beni in San Pietro in Cariano, CEU fg. 7 mapp. 204 sub. 4-22, in fabbricato realizzat ante 1967;
- Comparabile B: Compravendita 04.08.2022 rep. Repertorio 20777 Notaio Buonaiuto: prezzo € 155.000,00; beni in San Pietro in Cariano - CEU fg. 7 mapp. 502 sub. 1-3 e mapp. 1709 sub. 1-2, in fabbricato realizzato ante '67 oggetto di successivi interventi attorno alla metà degli anni '80 dello scorso secolo;

Mediante l'applicazione del metodo descritto il valore degli immobili oggetto di stima mapp. 1403 sub-2-3-4-7 è stato individuato complessivamente in € 171.544,32, che possono essere arrotondati per difetto a **€ 171.500,00**, con una divergenza² percentuale del 7,89% (il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se inferiore al 10%). Il prezzo unitario a mq (€ 171.500/sup. commerciale mq 184,55) corrisponde a € 929,29 circa.

Si riportano di seguito estratti delle tabelle MCA

² Il test della divergenza assoluta accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata.



TABELLA DATI						2,50%	saggio rivalutazione
PREZZO E CARATTERISTICHE		COMPARABILI				SUBJECT	
		UNITA' A mapp 204/1/22		UNITA' B mapp 502/1/3-1709/1/2		SUBJECT mapp. 1403/2/3/4/7	
PREZZO		€ 120.000,00		€ 155.000,00		€ 171.544,32	
DATA (mesi)		17		16		0	
	indici mercantili	sup. reali	sup. commerciali	sup. reali	sup. commerciali	sup. reali	sup. commerciali
SUP. PRINCIPALE AD USO ABITATIVO o SIMILE	1	90,00	90,00	177,00	177,00	109,50	109,50
SUP. TERRAZZE - PORTICI - VERANDE	0,3	13,00	3,90	17,00	5,10	18,60	5,58
SUP VANI ACCESSORI COMUNICANTI	0,5	0,00	0,00	13,25	6,63	0,00	0,00
SUP VANI ACCESSORI NON COMUNICANTI	0,25	9,90	2,48	53,60	13,40	126,00	31,50
SUP AUTORIMESSA	0,5	0,00	0,00	48,00	24,00	51,50	25,75
SUP. SCOPERTE DI PERTINENZA FINO ALLA SUP. PRINCIPALE	0,1	0,00	0,00	0,00	0,00	109,50	10,95
SUP. SCOPERTE OLTRE LA SUP. PRINCIPALE	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	63,50	1,27
SERVIZI IGIEN.		1		1		1	
CONDIZIONAMENTO		0		0		1	
LIVELLO DI PIANO		0		0		0	
FINITURE/STATO MANUTENTIVO		1		2		1	
TOTALE		112,90	96,38	308,85	226,13	478,60	184,55

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI		A	B			
PREZZO MARGINALE CARATTERISTICA DATA		-€ 250,00	-€ 322,92			
PREZZO MARGINALE SUPERFICIE PRINCIPALE		€ 1.245,14	€ 685,46			
PREZZO MARGINALE SUPERFICIE PRINCIPALE (prendere il minore)		€ 685,46	€ 685,46			
PREZZO MARGINALE TERRAZZE E PORTICI		€ 205,64	€ 205,64			
PREZZO MARGINALE VANI ACCESSORI COMUNICANTI		€ 342,73	€ 342,73			
PREZZO MARGINALE VANI ACCESS NON COMUNICANTI		€ 171,37	€ 171,37			
PREZZO MARGINALE AUTORIMESSA		€ 342,73	€ 342,73			
PREZZO MARGINALE SUP. SCOPERTE FINO ALLA SUP PRINCIPALE		€ 68,55	€ 68,55			
PREZZO MARGINALE SUP SCOPERTE OLTRE LA SUP PRINCIPALE		€ 13,71	€ 13,71			
PREZZO MARGINALE SERV IGIENICO		€ 0,00	€ 0,00			
PREZZO MARGINALE IMP CONDIZ		€ 0,00	€ 0,00			
PREZZO MARGINALE LIVELLO DI PIANO		€ 0,00	€ 0,00			
PREZZO MARGINALE FINITURE		€ 0,00	-€ 40.000,00			

VALORE DI STIMA immobili A.B.C.D. mapp. 1403/2/3/4/7,

per l'intero.....€ 171.500,00

LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA immobili A.B.C.D. mapp. 1403/2/3/4/7,

per la quota di 15/15.....€ 171.500,00



D.1.13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO UNICO)

- Valore diritto di abitazione spettante alla sig. ESECUTATO 1
di anni 82 calcolato alla stregua di diritto di usufrutto
(tabelle 2026 da anni 79 a anni 82 = 25%) sul valore delle quote pignorate
di complessivi 15/15 (€ 17.1500,00 x 25%) - € 42.875,00
- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari
su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi
e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 17.150,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: Nessuna
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico
dell'acquirente: Nessuna
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia: - € 9.048,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: - € 1.200,00

D.1.13.5. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore degli immobili - quota di 15/15 - al netto delle decurtazioni **€ 101.227,00**

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura – verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 13 Febbraio 2026

Il perito estimatore
Arch. Marta Fincato



E. NUOVI ALLEGATI LOTTO UNICO

- E.1. Certificati anagrafici del nuovo soggetto esecutato
- E.2. Visure catastali aggiornate
- E.3. Ispezioni ipotecarie del nuovo soggetto esecutato

Per i restanti allegati sotto elencati vedasi quanto già accluso alla perizia redatta nel 2024

- E.1. Titolo ultraventennale di provenienza dei beni:
 - divisione 24.6.1994 rep. 6306 Notaio V. Scaduto
- E.2. Certificati anagrafici dei soggetti esecutati
- E.3. Schema planimetrico dello stato di fatto
- E.4. Planimetrie catastali
- E.5. Visure storiche catastali
- E.6. Elaborato planimetrico e elenco subalterni
- E.7. Mappa Catasto terreni
- E.8. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- E.9. Titoli abilitativi
- E.10. Fotografie degli esterni e degli interni
- E.11. Tabelle MCA e Atti dei "Comparabili"

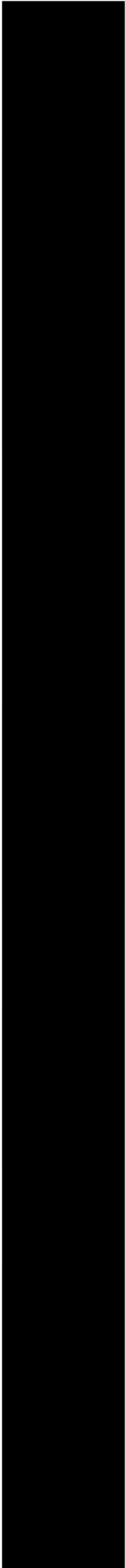


Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2026

Dati della richiesta	Comune di SAN PIETRO IN CARIANO (Codice:I109)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 7 Particella: 1403 Sub.: 2

INTESTATI



Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	1403	2			A/2	2	6,5 vani	Totale: 124 m² Totale: escluse aree scoperte**: 118 m²	Euro 419,62	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE n. 6 Piano 1										
Utilità comuni		Sez. urbana: Foglio: 7 Particella: 1403 Sub.: 10; Sez. urbana: Foglio: 7 Particella: 1403 Sub.: 8;										
Notifica		Partita					Mod.58		1279			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2026

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/10/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			7	1403	2			A/2	2	6,5 vani		Euro 419,62	VARIAZIONE del 07/10/2015 Pratica n. VR0199536 in atti dal 07/10/2015 G.A.F. - CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 92449.1/2015)
Indirizzo		VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE n. 6 Piano 1											
Utilità comuni													
Sez. urbana: Foglio: 7 Particella: 1403 Sub.: 10; Sez. urbana: Foglio: 7 Particella: 1403 Sub.: 8;													
Notifica		Partita						Mod.58		1279			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1109 - Sezione A - Foglio 7 - Particella 1403

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/08/2014

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	1403	2			A/2	2	6,5 vani		Euro 419,62	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/08/2014 Pratica n. VR0256326 in atti dal 29/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 154342.1/2014)
Indirizzo		VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE n. 6 Piano T-1										
Notifica		Partita						Mod.58		1279		

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	1403	2			A/2	2	6,5 vani		Euro 419,62	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/02/2011 Pratica n. VR0095151 in atti dal 22/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 46012.1/2011)



Visura storica per immobile

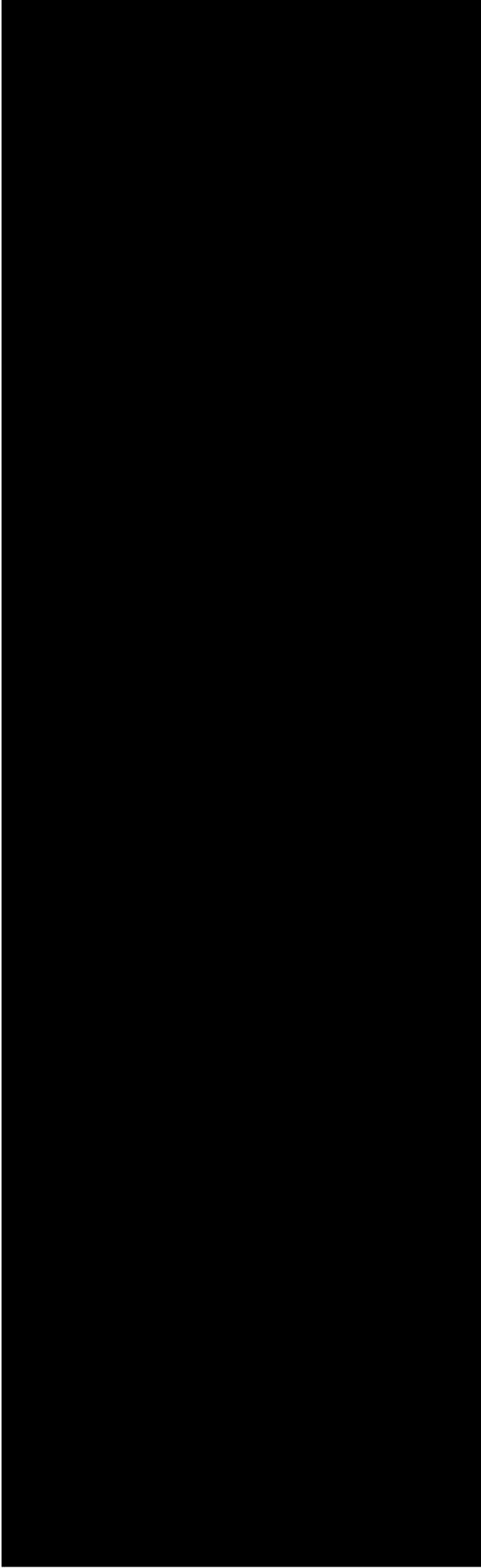
Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2026

Data: 06/02/2026 Ora: 17.47.39

Fine

Visura n.: T324499

Pag: 4



Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2026

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/10/2015

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 07/10/2015 Pratica n. VR0199541 in atti dal 07/10/2015 G.A.F. - CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 92454.1/2015)
1		7	1403	7			C/7	1	35 m ²		Euro 10,85	
Indirizzo		VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE n. 6 Piano S1										
Utilità comuni		Sez. urbana: Foglio: 7 Particella: 1403 Sub.: 9;										
Notifica		Partita					Mod.58		1279			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1109 - Sezione A - Foglio 7 - Particella 1403

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/08/2014

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	1403	7			C/7	1	35 m²		Euro 10,85	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/08/2014 Pratica n. VR0256331 in atti dal 29/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 154347.1/2014)
Indirizzo		VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE n. 6 Piano S										
Notifica		Partita					Mod.58		1279			

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	1403	7			C/7	1	35 m²		Euro 10,85	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/02/2011 Pratica n. VR0095171 in atti dal 22/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 46032.1/2011)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2026

Indirizzo	VIA G. B. SAIBANTE n. 6 Piano S				Partita	Mod.58	1279
Notifica							

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/1994

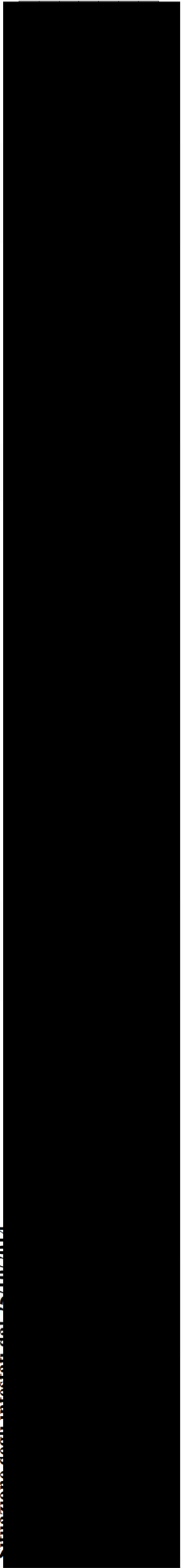
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	1403	7			C/7	1	35 m²		Euro 10,85 L. 21.000	CLASSAMENTO del 25/02/1994 in atti dal 24/11/1997 IN DATA 21/11/97 (n. 2013/1994)
Indirizzo												
VIA GIAN BATTISTA SAIBANTE n. 6 Piano S												
Notifica					Partita		2329		Mod.58		1279	

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/1994

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			7	1403	7								COSTITUZIONE del 25/02/1994 in atti dal 30/03/1994 (n. 2013.2/1994)
Indirizzo		VIA SAIBANTE GIAN BATTISTA n. 6 Piano S											
Notifica								Partita	2329		Mod.58	1279	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/10/2014

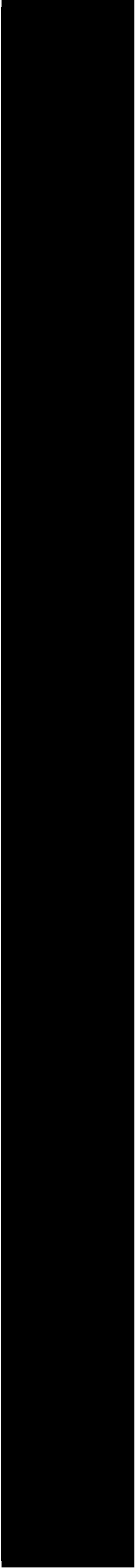


Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2026

Dati della richiesta	Comune di SAN PIETRO IN CARIANO (Codice:1109)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA Foglio: 7 Particella: 1403 Sub.: 4

INTESTATI



Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	1403	4			C/6	3	41 m²	Totale: 41 m²	Euro 107,99	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE n. 6 Piano SI										
Utilità comuni		Sez. urbana: Foglio: 7 Particella: 1403 Sub.: 10; Sez. urbana: Foglio: 7 Particella: 1403 Sub.: 9;										
Notifica						Partita		Mod.58		1279		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1109 - Sezione A - Foglio 7 - Particella 1403

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2026

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/10/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			7	1403	4			C/6	3	41 m²		Euro 107,99	VARIAZIONE del 07/10/2015 Pratica n. VR0199538 in atti dal 07/10/2015 G.A.F. - CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 92451.1/2015)
Indirizzo		VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE n. 6 Piano SI											
Utilità comuni													
Sez. urbana: Foglio: 7 Particella: 1403 Sub.: 10; Sez. urbana: Foglio: 7 Particella: 1403 Sub.: 9;													
Notifica		Partita						Mod.58		1279			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1109 - Sezione A - Foglio 7 - Particella 1403

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/08/2014

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	1403	4			C/6	3	41 m²		Euro 107,99	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/08/2014 Pratica n. VR0256328 in atti dal 29/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 154344.1/2014)
Indirizzo		VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE n. 6 Piano S										
Notifica							Partita		Mod.58		1279	

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	1403	4			C/6	3	41 m²		Euro 107,99	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/02/2011 Pratica n. VR0095159 in atti dal 22/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 46020.1/2011)



Visura storica per immobile

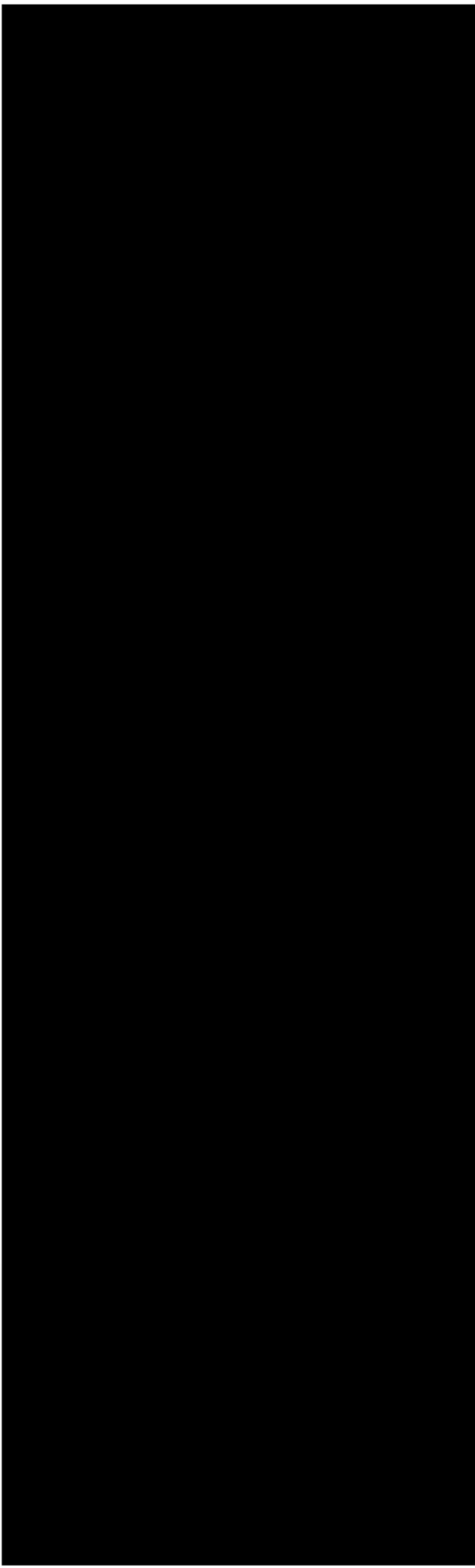
Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2026

Data: 06/02/2026 Ora: 17.48.53

Fine

Visura n.: T325029

Pag: 4



Visura telematica

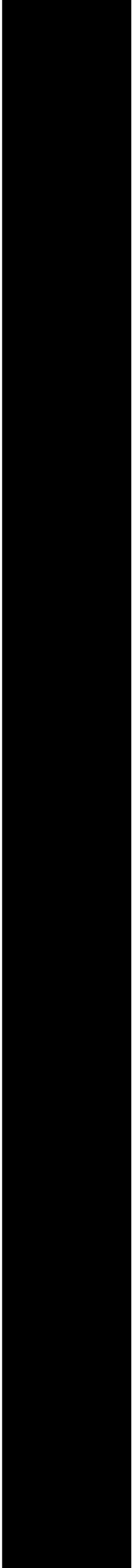
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2026

Dati della richiesta	Comune di SAN PIETRO IN CARIANO (Codice:I109)		
	Provincia di VERONA		
Catasto Fabbricati	Foglio: 7 Particella: 1403 Sub.: 3		

INTESTATI



Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			7	1403	3			C/2	2	71 m²	Totale: 94 m²	Euro 135,67	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE n. 6 Piano SI											
Notifica						Partita				Mod.58		1279	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I109 - Sezione A - Foglio 7 - Particella 1403

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/10/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	1403	3			C/2	2	71 m²		Euro 135,67	VARIAZIONE del 07/10/2015 Pratica n. VR0199537 in atti dal 07/10/2015 G.A.F. - CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 92450.1/2015)



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2026

Indirizzo	VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE n. 6 Piano SI				Mod.58	1279
Notifica	Partita					

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1109 - Sezione A - Foglio 7 - Particella 1403

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/08/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	1403	3			C/2	2	71 m²		Euro 135,67	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/08/2014 Pratica n. VR0256327 in atti dal 29/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 154343.1/2014)
Indirizzo												
VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE n. 6 Piano S												
Notifica	Partita						Mod.58		1279			

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	1403	3			C/2	2	71 m²		Euro 135,67	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/02/2011 Pratica n. VR0095155 in atti dal 22/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 46016.1/2011)
Indirizzo												
VIA G. B. SAIBANTE n. 6 Piano S												
Notifica	Partita						Mod.58		1279			



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2026

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	1403	3			C/2	2	71 m²		Euro 135,67 L. 262.700	CLASSAMENTO del 25/02/1994 in atti dal 24/11/1997 IN DATA 21/11/97 (n. 2013/1994)
Indirizzo		VIA GIAN BATTISTA SAIBANTE n. 6 Piano S										
Notifica						Partita		2329		Mod.58		1279

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/1994

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1			7	1403	3								COSTITUZIONE del 25/02/1994 in atti dal 30/03/1994 (n. 2013.2/1994)	
Indirizzo		VIA SAIBANTE GIAN BATTISTA n. 6 Piano S												
Notifica						Partita		2329		Mod.58		1279		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/10/2014



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2026

Data: 06/02/2026 Ora: 17.48.14

Fine

Visura n.: T324753

Pag: 4

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Direzione Provinciale di VERONA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 06/02/2026 Ora 17:58:33
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T119988 del 06/02/2026

per dati anagrafici

Richiedente FNCMRT

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Luogo di Nascita:

Data di Nascita:

Periodo da ispezionare: dal 01/01/2000 al 06/02/2026

Tipo di formalità: Tutte

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 01/01/2000 al 06/02/2026

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Comune: SAN PIETRO IN CARIANO (VR)

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 19/10/1989 al 06/02/2026

Elenco omonimi

1.

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/12/2015 - Registro Particolare 28341 Registro Generale 43289
Pubblico ufficiale VERONA 2 Repertorio 2551/9990 del 20/11/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in SAN PIETRO IN CARIANO(VR)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/2016 - Registro Particolare 3633 Registro Generale 21753
Pubblico ufficiale BUONAIUTO ALBA Repertorio 15077/9659 del 08/06/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SAN PIETRO IN CARIANO(VR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 13/11/2018 - Registro Particolare 7804 Registro Generale 45932



Direzione Provinciale di VERONA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 06/02/2026 Ora 17:58:33
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T119988 del 06/02/2026

per dati anagrafici

Richiedente FNCMRT

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3551/2218 del 08/11/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Immobili siti in SAN PIETRO IN CARIANO(VR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2022 - Registro Particolare 15473 Registro Generale 21214
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2117 del 15/04/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SAN PIETRO IN CARIANO(VR)
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/09/2022 - Registro Particolare 28940 Registro Generale 39902
Pubblico ufficiale BUONAIUTO ALBA Repertorio 15077/9659 del 08/06/2016
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in SAN PIETRO IN CARIANO(VR)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/08/2025 - Registro Particolare 25929 Registro Generale 35349
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 5234 del 01/07/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SAN PIETRO IN CARIANO(VR)
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

n. T1 119988 del 06/02/2026

Inizio ispezione 06/02/2026 17:57:14

Richiedente FNCMRT

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 43289

Registro particolare n. 28341

Presentazione n. 197 del 04/12/2015

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 20/11/2015

Numero di repertorio 2551/9990/15

Pubblico ufficiale VERONA 2
VERONA (VR)

Codice fiscale -

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data di morte 25/10/2014 Successione testamentaria -
Rinunzia o morte di un chiamato -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 6 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7 Particella 1403 Subalterno 2

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6,5 vani

Immobile n. 2

Comune I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7 Particella 1403 Subalterno 3

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 71 metri quadri



Ispezione telematica

n. T1 119988 del 06/02/2026

Inizio ispezione 06/02/2026 17:57:14

Richiedente FNCMRT

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 43289

Registro particolare n. 28341

Presentazione n. 197 del 04/12/2015

Immobile n. 3

Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 7	Particella 1403	Subalterno 4
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza 41 metri quadri

Immobile n. 4

Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 7	Particella 1403	Subalterno 7
Natura	C7 - TETTOIE CHIUSE O APERTE		Consistenza 35 metri quadri

Sezione C - Soggetti

A favore



Ispezione telematica

n. T1 119988 del 06/02/2026

Inizio ispezione 06/02/2026 17:57:14

Richiedente FNCMRT

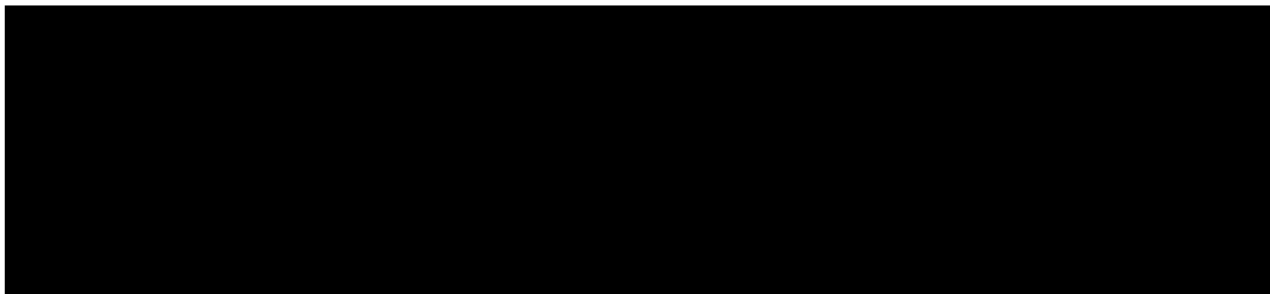
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

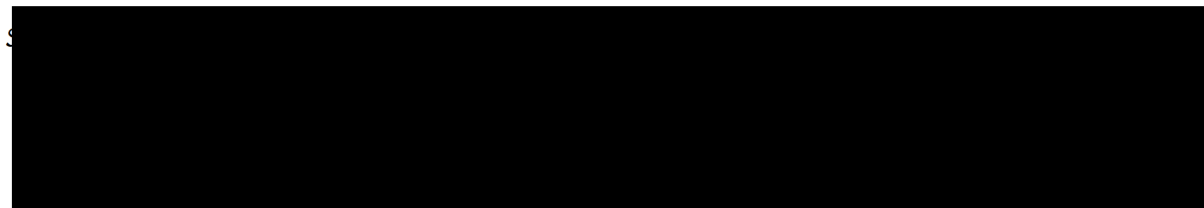
Registro generale n. 43289

Registro particolare n. 28341

Presentazione n. 197 del 04/12/2015



Contro



Sezione D - Ulteriori informazioni*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

SOGGETTO A FAVORE N. 1 = CONIUGE SOGGETTI A FAVORE N. 2 3 4 5 6 = FIGLI LE IMPOSTE IPOTECARIA DI E. 227,00, CATASTALE, DI BOLLO DI E. 64,00, LA TASSA IPOTECARIA DI E. 35,00, SONO STATE VERSATE DIRETTAMENTE DAGLI EREDI IN AUTOLIQUIDAZIONE.



Ispezione telematica

	n. T1 119988 del 06/02/2026
	Inizio ispezione 06/02/2026 17:57:14
Richiedente FNCMRT	Tassa versata € 4,00
Nota di trascrizione	UTC: 2022-09-22T09:32:29.296795+02:00
Registro generale n. 39902	
Registro particolare n. 28940	Presentazione n. 113 del 22/09/2022

Sezione A - Generalità*Dati relativi al titolo*

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	
Data	08/06/2016	Numero di repertorio 15077/9659
Notaio	BUONAIUTO ALBA	Codice fiscale BNT LBA 70L42 F839 M
Sede	SAN PIETRO IN CARIANO (VR)	

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO PER CAUSA DI MORTE
Descrizione	303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Voltura catastale automatica	NO

Atto mortis causa	Data di morte 25/10/2014	Successione testamentaria -
	Rinunzia o morte di un chiamato -	

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1	Soggetti a favore 6	Soggetti contro 1
-------------------	---------------------	-------------------

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 7	Particella	1403	Subalterno	2
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	6,5 vani		
Indirizzo	VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE			N. civico	6
Piano	1				
Immobile n. 2					
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 7	Particella	1403	Subalterno	3
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI				



Ispezione telematica

n. T1 119988 del 06/02/2026

Inizio ispezione 06/02/2026 17:57:14

Richiedente FNCMRT

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

UTC: 2022-09-22T09:32:29.296795+02:00

Registro generale n. 39902

Registro particolare n. 28940

Presentazione n. 113 del 22/09/2022

Indirizzo	DEPOSITO	Consistenza	71 metri quadri
Piano	VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE		N. civico 6
Immobile n. 3	S1		
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 7	Particella 1403	Subalterno 4
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	41 metri quadri
Indirizzo	VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE		N. civico 6
Piano	S1		
Immobile n. 4			
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 7	Particella 1403	Subalterno 7
Natura	C7 - TETTOIE CHIUSE O APERTE	Consistenza	35 metri quadri
Indirizzo	VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE		N. civico 6
Piano	S1		

Sezione C - Soggetti

A favore



Ispezione telematica

n. T1 119988 del 06/02/2026

Inizio ispezione 06/02/2026 17:57:14

Richiedente FNCMRT

Tassa versata € 4,00

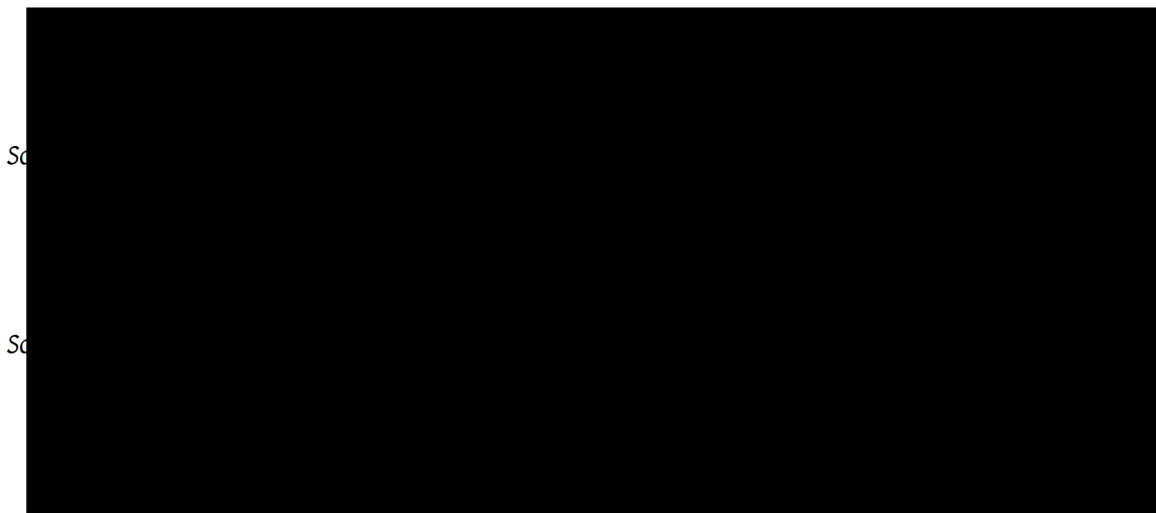
Nota di trascrizione

UTC: 2022-09-22T09:32:29.296795+02:00

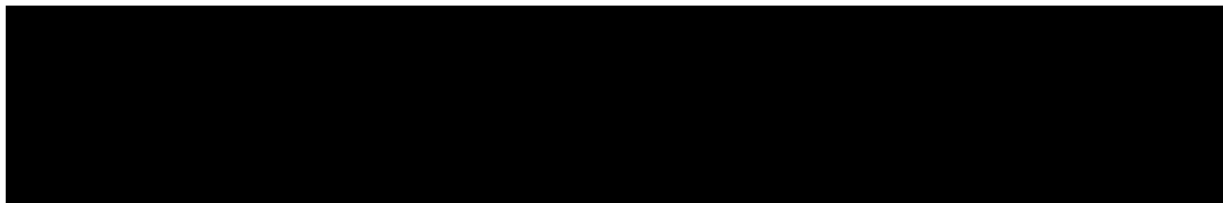
Registro generale n. 39902

Registro particolare n. 28940

Presentazione n. 113 del 22/09/2022



Contro



Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



Ispezione telematica

Richiedente FNCMRT

n. T1 119988 del 06/02/2026
Inizio ispezione 06/02/2026 17:57:14
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 21214

Registro particolare n. 15473

Presentazione n. 6 del 20/05/2022

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 15/04/2022
Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO
Sede VERONA (VR)

Numero di repertorio 2117
Codice fiscale 800 107 20235

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente AVV. LORENZO TADDEI
Codice fiscale TDD LNZ 64P09 L781 D
Indirizzo VIA LUIGI SETTEMBRINI,8, VERONA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 7 Particella 1403 Subalterno 2
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6,5 vani
CIVILE

Immobile n. 2

Comune I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 7 Particella 1403 Subalterno 3
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza -
DEPOSITO



Ispezione telematica

n. T1 119988 del 06/02/2026

Inizio ispezione 06/02/2026 17:57:14

Richiedente FNCMRT

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 21214

Registro particolare n. 15473

Presentazione n. 6 del 20/05/2022

Immobile n. 3

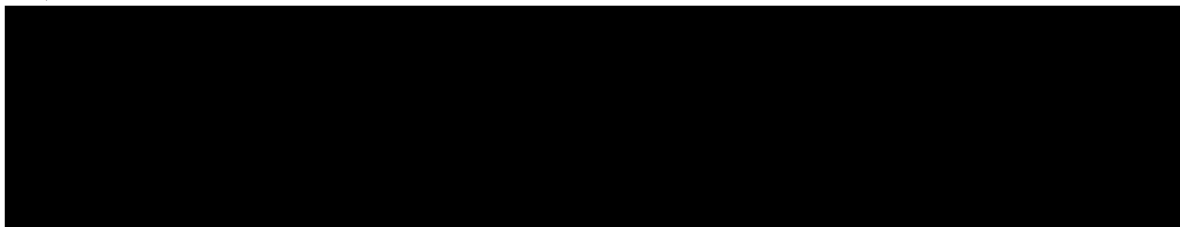
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 7	Particella 1403	Subalterno 4
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza -	

Immobile n. 4

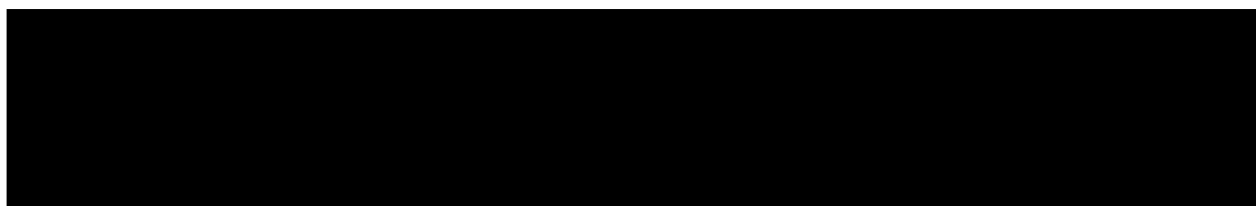
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 7	Particella 1403	Subalterno 7
Natura	C7 - TETTOIE CHIUSE O APERTE		Consistenza -	

Sezione C - Soggetti

A favore



Contro



Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA' IL DICHIARANTE FA PRESENTE CHE GLI IM MOBILI SONO CENSITI NEL COMUNE DI SAN PIETRO IN CARIANO (VR) E LE QUOT E DI PROPRIETA' DELL ' ESECUTATO SONO STATE VERIFICATE.



Ispezione telematica

	n. T1 119988 del 06/02/2026
	Inizio ispezione 06/02/2026 17:57:14
Richiedente FNCMRT	Tassa versata € 4,00
Nota di iscrizione	UTC: 2018-11-12T15:26:51.016823+01:00
Registro generale n. 45932	
Registro particolare n. 7804	Presentazione n. 124 del 13/11/2018

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ALTRO ATTO	
Data	08/11/2018	Numero di repertorio 3551/2218
Pubblico ufficiale	AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE	Codice fiscale 137 568 81002
Sede	ROMA (RM)	

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE		
Derivante da	0420	RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO	
Capitale € 43.778,41	Tasso interesse annuo -	Tasso interesse semestrale -	
Interessi -	Spese -	Totale € 87.556,82	
Importi variabili SI	Valuta estera -	Somma iscritta da aumentare automaticamente -	
Presenza di condizione risolutiva -	Durata -		

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente	AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE
Codice fiscale	137 568 81002
Indirizzo	VIA CEFALONIA 49 - BRESCIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1	Soggetti a favore 1	Soggetti contro 1
-------------------	---------------------	-------------------

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 7	Particella 1403	Subalterno	2
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	6,5 vani		

Immobile n. 2	
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)
Catasto	FABBRICATI



Ispezione telematica

Richiedente FNCMRT

n. T1 119988 del 06/02/2026
Inizio ispezione 06/02/2026 17:57:14
Tassa versata € 4,00

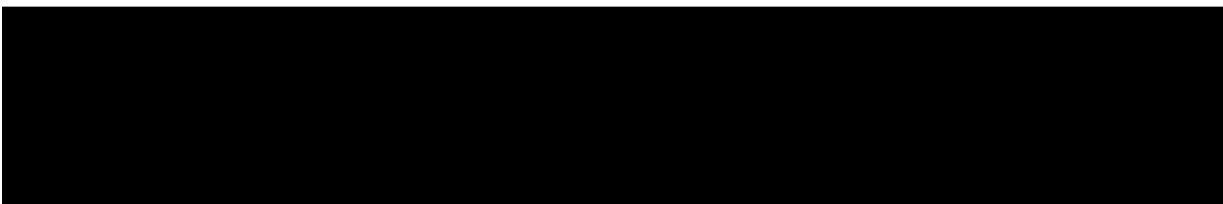
Nota di iscrizione *UTC: 2018-11-12T15:26:51.016823+01:00*

Registro generale n. 45932
Registro particolare n. 7804 *Presentazione n. 124 del 13/11/2018*

Sezione urbana	-	Foglio 7	Particella	1403	Subalterno	7
Natura	C7 - TETTOIE CHIUSE O APERTE		Consistenza	35 metri quadri		
Immobile n. 3						
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 7	Particella	1403	Subalterno	4
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza	41 metri quadri		
Immobile n. 4						
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 7	Particella	1403	Subalterno	3
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO		Consistenza	71 metri quadri		

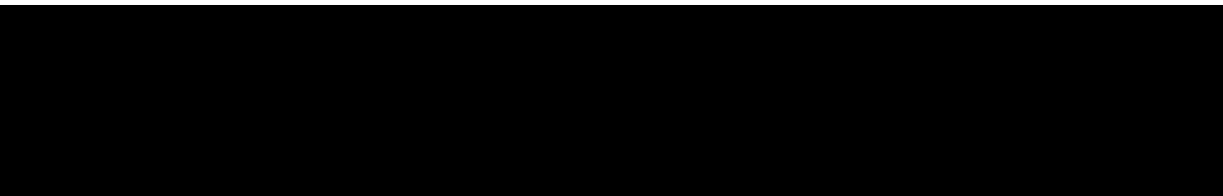
Sezione C - Soggetti

A favore



Per la quota di 2/15

Contro



Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA



Ispezione telematica

n. T1 119988 del 06/02/2026

Inizio ispezione 06/02/2026 17:57:14

Richiedente FNCMRT

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

UTC: 2018-11-12T15:26:51.016823+01:00

Registro generale n. 45932

Registro particolare n. 7804

Presentazione n. 124 del 13/11/2018

VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 02276201800000816000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 15072018 NUMERO DI RUOLO: 250507, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNS , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 01082016 NUMERO DI RUOLO: 250732, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNS , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20102016 NUMERO DI RUOLO: 550081, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNS , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 09112017 NUMERO DI RUOLO: 550068, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TTK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 22022016 NUMERO DI RUOLO: 251056, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: T6H , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 23112015 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 32220170002278817000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 150000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09092017 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 32220140001112126000, ANNO: 2014, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 900000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09052014 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 32220140006021516000, ANNO: 2014, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 900000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09122014 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 32220150003637863000, ANNO: 2015, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 900000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24092015 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 32220160002191692000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 900000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09042016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 32220160005475610000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 900000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24102016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 32220170002885741000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 900000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09092017 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 32220170003489736000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 900000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09102017 NUMERO DI RUOLO: 169, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 15600 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25112015 NUMERO DI RUOLO: 45, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 15600 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25062017 NUMERO DI RUOLO: 2190, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1920, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 05022015 NUMERO DI RUOLO: 474, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 4331, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 29112016 NUMERO DI RUOLO: 2787, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 8186, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 16032015 NUMERO DI RUOLO: 2967, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 8186, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 16032015 NUMERO DI RUOLO: 4124, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 8186, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 21052015 NUMERO DI RUOLO: 5004, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 8186, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 13072015 NUMERO DI RUOLO: 4078, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 8189, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 06062017



Ispezione telematica

	n. T1 119988 del 06/02/2026
	Inizio ispezione 06/02/2026 17:57:14
Richiedente FNCMRT	Tassa versata € 4,00
Nota di iscrizione	UTC: 2016-06-09T10:32:10.454714+02:00
Registro generale n. 21753	
Registro particolare n. 3633	Presentazione n. 171 del 09/06/2016

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	
Data	08/06/2016	Numero di repertorio 15077/9659
Notaio	BUONAIUTO ALBA	Codice fiscale BNT LBA 70L42 F839 M
Sede	SAN PIETRO IN CARIANO (VR)	

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da	0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 130.000,00	Tasso interesse annuo 3,5% Tasso interesse semestrale -
Interessi € 70.000,00	Spese - Totale € 200.000,00
Importi variabili SI	Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva -	Durata 20 anni
Termine dell'ipoteca -	Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1	Soggetti a favore 1	Soggetti contro 6
-------------------	---------------------	-------------------

Sezione B - Immobili**Unità negoziale n. 1**

Immobile n. 1					
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 7	Particella	1403	Subalterno	2
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	6,50 vani		
Indirizzo	VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE			N. civico	6
Piano	1				
Immobile n. 2					
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 7	Particella	1403	Subalterno	3



Ispezione telematica

n. T1 119988 del 06/02/2026

Inizio ispezione 06/02/2026 17:57:14

Richiedente FNCMRT

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

UTC: 2016-06-09T10:32:10.454714+02:00

Registro generale n. 21753

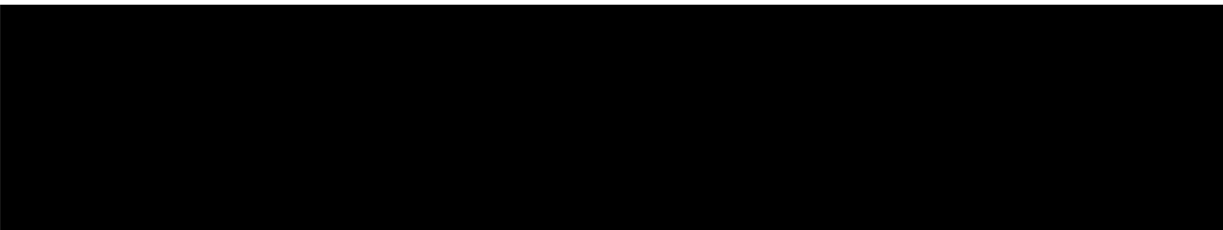
Registro particolare n. 3633

Presentazione n. 171 del 09/06/2016

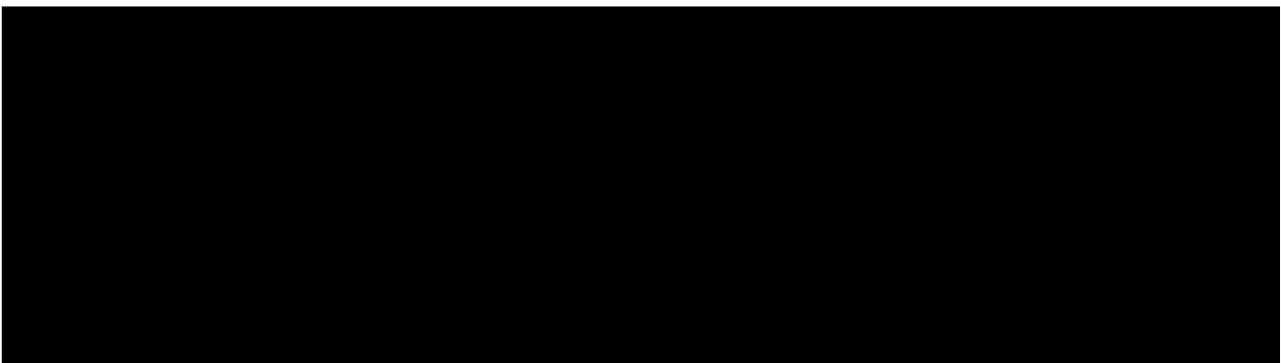
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	71 metri quadri
Indirizzo	VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE	N. civico	6
Piano	S1		
Immobile n. 3			
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 7	Particella 1403	Subalterno 4
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	41 metri quadri
Indirizzo	VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE	N. civico	6
Piano	S1		
Immobile n. 4			
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 7	Particella 1403	Subalterno 7
Natura	C7 - TETTOIE CHIUSE O APERTE	Consistenza	35 metri quadri
Indirizzo	VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE	N. civico	6
Piano	S1		

Sezione C - Soggetti

A favore



Contro



Ispezione telematica

n. T1 119988 del 06/02/2026

Inizio ispezione 06/02/2026 17:57:14

Richiedente FNCMRT

Tassa versata € 4,00

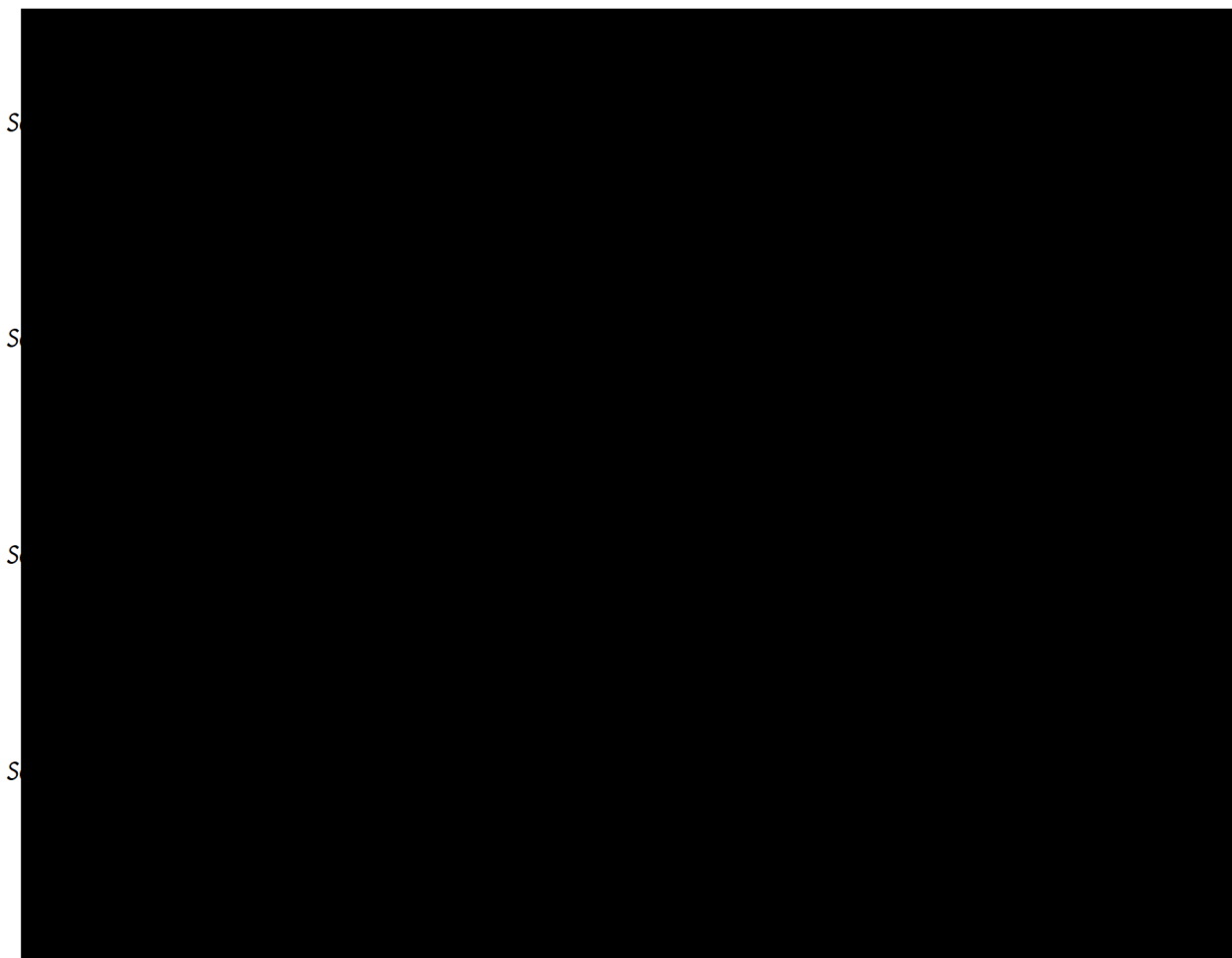
Nota di iscrizione

UTC: 2016-06-09T10:32:10.454714+02:00

Registro generale n. 21753

Registro particolare n. 3633

Presentazione n. 171 del 09/06/2016



Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

REGIME FISCALE EX ARTT. 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. N. 601/73. LA BANCA, COME SOPRA RAPPRESENTATA, CONCEDE A TITOLO DI MUTUO FONDIARIO, AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL D. LGS. 1 SETTEMBRE 1993, N. 385, IN SEGUITO TESTO UNICO BANCARIO, DETTO TUB, ALLA PARTE MUTUATARIA CHE ACCETTA, L'IMPORTO DI EURO 130.000,00 (CENTOTRENTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO). SULLA SOMMA DI DENARO MUTUATA LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE ALLA BANCA MUTUANTE L'INTERESSE IN RAGIONE DI UN TASSO ANNUO INDICIZZATO AL SEGUENTE PARAMETRO: "EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A 3 (TRE) MESI DIVISORE 365 (TRECENTOSESANTACINQUE)", RILEVATO SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O NEL CASO DETTO QUOTIDIANO NON FOSSE PIU' PUBBLICATO O NE OMETTESSE LA DIVULGAZIONE, SU ALTRO PRIMARIO



Ispezione telematica

n. T1 119988 del 06/02/2026

Inizio ispezione 06/02/2026 17:57:14

Richiedente FNCMRT

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

UTC: 2016-06-09T10:32:10.454714+02:00

Registro generale n. 21753

Registro particolare n. 3633

Presentazione n. 171 del 09/06/2016

FOGLIO ECONOMICO-FINANZIARIO OVVERO ANCORA, IN MANCANZA ANCHE DI QUEST'ULTIMO, SULL'APPOSITA PAGINA DEL CIRCUITO TELEMATICO "REUTERS" O, IN ULTERIORE SUBORDINE, DEL CIRCUITO TELEMATICO MID, CALCOLATO COME MEDIA DEI VALORI GIORNALIERI DEL MESE SOLARE PRECEDENTE IL TRIMESTRE SOLARE IN CORSO, ATTUALMENTE PARI AL -0,228% (ZERO VIRGOLA DUECENTOVENTOTTO PER CENTO) MAGGIORATO DI 3,500 (TRE VIRGOLA CINQUECENTO) PUNTI. QUALORA IL VALORE DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE PREVISTO DAL PRESENTE CONTRATTO DOVESSE SCENDERE AL DI SOTTO DELLO ZERO, IL FINANZIAMENTO CONTINUERA' AD ESSERE REMUNERATO DAI SOLI PUNTI DI MAGGIORAZIONE PREVISTI AL COMMA PRECEDENTE. ATTUALMENTE IL TASSO D'INTERESSE CONVENUTO E' PERTANTO PARI A 3,5% (TRE VIRGOLA CINQUE PER CENTO). QUALORA NON FOSSE PIU' POSSIBILE FARE RIFERIMENTO AL SUDDETTO PARAMETRO, LE PARTI CONVENGONO CHE - A DECORRERE DALL'INIZIO DEL PRIMO TRIMESTRE SUCCESSIVO ALLA SCOMPARSA DEL PARAMETRO IN PAROLA - QUEST'ULTIMO SARA' SOSTITUITO DAL PARAMETRO CHE IL MERCATO ADOTTERA' IN SUA VECE OPPURE, IN CASO DI IMPOSSIBILITA' DI SOSTITUZIONE AUTOMATICA, DAL PARAMETRO CHE LA BANCA - SULLA BASE DI FACOLTA' CHE LE VIENE CON QUESTO ATTO SPECIFICAMENTE ATTRIBUITA DALLA PARTE MUTUATARIA - INDIVIDUERA' SEGUENDO LE INDICAZIONI DESUMIBILI DAL MERCATO E DAI PROVVEDIMENTI NAZIONALI O COMUNITARI CHE FOSSERO EMANATI IN MATERIA. IN OGNI CASO, IL PARAMETRO SOSTITUTIVO, DA COMUNICARSI PER ISCRITTO ALLA PARTE MUTUATARIA, NON POTRA' COMPORTARE, AL MOMENTO DELLA PRIMA APPLICAZIONE, SIGNIFICATIVI SCOSTAMENTI DALLA MISURA DEL PRECEDENTE DA ULTIMO RILEVATA. L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 200.000,00 (DUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) DI CUI: - EURO 130.000,00 (CENTOTRENTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) PER CAPITALE, - EURO 70.000,00 (SETTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) PER INTERESSI ANCHE SUCCESSIVI AL PIGNORAMENTO CHE, AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA SI DETERMINANO AL SAGGIO DEL 3,5% (TRE VIRGOLA CINQUE PER CENTO), FATTI SALVI I CRITERI DI VARIAZIONE E DI DETERMINAZIONE DI CUI AI PRECEDENTI ARTT. 1-5, PER L'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE DEL MUTUO CHE RIMANESSERO INSOLUTE, PER INTERESSI DI MORA, PER SPESE GIUDIZIARIE E DI COLLOCAZIONE INCLUSE QUELLE DI CUI AL 1 COMMA DELL'ART. 2855 C.C., PER PREMI DI ASSICURAZIONE, TASSE IMPOSTE E QUALUNQUE ALTRA SOMMA CONTRATTUALMENTE STABILITA PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA CHE SIA, AI SENSI DI LEGGE, DEL PRESENTE CONTRATTO O DELL'ALLEGATO CAPITOLATO (ALLEGATO C). LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39, TERZO COMMA, D.LGS. 385/1993, SINO A CONCORRENZA DELL'IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE, PER CAPITALE, INTERESSI, SPESE ED ACCESSORI. A TUTTI GLI EFFETTI DEL PRESENTE CONTRATTO, ANCHE AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, NONCHE' PER LE NOTIFICHE DI QUALSIASI TITOLO O ATTO, DI OGNI DIFFIDA O AVVISO, ANCHE NON GIUDIZIALE, LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO: - QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA PROPRIA SEDE, QUALE IN EPIGRAFE INDICATA; - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA, ALL'INDIRIZZO SOPRA INDICATO OVVERO A QUELLO FATTO CONOSCERE SUCCESSIVAMENTE CON APPOSITA COMUNICAZIONE; - QUANTO AL TERZO DATORE DI IPOTECA, ALL'INDIRIZZO SOPRA INDICATO OVVERO A QUELLO FATTO CONOSCERE SUCCESSIVAMENTE CON APPOSITA COMUNICAZIONE.



Direzione Provinciale di VERONA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 06/02/2026 Ora 17:57:28
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente FNCMRT

Ispezione n. T119988 del 06/02/2026

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Luogo di Nascita:

Data di Nascita:

Tipo ricerca: Ampliata

Periodo da ispezionare: dal 01/01/2000 al 06/02/2026

Tipo di formalità: Tutte

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 19/10/1989 al 06/02/2026

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1970 al 18/10/1989

Elenco omonimi

1.

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria



Nota di trascrizione

Registro generale n. 35349
Registro particolare n. 25929
Presentazione n. 3 del 27/08/2025

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 294,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 31424
Protocollo di richiesta VR 167316/1 del 2025

Il Conservatore
Conservatore REITANO SALVATORE

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	5234
Data	01/07/2025	Codice fiscale	800 107 20235
Autorità emittente	UNEP TRIBUNALE DI VERONA		
Sede	VERONA (VR)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Richiedente	GETESI SRL PER FINN SPV SRL
Codice fiscale	066 870 81213
Indirizzo	CENTRO DIREZIONALE ISOLA G/8 - NAPOLI

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1						
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	7	Particella	1403	Subalterno	2



Nota di trascrizione

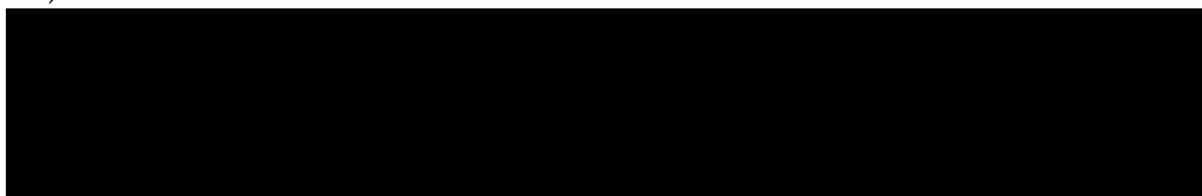
Registro generale n. 35349
Registro particolare n. 25929
Presentazione n. 3 del 27/08/2025

Pag. 2 - Fine

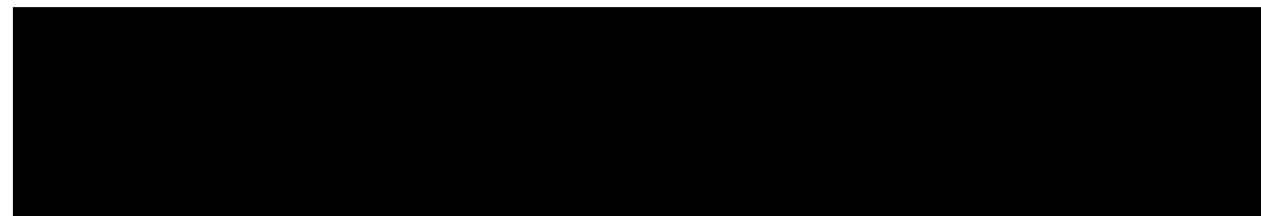
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE			N. civico	6
Immobile n. 2					
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 7	Particella	1403	Subalterno	3
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE			N. civico	6
Immobile n. 3					
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 7	Particella	1403	Subalterno	4
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE			N. civico	6
Immobile n. 4					
Comune	I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 7	Particella	1403	Subalterno	7
Natura	C7 - TETTOIE CHIUSE O APERTE	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE			N. civico	6

Sezione C - Soggetti

A favore



Contro



Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI TRASCRIVE IL PRESENTE PIGNORAMENTO, PROMOSSO DA FINN SPV S.R.L. (C. F. 12244340969), RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY S.P.A. (C.F. 1031100096 1).

