

TRIBUNALE DI VERONA

PERIZIA DI STIMA CON PIU' LOTTI

LOTTE DA 1 A 5

Liquidazione Giudiziale	RG 148/2025
	Immobiliare PM S.r.l.s.
Giudice Delegato	Dott.ssa Cristiana Bottazzi

Esperto Stimatore
dott. geom. Arianna Filippozzi
con studio in Corso Porta Nuova, 133 – 37122 Verona
e-mail: studio@filippozzi.eu / telefono: 045 2227478

Curatore
Avv. Ilaria Andreoli
Con studio in Via Albere n 10 – 37138 Verona
e-mail: andreoli@studiorigoli.com / telefono 045569311

INDICE E SOMMARIO DELLA RELAZIONE

A.	SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO	3
B.	DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA.....	8
C.	DIVISIONE IN LOTTI	8
D.	DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI.....	9
D.1.	LOTTO 1 –CASA A SCHIERA CON AREA ESCLUSIVA E AUTORIMESSA, DENOMINATA “BERLINO” IN LAVAGNO (VR), VICOLO DON GIUSEPPE PUGLISI.....	9
D.2.	LOTTO 2 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON AREA ESCLUSIVA E AUTORIMESSA, DENOMINATO “PRAGA” IN LAVAGNO (VR), VICOLO DON GIUSEPPE PUGLISI	30
D.3.	LOTTO 3 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON AREA ESCLUSIVA E AUTORIMESSA, DENOMINATO “VIENNA” IN LAVAGNO (VR), VICOLO DON GIUSEPPE PUGLISI.....	49
D.4.	LOTTO 4 –CASA A SCHIERA CON AREA ESCLUSIVA E AUTORIMESSA, DENOMINATA “LONDRA” IN LAVAGNO (VR), VICOLO DON GIUSEPPE PUGLISI.....	68
D.5.	LOTTO 5 – APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E AUTORIMESSA, DENOMINATO “ROMA” IN LAVAGNO (VR), VICOLO DON GIUSEPPE PUGLISI.....	87

A. SCHEDE SINTETICHE DI RIEPILOGO

A.1. SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Procedura	RF 148/2025
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Proprietà dell'intero
Tipologia immobile	"BERLINO", casa a schiera con cantina, area esclusiva e autorimessa
Ubicazione	Lavagno (VR), loc. Vaghetto, Vicolo don Puglisi snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Lavagno (VR), Foglio 16, m.n. 1208 sub 14 e 20.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 345.000,00
Stato di occupazione	Libero da persone. Presenza di arredamento parziale di proprietà di terzi.
Irregolarità edilizie	No
Irregolarità catastali	No
Esistenza di formalità non cancellabili	No
NOTE	Immobile con finiture ed impiantistica da ultimare in piccola parte.



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 curatore 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.

A.2. SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Procedura	RF 148/2025
Lotto	2
Diritto oggetto di vendita	Proprietà dell'intero
Tipologia immobile	"PRAGA", appartamento piano terra con aree esterne ed autorimessa
Ubicazione	Lavagno (VR), loc. Vaghetto, Vicolo don Puglisi snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Lavagno (VR), Foglio 16, m.n. 1208 sub 15 e 22.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 147.000,00
Stato di occupazione	Libero da persone. Presenza di arredamento parziale di proprietà di terzi.
Irregolarità edilizie	Sì, costo di regolarizzazione della recinzione € 2.000,00
Irregolarità catastali	No
Esistenza di formalità non cancellabili	No
NOTE	Immobile con finiture ed impiantistica da ultimare in piccola parte.



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 curatore 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.

A.3. SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

Procedura	RF 148/2025
Lotto	3
Diritto oggetto di vendita	Proprietà dell'intero
Tipologia immobile	"VIENNA", appartamento al piano terra con aree esterne ed autorimessa
Ubicazione	Lavagno (VR), loc. Vaghetto, Vicolo don Puglisi snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Lavagno (VR), Foglio 16, m.n. 1208 sub 16 e 25.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 170.000,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Si, costo di regolarizzazione della recinzione € 2.000,00
Irregolarità catastali	No
Esistenza di formalità non cancellabili	No
NOTE	Immobile con impiantistica da ultimare e completare. Assenza di finiture (mancano pavimenti, rivestimenti, porte, battiscopa, impianti etc).



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 curatore 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.

A.4. SCHEDA SINTETICA LOTTO 4

Procedura	RF 148/2025
Lotto	4
Diritto oggetto di vendita	Proprietà dell'intero
Tipologia immobile	"LONDRA", casa a schiera con area esterna su tre lati, cantina e autorimessa
Ubicazione	Lavagno (VR), loc. Vaghetto, Vicolo don Puglisi snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Lavagno (VR), Foglio 16, m.n. 1208 sub 17 e 24.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 335.000,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	No
Irregolarità catastali	No
Esistenza di formalità non cancellabili	No
NOTE	Immobile con finiture ed impiantistica da ultimare in piccola parte.



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 curatore 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.

A.5. SCHEDA SINTETICA LOTTO 5

Procedura	RF 148/2025
Lotto	5
Diritto oggetto di vendita	Proprietà dell'intero
Tipologia immobile	"ROMA", appartamento al piano primo con autorimessa
Ubicazione	Lavagno (VR), loc. Vaghetto, Vicolo don Puglisi snc
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di Lavagno (VR), Foglio 16, m.n. 1208 sub 19 e 21.
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 180.000,00
Stato di occupazione	Abitazione libera. Garage con presenza di masserizie di proprietà di terzi.
Irregolarità edilizie	Si (vedi note)
Irregolarità catastali	Si (vedi note)
Esistenza di formalità non cancellabili	No
NOTE	Assenza in loco di parete tra bagno ed antibagno. Difformità non sanabile. L'aggiudicatario dovrà realizzare parete in loco per ripristinare la conformità edilizia e catastale. Costo previsto € 1.500,00, già conteggiato nel valore di stima.



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 curatore 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

Gli immobili trattati sono oggetto di perizia per il seguente diritto:

- lotto 1, per la piena proprietà dell'intero;
- lotto 2, per la piena proprietà dell'intero;
- lotto 3, per la piena proprietà dell'intero;
- lotto 4, per la piena proprietà dell'intero;
- lotto 5, per la piena proprietà dell'intero;

C. DIVISIONE IN LOTTI

Gli immobili oggetto di perizia vengono raggruppati nei seguenti lotti di vendita:

- LOTTO 1: BERLINO - casa a schiera con autorimessa in Lavagno (VR), loc. Vaghetto, Vicolo Don Puglisi (sub. 14-20);
- LOTTO 2: PRAGA - appartamento con autorimessa in Lavagno (VR), loc. Vaghetto, Vicolo Don Puglisi (sub. 15-22);
- LOTTO 3: VIENNA - appartamento con autorimessa in Lavagno (VR), loc. Vaghetto, Vicolo Don Puglisi (sub. 16-25);
- LOTTO 4: LONDRA – casa a schiera con autorimessa in Lavagno (VR), loc. Vaghetto, Vicolo Don Puglisi (sub. 17-24);
- LOTTO 5: ROMA – appartamento con autorimessa in Lavagno (VR), loc. Vaghetto, Vicolo Don Puglisi (sub. 19-21);

Gli immobili vengono organizzati in singoli lotti aventi funzionalità autonoma, al fine di trarre il maggior vantaggio economico dalla vendita da parte della procedura.

Gli immobili oggetto di perizia sono inseriti tutti in un unico fabbricato di nuova costruzione, edificato in recente lottizzazione nel Comune di Lavagno, loc. Vaghetto.

I n. 5 lotti, ciascuno formato da abitazione con autorimessa, non risultano comporre l'intera del fabbricato, infatti n. 1 appartamento con autorimessa risulta essere già stato compravenduto con atto in data 18/07/2025 (unità STOCOLMA – sub. 18-23).

D. DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1. LOTTO 1 –CASA A SCHIERA CON AREA ESCLUSIVA E AUTORIMESSA, DENOMINATA “BERLINO” IN LAVAGNO (VR), VICOLO DON GIUSEPPE PUGLISI



D.1.1. Proprietà

Gli immobili oggetto di procedura sono pervenuti alla ditta Immobiliare PM S.r.l.s. in forza dei seguenti titoli (ricostruzione fino al primo titolo ante ventennio):

- atto di divisione del 27/07/1993 (trascritto a Verona in data 02/08/1993, RG 20981, RP 14886) con il quale I , per la quota di 1/2 ciascuna, sono divenute proprietarie dei beni censiti nel Catasto Terreni del Comune di Lavagno, fg 16, m.n. 13, 31, 32, 72, 73, 74, 85, 33, 34, 37, 75, 86, 88;
- atto di compravendita del 31/01/2008 (trascritto a Verona il 06/02/2008, RG 5345, RP 3572) con il quale la soc. è divenuta proprietaria dei beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Lavagno, fg 16, m.n. 31, 311, 32, 72, 74, 85, 387, 370, 372 e 374;
- atto di compravendita del 12/07/2022 (trascritto a Verona in data 15/07/2022, RG 30761, RP 22413) con il quale la soc. Immobiliare PM S.r.l.s. è divenuta proprietaria per l'intero dei beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Lavagno, fg 16, m.n. 31, 1027 e 1033 per un totale di mq 1.040.

Su tale lotto di terreno sono successivamente stati edificati i beni immobili oggetto di perizia.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di perizia sono attualmente accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Lavagno (VR), fg 16, m.n.:

- 1208 sub 14, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 9, sup cat tot mq 220, sup cat tot escluse aree scoperte mq 204, RC € 697, 22;
- 1208 sub 20, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 40, sup cat tot mq 46, RC € 47,51.

Intestazione catastale:

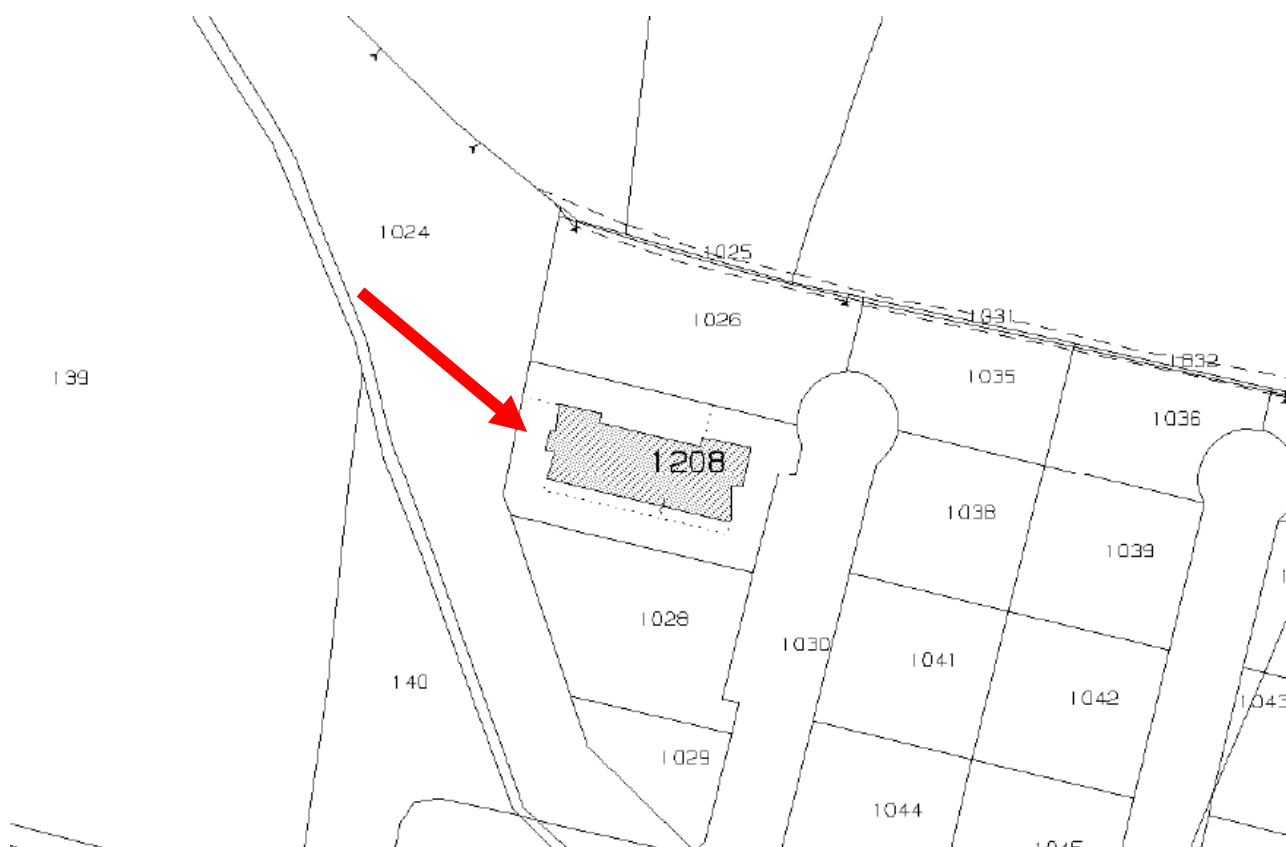
Immobiliare PM S.r.l.s.

proprietà dell'intero

I beni insistono su area individuata Catasto Terreni, Comune di Lavagno (VR), fg 16, m.n.:

- 1208, ente urbano di mq 1.040.

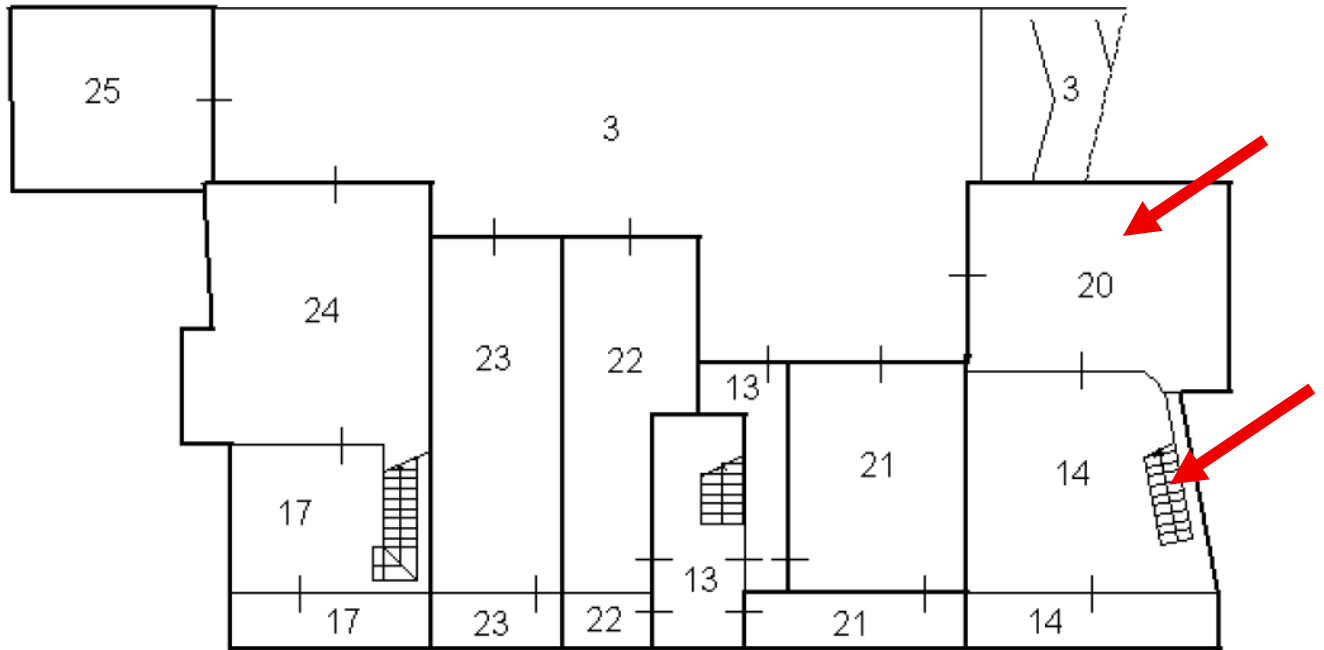
Stralcio di mappa catastale:



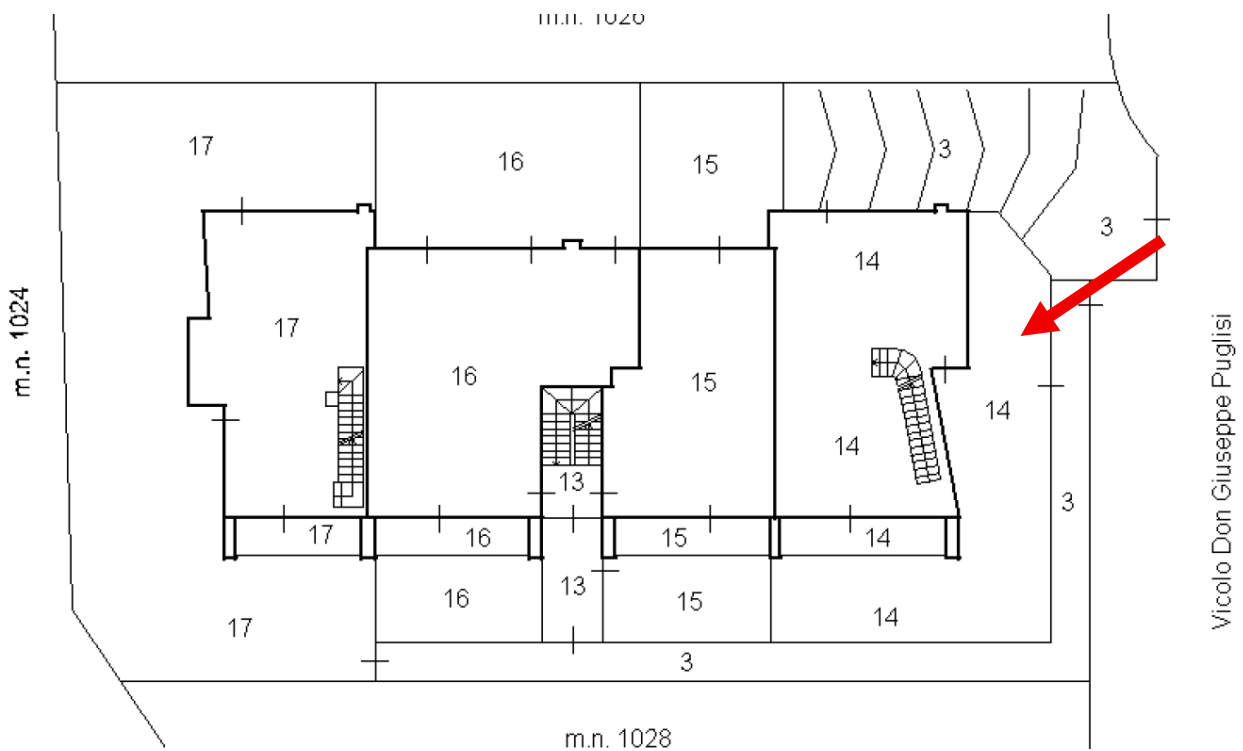
Il m.n. 1208 confina in senso nord-est-sud-ovest con i m.n. 1026-1030-1028-1024.

Stralcio di elaborato planimetrico:

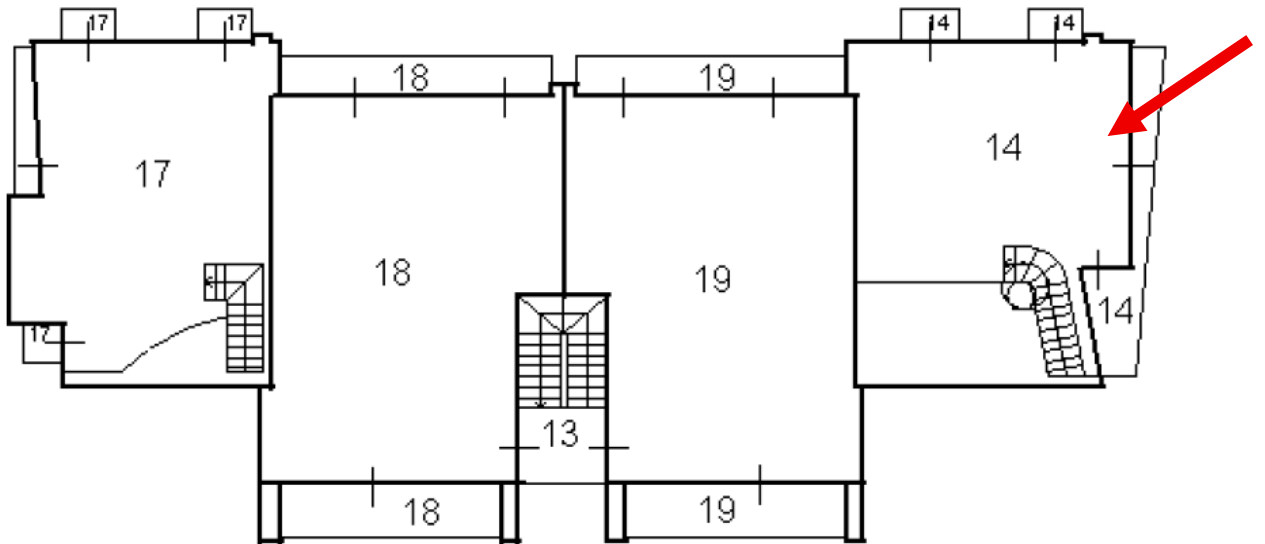
Piano sottostrada



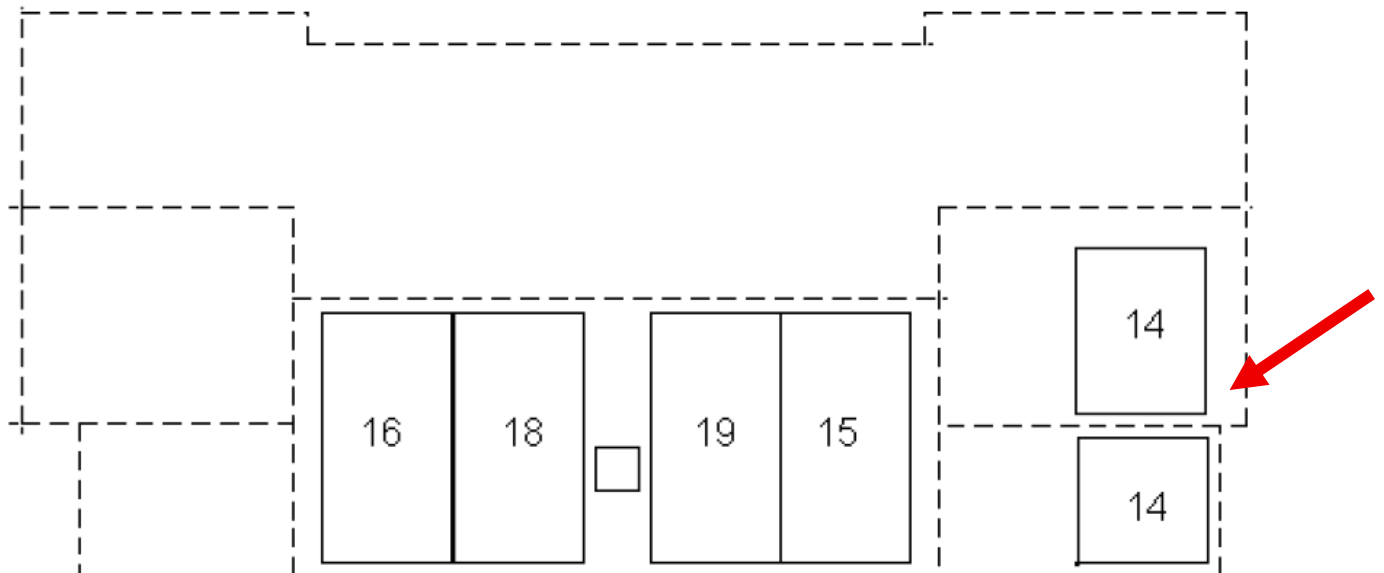
Piano terra



Piano primo



Piano copertura



D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

Gli immobili oggetto di stima sono inseriti in un complesso immobiliare di recentissima edificazione, formato nel suo insieme da n. 6 abitazioni con autorimesse inserite nel Comune di Lavagno (VR), loc. Vaghetto, Vicolo don Puglisi.

I beni sono inseriti in nuova zona residenziale in espansione, nelle vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, supermercati e ristoranti.

L'ingresso autostradale più vicino è il casello di Verona Est a circa 5 km.

D.1.3.2. Descrizione del complesso immobiliare

ESTERNI



Tribunale di Verona Liq. Giud. n. 148/2025 R.G.
Giudice: dott.ssa Cristiana Bottazzi
Esperto stimatore: dott. geom. Arianna Filippozzi
Curatore: Avv. Ilaria Andreoli

D.1.3.3. Descrizione dell'unità immobiliare

ESTERNI



INTERNI

Abitazione sub 14







<p>Suddivisione interna da planimetria catastale</p>	<p>Piano primo sottostrada: cantina, bagno/lavanderia. Piano terra: area esterna esclusiva, portico, ingresso, cucina/soggiorno/pranzo, disimpegno, guardaroba, bagno, camera da letto e vano scala. Piano primo: vano scala, disimpegno, guardaroba, n. 2 camere da letto, bagno e n. 3 balconi. Piano copertura: impianto fotovoltaico.</p>
<p>Impianti</p>	<p>L'immobile presenta impiantistica di tipo ordinario, autonomo e di recentissima installazione. In corso di sopralluogo gli impianti di raffrescamento e VMC sono risultati predisposti ma incompleti dei macchinari. In termini generali e più ampi andrà prevista ultimazione e completamento di impianti e finiture. Si precisa che l'abitazione possiede, in copertura, impianto fotovoltaico di potenza 6,16 KWp di proprietà esclusiva.</p>
<p>Finiture interne</p>	<p>L'immobile, in corso di sopralluogo risultava incompleto e con necessità di rifiniture. Pavimentazione interna di vario genere. Porte interne non posate e infissi in PVC con vetrocamera, pareti intonacate e tinteggiate. Si precisa che l'abitazione sub 14 risulta non completamente terminata, mancanza di rifiniture ed impiantistiche varie, porte interne non posate.</p>

Autorimessa sub 20



L'autorimessa sub 20 posta al piano interrato risulta direttamente collegata con l'abitazione sub 14 tramite apertura su vano cantina.

L'immobile presenta impianto elettrico di illuminazione, finiture recentissime con pavimentazione cementizia, pareti al grezzo, portone di ingresso del tipo a bascula ad azionamento manuale in metallo e infissi in PVC con vetrocamera.

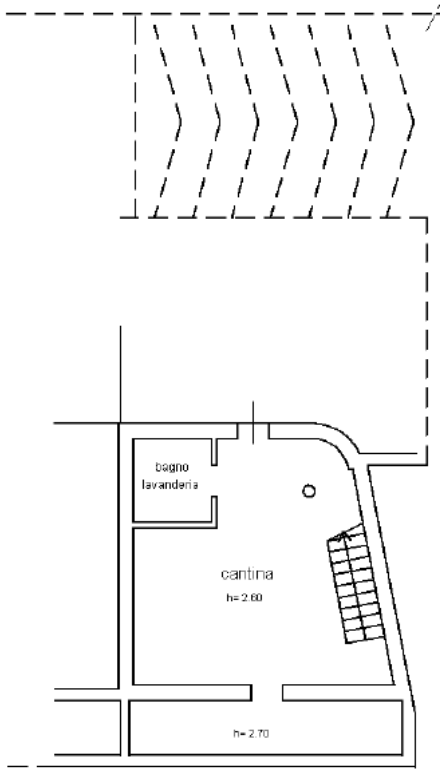
Si tiene a precisare che in corrispondenza della bocca di lupo posta sul lato est dell'autorimessa è visibile infiltrazione con presenza di gocciolamento come visibile nella foto sotto riportata.



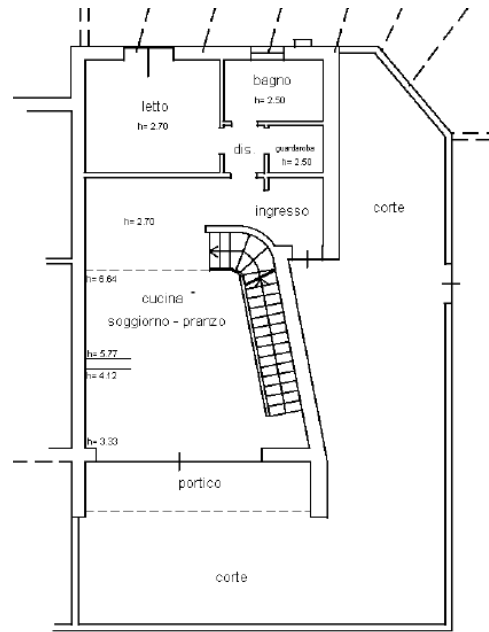
Si riporta stralcio di planimetrie catastali

Sub 14

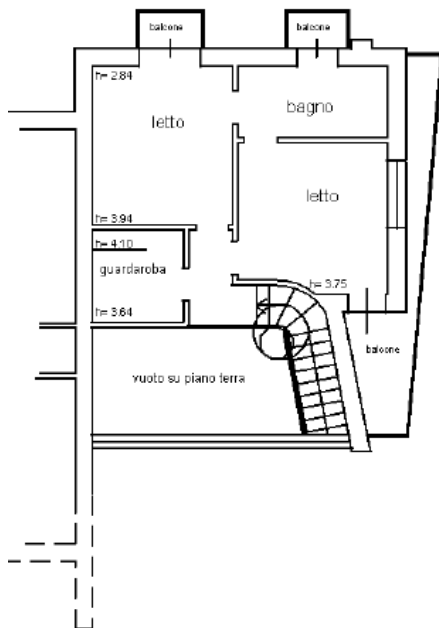
Piano sottostrada



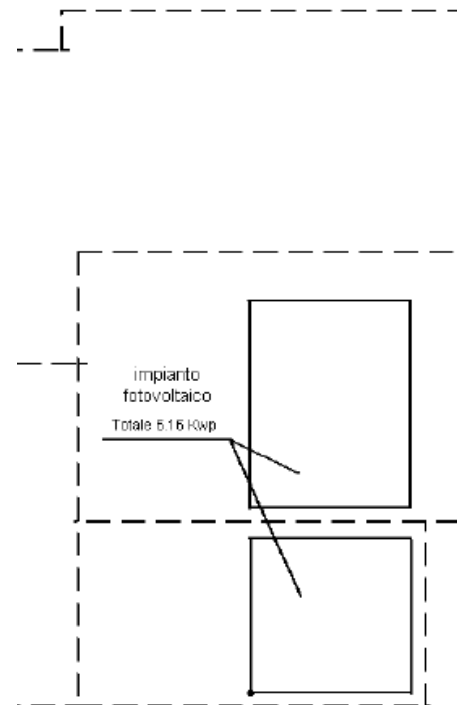
Piano terra



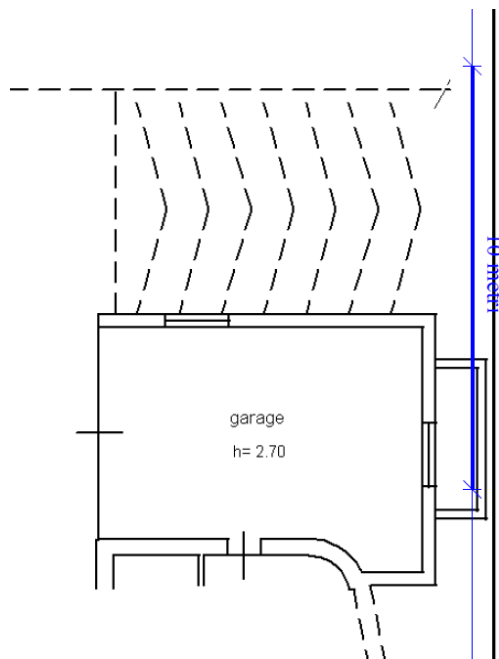
Piano primo



Piano copertura



Sub 20



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

L'accesso pedonale e carraio avviene direttamente dalla strada privata di lottizzazione denominata vicolo don Puglisi.



D.1.4. Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

A seguito di sopralluogo, riscontro visivo e distributivo degli ambienti e confronto con la planimetria catastale depositata, lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente coerente sotto il profilo distributivo con la rappresentazione catastale, non evidenziandosi difformità tali da pregiudicare l'identificazione e la commerciabilità dell'immobile.

D.1.5. Situazione edilizia dell'immobile

È stato effettuato accesso agli atti presso gli uffici tecnici comunali competenti al fine di reperire la documentazione edilizia relativa all'immobile oggetto di perizia. La ricerca è stata svolta sulla base degli elementi identificativi disponibili e mediante consultazione delle pratiche messe a disposizione dall'amministrazione.

Si precisa che la presente ricognizione è limitata alla documentazione effettivamente rinvenuta e resa disponibile dagli uffici comunali, non essendo possibile garantire l'integrale reperimento di tutte le eventuali pratiche edilizie relative all'immobile.

Nonostante il massimo impegno profuso nella ricerca, si evidenzia infatti che gli archivi comunali possono risultare organizzati secondo modalità differenti e con livelli di completezza variabili, circostanza che può incidere sulla possibilità di individuare tutta la documentazione storicamente riferibile al bene.

Il Comune di Lavagno (VR) ha fornito le seguenti pratiche edilizie inerenti gli immobili:

- Segnalazione Certificata Inizio Attività alternativa al Permesso di costruire prot. n. 5530 del 27 marzo 2019 P.E. n. 61/2019, Codice Pratica: 03707540237-22032019-1639.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Pratica n. 2022/21/SC, Protocollo n. 0001774/2022.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Pratica n. 2025/60/SC, Protocollo n. 0006266 in data 10 aprile 2025.
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità, in data 12 giugno 2025 Protocollo n. 0009597.

A corredo delle pratiche sopra indicate, è stata rilevata altresì la seguente documentazione:

- REP _PROV_VRNR-SUPRO/0097286 del 3 giugno 2020 (pratica non fornita alla scrivente, dati reperiti dall'atto di vendita dei subb. 18-23)
- REP _PROV_VRNR-SUPRO/0014955 del 15 gennaio 2022 (03707540237-03012022-1128) – cambio impresa e modifica intestazione pratica;
- REP _PROV_VRNR-SUPRO/0047425 del 4 febbraio 2022 (03707540237-04022022-1940) – pratica strutture
- REP _PROV_VRNR-SUPRO/0014977 del 15 gennaio 2022 (03707540237-15012022-1346) – richiesta proroga;
- REP _PROV_VRNR-SUPRO/0077286 del 16 febbraio 2023 (04714130236-23112021-1344) – cambio impresa e modifica intestazione pratica.

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Lavagno (VR), sulla base della documentazione edilizia reperita e resa disponibile dagli uffici, è possibile indicare, in linea generale, che gli immobili in oggetto risultano sostanzialmente conformi alla pratica edilizia SCIA n. 60/2025, ultima in atti, quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità. La presente valutazione è espressa sulla base di un riscontro di carattere ricognitivo tra lo stato dei luoghi e la documentazione reperita.

D.1.6. Preliminari di compravendita non trascritti

È stato fornito alla scrivente preliminare di compravendita non trascritto, che si allega e si sintetizza nel seguito per miglior lettura:

- preliminare di compravendita del 31/03/2021.

Immobile BERLINO, villetta a schiera e garage doppio (sub 14 e 20).

Prezzo concordato in € 347.000,00.

Atto notarile da stipulare entro il 30/09/2022, con successive proroghe.

Atto non stipulato.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero, occupato solamente da mobilio non di proprietà della Soc. Immobiliare PM S.r.l.s..

D.1.8. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non sussiste condominio, per quanto di conoscenza.

D.1.9. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Immobile di proprietà di S.r.l.s..

D.1.10. Attestato di Prestazione Energetica

Sussistenza, per il sub. 14, di APE n. 69849/2025, allegato alla presente.

Classe energetica A4.

D.1.11. Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche eseguite emerge che sugli immobili gravano quantomeno le seguenti formalità:

- convenzione edilizia stipulata in data 03/06/2009 (trascritta a Verona il 18/06/2009, RG 23737, RP 14333), soggetto a favore _____, soggetto contro _____;
- convenzione edilizia modificativa stipulata in data 18/11/2014 (trascritta a Verona il 27/11/2014, RG 38471, RP 26815) soggetto a favore _____, soggetto contro _____;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/02/2024 (iscritta a Verona il 28/02/2024, RP 1035, RG 7765) a favore di _____, contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13. Capitale iscritto € 247.320,00 – Totale € 300.000,00;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 14/11/2023 (iscritta a Verona il 20/03/2024, RP 1497, RG 11112) a favore di _____, contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava oltre ad altro su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12. Capitale iscritto € 35.515,00 – Totale € 37.728,70;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 27/07/2022 (iscritta a Verona il 17/04/2024, RP 2091, RG 15348) a favore di _____, contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12 (ed EU mn 1208). Capitale iscritto € 43.016,00 – Totale € 68.494,65;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 13/05/2024 (iscritta a Verona il 27/05/2024, RP 2919, RG 20905) a favore di _____, contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava oltre ad altro su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12. Capitale iscritto € 60.000,00 – Totale € 60.000,00;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 23/07/2024 (iscritta a Verona il 30/07/2024, RP 4612, RG 31584) a favore di _____, contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava oltre ad altro su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12. Capitale iscritto € 40.000,00 – Totale € 55.000,00;

-
- ipoteca volontaria del 22/01/2025 (iscritta a Verona il 27/01/2025, RP 449, RG 2648) a favore di (, contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-8-9-10-12. Capitale iscritto € 412.568,67 – Totale € 412.568,67;
 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 06/12/2024 (iscritta a Verona il 12/02/2025, RP 846, RG 5006) a favore di , contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12 (ed EU mn 1208). Capitale iscritto € 24.926,40 – Totale € 30.000,00;
 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 11/03/2025 (iscritta a Verona il 07/05/2025, RP 3058, RG 17931) a favore di , contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12. Capitale iscritto € 165.000,00 – Totale € 190.000,00;
 - sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del 28/11/2025 (trascritta a Verona il 17/12/2025, RP 38757, RG 53027), contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava oltre ad altro su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 14-15-16-17-19-20-21-22-24-25.

In termini generali, per agevolare la lettura di quanto in precedenza riportato, è possibile indicare approssimativamente che gli attuali subb. 14-20 corrispondano all'ex sub. 1.

D.1.12. Valutazione del lotto

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

D.1.12.1. Consistenza

Ai fini della stima vengono nel seguito riportate le consistenze commerciali.

Si precisa che trattasi di elementi utili per giungere alla determinazione del valore di mercato anche se il valore finale è in ogni caso espresso “a corpo” e non “a misura”.

Le Superfici sono conteggiate Esterne Lorde (SEL).

Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata a un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Pertanto la SEL riguarda:

- l'intero edificio;
- la misura esterna dell'edificio;

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e/o colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento ecc.) e orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tipologia di misura ciò che non è incluso, per esempio balconi e terrazzi, non trova riconoscimento nella superficie principale ma entra nel calcolo della superficie commerciale in ragione dei rispettivi rapporti mercantili.

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 16</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL * mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 1208 sub 14	abitazione P int	61	0,5	30,5	196
	abitazione P terra	92	1	92	
	portico	11	0,3	3,3	
	corte esclusiva	92	0,1	9,2	
	abitazione P1	58	1	58	
	balconi	10	0,3	3	
m.n. 1208 sub 20	autorimessa	45			45

* Superficie Esterna Lorda

D.1.12.2. Criteri di stima generali

Il panorama estimativo attuale è orientato da standard nazionali, europei, internazionali e normative speciali che influenzano significativamente le metodologie di stima.

In termini indicativi possono essere indicati quantomeno i seguenti riferimenti:

Standards nazionali

- Norma UNI 10839-1:1999 - Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Criteri generali e terminologia.
- Norma UNI 10839-2:1999 - Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Classificazione delle principali famiglie di tecniche estimative, finanziarie ed economiche
- Norma UNI 11612:2015 - Stima del valore di mercato degli immobili
- Norma UNI 11558:2014 - Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, pubblicato da Tecnoborsa – Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la Regolazione dell’Economia Immobiliare, 4a ed., 2011.
- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, elaborate da ABI in collaborazione con Assovib, Tecnoborsa e gli ordini e collegi delle professioni tecniche, 2015.
- Manuale operativo delle stime immobiliari, aggiornato al 2011, predisposto dalla ex Agenzia del Territorio (poi confluita nell’Agenzia delle Entrate), ed. Franco Angeli, Milano, 2012.
- Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare, redatto da Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa, 2a ed., 2008.

Standards europei

- EVS – European Valuation Standards, c.d. “The Blue Book”, predisposti a cura di TEGoVA - The European Group of Valuers’ Associations
- RICS Valuation, c.d. “The Red Book”, manuale di definizione di standard di valutazione professionale predisposto dalla Royal Institution of Chartered Surveyors (U.K.)

Standards internazionali

- IVS - International Valuation Standards, c.d. "The White Book", curati dall'International Valuation Standards Council (IVSC) e pubblicati in Italia da GeoVal - Associazione Geometri Valutatori Esperti e CNG – Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, 2007 (8a ed.).
- Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell'Appraisal Standards Board, The Appraisal Foundation (Washington, U.S.A.)

Normativa speciale

- Regolamento (UE) N. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012
- Circolare della Banca d'Italia 17.12.2013, n. 285 e successivi aggiornamenti, Disposizioni di vigilanza per le banche
Cfr. in particolare la parte sulla valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni finanziarie (Parte Prima - IV.3.48).
- D.P.R. n. 138 del 23.03.1998
Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della L. 23 dicembre 1996, n. 662.

I procedimenti di valutazione possono essere individuati nei seguenti:

Market Comparison Approach - (metodo del confronto di mercato - prezzi)

Income Approach (metodo finanziario - redditi)

Cost Approach (metodo dei costi – costi di costruzione).

Nel caso in esame si provvederà alla stima del bene (subject) mediante il Market Comparison Approach (o M.C.A.).

Il Valore di Mercato (o Market Value) è così definito (I.V.S. cap.3.1 e C.V.I. cap.5 p.2.2):

“Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”

È quindi stata operata una ricerca finalizzata a rilevare le appropriate informazioni di mercato su immobili simili all'immobile oggetto di esame (c.d. "comparabili"), attingendo sia alle c.d. fonti "dirette" che a quelle c.d. "indirette".

Sono fonti "dirette" i valori noti di specifiche transazioni immobiliari.

Sono fonti "indirette" le banche dati o i listini di valori immobiliari, che vengono periodicamente pubblicati da diversi soggetti specializzati, istituzionali o privati, con riferimento a determinate zone geografiche e a determinate tipologie di immobili (c.d. segmenti di mercato).

I comparabili reperiti sono quindi stati oggetto di attenta analisi e disamina con valutazioni specifiche volte a rapportare il bene oggetto di valutazione ai dati di riferimento reperiti.

Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone.

Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame.

È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa.

D.1.12.3. Criteri di stima specifici

Si riporta nel seguito una sintesi dei riferimenti acquisiti in merito alle correnti quotazioni di mercato (riferite al mq), si intendono riferibili a tutte le unità oggetto della procedura:

- OMI, abitazioni civili, stato conservativo normale, min € 1.200,00 / max € 1.750,00;
- Borsino immobiliare, abitazione in prima fascia, min € 1.295,00 / max € 2.082,00;
- Atto di compravendita (trascritto a Verona il 23/07/2025, RG 30465, RP 22365) nel quale vengono venduti i sub 18 e 23 del medesimo complesso per circa € 2.035,00/mq;
- Compravendita realmente avvenuta in data 02/2025, beni nel Comune di Lavagno, censiti al Catasto Fabbricati fg 14, m.n. 1136, prezzo di circa € 2.030,00/mq;

D.1.12.4. Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>identificazione catastale attuale fg 16</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 1208 sub 14	abitazione P int	196	€ 2.000,00	€ 392.000,00	€ 430.000,00
	abitazione P terra				
	portico				
	corte esclusiva				
	abitazione P1				
balconi					
m.n. 1208 sub 20	autorimessa			€ 40.000,00	

Valore di stima lotto 1

€ 430.000,00

D.1.12.5. Adeguamenti e correzioni della stima

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- costi di ultimazione degli immobili (finiture ed impianti), -5% circa
€ 20.000,00
- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa).
minor valore per vizi occulti/vendita forzata, € 65.000,00;

Sommano adeguamenti e correzioni - € 85.000,00.

D.1.12.6. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 345.000,00

Quota oggetto di procedura intero

Valore oggetto di procedura € 345.000,00

**D.2. LOTTO 2 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON AREA ESCLUSIVA E
AUTORIMESSA, DENOMINATO “PRAGA” IN LAVAGNO (VR), VICOLO DON
GIUSEPPE PUGLISI**



D.2.1. Proprietà

Gli immobili oggetto di procedura sono pervenuti alla ditta Immobiliare PM S.r.l.s. in forza dei seguenti titoli (ricostruzione fino al primo titolo ante ventennio):

- atto di divisione del 27/07/1993 (trascritto a Verona in data 02/08/1993, RG 20981, RP 14886) con il quale le sigg.re _____, per la quota di 1/2 ciascuna, sono divenute proprietarie dei beni censiti nel Catasto Terreni del Comune di Lavagno, fg 16, m.n. 13, 31, 32, 72, 73, 74, 85, 33, 34, 37, 75, 86, 88;
- atto di compravendita del 31/01/2008 (trascritto a Verona il 06/02/2008, RG 5345, RP 3572) con il quale la soc. T _____ è divenuta proprietaria dei beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Lavagno, fg 16, m.n. 31, 311, 32, 72, 74, 85, 387, 370, 372 e 374;
- atto di compravendita del 12/07/2022 (trascritto a Verona in data 15/07/2022, RG 30761, RP 22413) con il quale la soc. Immobiliare PM S.r.l.s. è divenuta proprietaria per l'intero dei beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Lavagno, fg 16, m.n. 31, 1027 e 1033 per un totale di mq 1.040.

Su tale lotto di terreno sono successivamente stati edificati i beni immobili oggetto di perizia.

D.2.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Lavagno (VR), fg 16, m.n.:

- 1208 sub 15, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3, sup cat tot mq 80, sup cat tot escluse aree scoperte mq 71, RC € 232,41;
- 1208 sub 22, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 37, sup cat tot mq 42, RC € 43,95.

Intestazione catastale:

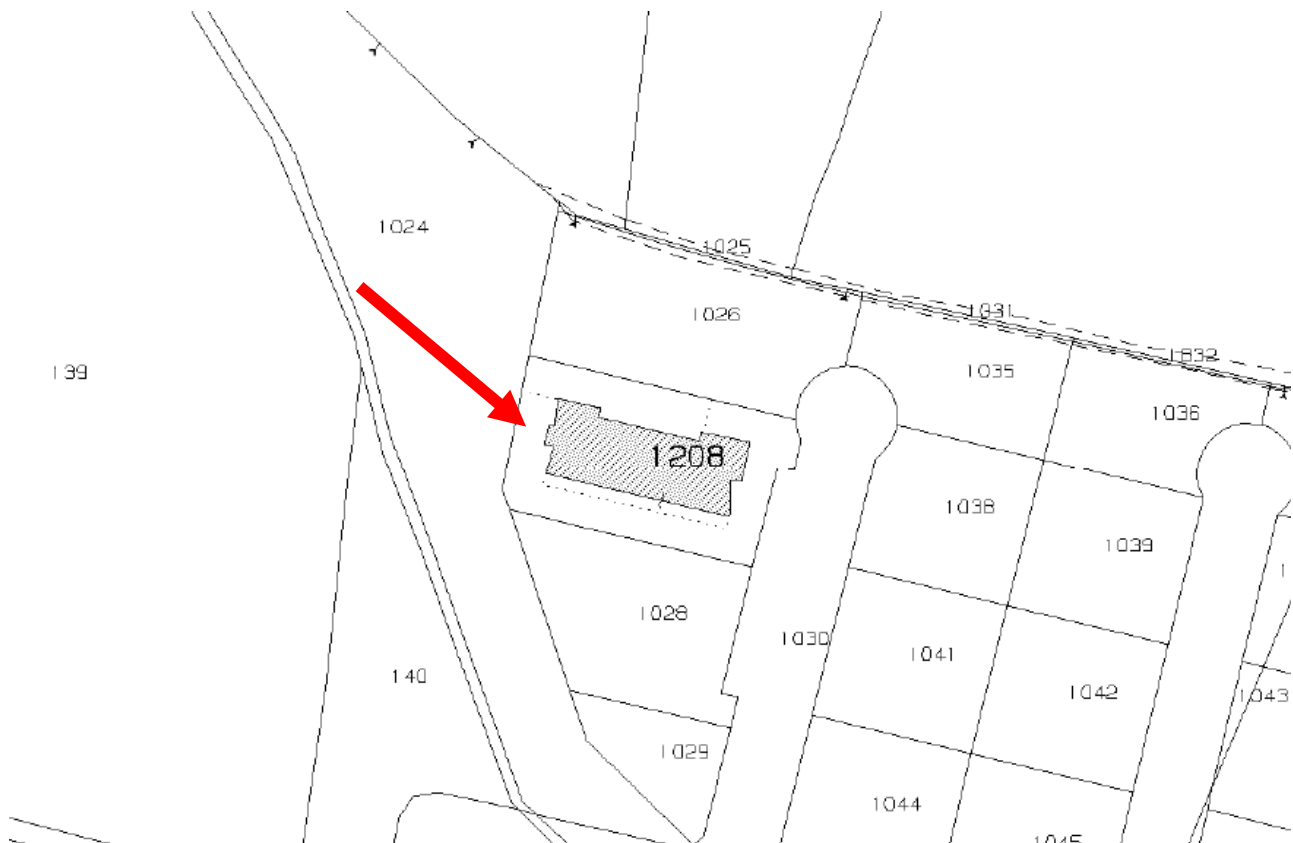
Immobiliare PM S.r.l.s.

proprietà dell'intero

I beni insistono su area individuata Catasto Terreni, Comune di Lavagno (VR), fg 16, m.n.:

- 1208, ente urbano di mq 1.040.

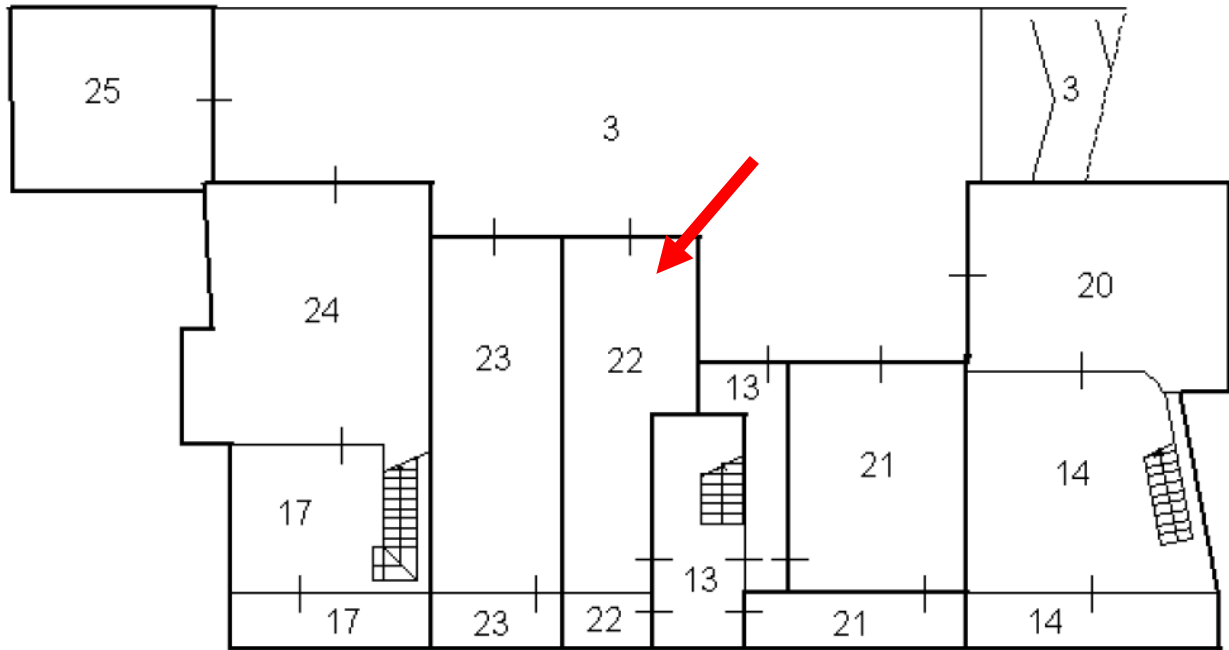
Stralcio di mappa catastale:



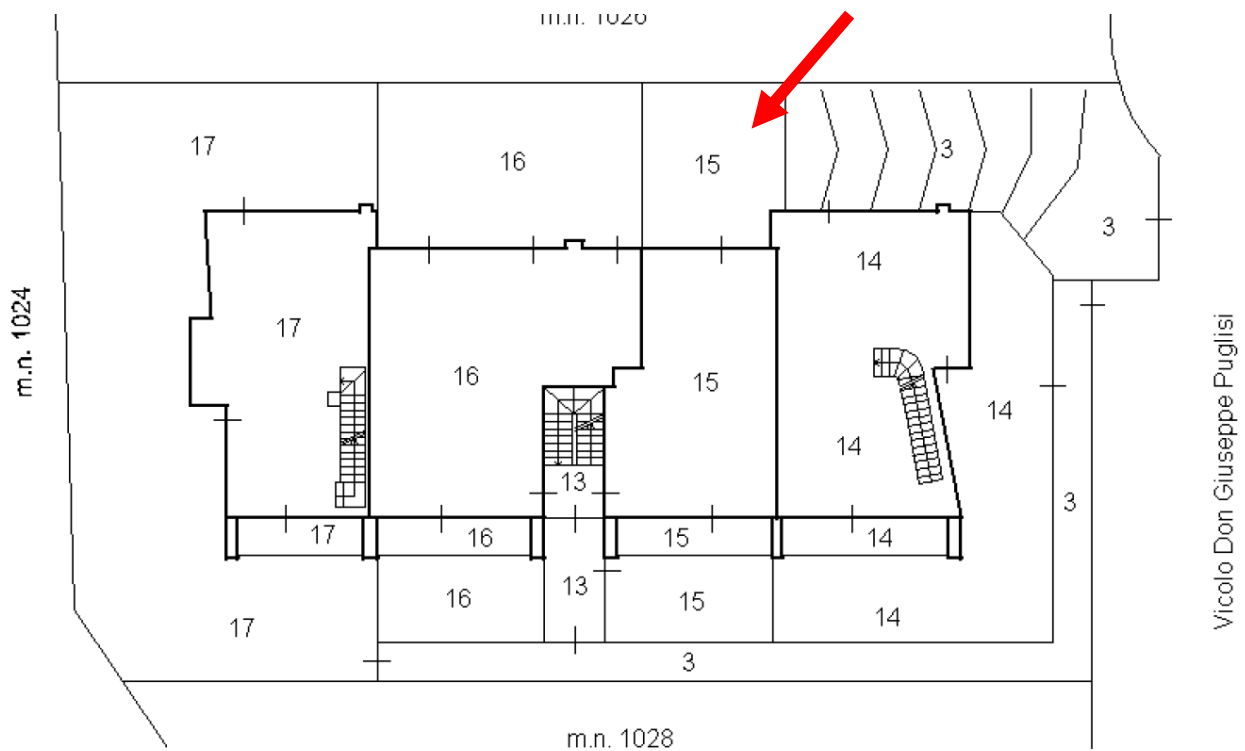
Il m.n. 1208 confina in senso nord-est-sud-ovest con i m.n. 1026-1030-1028-1024.

Stralcio di elaborato planimetrico:

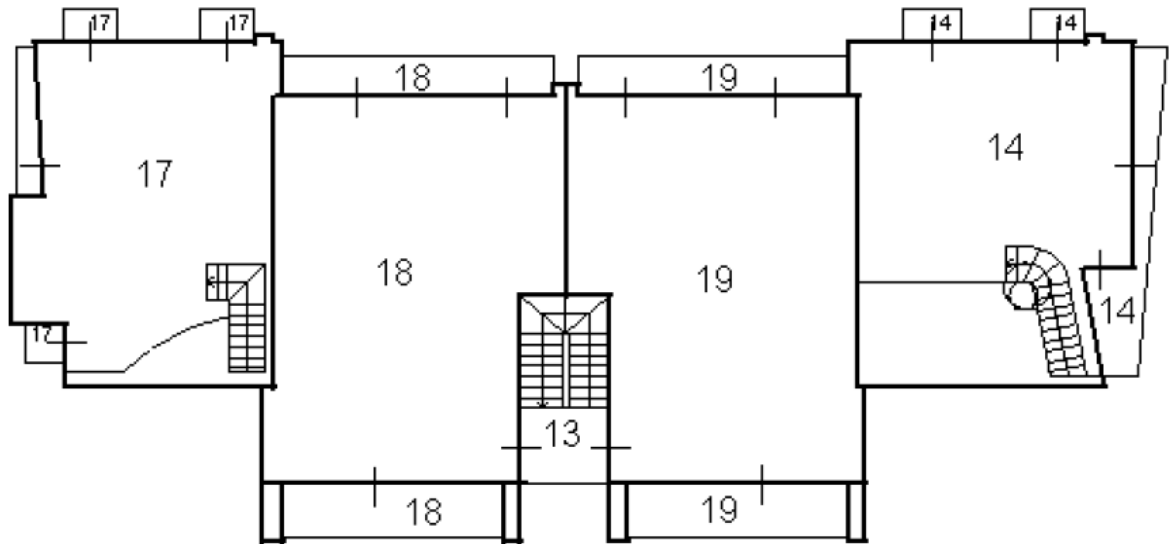
Piano sottostrada



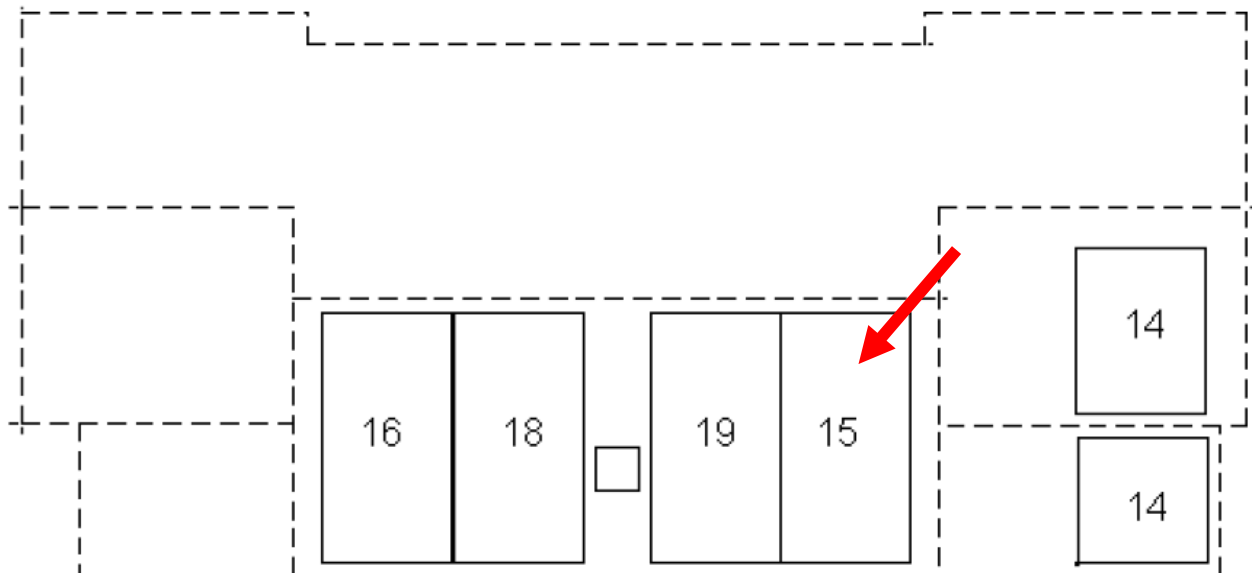
Piano terra



Piano primo



Piano copertura



D.2.3. Descrizione dei beni

D.2.3.1. Contesto

Gli immobili oggetto di stima sono inseriti in un complesso immobiliare di recentissima edificazione, formato nel suo insieme da n. 6 abitazioni con autorimesse inserite nel Comune di Lavagno (VR), loc. Vaghetto, Vicolo don Puglisi.

I beni sono inseriti in nuova zona residenziale in espansione, nelle vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, supermercati e ristoranti.

L'ingresso autostradale più vicino è il casello di Verona Est a circa 5 km.

D.2.3.2. Descrizione del complesso immobiliare

ESTERNI



D.2.3.3. Descrizione dell'unità immobiliare

ESTERNI



INTERNI

Abitazione sub 15



Suddivisione interna da planimetria catastale	Piano primo terra: n. 2 porzioni di area esterna esclusiva, soggiorno/pranzo, camera da letto, disimpegno e bagno.
Impianti	L'immobile presenta impiantistica di tipo ordinario, autonomo e di recentissima installazione. In corso di sopralluogo gli impianti di raffrescamento e VMC sono risultati predisposti ma incompleti dei macchinari. In termini generali e più ampi andrà prevista ultimazione e completamento di impianti e finiture. Si precisa che l'abitazione possiede, in copertura, impianto fotovoltaico di potenza 5,16 KWp di proprietà esclusiva.
Finiture interne	L'immobile, in corso di sopralluogo risultava incompleto e con necessità di rifiniture. Pavimentazione interna in piastrelle ceramiche. Porte interne in legno e infissi in PVC con vetrocamera, pareti intonacate e tinteggiate. Si precisa che l'abitazione sub 15 risulta non completamente terminata, mancanza di rifiniture varie.

Autorimessa sub 22



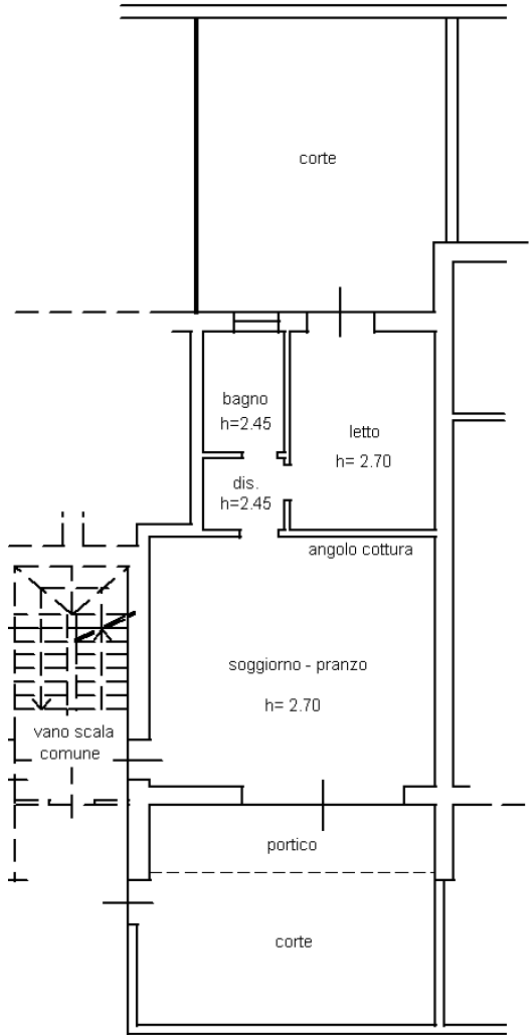
L'autorimessa sub 22 è posta al piano interrato, accessibile da vano scala comune.

L'immobile presenta impianto elettrico di illuminazione, finiture recentissime con pavimentazione cementizia, pareti al grezzo, portone di ingresso del tipo a bascula ad azionamento manuale, in metallo.

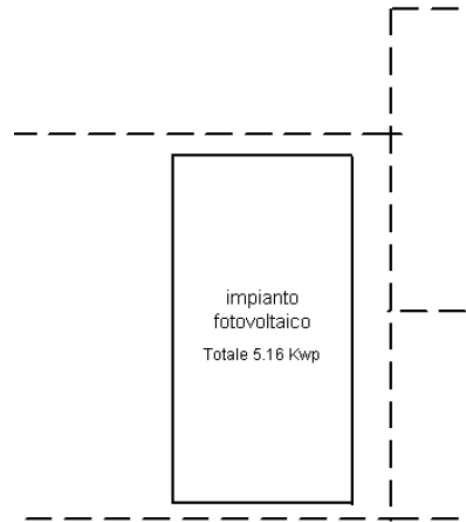
Si riporta stralcio di planimetrie catastali

Sub 15

Piano terra

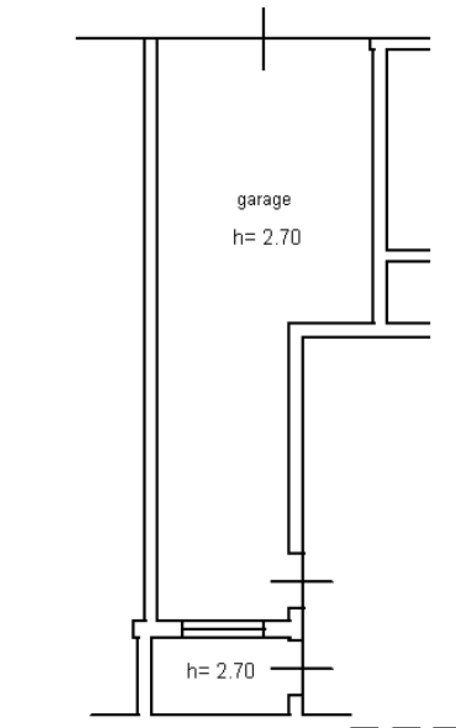


Piano copertura



Sub 22

Piano interrato



D.2.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso pedonale e carroia avviene direttamente dalla strada privata di lottizzazione denominata vicolo don Puglisi.



D.2.4. Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

A seguito di sopralluogo, riscontro visivo e distributivo degli ambienti e confronto con la planimetria catastale depositata, lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente coerente sotto il profilo distributivo con la rappresentazione catastale, non evidenziandosi difformità tali da pregiudicare l'identificazione e la commerciabilità dell'immobile.

D.2.5. Situazione edilizia dell'immobile

È stato effettuato accesso agli atti presso gli uffici tecnici comunali competenti al fine di reperire la documentazione edilizia relativa all'immobile oggetto di perizia. La ricerca è stata svolta sulla base degli elementi identificativi disponibili e mediante consultazione delle pratiche messe a disposizione dall'amministrazione.

Si precisa che la presente ricognizione è limitata alla documentazione effettivamente rinvenuta e resa disponibile dagli uffici comunali, non essendo possibile garantire l'integrale reperimento di tutte le eventuali pratiche edilizie relative all'immobile.

Nonostante il massimo impegno profuso nella ricerca, si evidenzia infatti che gli archivi comunali possono risultare organizzati secondo modalità differenti e con livelli di completezza variabili, circostanza che può incidere sulla possibilità di individuare tutta la documentazione storicamente riferibile al bene.

Il Comune di Lavagno (VR) ha fornito le seguenti pratiche edilizie inerenti gli immobili:

- Segnalazione Certificata Inizio Attività alternativa al Permesso di costruire prot. n. 5530 del 27 marzo 2019 P.E. n. 61/2019, Codice Pratica: 03707540237-22032019-1639.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Pratica n. 2022/21/SC, Protocollo n. 0001774/2022.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Pratica n. 2025/60/SC, Protocollo n. 0006266 in data 10 aprile 2025.
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità, in data 12 giugno 2025 Protocollo n. 0009597.

A corredo delle pratiche sopra indicate, è stata rilevata altresì la seguente documentazione:

- REP _PROV_VRNR-SUPRO/0097286 del 3 giugno 2020 (pratica non fornita alla scrivente, dati reperiti dall'atto di vendita dei subb. 18-23)
- REP _PROV_VRNR-SUPRO/0014955 del 15 gennaio 2022 (03707540237-03012022-1128) – cambio impresa e modifica intestazione pratica;
- REP _PROV_VRNR-SUPRO/0047425 del 4 febbraio 2022 (03707540237-04022022-1940) – pratica strutture
- REP _PROV_VRNR-SUPRO/0014977 del 15 gennaio 2022 (03707540237-15012022-1346) – richiesta proroga;

○REP _PROV_VRNR-SUPRO/0077286 del 16 febbraio 2023 (04714130236-23112021-1344) – cambio impresa e modifica intestazione pratica.

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Lavagno (VR), sulla base della documentazione edilizia reperita e resa disponibile dagli uffici, è possibile indicare, in linea generale, che gli immobili in oggetto risultano sostanzialmente conformi alla pratica edilizia SCIA n. 60/2025, ultima in atti, quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità. La presente valutazione è espressa sulla base di un riscontro di carattere ricognitivo tra lo stato dei luoghi e la documentazione reperita.

Va unicamente segnalato che nell'ultimo stato autorizzato la recinzione di divisione tra le aree esterne poste sul retro dei sub 15 e 16 è in posizione diversa rispetto quanto riscontrato sul posto.

Nella pratica edilizia la corte sub 15 è più ampia.

La planimetria catastale riporta invece correttamente quanto rilevato in loco.

L'aggiudicatario dovrà quindi predisporre idonea pratica di sanatoria, congiuntamente al futuro proprietario dell'affiancato sub. 16.

I costi inerenti alla pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista, vengono quantificati in € 4.000,00, da ripartirsi equamente tra le unità sub. 15-16.

D.2.6. Preliminari di compravendita non trascritti

È stato fornito alla scrivente preliminare di compravendita non trascritto, che si allega e si sintetizza nel seguito per miglior lettura:

- preliminare di compravendita del 15/04/2022.

Immobile PRAGA, appartamento al piano terra e garage doppio (sub 15 e 22).

Prezzo concordato in € 160.000,00.

Atto notarile da stipulare entro il 31/01/2023 con successive proroghe.

Atto non stipulato.

D.2.7 Stato di occupazione dell'immobile

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero, occupato solamente da mobilio non di proprietà della Soc. Immobiliare PM S.r.l.s..

D.2.8. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non sussiste condominio, per quanto di conoscenza.

D.2.9. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Immobile di proprietà di S.r.l.s..

D.2.10. Attestato di Prestazione Energetica

Sussistenza, per il sub. 15, di APE n. 69852/2025, allegato alla presente.

Classe energetica A4.

D.2.11. Vincoli e oneri giuridici

Dalle ricerche eseguite emerge che sugli immobili gravano quantomeno le seguenti formalità:

- convenzione edilizia stipulata in data 03/06/2009 (trascritta a Verona il 18/06/2009, RG 23737, RP 14333), soggetto a favore Comune di Lavagno, soggetto contro Trapper's S.r.l.;
- convenzione edilizia modificativa stipulata in data 18/11/2014 (trascritta a Verona il 27/11/2014, RG 38471, RP 26815) soggetto a favore C , soggetto contro ;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/02/2024 (iscritta a Verona il 28/02/2024, RP 1035, RG 7765) a favore di , contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13. Capitale iscritto € 247.320,00 – Totale € 300.000,00;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 14/11/2023 (iscritta a Verona il 20/03/2024, RP 1497, RG 11112) a favore di , contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava oltre ad altro su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12. Capitale iscritto € 35.515,00 – Totale € 37.728,70;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 27/07/2022 (iscritta a Verona il 17/04/2024, RP 2091, RG 15348) a favore di , contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12 (ed EU mn 1208). Capitale iscritto € 43.016,00 – Totale € 68.494,65;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 13/05/2024 (iscritta a Verona il 27/05/2024, RP 2919, RG 20905) a favore di , contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava oltre ad altro su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12. Capitale iscritto € 60.000,00 – Totale € 60.000,00;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 23/07/2024 (iscritta a Verona il 30/07/2024, RP 4612, RG 31584) a favore di , contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava oltre ad altro su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12. Capitale iscritto € 40.000,00 – Totale € 55.000,00;

-
- ipoteca volontaria del 22/01/2025 (iscritta a Verona il 27/01/2025, RP 449, RG 2648) a favore di _____, contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-8-9-10-12. Capitale iscritto € 412.568,67 – Totale € 412.568,67;
 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 06/12/2024 (iscritta a Verona il 12/02/2025, RP 846, RG 5006) a favore di _____ contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12 (ed EU mn 1208). Capitale iscritto € 24.926,40 – Totale € 30.000,00;
 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 11/03/2025 (iscritta a Verona il 07/05/2025, RP 3058, RG 17931) a favore di _____, contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12. Capitale iscritto € 165.000,00 – Totale € 190.000,00;
 - sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del 28/11/2025 (trascritta a Verona il 17/12/2025, RP 38757, RG 53027), contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava oltre ad altro su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 14-15-16-17-19-20-21-22-24-25.

In termini generali, per agevolare la lettura di quanto in precedenza riportato, è possibile indicare approssimativamente che gli attuali subb. 15-22 corrispondano agli ex sub. 4-10.

D.2.12. Valutazione del lotto

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

D.2.12.1. Consistenza

Ai fini della stima vengono nel seguito riportate le consistenze commerciali.

Si precisa che trattasi di elementi utili per giungere alla determinazione del valore di mercato anche se il valore finale è in ogni caso espresso “a corpo” e non “a misura”.

Le Superfici sono conteggiate Esterne Lorde (SEL).

Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata a un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Pertanto la SEL riguarda:

- l'intero edificio;
- la misura esterna dell'edificio;

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e/o colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento ecc.) e orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tipologia di misura ciò che non è incluso, per esempio balconi e terrazzi, non trova riconoscimento nella superficie principale ma entra nel calcolo della superficie commerciale in ragione dei rispettivi rapporti mercantili.

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 16</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 1208 sub 15	abitazione P terra	66	1	66	76
	portico	12	0,3	3,6	
	corte esclusiva	64	0,1	6,4	
m.n. 1208 sub 22	autorimessa	41			41

* Superficie Esterna Lorda

D.2.12.2. Criteri di stima generali

Il panorama estimativo attuale è orientato da standard nazionali, europei, internazionali e normative speciali che influenzano significativamente le metodologie di stima.

In termini indicativi possono essere indicati quantomeno i seguenti riferimenti:

Standards nazionali

- Norma UNI 10839-1:1999 - Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Criteri generali e terminologia.
- Norma UNI 10839-2:1999 - Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Classificazione delle principali famiglie di tecniche estimative, finanziarie ed economiche
- Norma UNI 11612:2015 - Stima del valore di mercato degli immobili
- Norma UNI 11558:2014 - Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, pubblicato da Tecnoborsa – Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la Regolazione dell’Economia Immobiliare, 4a ed., 2011.
- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, elaborate da ABI in collaborazione con Assovib, Tecnoborsa e gli ordini e collegi delle professioni tecniche, 2015.
- Manuale operativo delle stime immobiliari, aggiornato al 2011, predisposto dalla ex Agenzia del Territorio (poi confluita nell’Agenzia delle Entrate), ed. Franco Angeli, Milano, 2012.
- Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare, redatto da Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa, 2a ed., 2008.

Standards europei

- EVS – European Valuation Standards, c.d. “The Blue Book”, predisposti a cura di TEGoVA - The European Group of Valuers’ Associations
- RICS Valuation, c.d. “The Red Book”, manuale di definizione di standard di valutazione professionale predisposto dalla Royal Institution of Chartered Surveyors (U.K.)

Standards internazionali

- IVS - International Valuation Standards, c.d. "The White Book", curati dall'International Valuation Standards Council (IVSC) e pubblicati in Italia da GeoVal - Associazione Geometri Valutatori Esperti e CNG – Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, 2007 (8a ed.).
- Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell'Appraisal Standards Board, The Appraisal Foundation (Washington, U.S.A.)

Normativa speciale

- Regolamento (UE) N. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012
- Circolare della Banca d'Italia 17.12.2013, n. 285 e successivi aggiornamenti, Disposizioni di vigilanza per le banche
Cfr. in particolare la parte sulla valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni finanziarie (Parte Prima - IV.3.48).
- D.P.R. n. 138 del 23.03.1998
Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della L. 23 dicembre 1996, n. 662.

I procedimenti di valutazione possono essere individuati nei seguenti:

Market Comparison Approach - (metodo del confronto di mercato - prezzi)

Income Approach (metodo finanziario - redditi)

Cost Approach (metodo dei costi – costi di costruzione).

Nel caso in esame si provvederà alla stima del bene (subject) mediante il Market Comparison Approach (o M.C.A.).

Il Valore di Mercato (o Market Value) è così definito (I.V.S. cap.3.1 e C.V.I. cap.5 p.2.2):

“Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”

È quindi stata operata una ricerca finalizzata a rilevare le appropriate informazioni di mercato su immobili simili all'immobile oggetto di esame (c.d. "comparabili"), attingendo sia alle c.d. fonti "dirette" che a quelle c.d. "indirette".

Sono fonti "dirette" i valori noti di specifiche transazioni immobiliari.

Sono fonti "indirette" le banche dati o i listini di valori immobiliari, che vengono periodicamente pubblicati da diversi soggetti specializzati, istituzionali o privati, con riferimento a determinate zone geografiche e a determinate tipologie di immobili (c.d. segmenti di mercato).

I comparabili reperiti sono quindi stati oggetto di attenta analisi e disamina con valutazioni specifiche volte a rapportare il bene oggetto di valutazione ai dati di riferimento reperiti.

Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone.

Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame.

È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa.

D.2.12.3. Criteri di stima specifici

Si riporta nel seguito una sintesi dei riferimenti acquisiti in merito alle correnti quotazioni di mercato (riferite al mq), si intendono riferibili a tutte le unità oggetto della procedura:

- OMI, abitazioni civili, stato conservativo normale, min € 1.200,00 / max € 1.750,00;
- Borsino immobiliare, abitazione in prima fascia, min € 1.295,00 / max € 2.082,00;
- Atto di compravendita (trascritto a Verona il 23/07/2025, RG 30465, RP 22365) nel quale vengono venduti i sub 18 e 23 del medesimo complesso per circa € 2.035,00/mq;
- Compravendita realmente avvenuta in data 02/2025, beni nel Comune di Lavagno, censiti al Catasto Fabbricati fg 14, m.n. 1136, prezzo di circa € 2.030,00/mq;

D.1.12.4. Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>identificazione catastale attuale fg 16</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>
m.n. 1208 sub 15	abitazione P terra	76	€ 2.000,00	€ 152.000,00
	portico			
	corte esclusiva			
m.n. 1208 sub 22	autorimessa	41		€ 35.000,00

Valore di stima lotto 2

€ 187.000,00

D.2.12.5. Adeguamenti e correzioni della stima

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- regolarizzazione immobili (sanatoria) € 2.000,00
- costi di ultimazione degli immobili (finiture ed impianti), -5% circa
€ 9.000,00
- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa).
minor valore per vizi occulti/vendita forzata, € 29.000,00;

Sommano adeguamenti e correzioni - € 40.000,00.

D.2.12.6. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 147.000,00

Quota oggetto di procedura intero

Valore oggetto di procedura € 147.000,00

D.3. LOTTO 3 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON AREA ESCLUSIVA E AUTORIZZAZIONE, DENOMINATO “VIENNA” IN LAVAGNO (VR), VICOLO DON GIUSEPPE PUGLISI



D.3.1. Proprietà

Gli immobili oggetto di procedura sono pervenuti alla ditta Immobiliare PM S.r.l.s. in forza dei seguenti titoli (ricostruzione fino al primo titolo ante ventennio):

- atto di divisione del 27/07/1993 (trascritto a Verona in data 02/08/1993, RG 20981, RP 14886) con il quale le sigg.re _____, per la quota di 1/2 ciascuna, sono divenute proprietarie dei beni censiti nel Catasto Terreni del Comune di Lavagno, fg 16, m.n. 13, 31, 32, 72, 73, 74, 85, 33, 34, 37, 75, 86, 88;
- atto di compravendita del 31/01/2008 (trascritto a Verona il 06/02/2008, RG 5345, RP 3572) con il quale la soc. _____ è divenuta proprietaria dei beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Lavagno, fg 16, m.n. 31, 311, 32, 72, 74, 85, 387, 370, 372 e 374;
- atto di compravendita del 12/07/2022 (trascritto a Verona in data 15/07/2022, RG 30761, RP 22413) con il quale la soc. Immobiliare PM S.r.l.s. è divenuta proprietaria per l'intero dei beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Lavagno, fg 16, m.n. 31, 1027 e 1033 per un totale di mq 1.040.

Su tale lotto di terreno sono successivamente stati edificati i beni immobili oggetto di perizia.

D.3.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Lavagno (VR), fg 16, m.n.:

- 1208 sub 16, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4,5, sup cat tot mq 113, sup cat tot escluse aree scoperte mq 100, RC € 348,61;
- 1208 sub 25, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 30, sup cat tot mq 34, RC € 35,64.

Intestazione catastale:

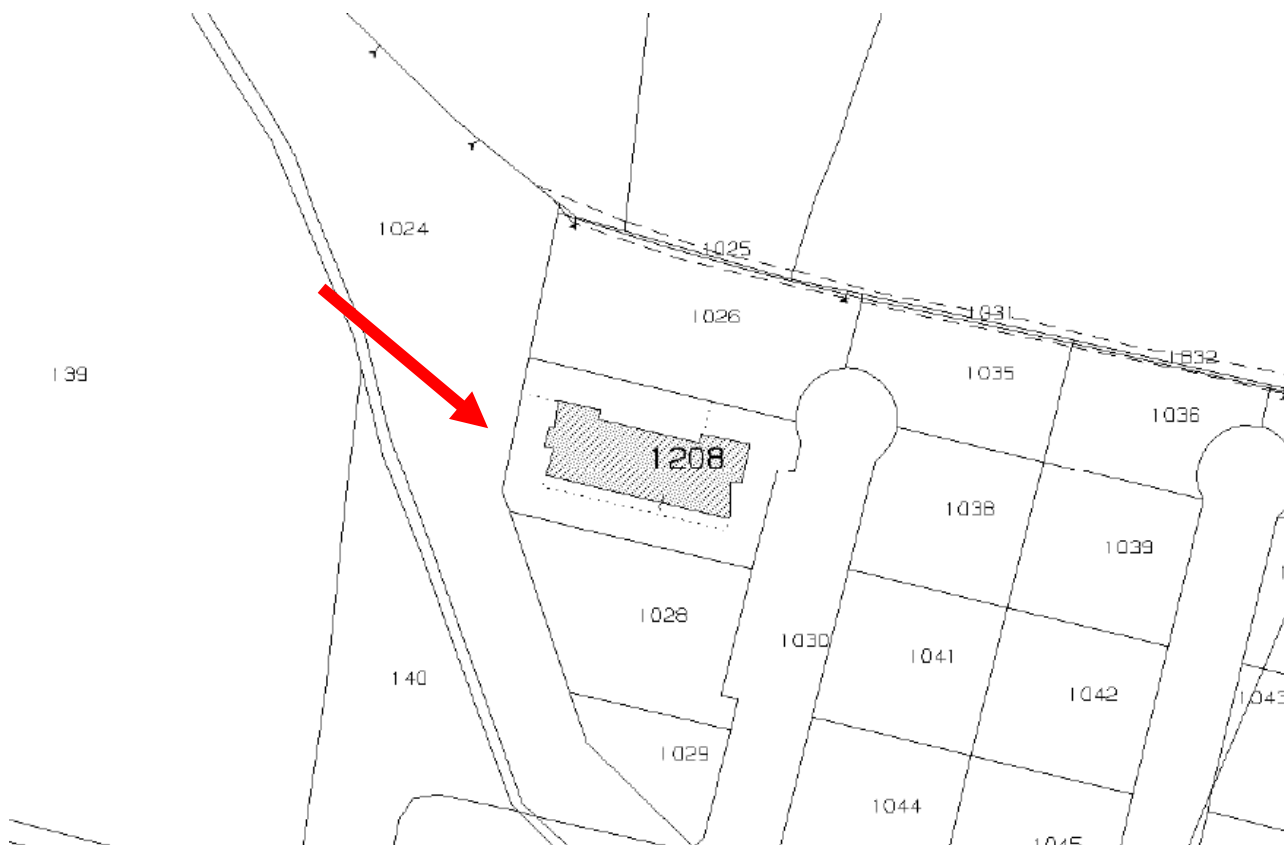
Immobiliare PM S.r.l.s.

proprietà dell'intero

I beni insistono su area individuata Catasto Terreni, Comune di Lavagno (VR), fg 16, m.n.:

- 1208, ente urbano di mq 1.040.

Stralcio di mappa catastale:



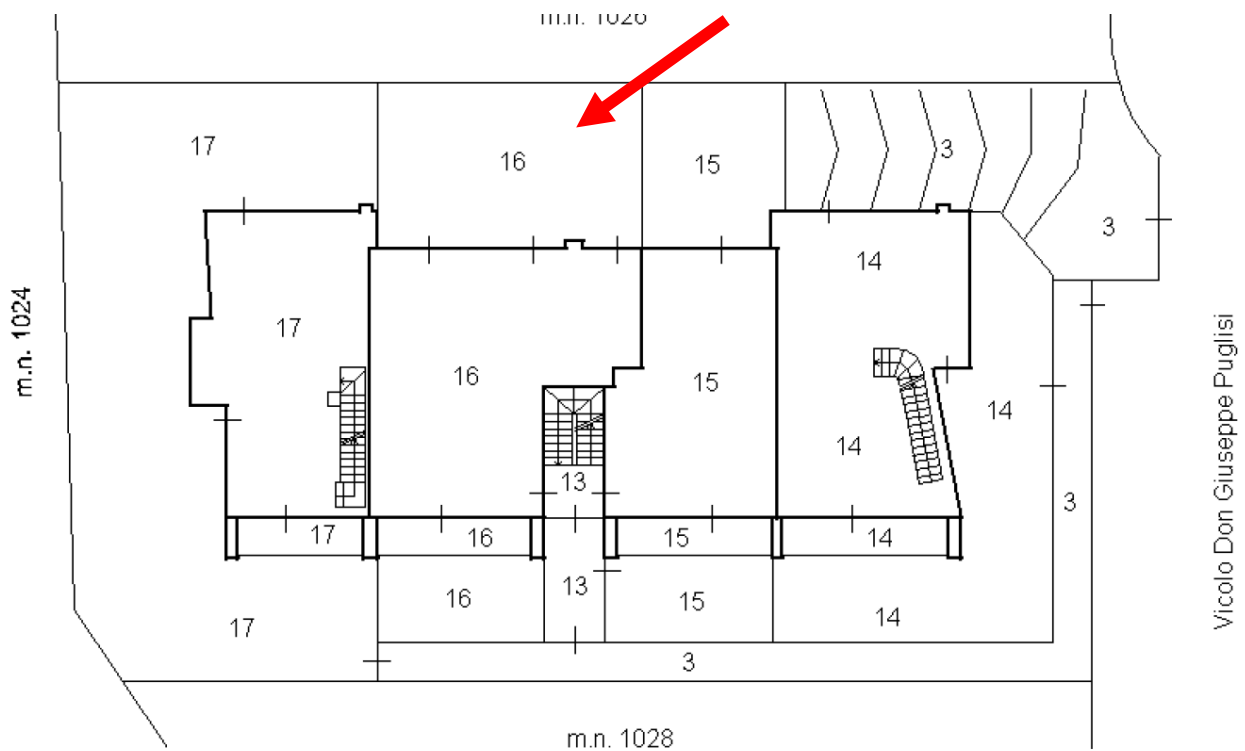
Il m.n. 1208 confina in senso nord-est-sud-ovest con i m.n. 1026-1030-1028-1024.

Stralcio di elaborato planimetrico:

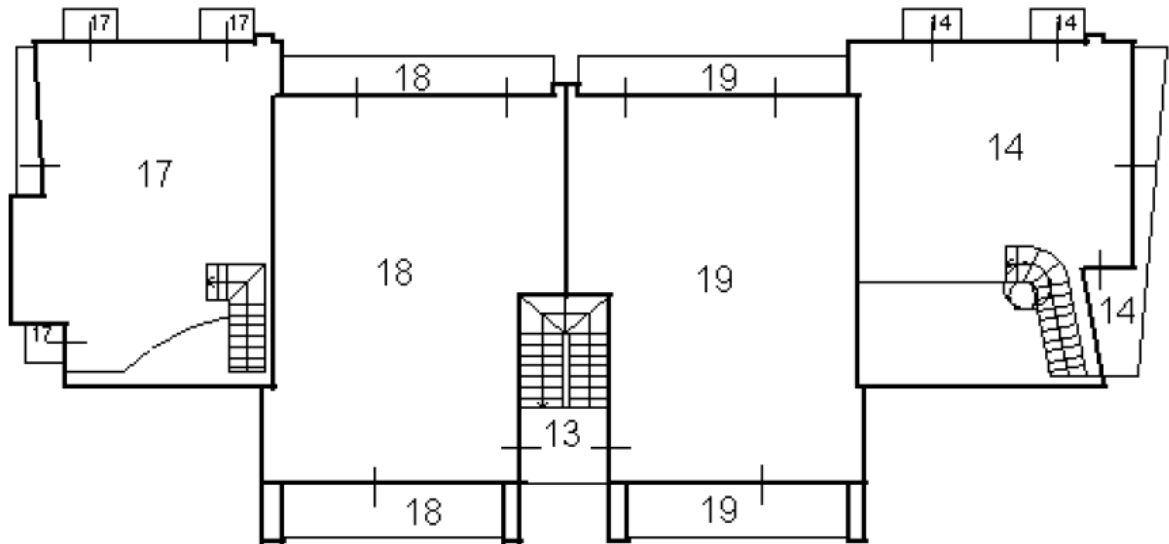
Piano sottostrada



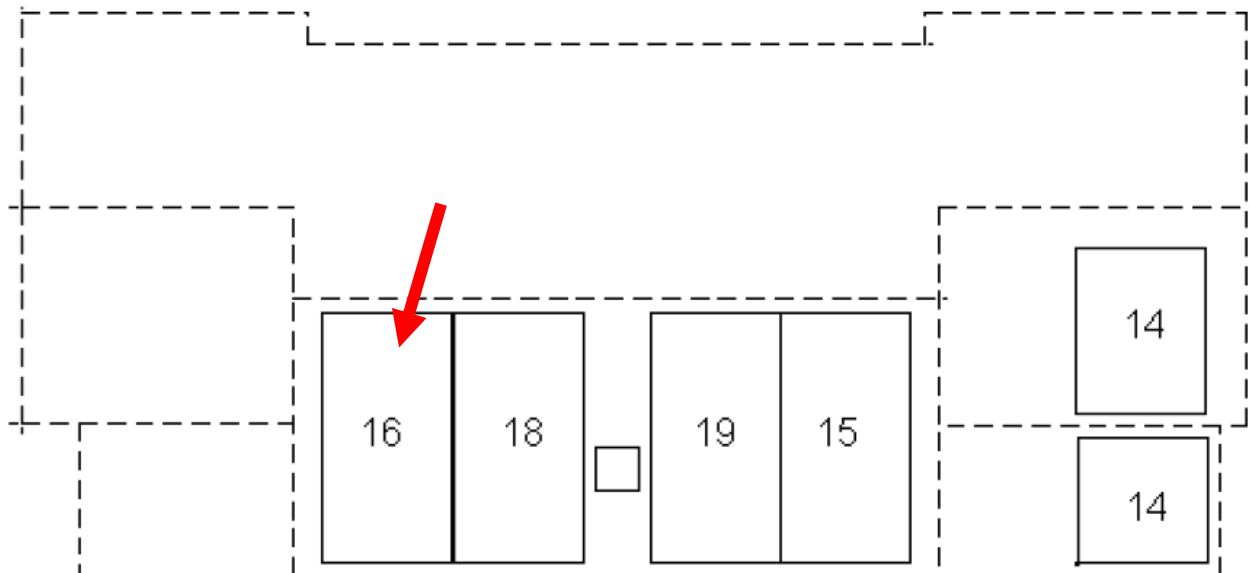
Piano terra



Piano primo



Piano copertura



D.3.3. Descrizione dei beni

D.3.3.1. Contesto

Gli immobili oggetto di stima sono inseriti in un complesso immobiliare di recentissima edificazione, formato nel suo insieme da n. 6 abitazioni con autorimesse inserite nel Comune di Lavagno (VR), loc. Vaghetto, Vicolo don Puglisi.

I beni sono inseriti in nuova zona residenziale in espansione, nelle vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, supermercati e ristoranti.

L'ingresso autostradale più vicino è il casello di Verona Est a circa 5 km.

D.3.3.2. Descrizione del complesso immobiliare

ESTERNI



D.3.3.3. Descrizione dell'unità immobiliare

ESTERNI



INTERNI

Abitazione sub 16





Suddivisione interna da planimetria catastale	Piano terra: n. 2 porzioni di area estrena esclusiva, portico, soggiorno/pranzo, n. 2 disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno e ripostiglio.
Impianti e finiture interne	L'immobile presenta impiantistica di tipo ordinario, autonomo e di recentissima installazione. In corso di sopralluogo l'immobile risultava incompleto, quantomeno nella posa del pavimento, battiscopa e negli impianti in genere, nei rivestimenti e infissi interni. Impianti e finiture in genere da ultimare e completare. Si precisa che l'abitazione possiede, in copertura, impianto fotovoltaico di potenza 5,16 KWp di proprietà esclusiva.

Autorimessa sub 25



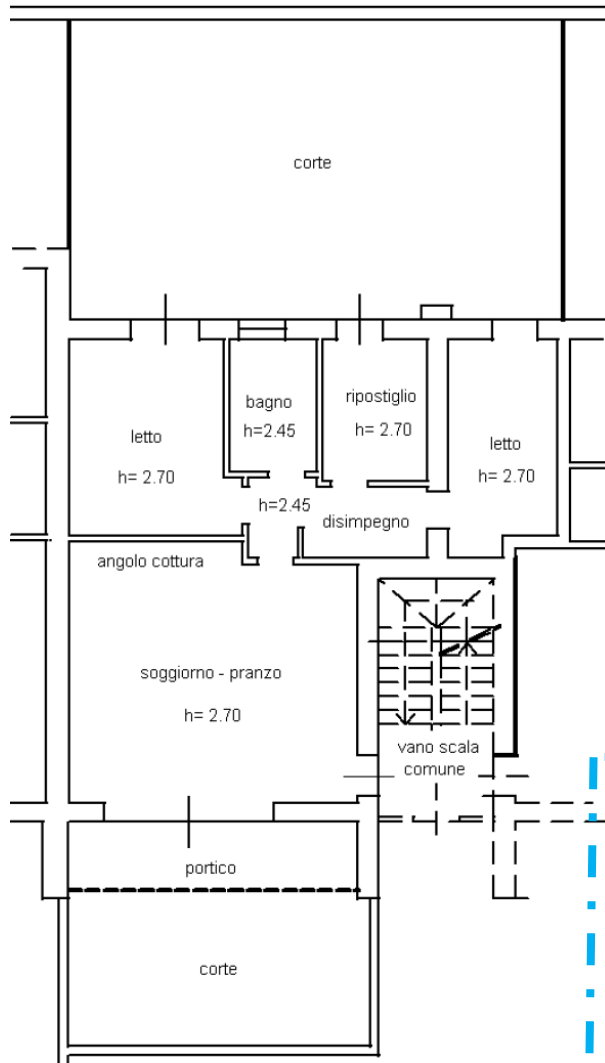
L'autorimessa sub 25 è posta al piano interrato, accessibile da parti comuni.

L'immobile presenta impianto elettrico di illuminazione, finiture recentissime con pavimentazione cementizia, pareti al grezzo, portone di ingresso del tipo a bascula, ad azionamento manuale in metallo.

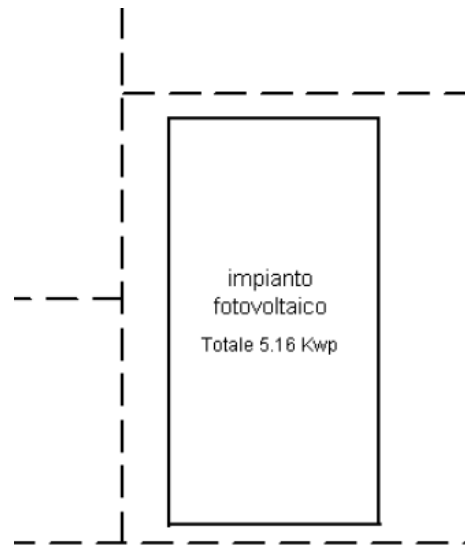
Si riporta stralcio di planimetrie catastali

Sub 16

Piano terra

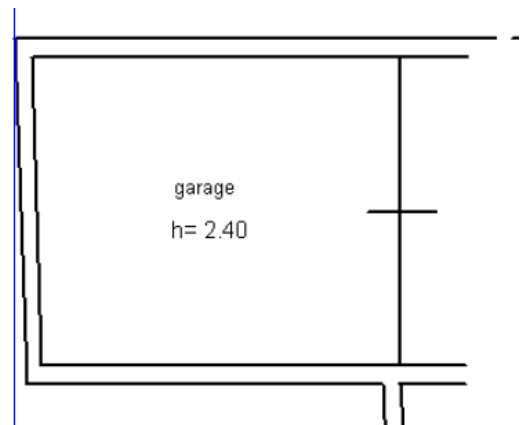


Piano copertura



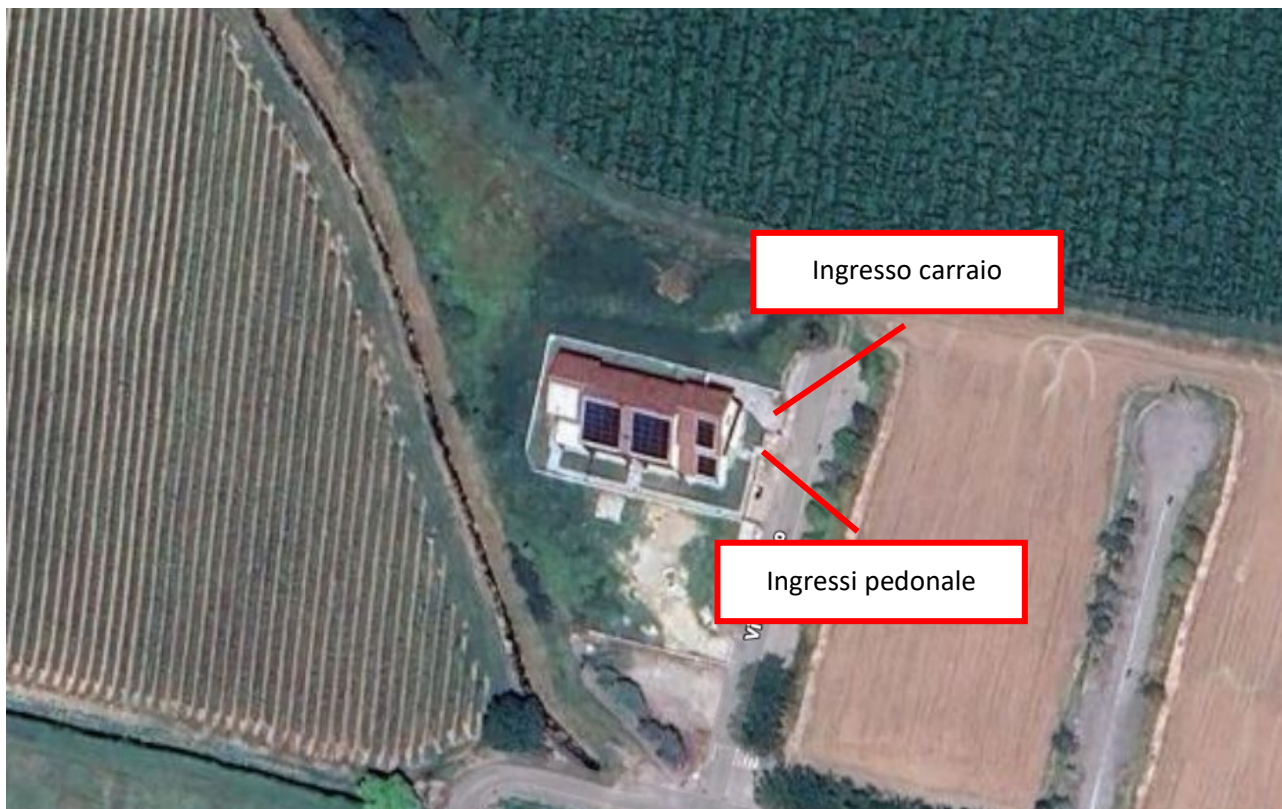
Sub 25

Piano interrato



D.3.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso pedonale e carraio avviene direttamente dalla strada privata di lottizzazione denominata vicolo don Puglisi.



D.3.4. Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

A seguito di sopralluogo, riscontro visivo e distributivo degli ambienti e confronto con la planimetria catastale depositata, lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente coerente sotto il profilo distributivo con la rappresentazione catastale, non evidenziandosi difformità tali da pregiudicare l'identificazione e la commerciabilità dell'immobile.

D.3.5. Situazione edilizia dell'immobile

È stato effettuato accesso agli atti presso gli uffici tecnici comunali competenti al fine di reperire la documentazione edilizia relativa all'immobile oggetto di perizia. La ricerca è stata svolta sulla base degli elementi identificativi disponibili e mediante consultazione delle pratiche messe a disposizione dall'amministrazione.

Si precisa che la presente ricognizione è limitata alla documentazione effettivamente rinvenuta e resa disponibile dagli uffici comunali, non essendo possibile garantire l'integrale reperimento di tutte le eventuali pratiche edilizie relative all'immobile.

Nonostante il massimo impegno profuso nella ricerca, si evidenzia infatti che gli archivi comunali possono risultare organizzati secondo modalità differenti e con livelli di completezza variabili, circostanza che può incidere sulla possibilità di individuare tutta la documentazione storicamente riferibile al bene.

Il Comune di Lavagno (VR) ha fornito le seguenti pratiche edilizie inerenti gli immobili:

- Segnalazione Certificata Inizio Attività alternativa al Permesso di costruire prot. n. 5530 del 27 marzo 2019 P.E. n. 61/2019, Codice Pratica: 03707540237-22032019-1639.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Pratica n. 2022/21/SC, Protocollo n. 0001774/2022.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Pratica n. 2025/60/SC, Protocollo n. 0006266 in data 10 aprile 2025.
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità, in data 12 giugno 2025 Protocollo n. 0009597.

A corredo delle pratiche sopra indicate, è stata rilevata altresì la seguente documentazione:

- REP _PROV_VRNR-SUPRO/0097286 del 3 giugno 2020 (pratica non fornita alla scrivente, dati reperiti dall'atto di vendita dei subb. 18-23)
- REP _PROV_VRNR-SUPRO/0014955 del 15 gennaio 2022 (03707540237-03012022-1128) – cambio impresa e modifica intestazione pratica;
- REP _PROV_VRNR-SUPRO/0047425 del 4 febbraio 2022 (03707540237-04022022-1940) – pratica strutture
- REP _PROV_VRNR-SUPRO/0014977 del 15 gennaio 2022 (03707540237-15012022-1346) – richiesta proroga;

○REP _PROV_VRNR-SUPRO/0077286 del 16 febbraio 2023 (04714130236-23112021-1344) – cambio impresa e modifica intestazione pratica.

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Lavagno (VR), sulla base della documentazione edilizia reperita e resa disponibile dagli uffici, è possibile indicare, in linea generale, che gli immobili in oggetto risultano sostanzialmente conformi alla pratica edilizia SCIA n. 60/2025, ultima in atti, quantomeno in misura tale da consentirne l'ordinaria commerciabilità. La presente valutazione è espressa sulla base di un riscontro di carattere ricognitivo tra lo stato dei luoghi e la documentazione reperita.

Va unicamente segnalato che nell'ultimo stato autorizzato la recinzione di divisione tra le aree esterne poste sul retro dei sub 15 e 16 è in posizione diversa rispetto quanto riscontrato sul posto.

Nella pratica edilizia la corte sub 16 è più piccola.

La planimetria catastale riporta invece correttamente quanto rilevato in loco.

L'aggiudicatario dovrà quindi predisporre idonea pratica di sanatoria, congiuntamente al futuro proprietario dell'affiancato sub. 15.

I costi inerenti alla pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista, vengono quantificati in € 4.000,00, da ripartirsi equamente tra le unità sub. 15-16.

D.3.6 Stato di occupazione dell'immobile

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero.

D.3.7. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non sussiste condominio, per quanto di conoscenza.

D.3.8. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Immobile di proprietà di S.r.l.s..

D.3.9. Attestato di Prestazione Energetica

Sussistenza, per il sub. 16, di APE n. 69853/2025, allegato alla presente.

Classe energetica A4.

D.3.10. Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche eseguite emerge che sugli immobili gravano quantomeno le seguenti formalità:

- convenzione edilizia stipulata in data 03/06/2009 (trascritta a Verona il 18/06/2009, RG 23737, RP 14333), soggetto a favore _____, soggetto contro _____;
- convenzione edilizia modificativa stipulata in data 18/11/2014 (trascritta a Verona il 27/11/2014, RG 38471, RP 26815) soggetto a favore (_____), soggetto contro _____ l.;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/02/2024 (iscritta a Verona il 28/02/2024, RP 1035, RG 7765) a favore di _____, contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13. Capitale iscritto € 247.320,00 – Totale € 300.000,00;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 14/11/2023 (iscritta a Verona il 20/03/2024, RP 1497, RG 11112) a favore di _____, contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava oltre ad altro su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12. Capitale iscritto € 35.515,00 – Totale € 37.728,70;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 27/07/2022 (iscritta a Verona il 17/04/2024, RP 2091, RG 15348) a favore di _____, contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12 (ed EU mn 1208). Capitale iscritto € 43.016,00 – Totale € 68.494,65;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 13/05/2024 (iscritta a Verona il 27/05/2024, RP 2919, RG 20905) a favore di _____, contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava oltre ad altro su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12. Capitale iscritto € 60.000,00 – Totale € 60.000,00;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 23/07/2024 (iscritta a Verona il 30/07/2024, RP 4612, RG 31584) a favore di _____, contro Immobiliare PM

S.r.l.s.. Grava oltre ad altro su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12. Capitale iscritto € 40.000,00 – Totale € 55.000,00;

- ipoteca volontaria del 22/01/2025 (iscritta a Verona il 27/01/2025, RP 449, RG 2648) a favore di _____, contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-8-9-10-12. Capitale iscritto € 412.568,67 – Totale € 412.568,67;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 06/12/2024 (iscritta a Verona il 12/02/2025, RP 846, RG 5006) a favore di _____, contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12 (ed EU mn 1208). Capitale iscritto € 24.926,40 – Totale € 30.000,00;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 11/03/2025 (iscritta a Verona il 07/05/2025, RP 3058, RG 17931) a favore di _____, contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12. Capitale iscritto € 165.000,00 – Totale € 190.000,00;
- sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del 28/11/2025 (trascritta a Verona il 17/12/2025, RP 38757, RG 53027), contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava oltre ad altro su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 14-15-16-17-19-20-21-22-24-25.

In termini generali, per agevolare la lettura di quanto in precedenza riportato, è possibile indicare approssimativamente che gli attuali subb. 16-25 corrispondano agli ex sub. 5-12.

D.3.11. Valutazione del lotto

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

D.3.11.1. Consistenza

Ai fini della stima vengono nel seguito riportate le consistenze commerciali.

Si precisa che trattasi di elementi utili per giungere alla determinazione del valore di mercato anche se il valore finale è in ogni caso espresso “a corpo” e non “a misura”.

Le Superfici sono conteggiate Esterne Lorde (SEL).

Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata a un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Pertanto la SEL riguarda:

- l'intero edificio;
- la misura esterna dell'edificio;

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e/o colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento ecc.) e orizzontale (corridoi, disimpegno ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tipologia di misura ciò che non è incluso, per esempio balconi e terrazzi, non trova riconoscimento nella superficie principale ma entra nel calcolo della superficie commerciale in ragione dei rispettivi rapporti mercantili.

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 16</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 1208 sub 16	abitazione P terra	98	1	98	110,9
	portico	10	0,3	3	
	corte esclusiva	99	0,1	9,9	
m.n. 1208 sub 25	autorimessa	34			34

* Superficie Esterna Lorda

D.3.11.2. Criteri di stima generali

Il panorama estimativo attuale è orientato da standard nazionali, europei, internazionali e normative speciali che influenzano significativamente le metodologie di stima.

In termini indicativi possono essere indicati quantomeno i seguenti riferimenti:

Standards nazionali

- Norma UNI 10839-1:1999 - Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Criteri generali e terminologia.
- Norma UNI 10839-2:1999 - Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Classificazione delle principali famiglie di tecniche estimative, finanziarie ed economiche
- Norma UNI 11612:2015 - Stima del valore di mercato degli immobili
- Norma UNI 11558:2014 - Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, pubblicato da Tecnoborsa – Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la Regolazione dell’Economia Immobiliare, 4a ed., 2011.
- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, elaborate da ABI in collaborazione con Assovib, Tecnoborsa e gli ordini e collegi delle professioni tecniche, 2015.
- Manuale operativo delle stime immobiliari, aggiornato al 2011, predisposto dalla ex Agenzia del Territorio (poi confluita nell’Agenzia delle Entrate), ed. Franco Angeli, Milano, 2012.
- Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare, redatto da Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa, 2a ed., 2008.

Standards europei

- EVS – European Valuation Standards, c.d. “The Blue Book”, predisposti a cura di TEGoVA - The European Group of Valuers’ Associations
- RICS Valuation, c.d. “The Red Book”, manuale di definizione di standard di valutazione professionale predisposto dalla Royal Institution of Chartered Surveyors (U.K.)

Standards internazionali

- IVS - International Valuation Standards, c.d. "The White Book", curati dall'International Valuation Standards Council (IVSC) e pubblicati in Italia da GeoVal - Associazione Geometri Valutatori Esperti e CNG – Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, 2007 (8a ed.).
- Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell'Appraisal Standards Board, The Appraisal Foundation (Washington, U.S.A.)

Normativa speciale

- Regolamento (UE) N. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012
- Circolare della Banca d'Italia 17.12.2013, n. 285 e successivi aggiornamenti, Disposizioni di vigilanza per le banche
Cfr. in particolare la parte sulla valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni finanziarie (Parte Prima - IV.3.48).
- D.P.R. n. 138 del 23.03.1998
Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della L. 23 dicembre 1996, n. 662.

I procedimenti di valutazione possono essere individuati nei seguenti:

Market Comparison Approach - (metodo del confronto di mercato - prezzi)

Income Approach (metodo finanziario - redditi)

Cost Approach (metodo dei costi – costi di costruzione).

Nel caso in esame si provvederà alla stima del bene (subject) mediante il Market Comparison Approach (o M.C.A.).

Il Valore di Mercato (o Market Value) è così definito (I.V.S. cap.3.1 e C.V.I. cap.5 p.2.2):

“Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”

È quindi stata operata una ricerca finalizzata a rilevare le appropriate informazioni di mercato su immobili simili all'immobile oggetto di esame (c.d. "comparabili"), attingendo sia alle c.d. fonti "dirette" che a quelle c.d. "indirette".

Sono fonti "dirette" i valori noti di specifiche transazioni immobiliari.

Sono fonti "indirette" le banche dati o i listini di valori immobiliari, che vengono periodicamente pubblicati da diversi soggetti specializzati, istituzionali o privati, con riferimento a determinate zone geografiche e a determinate tipologie di immobili (c.d. segmenti di mercato).

I comparabili reperiti sono quindi stati oggetto di attenta analisi e disamina con valutazioni specifiche volte a rapportare il bene oggetto di valutazione ai dati di riferimento reperiti.

Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone.

Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame.

È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa.

D.3.11.3. Criteri di stima specifici

Si riporta nel seguito una sintesi dei riferimenti acquisiti in merito alle correnti quotazioni di mercato (riferite al mq), si intendono riferibili a tutte le unità oggetto della procedura:

- OMI, abitazioni civili, stato conservativo normale, min € 1.200,00 / max € 1.750,00;
- Borsino immobiliare, abitazione in prima fascia, min € 1.295,00 / max € 2.082,00;
- Atto di compravendita (trascritto a Verona il 23/07/2025, RG 30465, RP 22365) nel quale vengono venduti i sub 18 e 23 del medesimo complesso per circa € 2.035,00/mq;
- Compravendita realmente avvenuta in data 02/2025, beni nel Comune di Lavagno, censiti al Catasto Fabbricati fg 14, m.n. 1136, prezzo di circa € 2.030,00/mq;

D.3.11.4. Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>identificazione catastale attuale fg 16</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>
m.n. 1208 sub 16	abitazione P terra	110,9	€ 2.000,00	€ 221.800,00
	portico			
	corte esclusiva			
m.n. 1208 sub 25	autorimessa	34		€ 30.000,00

Valore di stima lotto 3	€ 250.000,00
--------------------------------	---------------------

D.3.11.5. Adeguamenti e correzioni della stima

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- regolarizzazione immobili (sanatoria) € 2.000,00
- costi di ultimazione degli immobili (finiture ed impianti), -15% circa
€ 39.000,00
- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa).
minor valore per vizi occulti/vendita forzata, € 39.000,00;

Sommano adeguamenti e correzioni - € 80.000,00.

D.3.11.6. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 170.000,00
Quota oggetto di procedura	intero
Valore oggetto di procedura	€ 170.000,00

**D.4. LOTTO 4 –CASA A SCHIERA CON AREA ESCLUSIVA E AUTORIMESSA,
DENOMINATA “LONDRA” IN LAVAGNO (VR), VICOLO DON GIUSEPPE PUGLISI**



D.4.1. Proprietà

Gli immobili oggetto di procedura sono pervenuti alla ditta Immobiliare PM S.r.l.s. in forza dei seguenti titoli (ricostruzione fino al primo titolo ante ventennio):

- atto di divisione del 27/07/1993 (trascritto a Verona in data 02/08/1993, RG 20981, RP 14886) con il quale le sigg.re | per la quota di 1/2 ciascuna, sono divenute proprietarie dei beni censiti nel Catasto Terreni del Comune di Lavagno, fg 16, m.n. 13, 31, 32, 72, 73, 74, 85, 33, 34, 37, 75, 86, 88;
- atto di compravendita del 31/01/2008 (trascritto a Verona il 06/02/2008, RG 5345, RP 3572) con il quale la soc. è divenuta proprietaria dei beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Lavagno, fg 16, m.n. 31, 311, 32, 72, 74, 85, 387, 370, 372 e 374;
- atto di compravendita del 12/07/2022 (trascritto a Verona in data 15/07/2022, RG 30761, RP 22413) con il quale la soc. Immobiliare PM S.r.l.s. è divenuta proprietaria per l'intero dei beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Lavagno, fg 16, m.n. 31, 1027 e 1033 per un totale di mq 1.040.

Su tale lotto di terreno sono successivamente stati edificati i beni immobili oggetto di perizia.

D.4.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Lavagno (VR), fg 16, m.n.:

- 1208 sub 17, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 8, sup cat tot mq 193, sup cat tot escluse aree scoperte mq 171, RC € 619,75;
- 1208 sub 24, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 50, sup cat tot mq 57, RC € 59,39.

Intestazione catastale:

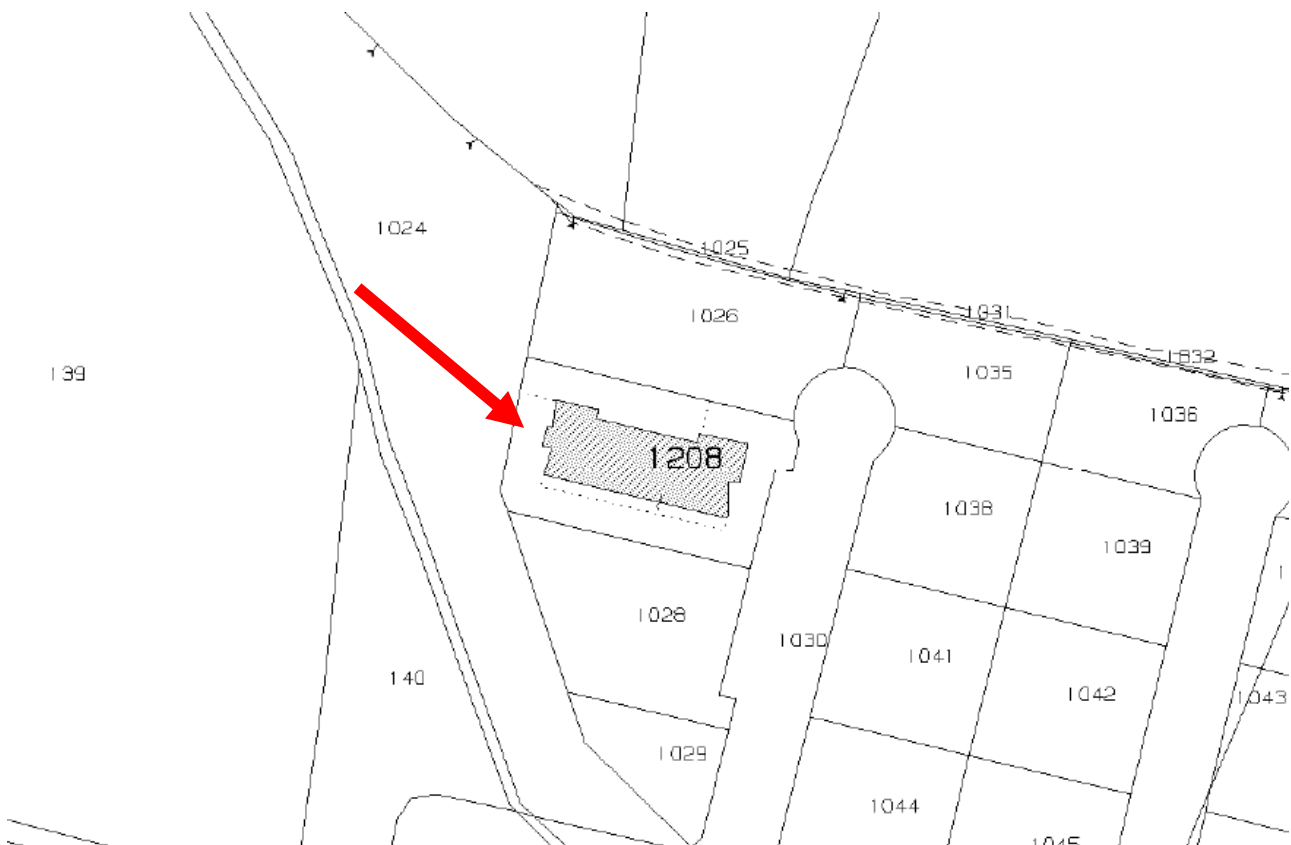
Immobiliare PM S.r.l.s.

proprietà dell'intero

I beni insistono su area individuata Catasto Terreni, Comune di Lavagno (VR), fg 16, m.n.:

- 1208, ente urbano di mq 1.040.

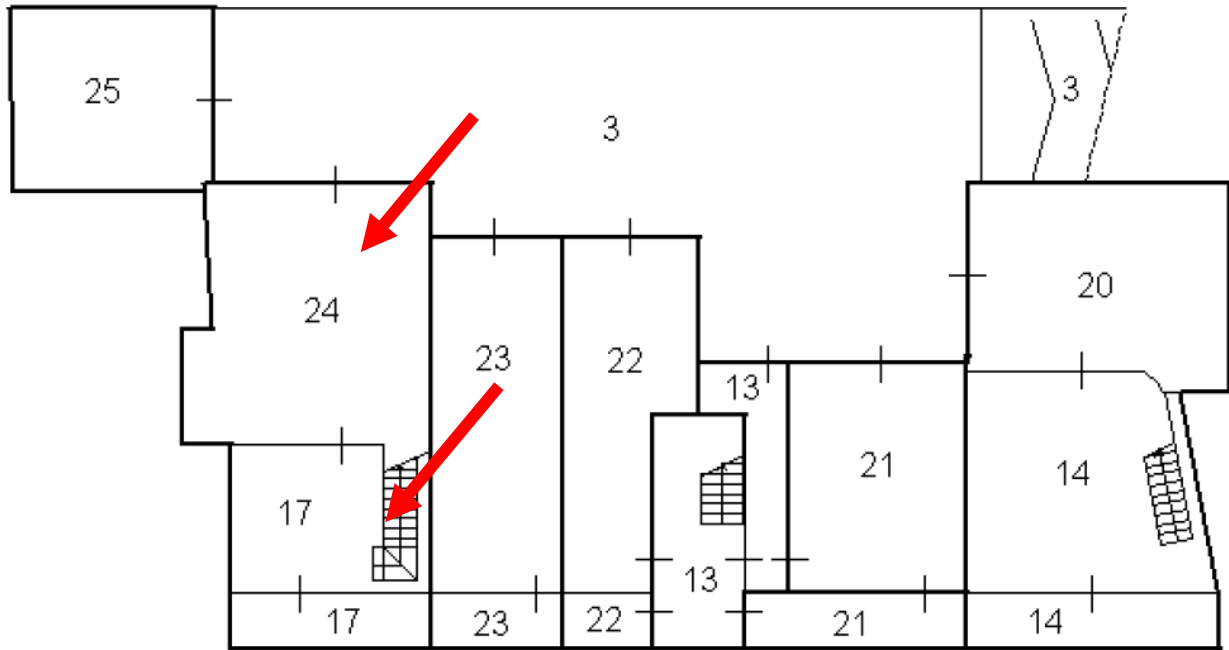
Stralcio di mappa catastale:



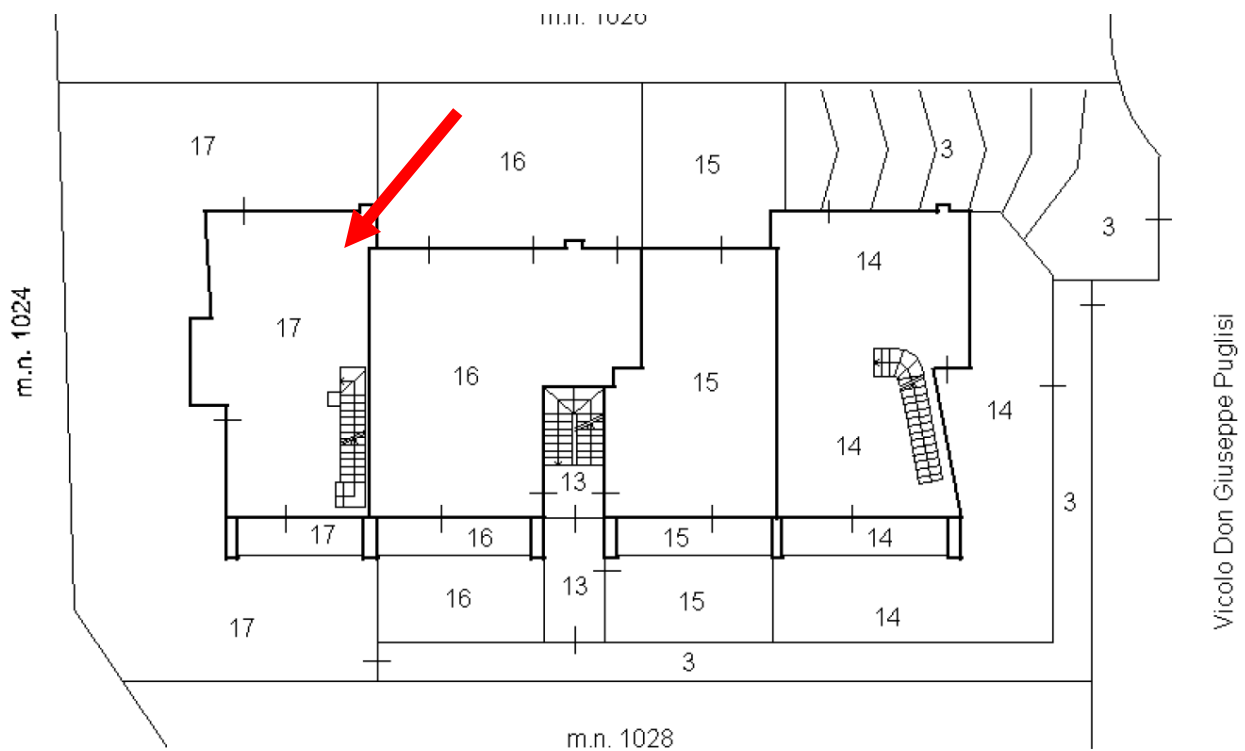
Il m.n. 1208 confina in senso nord-est-sud-ovest con i m.n. 1026-1030-1028-1024.

Stralcio di elaborato planimetrico:

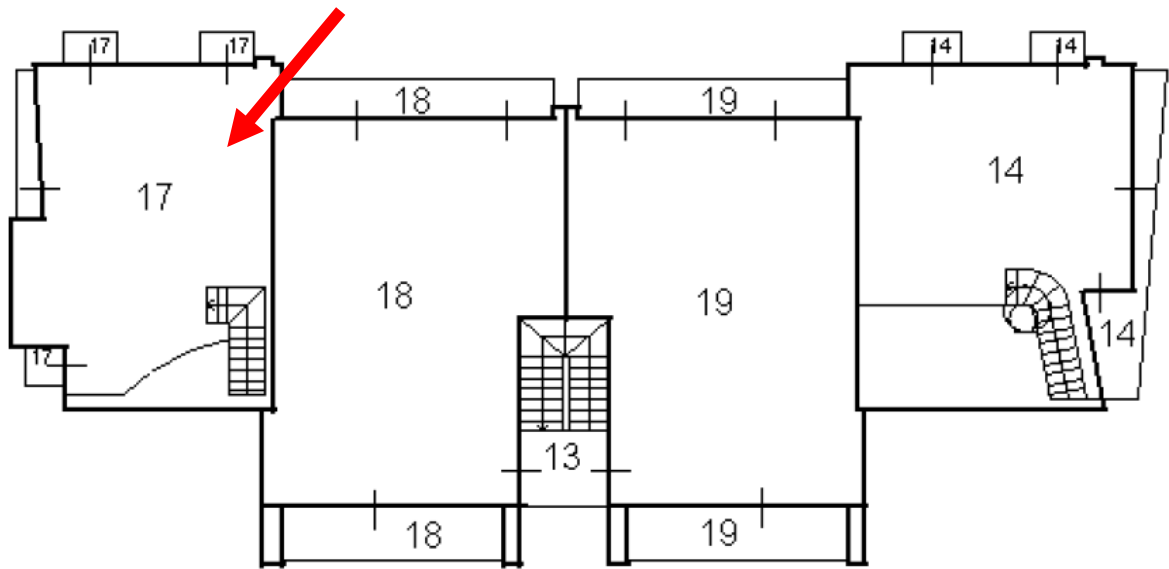
Piano sottostrada



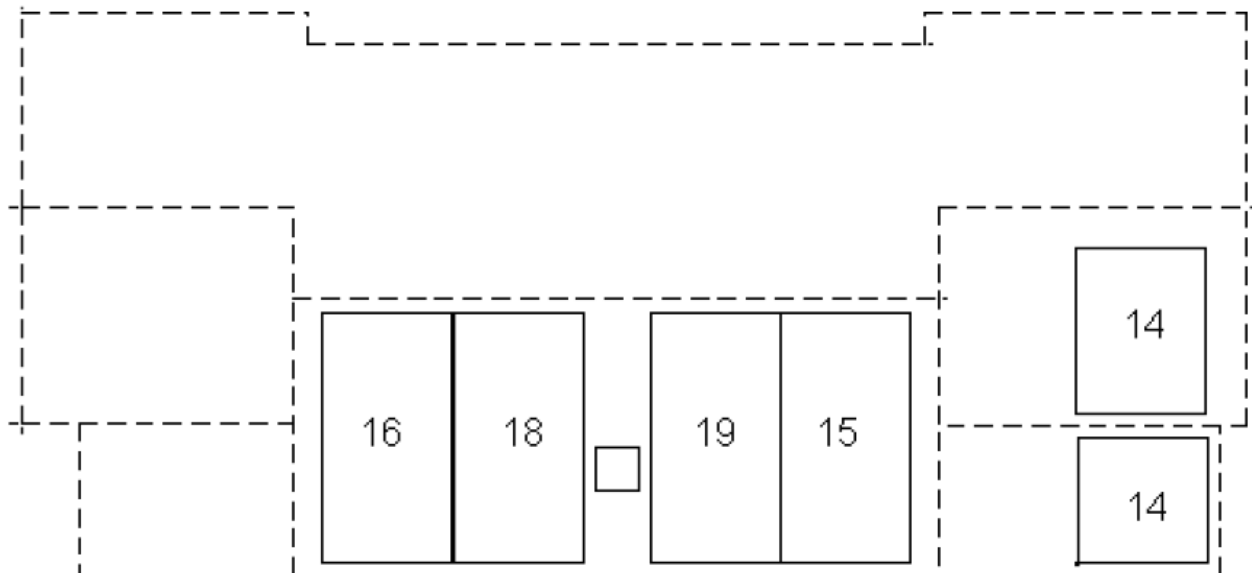
Piano terra



Piano primo



Piano copertura



D.4.3. Descrizione dei beni

D.4.3.1. Contesto

Gli immobili oggetto di stima sono inseriti in un complesso immobiliare di recentissima edificazione, formato nel suo insieme da n. 6 abitazioni con autorimesse inserite nel Comune di Lavagno (VR), loc. Vaghetto, Vicolo don Puglisi.

I beni sono inseriti in nuova zona residenziale in espansione, nelle vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, supermercati e ristoranti.

L'ingresso autostradale più vicino è il casello di Verona Est a circa 5 km.

D.4.3.2. Descrizione del complesso immobiliare

ESTERNI



D.4.3.3. Descrizione dell'unità immobiliare

ESTERNI



INTERNI

Abitazione sub 17





<p>Suddivisione interna da planimetria catastale</p>	<p>Piano primo sottostrada: cantina e vano scala. Piano terra: area esterna esclusiva su tre lati, portico, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e vano scala. Piano primo: vano scala, disimpegno, n. 2 camere da letto, guardaroba, bagno, n. 4 balconi.</p>
<p>Impianti</p>	<p>L'immobile presenta impiantistica di tipo ordinario, autonomo e di recentissima installazione. In corso di sopralluogo gli impianti di raffrescamento e VMC sono risultati predisposti ma incompleti dei macchinari. In termini generali e più ampi andrà prevista ultimazione e completamento di impianti e finiture. Si tiene a precisare che è presente predisposizione per impianto fotovoltaico. Lo stesso comunque non risulta né autorizzato né accatastato e tantomeno realizzato.</p>
<p>Finiture interne</p>	<p>L'immobile, in corso di sopralluogo risultava incompleto e con necessità di finiture. Pavimentazione interna di vario genere. Porte interne in legno e infissi in PVC con vetrocamera, pareti intonacate e tinteggiate. Si precisa che l'abitazione sub 17 risulta non completamente terminata, mancanza di finiture di vario genere.</p>

Autorimessa sub 24



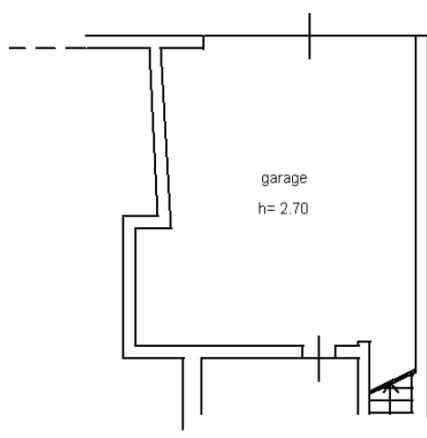
L'autorimessa sub 24 posta al piano interrato risulta direttamente collegata con l'abitazione sub 17 tramite apertura su vano cantina.

L'immobile presenta impianto elettrico di illuminazione, finiture recentissime con pavimentazione cementizia, pareti al grezzo, portone di ingresso del tipo a bascula ad azionamento manuale in metallo.

Si riporta stralcio di planimetrie catastali

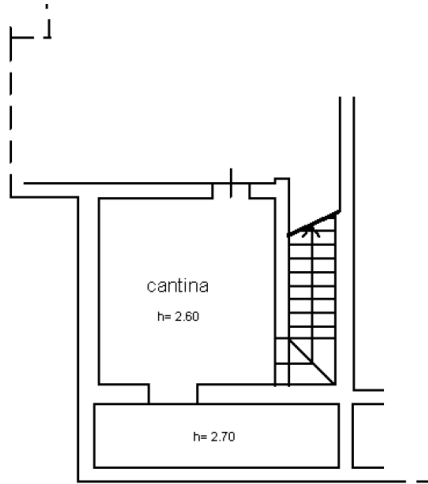
Sub 24

Piano interrato

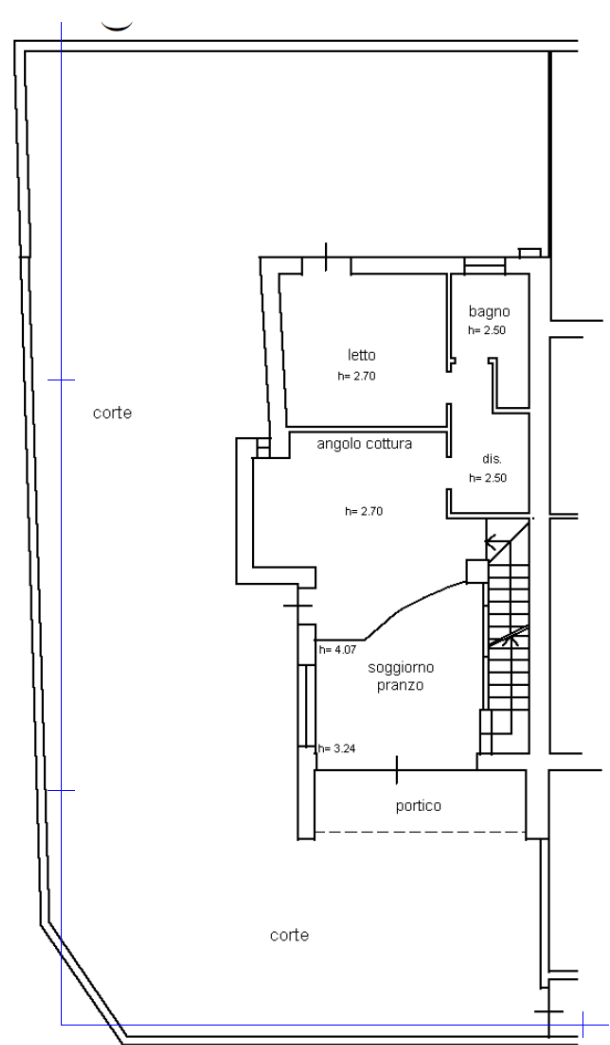


Sub 17

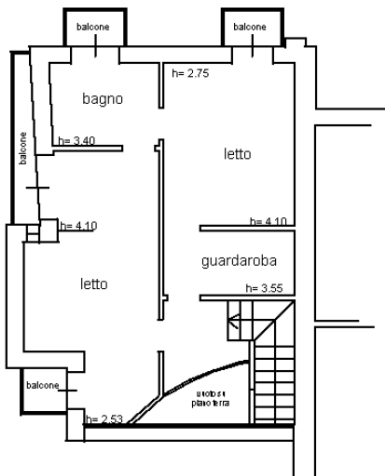
Piano sottostrada



Piano terra



Piano primo



D.4.4 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

A seguito di sopralluogo, riscontro visivo e distributivo degli ambienti e confronto con la planimetria catastale depositata, lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente coerente sotto il profilo distributivo con la rappresentazione catastale, non evidenziandosi difformità tali da pregiudicare l'identificazione e la commerciabilità dell'immobile.

D.4.5. Situazione edilizia dell'immobile

È stato effettuato accesso agli atti presso gli uffici tecnici comunali competenti al fine di reperire la documentazione edilizia relativa all'immobile oggetto di perizia. La ricerca è stata svolta sulla base degli elementi identificativi disponibili e mediante consultazione delle pratiche messe a disposizione dall'amministrazione.

Si precisa che la presente ricognizione è limitata alla documentazione effettivamente rinvenuta e resa disponibile dagli uffici comunali, non essendo possibile garantire l'integrale reperimento di tutte le eventuali pratiche edilizie relative all'immobile.

Nonostante il massimo impegno profuso nella ricerca, si evidenzia infatti che gli archivi comunali possono risultare organizzati secondo modalità differenti e con livelli di completezza variabili, circostanza che può incidere sulla possibilità di individuare tutta la documentazione storicamente riferibile al bene.

Il Comune di Lavagno (VR) ha fornito le seguenti pratiche edilizie inerenti gli immobili:

- Segnalazione Certificata Inizio Attività alternativa al Permesso di costruire prot. n. 5530 del 27 marzo 2019 P.E. n. 61/2019, Codice Pratica: 03707540237-22032019-1639.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Pratica n. 2022/21/SC, Protocollo n. 0001774/2022.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Pratica n. 2025/60/SC, Protocollo n. 0006266 in data 10 aprile 2025.
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità, in data 12 giugno 2025 Protocollo n. 0009597.

A corredo delle pratiche sopra indicate, è stata rilevata altresì la seguente documentazione:

- REP _PROV_VRNR-SUPRO/0097286 del 3 giugno 2020 (pratica non fornita alla scrivente, dati reperiti dall'atto di vendita dei subb. 18-23)
- REP _PROV_VRNR-SUPRO/0014955 del 15 gennaio 2022 (03707540237-03012022-1128) – cambio impresa e modifica intestazione pratica;
- REP _PROV_VRNR-SUPRO/0047425 del 4 febbraio 2022 (03707540237-04022022-1940) – pratica strutture
- REP _PROV_VRNR-SUPRO/0014977 del 15 gennaio 2022 (03707540237-15012022-1346) – richiesta proroga;
- REP _PROV_VRNR-SUPRO/0077286 del 16 febbraio 2023 (04714130236-23112021-1344) – cambio impresa e modifica intestazione pratica.

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Lavagno (VR), sulla base della documentazione edilizia reperita e resa disponibile dagli uffici, è possibile indicare, in linea generale, che gli immobili in oggetto risultano sostanzialmente conformi alla pratica edilizia SCIA n. 60/2025, ultima in atti, quantomeno in misura tale da consentirne l'ordinaria commerciabilità. La presente valutazione è espressa sulla base di un riscontro di carattere ricognitivo tra lo stato dei luoghi e la documentazione reperita.

D.4.6. Preliminari di compravendita non trascritti

È stato fornito alla scrivente preliminare di compravendita non trascritto, che si allega e si sintetizza nel seguito per miglior lettura:

- preliminare di compravendita del 26/02/2021.
Immobile LONDRA, villetta a schiera e garage doppio (sub 17 e 24).
Prezzo concordato in € 355.000,00.
Atto notarile da stipulare entro il 30/09/2022.
Atto non stipulato.

D.4.7 Stato di occupazione dell'immobile

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero.

D.4.8. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non sussiste condominio, per quanto di conoscenza.

D.4.9. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Immobile di proprietà di S.r.l.s..

D.4.10. Attestato di Prestazione Energetica

Sussistenza, per il sub. 17, di APE n. 69850/2025, allegato alla presente.

Classe energetica A2.

D.4.11. Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche eseguite emerge che sugli immobili gravano quantomeno le seguenti formalità:

- convenzione edilizia stipulata in data 03/06/2009 (trascritta a Verona il 18/06/2009, RG 23737, RP 14333), soggetto a favore _____, soggetto contro _____;
- convenzione edilizia modificativa stipulata in data 18/11/2014 (trascritta a Verona il 27/11/2014, RG 38471, RP 26815) soggetto a favore _____, soggetto contro _____;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/02/2024 (iscritta a Verona il 28/02/2024, RP 1035, RG 7765) a favore di _____, contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13. Capitale iscritto € 247.320,00 – Totale € 300.000,00;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 14/11/2023 (iscritta a Verona il 20/03/2024, RP 1497, RG 11112) a favore di _____, contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava oltre ad altro su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12. Capitale iscritto € 35.515,00 – Totale € 37.728,70;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 27/07/2022 (iscritta a Verona il 17/04/2024, RP 2091, RG 15348) a favore di _____, contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12 (ed EU mn 1208). Capitale iscritto € 43.016,00 – Totale € 68.494,65;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 13/05/2024 (iscritta a Verona il 27/05/2024, RP 2919, RG 20905) a favore di _____, contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava oltre ad altro su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12. Capitale iscritto € 60.000,00 – Totale € 60.000,00;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 23/07/2024 (iscritta a Verona il 30/07/2024, RP 4612, RG 31584) a favore di _____, contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava oltre ad altro su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12. Capitale iscritto € 40.000,00 – Totale € 55.000,00;

-
- ipoteca volontaria del 22/01/2025 (iscritta a Verona il 27/01/2025, RP 449, RG 2648) a favore di (), contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-8-9-10-12. Capitale iscritto € 412.568,67 – Totale € 412.568,67;
 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 06/12/2024 (iscritta a Verona il 12/02/2025, RP 846, RG 5006) a favore di (), contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12 (ed EU mn 1208). Capitale iscritto € 24.926,40 – Totale € 30.000,00;
 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 11/03/2025 (iscritta a Verona il 07/05/2025, RP 3058, RG 17931) a favore di () contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12. Capitale iscritto € 165.000,00 – Totale € 190.000,00;
 - sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del 28/11/2025 (trascritta a Verona il 17/12/2025, RP 38757, RG 53027), contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava oltre ad altro su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 14-15-16-17-19-20-21-22-24-25.

In termini generali, per agevolare la lettura di quanto in precedenza riportato, è possibile indicare approssimativamente che gli attuali subb. 17-24 corrispondano all'ex sub. 6.

D.4.12. Valutazione del lotto

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

D.4.12.1. Consistenza

Ai fini della stima vengono nel seguito riportate le consistenze commerciali.

Si precisa che trattasi di elementi utili per giungere alla determinazione del valore di mercato anche se il valore finale è in ogni caso espresso “a corpo” e non “a misura”.

Le Superfici sono conteggiate Esterne Lorde (SEL).

Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata a un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Pertanto la SEL riguarda:

- l'intero edificio;
- la misura esterna dell'edificio;

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e/o colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento ecc.) e orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tipologia di misura ciò che non è incluso, per esempio balconi e terrazzi, non trova riconoscimento nella superficie principale ma entra nel calcolo della superficie commerciale in ragione dei rispettivi rapporti mercantili.

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 16</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL* mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 1208 sub 17	abitazione P int	34	0,5	17	192,1
	abitazione P terra	83	1	83	
	portico	9	0,3	2,7	
	corte esclusiva	213	0,1	21,3	
	abitazione P1	66	1	66	
	balconi	7	0,3	2,1	
m.n. 1208 sub 24	autorimessa	53			53

* Superficie Esterna Lorda

D.4.12.2. Criteri di stima generali

Il panorama estimativo attuale è orientato da standard nazionali, europei, internazionali e normative speciali che influenzano significativamente le metodologie di stima.

In termini indicativi possono essere indicati quantomeno i seguenti riferimenti:

Standards nazionali

- Norma UNI 10839-1:1999 - Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Criteri generali e terminologia.
- Norma UNI 10839-2:1999 - Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Classificazione delle principali famiglie di tecniche estimative, finanziarie ed economiche
- Norma UNI 11612:2015 - Stima del valore di mercato degli immobili
- Norma UNI 11558:2014 - Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, pubblicato da Tecnoborsa – Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la Regolazione dell’Economia Immobiliare, 4a ed., 2011.
- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, elaborate da ABI in collaborazione con Assovib, Tecnoborsa e gli ordini e collegi delle professioni tecniche, 2015.
- Manuale operativo delle stime immobiliari, aggiornato al 2011, predisposto dalla ex Agenzia del Territorio (poi confluita nell’Agenzia delle Entrate), ed. Franco Angeli, Milano, 2012.
- Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare, redatto da Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa, 2a ed., 2008.

Standards europei

- EVS – European Valuation Standards, c.d. “The Blue Book”, predisposti a cura di TEGoVA - The European Group of Valuers’ Associations
- RICS Valuation, c.d. “The Red Book”, manuale di definizione di standard di valutazione professionale predisposto dalla Royal Institution of Chartered Surveyors (U.K.)

Standards internazionali

- IVS - International Valuation Standards, c.d. "The White Book", curati dall'International Valuation Standards Council (IVSC) e pubblicati in Italia da GeoVal - Associazione Geometri Valutatori Esperti e CNG – Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, 2007 (8a ed.).
- Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell'Appraisal Standards Board, The Appraisal Foundation (Washington, U.S.A.)

Normativa speciale

- Regolamento (UE) N. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012
- Circolare della Banca d'Italia 17.12.2013, n. 285 e successivi aggiornamenti, Disposizioni di vigilanza per le banche
Cfr. in particolare la parte sulla valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni finanziarie (Parte Prima - IV.3.48).
- D.P.R. n. 138 del 23.03.1998
Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della L. 23 dicembre 1996, n. 662.

I procedimenti di valutazione possono essere individuati nei seguenti:

Market Comparison Approach - (metodo del confronto di mercato - prezzi)

Income Approach (metodo finanziario - redditi)

Cost Approach (metodo dei costi – costi di costruzione).

Nel caso in esame si provvederà alla stima del bene (subject) mediante il Market Comparison Approach (o M.C.A.).

Il Valore di Mercato (o Market Value) è così definito (I.V.S. cap.3.1 e C.V.I. cap.5 p.2.2):

“Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”

È quindi stata operata una ricerca finalizzata a rilevare le appropriate informazioni di mercato su immobili simili all'immobile oggetto di esame (c.d. "comparabili"), attingendo sia alle c.d. fonti "dirette" che a quelle c.d. "indirette".

Sono fonti "dirette" i valori noti di specifiche transazioni immobiliari.

Sono fonti "indirette" le banche dati o i listini di valori immobiliari, che vengono periodicamente pubblicati da diversi soggetti specializzati, istituzionali o privati, con riferimento a determinate zone geografiche e a determinate tipologie di immobili (c.d. segmenti di mercato).

I comparabili reperiti sono quindi stati oggetto di attenta analisi e disamina con valutazioni specifiche volte a rapportare il bene oggetto di valutazione ai dati di riferimento reperiti.

Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone.

Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame.

È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa.

D.4.12.3. Criteri di stima specifici

Si riporta nel seguito una sintesi dei riferimenti acquisiti in merito alle correnti quotazioni di mercato (riferite al mq), si intendono riferibili a tutte le unità oggetto della procedura:

- OMI, abitazioni civili, stato conservativo normale, min € 1.200,00 / max € 1.750,00;
- Borsino immobiliare, abitazione in prima fascia, min € 1.295,00 / max € 2.082,00;
- Atto di compravendita (trascritto a Verona il 23/07/2025, RG 30465, RP 22365) nel quale vengono venduti i sub 18 e 23 del medesimo complesso per circa € 2.035,00/mq;
- Compravendita realmente avvenuta in data 02/2025, beni nel Comune di Lavagno, censiti al Catasto Fabbricati fg 14, m.n. 1136, prezzo di circa € 2.030,00/mq;

D.4.12.4. Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>identificazione catastale attuale fg 16</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>
m.n. 1208 sub 17	abitazione P int	192,1	€ 1.900,00	€ 364.990,00
	abitazione P terra			
	portico			
	corte esclusiva			
	abitazione P1			
balconi				
m.n. 1208 sub 24	autorimessa			€ 50.000,00

Valore di stima lotto 4	€ 415.000,00
--------------------------------	---------------------

D.4.12.5. Adeguamenti e correzioni della stima

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- costi di ultimazione degli immobili (finiture ed impianti), -5% circa
€ 20.000,00
- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa).
minor valore per vizi occulti/vendita forzata, € 60.000,00;

Sommano adeguamenti e correzioni - € 80.000,00.

D.4.12.6. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 335.000,00
Quota oggetto di procedura	intero
Valore oggetto di procedura	€ 335.000,00

**D.5. LOTTO 5 – APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E AUTORIMESSA, DENOMINATO
“ROMA” IN LAVAGNO (VR), VICOLO DON GIUSEPPE PUGLISI**



D.5.1. Proprietà

Gli immobili oggetto di procedura sono pervenuti alla ditta Immobiliare PM S.r.l.s. in forza dei seguenti titoli (ricostruzione fino al primo titolo ante ventennio):

- atto di divisione del 27/07/1993 (trascritto a Verona in data 02/08/1993, RG 20981, RP 14886) con il quale le sigg.re _____, per la quota di 1/2 ciascuna, sono divenute proprietarie dei beni censiti nel Catasto Terreni del Comune di Lavagno, fg 16, m.n. 13, 31, 32, 72, 73, 74, 85, 33, 34, 37, 75, 86, 88;
- atto di compravendita del 31/01/2008 (trascritto a Verona il 06/02/2008, RG 5345, RP 3572) con il quale la soc. _____ è divenuta proprietaria dei beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Lavagno, fg 16, m.n. 31, 311, 32, 72, 74, 85, 387, 370, 372 e 374;
- atto di compravendita del 12/07/2022 (trascritto a Verona in data 15/07/2022, RG 30761, RP 22413) con il quale la soc. Immobiliare PM S.r.l.s. è divenuta proprietaria per l'intero dei beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Lavagno, fg 16, m.n. 31, 1027 e 1033 per un totale di mq 1.040.

Su tale lotto di terreno sono successivamente stati edificati i beni immobili oggetto di perizia.

D.5.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

Gli immobili oggetto di perizia sono attualmente accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Lavagno (VR), fg 16, m.n.:

- 1208 sub 19, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4,5, sup cat tot mq 89, sup cat tot escluse aree scoperte mq 84, RC € 348,61;
- 1208 sub 21, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 45, sup cat tot mq 51, RC € 53,45.

Intestazione catastale:

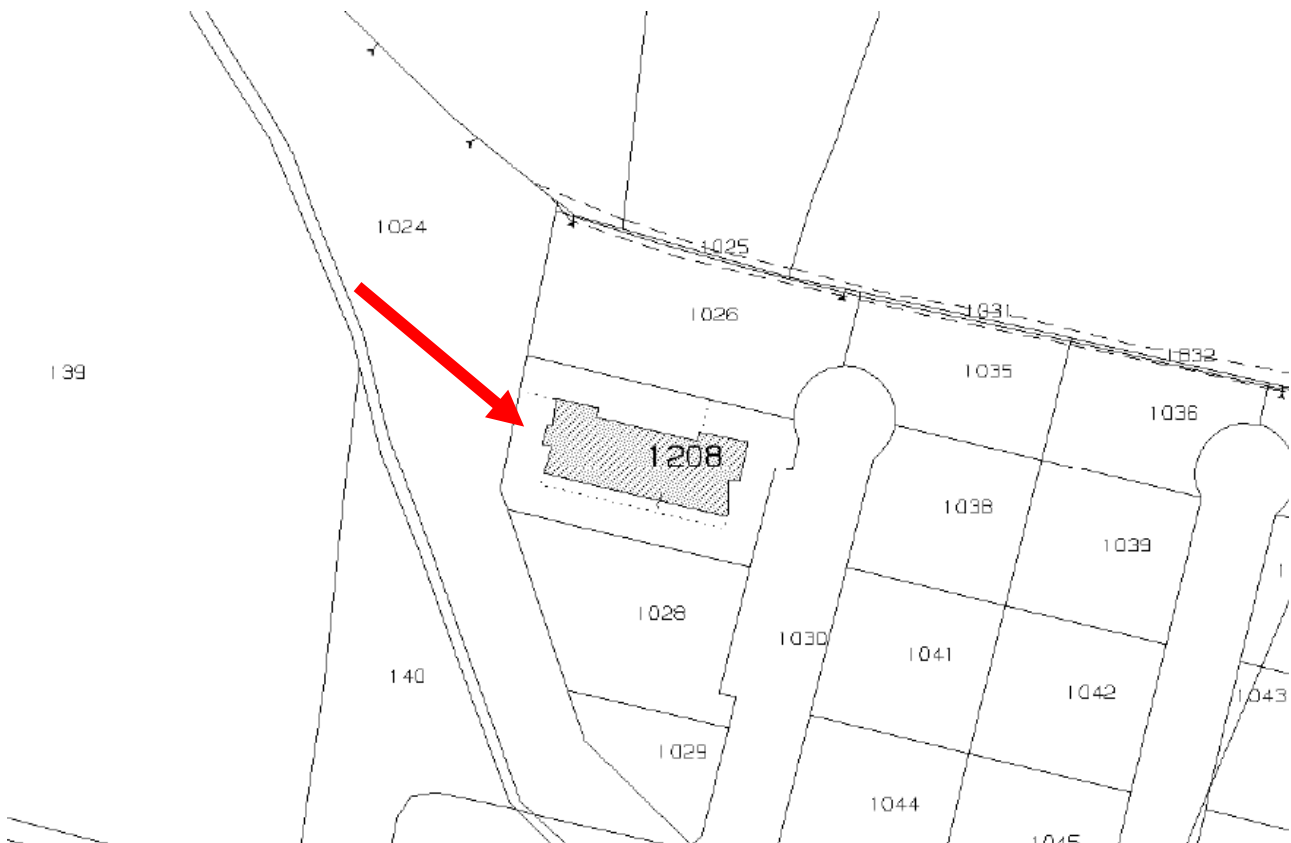
Immobiliare PM S.r.l.s.

proprietà dell'intero

I beni insistono su area individuata Catasto Terreni, Comune di Lavagno (VR), fg 16, m.n.:

- 1208, ente urbano di mq 1.040.

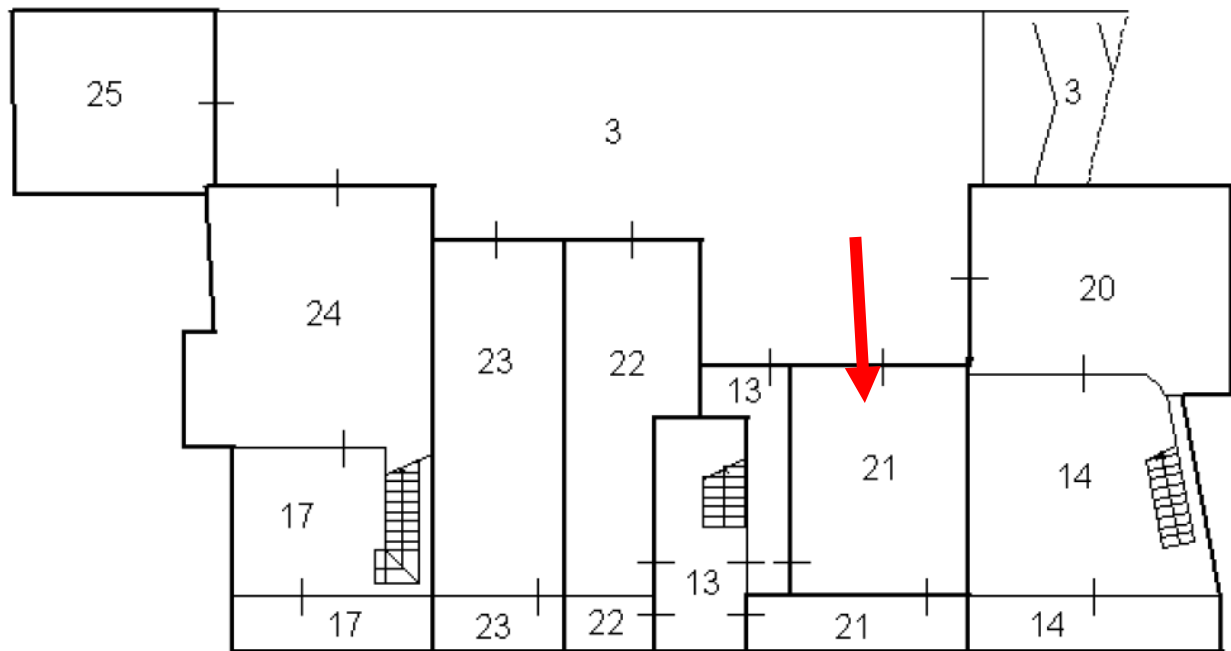
Stralcio di mappa catastale:



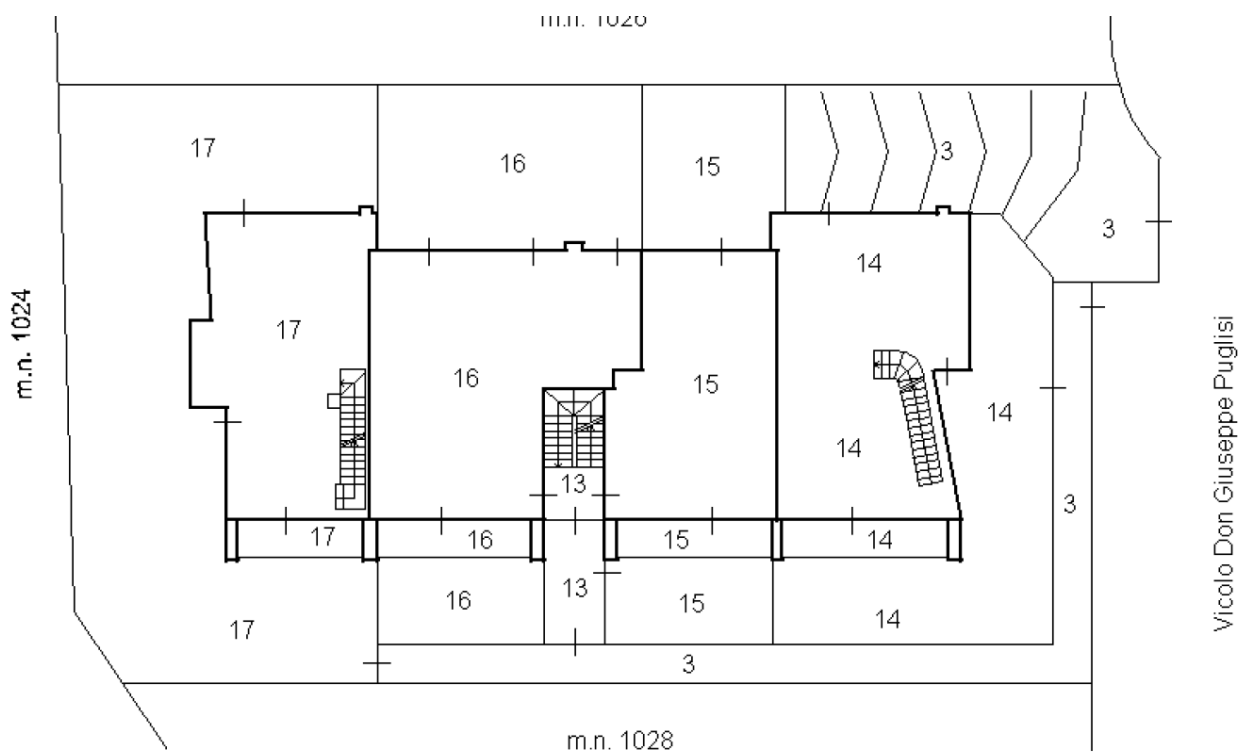
Il m.n. 1208 confina in senso nord-est-sud-ovest con i m.n. 1026-1030-1028-1024.

Stralcio di elaborato planimetrico:

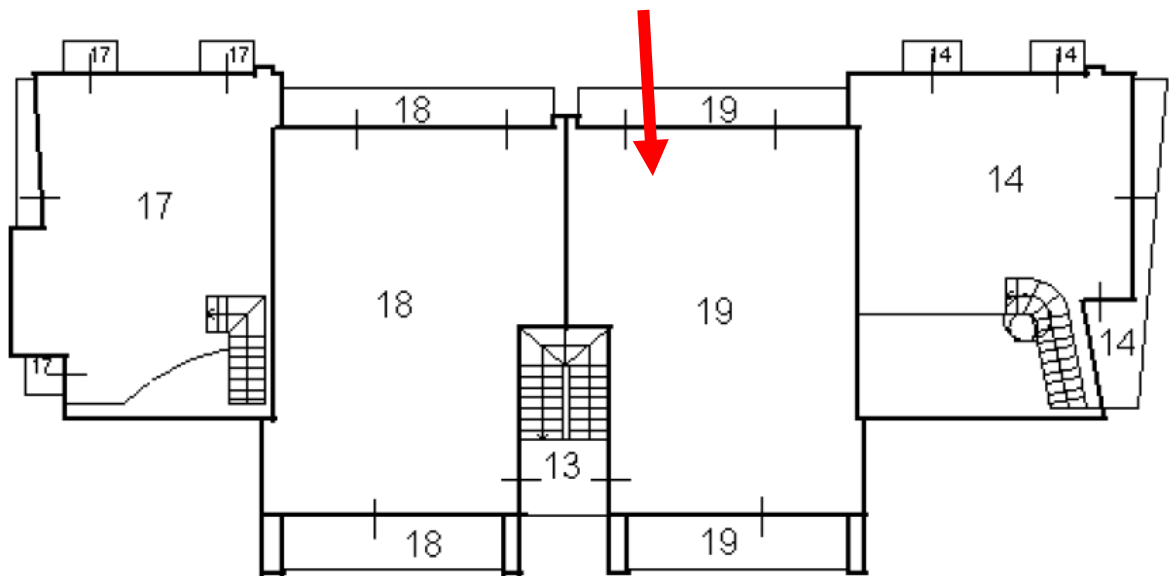
Piano sottostrada



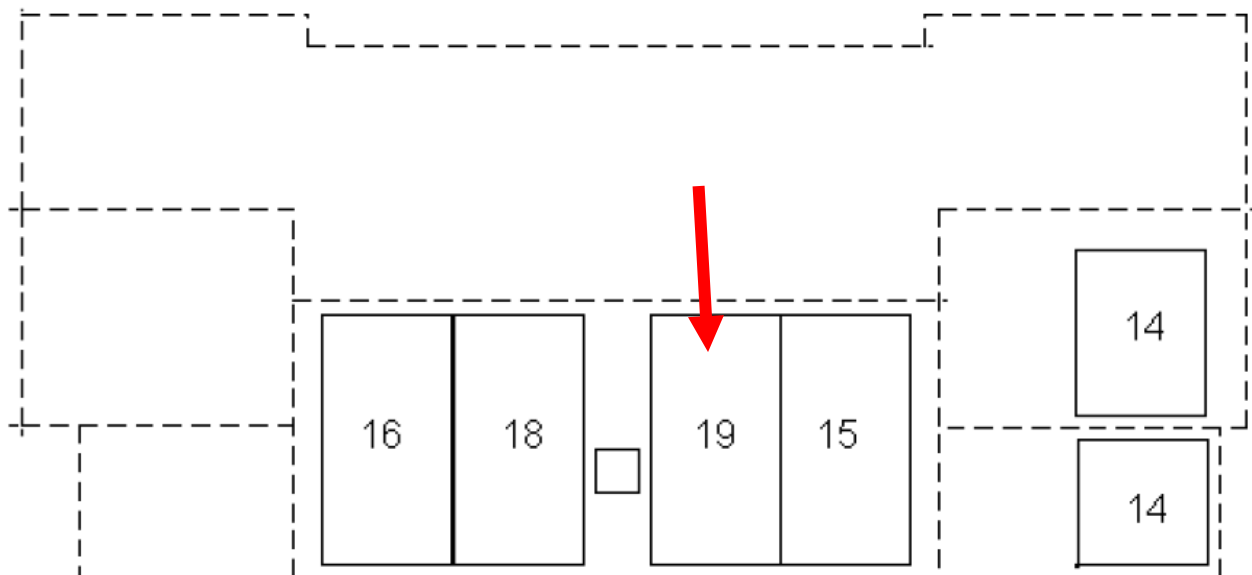
Piano terra



Piano primo



Piano copertura



D.5.3. Descrizione dei beni

D.5.3.1. Contesto

Gli immobili oggetto di stima sono inseriti in un complesso immobiliare di recentissima edificazione, formato nel suo insieme da n. 6 abitazioni con autorimesse inserite nel Comune di Lavagno (VR), loc. Vaghetto, Vicolo don Puglisi.

I beni sono inseriti in nuova zona residenziale in espansione, nelle vicinanze si trovano tutti i servizi principali, tra cui scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, farmacie, supermercati e ristoranti.

L'ingresso autostradale più vicino è il casello di Verona Est a circa 5 km.

D.5.3.2. Descrizione del complesso immobiliare

ESTERNI



D.5.3.3. Descrizione dell'unità immobiliare

INTERNI

Abitazione sub 19





Suddivisione interna da planimetria catastale	Piano primo: soggiorno/pranzo con angolo cottura, n. 2 bagni di cui 1 con antibagno, disimpegno, n. 2 camere da letto e n. 2 terrazze.
Impianti	L'immobile presenta impiantistica di tipo ordinario, autonomo e di recentissima installazione. In corso di sopralluogo gli impianti sono risultanti incompleti/da finire, così come le finiture e le installazioni. Si precisa che l'abitazione possiede, in copertura, impianto fotovoltaico di potenza 5,16 KWp di proprietà esclusiva.
Finiture interne	L'immobile, in corso di sopralluogo risultava incompleto e con necessità di finiture. Pavimentazione interna presente. Porte interne non posate. Infissi in PVC con vetrocamera, pareti intonacate e tinteggiate. Si precisa che l'abitazione sub 19 risulta non completamente terminata, mancanza di finiture varie, porte interne non posate.

Autorimessa sub 21



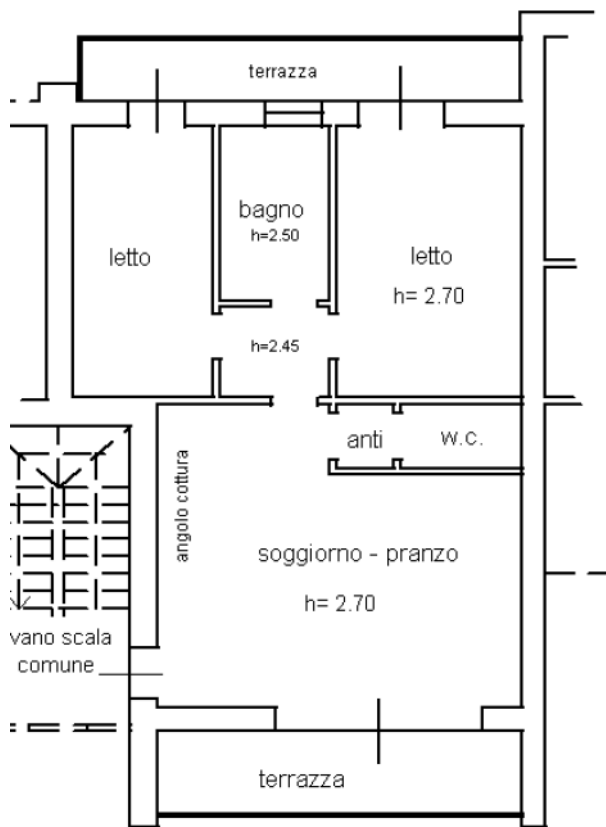
L'autorimessa sub 21 è posta al piano interrato.

L'immobile presenta impianto elettrico di illuminazione, finiture recentissime con pavimentazione cementizia, pareti al grezzo, portone di ingresso del tipo a bascula ad azionamento manuale in metallo.

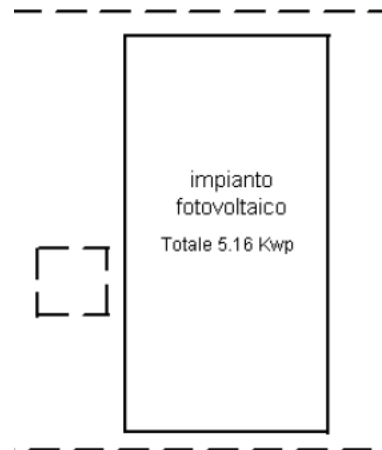
Si riporta stralcio di planimetrie catastali

Sub 19

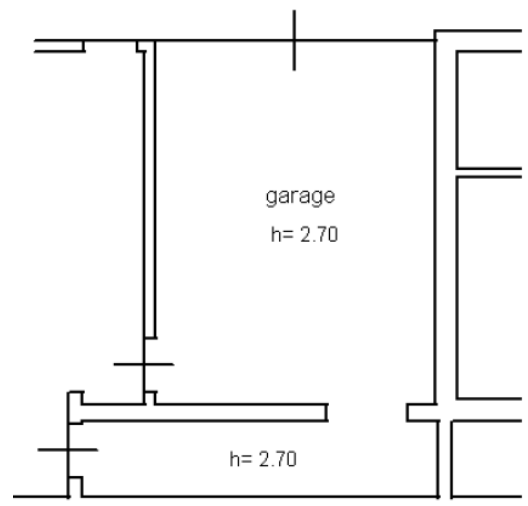
Piano primo



Piano copertura



Sub 21



D.5.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso pedonale e carroia avviene direttamente dalla strada privata di lottizzazione denominata vicolo don Puglisi.



D.5.4 Situazione catastale dell'immobile

L'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze di Pubblicità Immobiliare.

A seguito di sopralluogo, riscontro visivo e distributivo degli ambienti e confronto con la planimetria catastale depositata, lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente coerente sotto il profilo distributivo con la rappresentazione catastale, non evidenziandosi difformità tali da pregiudicare l'identificazione e la commerciabilità dell'immobile.

Va tuttavia rilevato che in loco risulta fisicamente mancante la parete di separazione tra bagno ed antibagno del wc lato soggiorno.

Si tratta di mancata realizzazione che non è peraltro sanabile. Il futuro acquirente dovrà quindi realizzare fisicamente la paretina mancante. I relativi costi saranno quantificati nei capitoli inerenti alla regolarità edilizia.

Non può quindi essere attestata la conformità catastale del bene.

D.5.5. Situazione edilizia dell'immobile

È stato effettuato accesso agli atti presso gli uffici tecnici comunali competenti al fine di reperire la documentazione edilizia relativa all'immobile oggetto di perizia. La ricerca è stata svolta sulla base degli elementi identificativi disponibili e mediante consultazione delle pratiche messe a disposizione dall'amministrazione.

Si precisa che la presente ricognizione è limitata alla documentazione effettivamente rinvenuta e resa disponibile dagli uffici comunali, non essendo possibile garantire l'integrale reperimento di tutte le eventuali pratiche edilizie relative all'immobile.

Nonostante il massimo impegno profuso nella ricerca, si evidenzia infatti che gli archivi comunali possono risultare organizzati secondo modalità differenti e con livelli di completezza variabili, circostanza che può incidere sulla possibilità di individuare tutta la documentazione storicamente riferibile al bene.

Il Comune di Lavagno (VR) ha fornito le seguenti pratiche edilizie inerenti gli immobili:

- Segnalazione Certificata Inizio Attività alternativa al Permesso di costruire prot. n. 5530 del 27 marzo 2019 P.E. n. 61/2019, Codice Pratica: 03707540237-22032019-1639.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Pratica n. 2022/21/SC, Protocollo n. 0001774/2022.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Pratica n. 2025/60/SC, Protocollo n. 0006266 in data 10 aprile 2025.
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità, in data 12 giugno 2025 Protocollo n. 0009597.

A corredo delle pratiche sopra indicate, è stata rilevata altresì la seguente documentazione:

- REP _PROV_VRNR-SUPRO/0097286 del 3 giugno 2020 (pratica non fornita alla scrivente, dati reperiti dall'atto di vendita dei subb. 18-23)
- REP _PROV_VRNR-SUPRO/0014955 del 15 gennaio 2022 (03707540237-03012022-1128) – cambio impresa e modifica intestazione pratica;
- REP _PROV_VRNR-SUPRO/0047425 del 4 febbraio 2022 (03707540237-04022022-1940) – pratica strutture
- REP _PROV_VRNR-SUPRO/0014977 del 15 gennaio 2022 (03707540237-15012022-1346) – richiesta proroga;

○REP _PROV_VRNR-SUPRO/0077286 del 16 febbraio 2023 (04714130236-23112021-1344) – cambio impresa e modifica intestazione pratica.

In esito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Lavagno (VR), sulla base della documentazione edilizia reperita e resa disponibile dagli uffici, è possibile indicare, in linea generale, che gli immobili in oggetto risultano sostanzialmente conformi alla pratica edilizia SCIA n. 60/2025, ultima in atti, quantomeno in misura tale da consentirne la commerciabilità. La presente valutazione è espressa sulla base di un riscontro di carattere ricognitivo tra lo stato dei luoghi e la documentazione reperita.

Va tuttavia rilevato che in loco risulta fisicamente mancante la parete di separazione tra bagno ed antibagno del wc lato soggiorno.

Si tratta di mancata realizzazione che non è peraltro sanabile. Il futuro acquirente dovrà quindi realizzare fisicamente la parete mancante.

Il costo di realizzazione di tale opera viene quantificato in € 1.500,00.

D.5.6. Preliminari di compravendita non trascritti

È stato fornito alla scrivente preliminare di compravendita non trascritto, che si allega e si sintetizza nel seguito per miglior lettura:

- preliminare di compravendita del 16/04/2022.

Immobile ROMA, appartamento al piano primo e garage doppio (sub 19 e 21).

Prezzo concordato in € 228.000,00.

Atto notarile da stipulare entro il 31/01/2023 con successive proroghe.

Atto non stipulato.

D.5.7 Stato di occupazione dell'immobile

Al momento del sopralluogo l'abitazione è risultata libera.

Il garage è invece occupato da masserizie varie di proprietà di terzi.

D.5.8. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Non sussiste condominio, per quanto di conoscenza.

D.5.9. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Immobile di proprietà di S.r.l.s..

D.5.10. Attestato di Prestazione Energetica

Sussistenza, per il sub. 19, di APE n. 69857/2025, allegato alla presente.

Classe energetica A4.

D.5.11. Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche eseguite emerge che sugli immobili gravano quantomeno le seguenti formalità:

- convenzione edilizia stipulata in data 03/06/2009 (trascritta a Verona il 18/06/2009, RG 23737, RP 14333), soggetto a favore _____, soggetto contro _____ ;
- convenzione edilizia modificativa stipulata in data 18/11/2014 (trascritta a Verona il 27/11/2014, RG 38471, RP 26815) soggetto a favore _____, soggetto contro _____ ;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/02/2024 (iscritta a Verona il 28/02/2024, RP 1035, RG 7765) a favore di _____, contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13. Capitale iscritto € 247.320,00 – Totale € 300.000,00;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 14/11/2023 (iscritta a Verona il 20/03/2024, RP 1497, RG 11112) a favore di _____, contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava oltre ad altro su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12. Capitale iscritto € 35.515,00 – Totale € 37.728,70;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 27/07/2022 (iscritta a Verona il 17/04/2024, RP 2091, RG 15348) a favore di _____, contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12 (ed EU mn 1208). Capitale iscritto € 43.016,00 – Totale € 68.494,65;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 13/05/2024 (iscritta a Verona il 27/05/2024, RP 2919, RG 20905) a favore di _____, contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava oltre ad altro su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12. Capitale iscritto € 60.000,00 – Totale € 60.000,00;

-
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 23/07/2024 (iscritta a Verona il 30/07/2024, RP 4612, RG 31584) a favore di _____, contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava oltre ad altro su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12. Capitale iscritto € 40.000,00 – Totale € 55.000,00;
 - ipoteca volontaria del 22/01/2025 (iscritta a Verona il 27/01/2025, RP 449, RG 2648) a favore di _____, contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-8-9-10-12. Capitale iscritto € 412.568,67 – Totale € 412.568,67;
 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 06/12/2024 (iscritta a Verona il 12/02/2025, RP 846, RG 5006) a favore di _____ contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12 (ed EU mn 1208). Capitale iscritto € 24.926,40 – Totale € 30.000,00;
 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 11/03/2025 (iscritta a Verona il 07/05/2025, RP 3058, RG 17931) a favore di _____, contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 1-4-5-6-7-8-9-10-11-12. Capitale iscritto € 165.000,00 – Totale € 190.000,00;
 - sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del 28/11/2025 (trascritta a Verona il 17/12/2025, RP 38757, RG 53027), contro Immobiliare PM S.r.l.s.. Grava oltre ad altro su CF Lavagno fg 16 mn 1208 subb. 14-15-16-17-19-20-21-22-24-25.

In termini generali, per agevolare la lettura di quanto in precedenza riportato, è possibile indicare approssimativamente che gli attuali subb. 19-21 corrispondano agli ex sub. 8-9.

D.5.12. Valutazione del lotto

Si provvede quindi nel seguito ad esprimere la valutazione degli immobili.

D.5.12.1. Consistenza

Ai fini della stima vengono nel seguito riportate le consistenze commerciali.

Si precisa che trattasi di elementi utili per giungere alla determinazione del valore di mercato anche se il valore finale è in ogni caso espresso “a corpo” e non “a misura”.

Le Superfici sono conteggiate Esterne Lorde (SEL).

Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata a un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Pertanto la SEL riguarda:

- l'intero edificio;
- la misura esterna dell'edificio;

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e/o colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento ecc.) e orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tipologia di misura ciò che non è incluso, per esempio balconi e terrazzi, non trova riconoscimento nella superficie principale ma entra nel calcolo della superficie commerciale in ragione dei rispettivi rapporti mercantili.

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 16</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL * mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
m.n. 1208 sub 19	abitazione P1	82	1	82	87,7
	balconi	19	0,3	5,7	
m.n. 1208 sub 21	autorimessa	50			50

* Superficie Esterna Lorda

D.5.12.2. Criteri di stima generali

Il panorama estimativo attuale è orientato da standard nazionali, europei, internazionali e normative speciali che influenzano significativamente le metodologie di stima.

In termini indicativi possono essere indicati quantomeno i seguenti riferimenti:

Standards nazionali

- Norma UNI 10839-1:1999 - Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Criteri generali e terminologia.
- Norma UNI 10839-2:1999 - Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Classificazione delle principali famiglie di tecniche estimative, finanziarie ed economiche
- Norma UNI 11612:2015 - Stima del valore di mercato degli immobili
- Norma UNI 11558:2014 - Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, pubblicato da Tecnoborsa – Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la Regolazione dell’Economia Immobiliare, 4a ed., 2011.
- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, elaborate da ABI in collaborazione con Assovib, Tecnoborsa e gli ordini e collegi delle professioni tecniche, 2015.
- Manuale operativo delle stime immobiliari, aggiornato al 2011, predisposto dalla ex Agenzia del Territorio (poi confluita nell’Agenzia delle Entrate), ed. Franco Angeli, Milano, 2012.
- Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare, redatto da Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa, 2a ed., 2008.

Standards europei

- EVS – European Valuation Standards, c.d. “The Blue Book”, predisposti a cura di TEGoVA - The European Group of Valuers’ Associations
- RICS Valuation, c.d. “The Red Book”, manuale di definizione di standard di valutazione professionale predisposto dalla Royal Institution of Chartered Surveyors (U.K.)

Standards internazionali

- IVS - International Valuation Standards, c.d. "The White Book", curati dall'International Valuation Standards Council (IVSC) e pubblicati in Italia da GeoVal - Associazione Geometri Valutatori Esperti e CNG – Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, 2007 (8a ed.).
- Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell'Appraisal Standards Board, The Appraisal Foundation (Washington, U.S.A.)

Normativa speciale

- Regolamento (UE) N. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012
- Circolare della Banca d'Italia 17.12.2013, n. 285 e successivi aggiornamenti, Disposizioni di vigilanza per le banche
Cfr. in particolare la parte sulla valutazione degli immobili posti a garanzia delle esposizioni finanziarie (Parte Prima - IV.3.48).
- D.P.R. n. 138 del 23.03.1998
Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della L. 23 dicembre 1996, n. 662.

I procedimenti di valutazione possono essere individuati nei seguenti:

Market Comparison Approach - (metodo del confronto di mercato - prezzi)

Income Approach (metodo finanziario - redditi)

Cost Approach (metodo dei costi – costi di costruzione).

Nel caso in esame si provvederà alla stima del bene (subject) mediante il Market Comparison Approach (o M.C.A.).

Il Valore di Mercato (o Market Value) è così definito (I.V.S. cap.3.1 e C.V.I. cap.5 p.2.2):

“Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”

È quindi stata operata una ricerca finalizzata a rilevare le appropriate informazioni di mercato su immobili simili all'immobile oggetto di esame (c.d. "comparabili"), attingendo sia alle c.d. fonti "dirette" che a quelle c.d. "indirette".

Sono fonti "dirette" i valori noti di specifiche transazioni immobiliari.

Sono fonti "indirette" le banche dati o i listini di valori immobiliari, che vengono periodicamente pubblicati da diversi soggetti specializzati, istituzionali o privati, con riferimento a determinate zone geografiche e a determinate tipologie di immobili (c.d. segmenti di mercato).

I comparabili reperiti sono quindi stati oggetto di attenta analisi e disamina con valutazioni specifiche volte a rapportare il bene oggetto di valutazione ai dati di riferimento reperiti.

Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone.

Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame.

È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa.

D.5.12.3. Criteri di stima specifici

Si riporta nel seguito una sintesi dei riferimenti acquisiti in merito alle correnti quotazioni di mercato (riferite al mq), si intendono riferibili a tutte le unità oggetto della procedura:

- OMI, abitazioni civili, stato conservativo normale, min € 1.200,00 / max € 1.750,00;
- Borsino immobiliare, abitazione in prima fascia, min € 1.295,00 / max € 2.082,00;
- Atto di compravendita (trascritto a Verona il 23/07/2025, RG 30465, RP 22365) nel quale vengono venduti i sub 18 e 23 del medesimo complesso per circa € 2.035,00/mq;
- Compravendita realmente avvenuta in data 02/2025, beni nel Comune di Lavagno, censiti al Catasto Fabbricati fg 14, m.n. 1136, prezzo di circa € 2.030,00/mq;

D.5.12.4. Stima

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato.

<i>identificazione catastale attuale fg 16</i>	<i>destinazione</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>
m.n. 1208 sub 19	abitazione P1	87,7	€ 2.000,00	€ 175.400,00
	balconi			
m.n. 1208 sub 21	autorimessa	50		€ 45.000,00

Valore di stima lotto 5	€ 220.000,00
--------------------------------	---------------------

D.5.12.5. Adeguamenti e correzioni della stima

La scrivente stima un probabile valore di adeguamento e correzione così ripartito:

- Costi realizzazione parete tra bagno ed antibagno € 1.500,00
- costi di ultimazione degli immobili (finiture ed impianti), -3% circa
€ 6.500,00
- l'immobile sarà oggetto di vendita forzata e l'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti (-15% circa).
minor valore per vizi occulti/vendita forzata, € 32.000,00;

Sommano adeguamenti e correzioni - € 40.000,00.

D.5.12.6. Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni € 180.000,00

Quota oggetto di procedura intero

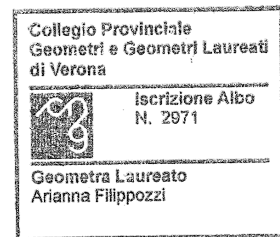
Valore oggetto di procedura € 180.000,00

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.

Il perito estimatore



dott. geom. Arianna Filippozzi



Verona, 09/03/2026

E.1. Allegati comuni a tutti i lotti

- E.1.1 atti di provenienza
- E.1.2 documentazione catastale
- E.1.3 pratiche edilizie
- E.1.4 certificati ipotecari
- E.1.5 comparabili per la stima
- E.1.6 foto complesso immobiliare

F.1 Allegati lotto 1 “Berlino”

- F.1.1 documentazione catastale
- F.1.2 preliminare di compravendita
- F.1.3 APE
- F.1.4 foto

F.2 Allegati lotto 2 “Praga”

- F.2.1 documentazione catastale
- F.2.2 preliminare di compravendita
- F.2.3 APE
- F.2.4 foto

F.3 Allegati lotto 3 “Vienna”

- F.3.1 documentazione catastale
- F.3.2 APE
- F.3.3 foto

F.4 Allegati lotto 4 “Londra”

- F.4.1 documentazione catastale
- F.4.2 preliminare di compravendita
- F.4.3 APE
- F.4.4 foto

F.5 Allegati lotto 5 “Roma”

- F.5.1 documentazione catastale
- F.5.2 preliminare di compravendita
- F.5.3 APE
- F.5.4 foto