

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA - AGGIORNAMENTO -**  
**LOTTO UNICO**

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



Esperto Stimatore  
Arch. Marta Fincato - [fincarch@gmail.com](mailto:fincarch@gmail.com) - tel. 346.7727151

Custode Giudiziario  
Avv. Silvia Fiorio - [fiorio@studiolegalecrema.com](mailto: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 eseguiti 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**

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Procedura</b>                                   | RGE n. 333/2022 a cui è unita la n. 171/2025                                                                                                                                                                     |
| <b>Lotto</b>                                       | UNICO                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Diritto oggetto di vendita</b>                  | Quota di 15/15 di proprietà di alloggio al piano primo, di deposito, di garage e tettoia                                                                                                                         |
| <b>Tipologia immobile</b>                          | 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                                     |
| <b>Ubicazione</b>                                  | Comune di San Pietro in Cariano (VR), Via G.B. Saibante n° 6                                                                                                                                                     |
| <b>Dati catastali</b>                              | Catasto Fabbricati, Comune di San Pietro in Cariano VR), Foglio 7, <b>mapp. 1403 sub. 2</b> cat. A/2 - <b>mapp. 1403 sub. 3</b> cat. C/2 - <b>mapp. 1403 sub. 4</b> cat. C/6 - <b>mapp. 1403 sub. 7</b> cat. C/7 |
| <b>VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni</b> | € 101.227,00                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Stato di occupazione</b>                        | Beni attualmente occupati dai soggetti eseguiti sigg. ESECUTATO 1 e ESECUTATO 2                                                                                                                                  |
| <b>Irregolarità edilizie</b>                       | Presenti<br>Costi di regolarizzazione € 9.048 circa (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)                                                                                             |
| <b>Irregolarità catastali</b>                      | Presenti<br>Costi di regolarizzazione € 1.200 circa (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)                                                                                             |
| <b>Esistenza di formalità non cancellabili</b>     | SI: servitù di passo a carico dell'u.i. mapp. 1403/7                                                                                                                                                             |
| <b>NOTE</b>                                        | Il soggetto eseguito 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 esecutati 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 Immobiliare 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: [REDACTED] nato a Fumane (VR) il [REDACTED] 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:

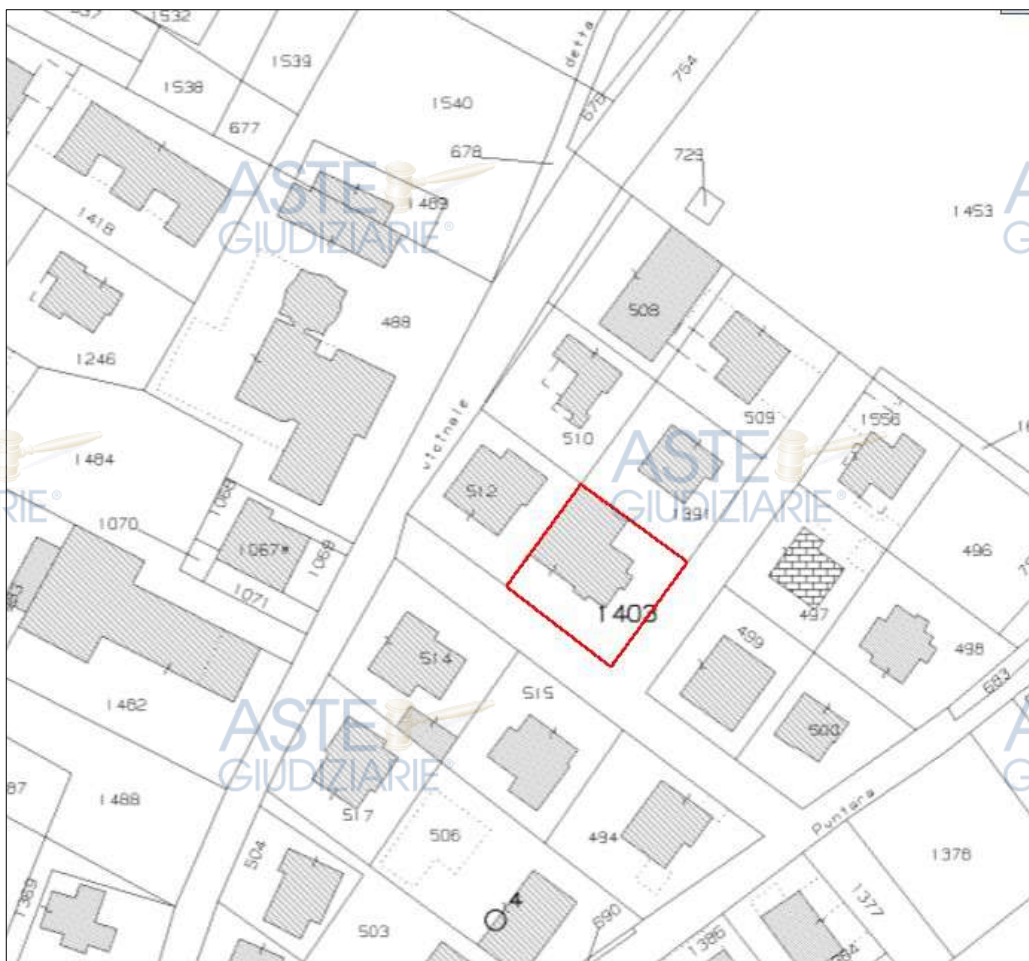
mapp. 1403, qualità Ente Urbano, di mq 625

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*





### **D.1.3. Descrizione dei beni**

#### **D.1.3.1. Contesto**

Gli immobili sono ubicati in zona residenziale prossima al centro del paese di San Pietro in Cariano, comune di circa 13.000 abitanti posto a 14 km circa da Verona; nella zona sono presenti i principali servizi quali scuole primarie, materne, ufficio postale, negozi, impianti sportivi.

#### **D.1.3.2. Descrizione delle unità immobiliari e del fabbricato**

Le unità immobiliari pignorate fanno parte di un fabbricato a due piani fuori terra e seminterrato, composto da due unità abitative e da unità accessorie a piano seminterrato, edificato nella seconda metà degli anni '60 dello scorso secolo e ampliato, nelle porzioni seminterrate extra sagoma, attorno agli anni '80 dello scorso secolo. L'edificio è realizzato con murature e setti portanti presumibilmente in laterizio forato e calcestruzzo armato su fondazioni continue in c.a., solai in latero cemento, tetto a

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.

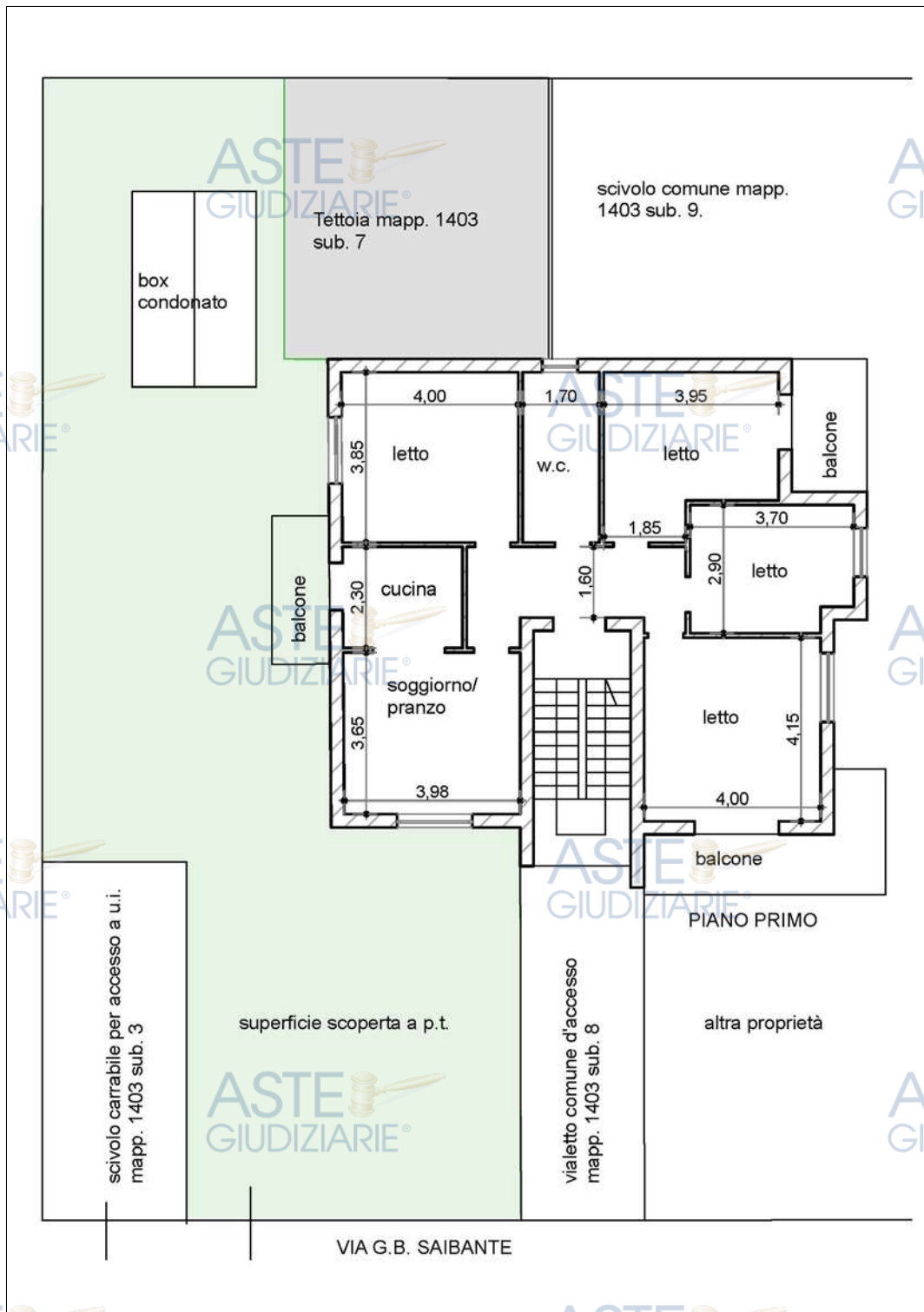
**A - mappale 1403 sub. 2** - Abitazione a piano primo - l'abitazione si compone di ingresso sala da pranzo/soggiorno collegato alla cucina, quattro vani letto, un servizio igienico sanitario e tre balconi; la superficie scoperta ad uso esclusivo a piano terra è, in parte, occupata dalla rampa d'accesso 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.

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**



*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.

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

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

PIANO SEMINTEBBATO  
H. m. 200

DEPOSITO  
H. m. 200

DEPOSITO  
H. m. 200

STRADA COMUNALE

STRADA COMUNALE

BRANO NAPOLI 1.2000  
COM. DI S. PIETRO INC. 709110  
m. n. 1403/3

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Ultima planimetria di atti  
Dichiarazione di N.C. ☒  
Denuncia di variazione ☐  
Data presentazione: 25/02/1994 - Data: 06/11/2023 - n. T115114 - Richiedente: FNCMRT62P60L781D  
Totale schede 7 di cui 3 in corso di elaborazione  
F. 7  
n. 1403 sub. 3

Compilata dal GEOMETRA  
OLIVONI GIOBBIO  
(titolo, cognome e nome)  
Data 25/02/94 della provincia di VERONA n. 882/90019  
data 25/02/94 Firma Piero Olivoni

RISERVATO ALL'UFFICIO

2013  
25 FEB. 1994

Classe dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2023 - Comune di SAN PIETRO IN CARIANO (0109) - < 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

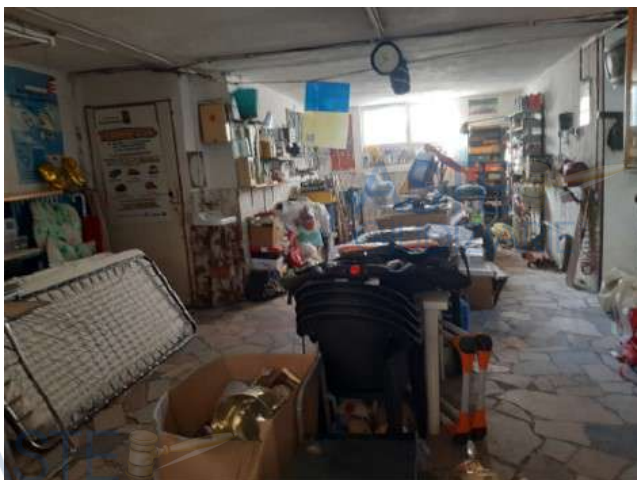


**C - mappale 1403 sub. 4** - Garage a piano seminterrato - l'unità, a cui si accede dallo scivolo comune mapp. 1403 sub. 9 con imbocco da Via F.lli Cervi, e quindi percorrendo parte dell'unità mapp. 1403 sub. 7, è composta da un unico vano nel quale è stato ricavato un ripostiglio con pareti in alluminio 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 tinte in parte rivestite con piastrelle di ceramica; il serramento d'accesso è basculante in metallo zincato con



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

17



**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. T115116 - Richiedente: FNCMKT62P60L781D

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 (GEU)  
LIRE  
500

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

**PIANO SEMINTERRETO**  
H. m. 3.80

**TETTOIA**  
H. m. 3.80

**STRADA COMUNALE**

**STRADA COMUNALE**

**BERNO MAPPALE 1:2000**  
CON. DI S. PIETRO IN CARLANO (109) - < Foglio 7 - Particella 1403 - Subalterno 7 >  
VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE n. 6 Piano S1

**ORIENTAMENTO**

**SCALA DI 1:2000**

Ultima planimetria in atti  
Denuncia di variazione ☐  
Data presentazione: 25/02/1994 - Data: 06/11/2023 - n. T115116 - Richiedente: FNCMKT62P60L781D  
Totale schede catastali: 4  
F. **7**  
n. **1403** sub. **7**

Compilata dal **GEOMETRA**  
(Titolo, cognome e nome)  
**OLIBONI GIOVANNI**  
di **VERONA**  
della provincia di **VERONA**  
data **12/02/2023** Firma **Olivero**

RISERVATO ALL'UFFICIO  
2013



### **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 carrajo all'u.i. mapp. 1403/3 e la porzione fuori terra dell'unità mapp. 1403 sub. 7.

Estratto dell'Elaborato Planimetrico

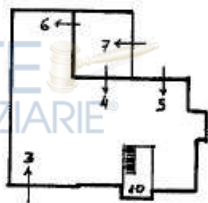
ELABORATO PLANIMETRICO 1:500

BRANO MAPPALE 1:2000

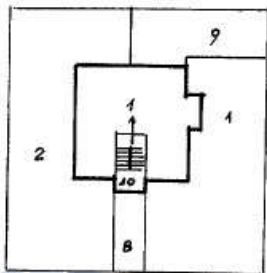
CON.DI S. PIETRO INC.

FOG. 7. M. N. 1403

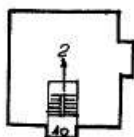
PIANO SEMINTERATO



PIANO RIALZATO



PIANO PRIMO



|        |                                                          |
|--------|----------------------------------------------------------|
| SUB 1  | ABITAZIONE (PIANO RIALZATO) CON CORTESCLUSIVA (P. TERRA) |
| SUB 2  | ABITAZIONE (PIANO PRIMO) CON CORTESCLUSIVA (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.5) COMUNE AI SUB 3-4-5-6-7     |
| SUB 10 | B.C.N.C. (VANO SCALIE) 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.

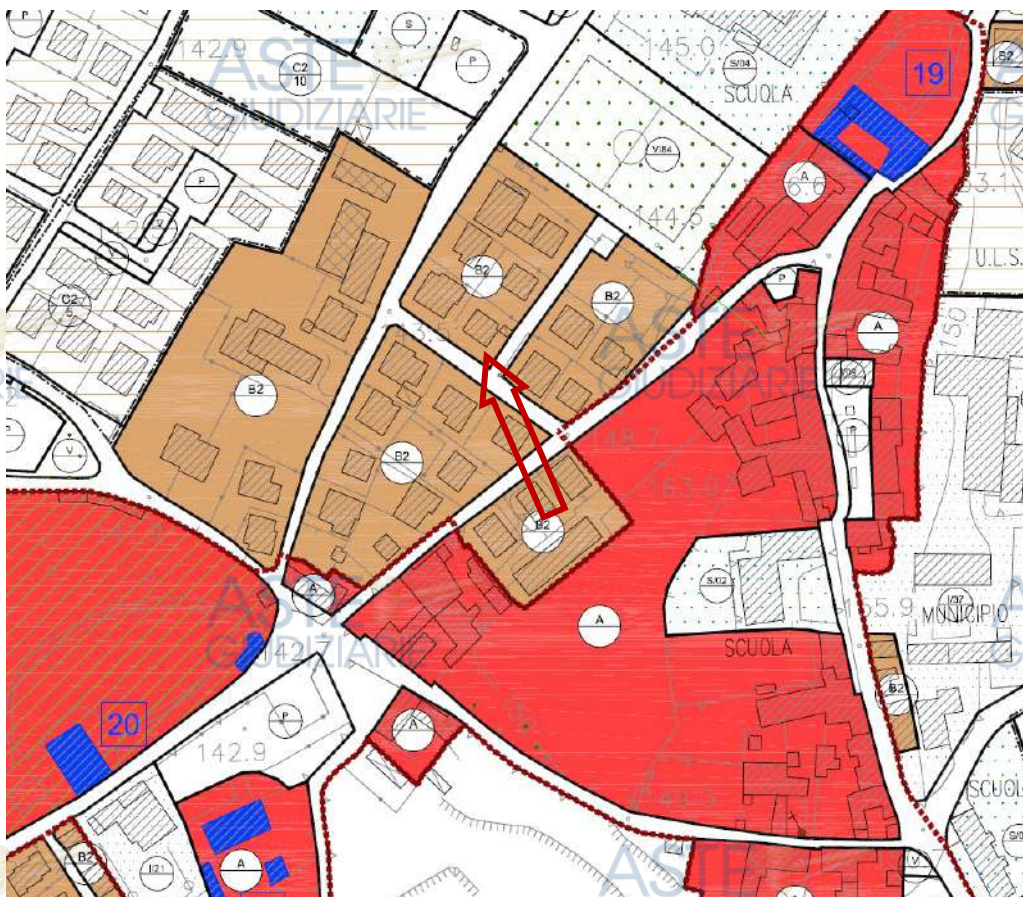
1403/2 e una rampa per l'accesso carraio all'unità mapp. 1403 sub. 3. Su Via F.lli Cervi prospetta la rampa d'accesso carraio comune mapp. 1403 sub. 9.

#### 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



### D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

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

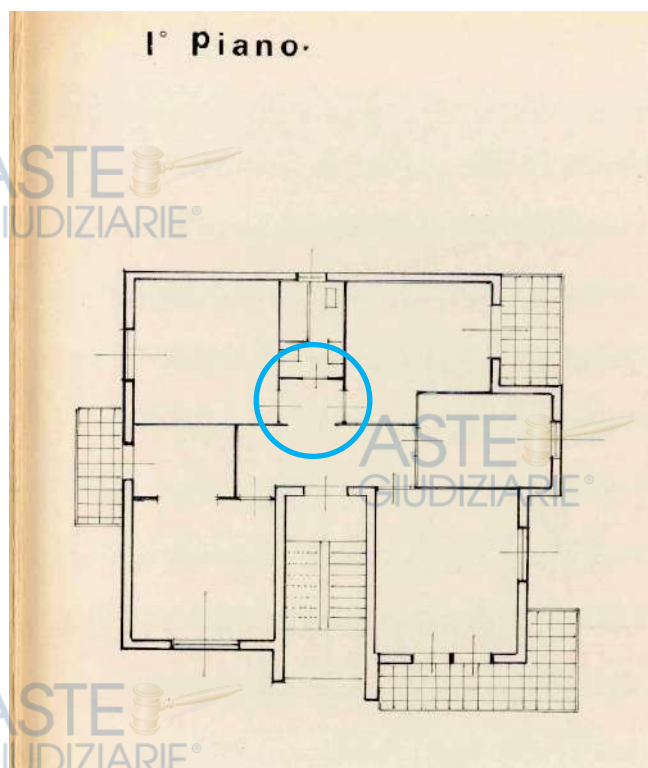
**P.E.** - Licenza di costruzione N. 720 del 28.01.1968 rilasciata a "CERAINI Fratelli" per "costruire un nuovo fabbricato ad uso abitazione" con prescrizioni;

**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. "██████████" 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



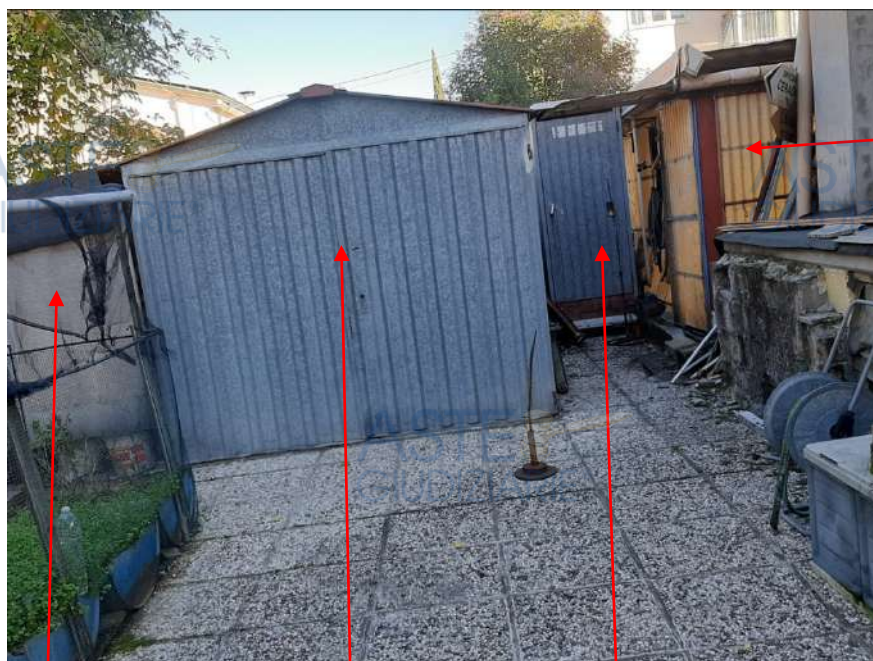
abusivi costituiti da un canile con grate metalliche e copertura a sandwich, un basso manufatto in muratura realizzato a ridosso del fabbricato, un ulteriore manufatto in lamiera e una tettoia addossata ad un box in lamiera, quest'ultimo condonato; si ritiene che i manufatti abusivi non possano essere 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

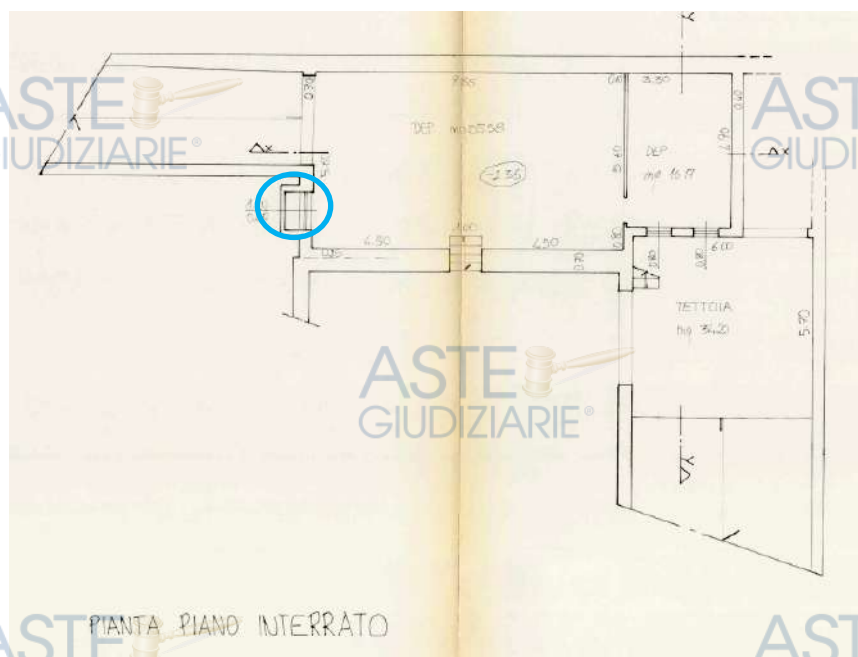
tettoia  
abusiva

box  
condonato

box  
abusivo



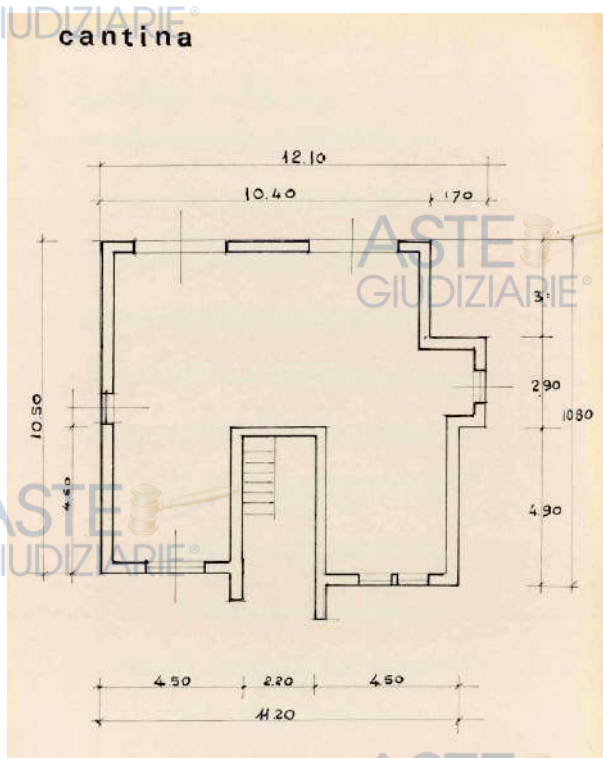
- nel deposito mapp. 1403 sub. 3 non si rileva la presenza della finestra con bocca di lupo indicata sugli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire in sanatoria N. 682/86; si ritiene che tali difformità possano essere sanate ai sensi degli art. 36-37 del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001 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);



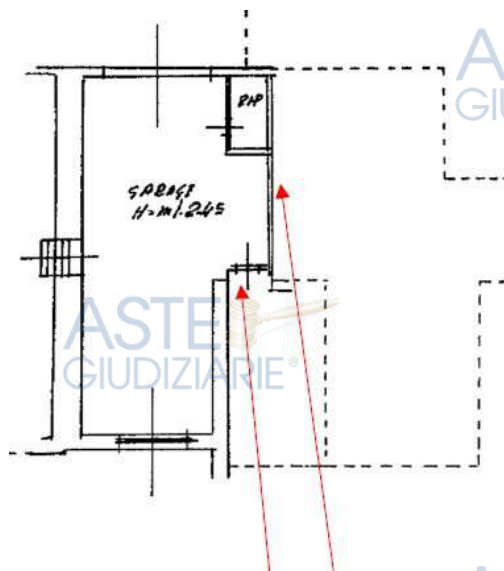
*Estratto dall'elaborato grafico  
allegato al Permesso in  
sanatoria*

- 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..... | <b>€ 9.048,00 circa</b> |

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

**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. [REDACTED], 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 procedura<sup>1</sup>**

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.

<sup>1</sup> 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/1970 Pubblico 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. [REDACTED], 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 eseguito.

**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 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------|---------------------|------------|
| <b>A. mapp. 1403 sub. 2 - abitazione p. 1° con superficie scoperta a p.t.</b>                                            |                     |        |                     |            |
| 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                |            |
| <b>Tot. A - mapp. 1403/2</b>                                                                                             | <b>301,1</b>        |        | <b>127,3</b>        |            |
| <b>B. mapp. 1403 sub. 3 - Deposito a p. seminterrato</b>                                                                 | 87,5                | 0,25   | 21,875              | mediocri   |
| <b>Tot. B - mapp. 1403/3</b>                                                                                             | <b>87,5</b>         |        | <b>21,875</b>       |            |
| <b>C. mapp. 1403 sub. 4 - garage a p. seminterrato</b>                                                                   | 51,5                | 0,5    | 25,75               | mediocri   |
| <b>Tot. C - mapp. 1403/4</b>                                                                                             | <b>51,5</b>         |        | <b>25,75</b>        |            |
| <b>D. mapp. 1403 sub. 7 - tettoia a piano seminterrato</b>                                                               | 38,5                | 0,25   | 9,625               | mediocri   |
| <b>Tot. D - mapp. 1403/7</b>                                                                                             | <b>38,5</b>         |        | <b>9,625</b>        |            |
| <b>Tot. Sup. commerciale mapp. 1403/2/3/4/7</b>                                                                          |                     |        | <b>184,55</b>       |            |

#### 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 allegata 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 divergenza<sup>2</sup> 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

<sup>2</sup> 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<br>204/1/22 |                     | UNITA' B mapp<br>502/1/3-1709/1/2 | SUBJECT mapp.<br>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.<br>commerciali | sup. reali                        | sup.<br>commerciali           | sup. reali<br>sup.<br>commerciali |
| SUP. PRINCIPALE AD USO ABITATIVO o<br>SIMILE |                                                          | 1                 | 90,00                     | 90,00               | 177,00                            | 177,00                        | 109,50<br>109,50                  |
| SUPERFICI<br>SECONDARIE                      | SUP. TERRAZZE - PORTICI - VERANDE                        | 0,3               | 13,00                     | 3,90                | 17,00                             | 5,10                          | 18,60<br>5,58                     |
|                                              | SUP VANI ACCESSORI COMUNICANTI                           | 0,5               | 0,00                      | 0,00                | 13,25                             | 6,63                          | 0,00<br>0,00                      |
|                                              | SUP VANI ACCESSORI NON COMUNICANTI                       | 0,25              | 9,90                      | 2,48                | 53,60                             | 13,40                         | 126,00<br>31,50                   |
|                                              | SUP AUTORIMESSA                                          | 0,5               | 0,00                      | 0,00                | 48,00                             | 24,00                         | 51,50<br>25,75                    |
|                                              | SUP. SCOPERTE DI PERTINENZA FINO ALLA<br>SUP. PRINCIPALE | 0,1               | 0,00                      | 0,00                | 0,00                              | 0,00                          | 109,50<br>10,95                   |
| SUP. SCOPERTE OLTRE LA SUP. PRINCIPALE       |                                                          | 0,02              | 0,00                      | 0,00                | 0,00                              | 0,00                          | 63,50<br>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<br>184,55                  |

| ANALISI DEI PREZZI MARGINALI                                   |  | A          | B            |
|----------------------------------------------------------------|--|------------|--------------|
| PREZZO MARGINALE CARATTERISTICA DATA                           |  | -€ 250,00  | -€ 322,92    |
| PREZZO MARGINALE SUPERFICIE<br>PRINCIPALE                      |  | € 1.245,14 | € 685,46     |
| PREZZO MARGINALE SUPERFICIE<br>PRINCIPALE (prendere il minore) |  | € 685,46   | € 685,46     |
| PREZZO MARGINALE TERRAZZE E PORTICI                            |  | € 205,64   | € 205,64     |
| PREZZO MARGINALE VANI ACCESSORI<br>COMUNICANTI                 |  | € 342,73   | € 342,73     |
| PREZZO MARGINALE VANI ACCESS NON<br>COMUNICANTI                |  | € 171,37   | € 171,37     |
| PREZZO MARGINALE AUTORIMESSA                                   |  | € 342,73   | € 342,73     |
| PREZZO MARGINALE SUP. SCOPERTE FINO<br>ALLA SUP PRINCIPALE     |  | € 68,55    | € 68,55      |
| PREZZO MARGINALE SUP SCOPERTE OLTRE<br>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:1109) |
| Catasto Fabbricati   | Provincia di VERONA                           |
|                      | Foglio: 7 Particella: 1403 Sub.: 2            |

INTESTATI

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| DATI IDENTIFICATIVI |                |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO                                                                                |            |           |        |             |                                                           | DATI DERIVANTI DA |                                                                           |  |
|---------------------|----------------|--------|------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|--------|-------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|--|
| N.                  | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.                                                                                         | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale                                      | Rendita           |                                                                           |  |
| 1                   |                | 7      | 1403       | 2   |                                                                                                    |            | A/2       | 2      | 6,5 vani    | Totale: 124 m² Totale: escluse aree scoperte**:<br>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; |            |           |        |             |                                                           |                   |                                                                           |  |
| Partita             |                |        |            |     | Partita                                                                                            |            | Mod.58    |        | 1279        |                                                           |                   |                                                                           |  |

Rappali 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       | 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; |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                   |                                                                                                                            |
| Partita                                                                                            |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                   |                                                                                                                            |
| Mod.58                                                                                             |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                   |                                                                                                                            |
| 1279                                                                                               |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                   |                                                                                                                            |

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

Data: 06/02/2026 Ora: 17.47.39 pag: 3  
Visura n.: T324499 Pag: 3

|           |                                   |  |  |  |        |      |
|-----------|-----------------------------------|--|--|--|--------|------|
| Indirizzo | VIA G. B. SAIBANTE n. 6 Piano T-1 |  |  |  | Mod.58 | 1279 |
| Notifica  | Partita                           |  |  |  |        |      |

**Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/1994**

| 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<br>L. 812.500 | CLASSAMENTO del 25/02/1994 in atti dal 24/11/1997 IN DATA 21/11/97 (n. 2013/1994) |
| VIA GIAN BATTISTA SAIBANTE n. 6 Piano T-1 |                |        |            |                     |            |            |           |        |             |                      |                           |                                                                                   |
| Indirizzo                                 |                |        |            | Partita             |            |            |           | 2329   |             | Mod.58               |                           | 1279                                                                              |
| Notifica                                  |                |        |            |                     |            |            |           |        |             |                      |                           |                                                                                   |

**Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/1994**

| 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   |            |            |           |        |                   |                      |         | COSTITUZIONE del 25/02/1994 in atti dal 30/03/1994 (n. 2013.2/1994) |
| Indirizzo           |                | VIA SAIBANTE GIAN BATTISTA n. 6 Piano T-1 |            |     |            |            |           |        |                   |                      |         |                                                                     |
| Notifica            |                | Partita                                   |            |     |            | 2329       |           | Mod.58 |                   | 1279                 |         |                                                                     |

**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: 17.47.39

Visura n.: T324499 Pag: 4

Fine

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.: 7            |

ANTESTATI



Unità immobiliare dal 09/11/2015

| DATI IDENTIFICATIVI |                                                  | DATI DI CLASSAMENTO |            |     |            |            |           |        | DATI DERIVANTI DA |                           |            |                                                                           |
|---------------------|--------------------------------------------------|---------------------|------------|-----|------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------|
| N.                  | Sezione Urbana                                   | Foglio              | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie Catastale      | Rendita    |                                                                           |
| 1                   |                                                  | 7                   | 1403       | 7   |            |            | C/7       | 1      | 35 m <sup>2</sup> | Totale: 35 m <sup>2</sup> | Euro 10,85 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo           | VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE n. 6 Piano SI     |                     |            |     |            |            |           |        |                   |                           |            |                                                                           |
| Comunità comuni     | Sez. urbana: Foglio: 7 Particella: 1403 Sub.: 9; |                     |            |     |            |            |           |        |                   |                           |            |                                                                           |
| Notifica            |                                                  |                     |            |     |            |            | Partita   |        |                   | Mod.58                    | 1279       |                                                                           |

Capipali 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       | 7   |                     |            | C/7       | 1      | 35 m <sup>2</sup> |                      | Euro 10,85        | VARIAZIONE del 07/10/2015 Pratica n. VR0199541 in atti dal 07/10/2015 G.A.F. - CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 92454.1/2015) |
| Indirizzo      |  | VIA GIOVANNI BATTISTA SAIBANTE n. 6 Piano S1 |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                      |                   |                                                                                                                            |
| Utilità comuni |  |                                              |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                      |                   |                                                                                                                            |
| Sez. urbana:   |  | Foglio: 7 Particella: 1403 Sub.: 9;          |        |            |     |                     |            |           |        |                   |                      |                   |                                                                                                                            |
| Partita        |  |                                              |        |            |     | Partita             |            |           |        | Mod.58            |                      | 1279              |                                                                                                                            |

Mappati 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 m <sup>2</sup> |                      | 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 |            |            |           |        |                   |                      |            |                                                                                                                                                                 |
| Partita             |                |        |            | Partita                                     |            |            |           | Mod.58 |                   | 1279                 |            |                                                                                                                                                                 |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 22/02/2011

| 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 m <sup>2</sup> |                      | 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 |  |  | Mod.58 | 1279 |
| Notifica  | Partita                         |  |  |        |      |

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/1994

| 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<br>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

| 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                                       |            |            |           |        |             |                      |         | 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    |                                                                     |

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2026

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

TESTO INFORMATIZZATO

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| DATI IDENTIFICATIVI |                                                                                                    | DATI DI CLASSAMENTO |            |     |            |            |           |        | DATI DERIVANTI DA |                      |             |                                                                           |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|-----|------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| N.                  | Sezione Urbana                                                                                     | Foglio              | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie Catastale | Rendita     |                                                                           |
| 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        |                                                                           |

Capipali 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 S1                                                       |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                   |                                                                                                                            |
| Utilità comuni |                     | Sez. urbana: Foglio: 7 Particella: 1403 Sub.: 10; Sez. urbana: Foglio: 7 Particella: 1403 Sub.: 9; |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                   |                                                                                                                            |
| Partita        |                     | Partita                                                                                            |            |     |                     |            | Mod.58    |        | 1279        |                      |                   |                                                                                                                            |

Mappati 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 |            |           |        |             |                      |             |                                                                                                                                                                 |
| Partita             |                |        |            |                     | Partita                                     |            | Mod.58    |        | 1279        |                      |             |                                                                                                                                                                 |

### Situazione dell'unità immobiliare dal 22/02/2011

| 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 m <sup>2</sup> |                      | 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

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/1994

| 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<br>L. 209,100 | CLASSAMENTO del 25/02/1994 in atti dal 24/11/1997 IN DATA 21/11/97 (n. 2013/1994) |
| VIA GIAN BATTISTA SAIBANTE n. 6 Piano S |                |        |            |                     |            |            |           |        |             |                      |                           |                                                                                   |
| Indirizzo                               |                |        |            | Partita             |            |            |           | 2329   |             | Mod.58               |                           | 1279                                                                              |
| Notifica                                |                |        |            |                     |            |            |           |        |             |                      |                           |                                                                                   |

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/1994

| 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                                       |            |            |           |        |             |                      |         | 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 |

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



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:1109) |
| Catasto Fabbricati   | Provincia di VERONA                           |
|                      | Foglio: 7 Particella: 1403 Sub.: 3            |

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| ANTESTATI                        |  |
| Unità immobiliare dal 09/11/2015 |  |

| DATI IDENTIFICATIVI |                |        |            | DATI DI CLASSAMENTO                          |            |            |           |        |             | DATI DERIVANTI DA    |             |                                                                           |
|---------------------|----------------|--------|------------|----------------------------------------------|------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| N.                  | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub                                          | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita     |                                                                           |
| 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 |            |            |           |        |             |                      |             |                                                                           |
| Particella          |                |        |            | Partita                                      |            |            |           | Mod.58 |             | 1279                 |             |                                                                           |

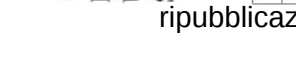
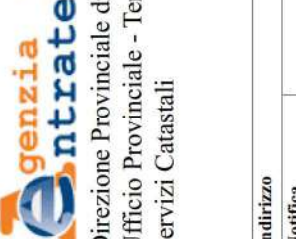
Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune 1109 - Sezione A - Foglio 7 - Particella 1403

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.I.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 |  |  | Partita | Mod.58 | 1279 |
| Notifica  |                                              |  |  |         |        |      |

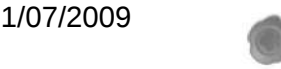
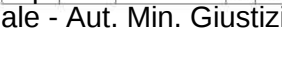
Appalti Terreni Correlati  
Codice Comune 1109 - Sezione A - Foglio 7 - Particella 1403

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                                        | 3   |            |            | C/2       | 2      | 71 m <sup>2</sup> |                      | 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 |     |            |            |           |        |                   | Partita              |             | Mod.58                                                                                                                                                          | 1279 |  |                   |  |
| Notifica            |                |        |                                             |     |            |            |           |        |                   |                      |             |                                                                                                                                                                 |      |  |                   |  |

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/02/2011

| 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       | 3                   |            |            | C/2       | 2      | 71 m <sup>2</sup> |                      | 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 |        |            |                     | Partita    |            | Mod.58    |        | 1279              |                      |             |                                                                                                                                                        |
| Notifica            |                                 |        |            |                     |            |            |           |        |                   |                      |             |                                                                                                                                                        |



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<br>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 |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                           |                                                                                   |
| Particella                              |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                           |                                                                                   |
| Partita                                 |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                           |                                                                                   |
| Mod.58                                  |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                           |                                                                                   |
| 1279                                    |                     |        |            |     |                     |            |           |        |             |                      |                           |                                                                                   |

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/1994

| 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                                    | 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 |                     |            |            |           |        |             |                      |         |                                                                     |
| Partita             |                | 2329   |                                         | Mod.58              |            | 1279       |           |        |             |                      |         |                                                                     |

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

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  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

**Ispezione telematica**

per dati anagrafici

Richiedente FNCMRT

Ispezione n. T119988 del 06/02/2026

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  
Pubblico ufficiale VERONA 2  
VERONA (VR)

Numero di repertorio 2551/9990/15  
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 -  
Rinuncia 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 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 71 metri quadri  
DEPOSITO

**Ispezione telematica**

n. T1 119988 del 06/02/2026

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

Tassa versata € 4,00

Richiedente FNCMRT

**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

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,  
RIMESSE, AUTORIMESSE

Particella 1403

Consistenza

Subalterno 4

41 metri quadri

**Immobile n. 4**

Comune I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7

Natura C7 - TETTOIE CHIUSE O

APERTE

Particella 1403

Consistenza

Subalterno 7

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

Tassa versata € 4,00

Richiedente FNCMRT

**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**

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

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

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| Descrizione | ATTO NOTARILE PUBBLICO     |
| Data        | 08/06/2016                 |
| Notaio      | BUONAIUTO ALBA             |
| Sede        | SAN PIETRO IN CARIANO (VR) |

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Numero di repertorio | 15077/9659           |
| Codice fiscale       | BNT LBA 70L42 F839 M |

**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**

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

**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 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 | -    |              |

## Ispezione telematica

n. T1 119988 del 06/02/2026

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

Tassa versata € 4,00

Richiedente FNCMRT

### 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

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,  
RIMESSE, AUTORIMESSE

Particella 1403 Subalterno 4

Consistenza -

Immobile n. 4

Comune I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7

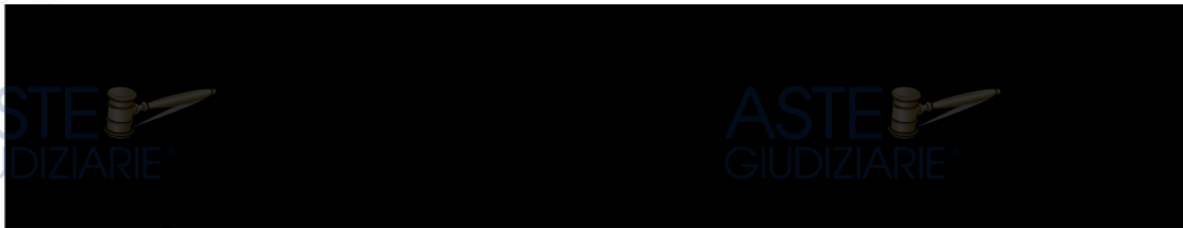
Natura C7 - TETTOIE CHIUSE O  
APERTE

Particella 1403 Subalterno 7

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

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Sede ROMA (RM)

Numero di repertorio 3551/2218

Codice fiscale 137 568 81002

**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

Catasto

Sezione urbana

Natura

I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)  
FABBRICATI

- Foglio 7

A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Particella 1403

Consistenza 6,5 vani

Subalterno

2

Immobile n. 2

Comune

Catasto

I109 - SAN PIETRO IN CARIANO (VR)  
FABBRICATI

**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 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**

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

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

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| Descrizione | ATTO NOTARILE PUBBLICO     |
| Data        | 08/06/2016                 |
| Notaio      | BUONAIUTO ALBA             |
| Sede        | SAN PIETRO IN CARIANO (VR) |

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Numero di repertorio | 15077/9659           |
| Codice fiscale       | BNT LBA 70L42 F839 M |

**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

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: 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            |
| 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            |
| 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**

Richiedente FNCMRT

Nota di iscrizione

Registro generale n. 21753

Registro particolare n. 3633

n. T1 119988 del 06/02/2026

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

Tassa versata € 4,00

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

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:

Periodo da ispezionare:

Tipo di formalità:

Ampliata

dal 01/01/2000 al 06/02/2026

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 ipotecaria | € 200,00 |
|              | Tassa ipotecaria   | € 35,00  |

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Imposta di bollo        | € 59,00 |
| Sanzioni amministrative | -       |

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 31424  
Protocollo di richiesta VR 167316/1 del 2025Il Conservatore  
Conservatore REITANO SALVATORE

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Descrizione        | ATTO GIUDIZIARIO         |
| Data               | 01/07/2025               |
| Autorità emittente | UNEP TRIBUNALE DI VERONA |
| Sede               | VERONA (VR)              |

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Numero di repertorio | 5234          |
| 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

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

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

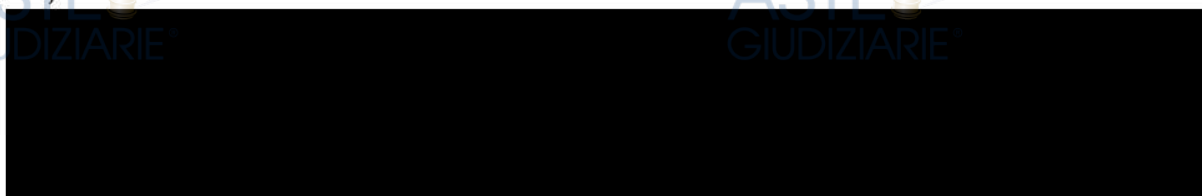
Registro generale n. 35349  
Registro particolare n. 25929  
Presentazione n. 3 del 27/08/2025

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).