

# TRIBUNALE DI VERONA



Giudice Delegato: dott.ssa Cristiana Bottazzi

Curatore fallimentare: Dott. Commercialista Erik Rambaldini

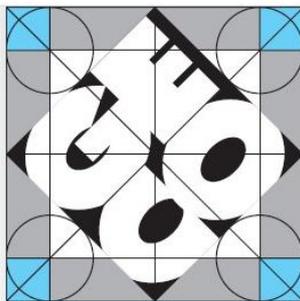
## PERIZIA ESTIMATIVA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI

Fallimento **GE.CO. COSTRUZIONI VERONA S.r.l.**

[ R.F. n° 46/2022 ]

Sede : Via Carmelitani Scalzi n. 1 – 37122 Verona

C.F. : 0331 8550 237



Verona 23/05/2023



Il Consulente Tecnico  
(Ing. Andrea Panciera)

## 10 - STIMA DEI BENI IMMOBILI

### Elenco dei beni immobili

I beni oggetto di stima sono così individuati ed elencati:

- I) “Area Edificabile” attualmente costituita da un capannone per deposito attrezzi/magazzino e circostante area cortiliva adibita a stoccaggio materiale edile

Ubicazione: Via San Michele n. 1, località Montorio/Ponte Florio di Verona;

- II) “Ente Urbano” quale area cortiliva con forma irregolare adiacente ad un edificio

Ubicazione: Via C.A. Dalla Chiesa n. 20, loc Golosine, Verona.

- III) “Ente Urbano” quale area urbana tra varie unità immobiliari

Ubicazione: Via Cimitero snc, loc. S.Michele, Verona.

### Metodo di stima degli immobili

Riguardo l'area edificabile, per la determinazione del valore venale, medio, di mercato dei beni immobili, trattandosi di fatto di un'area fabbricabile, si è fatto riferimento all'aspetto economico detto “il più probabile valore di trasformazione” ricavato per differenza tra il Valore di mercato dell'area trasformata ed i Costi totali di trasformazione.

E' possibile introdurre tale approccio in quanto sono soddisfatte le tre condizioni fondamentali e cioè: 1) l'immobile è suscettibile di una normale e conveniente trasformazione; 2) la trasformazione è tecnicamente possibile; 3) inoltre è giuridicamente attuabile. In altri termini si introduce il concetto anglosassone di HBU (Highest And Best Use) ovvero “l'Uso più conveniente e migliore” che corrisponde al valore massimo<sup>7</sup> tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i valori di trasformazione per le destinazioni d'uso prospettate.

---

<sup>7</sup> L'HBU ha interesse anche nell'attività di “consueing” dove si identifica la destinazione più redditizia dal punto di vista soggettivo dell'investitore (Simonotti M. - *Metodi di stima immobiliare. Applicazione degli standard internazionali*).

*Si intende che per il valore dell'area a trasformazione avvenuta, si giustifica l'adozione del "più probabile valore di mercato" ricavato mediante stima comparativa con altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, seguendo il principio dell'ordinarietà<sup>8</sup> cioè ricomprendendo aggiunte /detrazioni. Il parametro tecnico utilizzato è l'area della superficie; il valore unitario medio, meglio specificato in seguito, è stato assunto in funzione della destinazione d'uso del bene considerato.*

---o0o--- ---o0o---

Anche per gli **Enti Urbani** (aree urbane) si è fatto riferimento al "**il più probabile valore di mercato**".

---o0o--- ---o0o---

Alla luce del fatto che si tratta di una perizia orientata ad una situazione rivolta ad aspetti concorsuali, i valori di stima sono stati mantenuti in linea con la situazione di mercato. Nel criterio valutativo adottato, si è ricompreso, inoltre, un quid di minusvalore anche se l'ipotetica alienazione dei beni non è avvenuta in un unico blocco ed a favore di un solo interlocutore.

## **11 - RELAZIONE BENI IMMOBILI**

Si esaminano i tre diversi enti immobili.

### **11.1 - Area edificabile in Ponte Florio/Montorio di Verona**

---

<sup>8</sup> *Aggiunte (esenzioni fiscali temporanee, arredi, etc.).*

*Detrazioni (mutui ipotecari, usufrutti, diminuzione temporanea di reddito, etc.)*

Trattasi di beni immobili costituiti da un deposito attrezzi esistente (capannone), utilizzato come magazzino. Inoltre dall'area cortiliva esterna, anch'essa utilizzata per stoccaggio materiale edile della società fallita. L'insieme ubicato in Via S. Michele 1, Montorio/Ponte Florio di VERONA.

Alla data del dicembre 2019, gli immobili erano suscettibili di trasformazione, come risulta dal progetto del Geom. Claudio Leso (recapito in Erbezzo).

In base agli elaborati e documenti in atti, era prevista la demolizione del deposito (capannone) e la successiva realizzazione di 3 unità abitative indipendenti. Il tutto con l'applicazione della Legge Regionale n. 14/2009 e s.m.ei. (Piano casa).

Il progetto presentava alcune criticità ed in particolar modo il rispetto delle distanze dai confini, sia sul lato sud (vicini confinanti); sia sul versante nord (fascia di rispetto del raccordo autostradale VR Est e Tangenziale Est, di competenza della società Autostrade, con la quale la GECO si impegnava con un atto di vincolo).



NCEU Verona - Foglio 138 - Particella 498



Google e stimatrix – Vista satellitare

Meglio visibile sulla Carta Regionale (Corografia) che segue

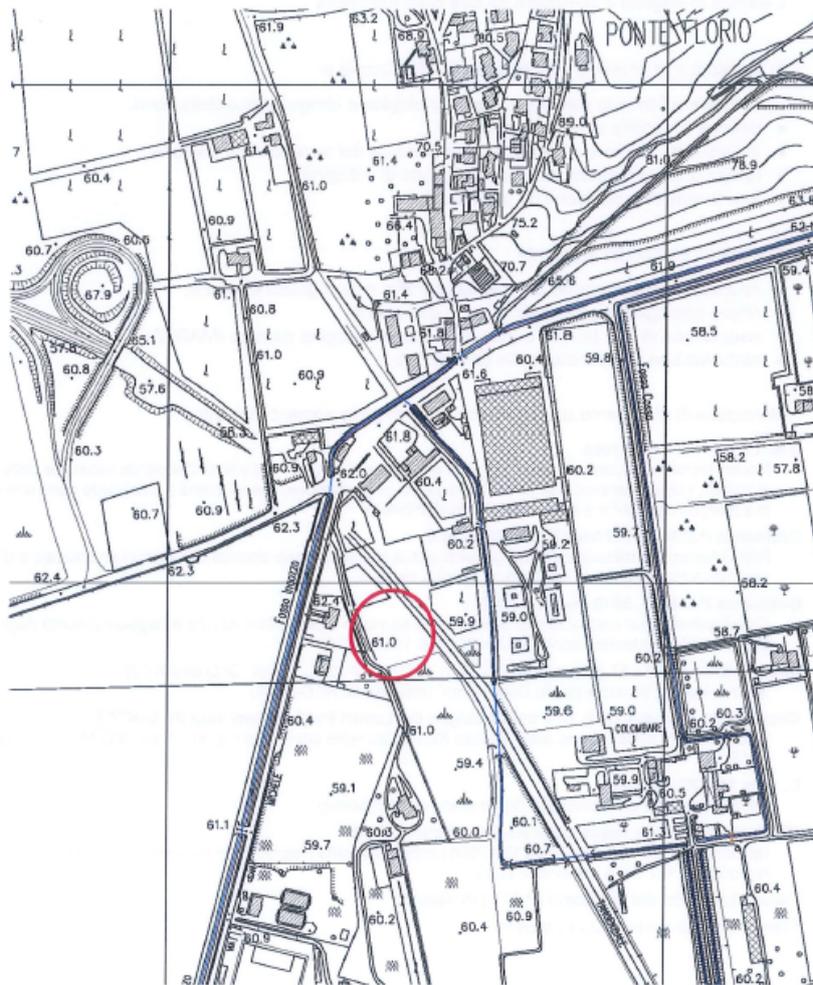


Fig. 1: Corografia estratta dalla Carta Tecnica Regionale a scala 1:5.000, con indicato il lotto di progetto.

### **Documentazione catastale**

I beni oggetto di stima risultano catastalmente distinti come segue:

Indirizzo: Via San Michele n. 1, località Montorio/Ponte Florio di Verona

➤ **Magazzino** : NCEU Comune di Verona - Foglio 138 - Particella 498,

P. Terra, Categoria C/2 classe 4 mq 200 RCE 630,08 €

**Terreno** : NCT Comune di Verona - Foglio 138 - Particella 498,

Ente Urbano, Superficie ha 00.26.25 (2625 mq).

**Intestatari beni immobili e quote di proprietà**

GE.CO. SRL e/o GE.CO COSTRUZIONI VERONA SRL Sede Verona – c.f. 03318550237

**Locazione beni, diritti reali gravanti, vincoli particolari**

VINCOLI/SERVITU': TRASCRIZIONE 02.01.1997 RG 12 RP 12 –

Vincolo di destinazione, a favore del Comune di Verona

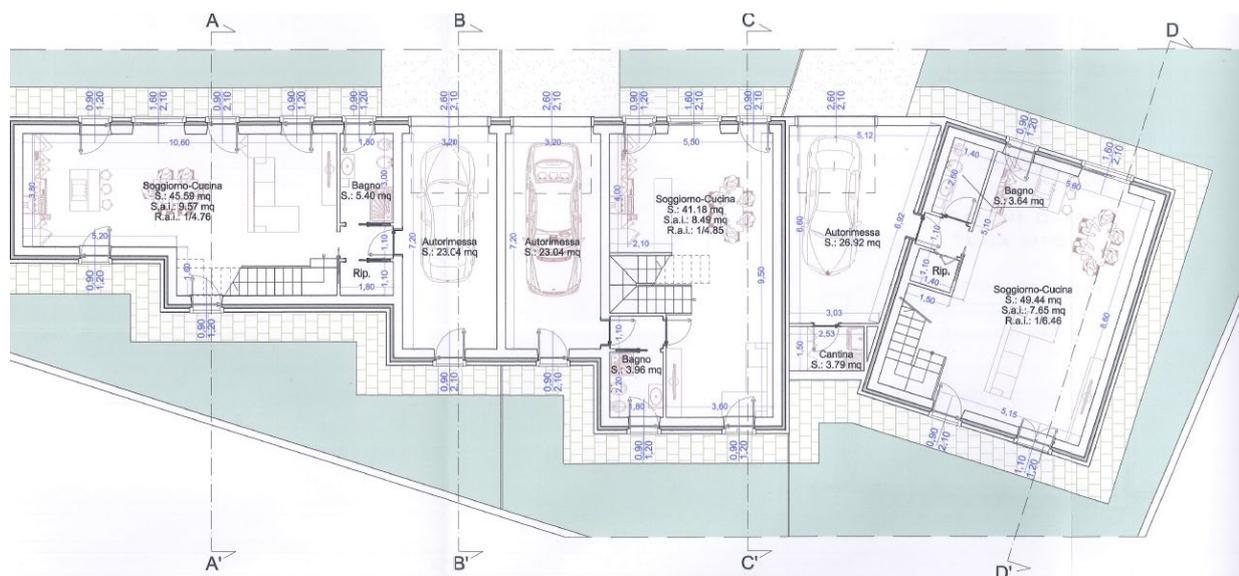
**Valore di mercato area fabbricabile**

Si procede con la stima, riportando la scheda valutativa degli immobili su foglio elettronico allegato, riferita alla data convenzionale riportata.

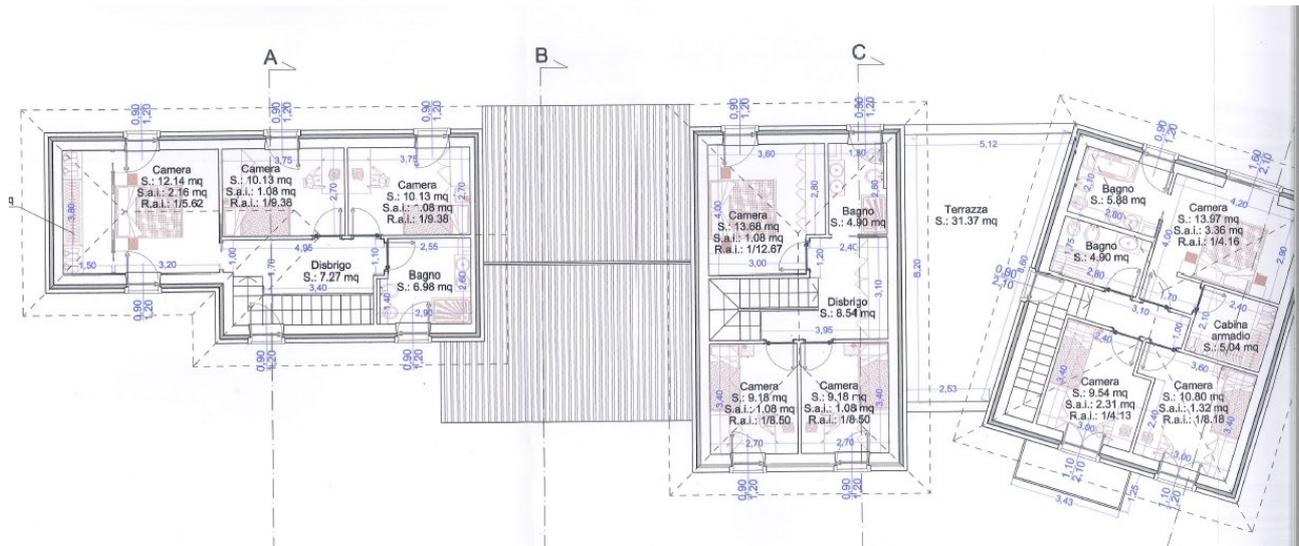
**1) Prima ipotesi di stima (validità del progetto del 2019)**

Il base al precedente progetto si sarebbero ottenute tre unità immobiliari residenziali, come da estratto che segue.

Segue Piano terra



## Segue Piano Primo



## Segue prospetto generico



Si apprende che il progetto, pur depositato, non fu ritirato con approvazione del Comune in quanto, tra altri documenti tecnici integrativi, non furono versati gli oneri urbanistici entro i termini; manca quindi il titolo abilitativo.

A seguire la simulazione del valore dell'area edificabile - determinata quale più probabile valore di trasformazione - all'anno 2019.

$$V_{ae} = V_{at} - K_n$$

$V_{ae}$  = Valore area edificabile

$V_{at}$  = Valore di mercato area trasformata

$K_n$  = Costi totali di trasformazione

Eseguendo i computi in dettaglio e rimandando all'allegato per miglior lettura, risulta

**STIMA BENI IMMOBILI ALLA DATA FITTIZIA DEL 04/12/2019**

Trattasi di beni immobili costituiti da un deposito attrezzi esistente (capannone), utilizzato come magazzino  
Inoltre dall'area cortiliva esterna, anch'essa utilizzata per stoccaggio materiale edile della società fallita.

Alla data del dicembre 2019, gli immobili erano suscettibili di trasformazione, come risulta dal progetto del Geom. Claudio Leso (in Erbezzeo)

Dal progetto era prevista la demolizione del deposito (capannone) e la successiva realizzazione di 3 unità abitative indipendenti (Att 1) distanza dal confine; 2) Autorizzaz Autostraada)

Il tutto con l'applicazione della Legge Regionale n. 14/2009 e s.m.ei. (Piano casa)

Ubicato in Via S. Michele 1, Montorio/Ponte Florio di VERONA

Identificato al NCEU VERONA - Foglio 138 - Mappale 498.

Superficie catastale = mq 2.625

Indice utilizzazione fondiaria (U.F. ) = 0,15

Potenzialità edificatoria del lotto=mq 393,75

Incremento D.Lgs 28/2011 (art.12 c1) 5% = mq 19,69

Potenzialità edific. Totale = mq 413,44

Con tali premesse, si determina il più probabile valore dell'area edificabile (anno 2019)

Essa viene determinata applicando l'aspetto economico detto di "trasformazione" (Prof. Michieli - Ordinario di Estimo - Falcottà Ingegneria Padova)

**V ae = V at - Kn** (Valore area edificabile = Valore di mercato area trasformata - Costi totali di trasformazione )

**Kn = Costo di costruzione (anno 2019)**

Costi di trasformazione	S tot (mq)	Costo (€/mq)	Costo tot (€)
Porzione fuori terra	413	1.350	558.141 €
Porzione interrata	91	650	59.150 €
			617.291 €
Altri costi per la trasformazione			617.291 €
Utile impresa (10%) e spese generali (15%)		15%	92.594 €
Oneri professionali		12%	74.075 €
Oneri comunali		5%	30.865 €
Oneri finanziari (500.000 € x 3% x 2 ann= circa)		5%	30.865 €
			228.398 €
			riporto 228.398 €
Demolizione capannone esistente	182,00	3,90	13
			riporto 9.227 €
			=====
			854.916 €

**V at = Valore di mercato area trasformata (anno 2019)**

Costi di trasformazione	S (mq)	S (mq)	S (mq)	S tot (mq)	Prezzo vendita (€/mq)	Vendita tot (€)
Porzione fuori terra	139	121	142	402	2.200	884.400 €
Porzione interrata	27	27	37	91	1100	100.100 €
						984.500 €
						984.500 €

**V ae = Più probabile valore dell'area edificabile (anno 2019)**

V ae = V at - Kn (anno 2019) **129.584 €** €/mq 313

Il più probabile valore dell'area edificabile, riferito a circa 4 anni fa, risulta (2019) ≈ 129.584 €.

Non è noto se oggi l'Ente pubblico potrebbe rilasciare il titolo richiesto in epoca remota, previo versamento attuale degli oneri, in deroga alle norme vigenti!

Nell'ipotesi che venga ammesso, il valore dell'area potrebbe stimarsi applicando ragionevolmente (Post Covid19; Guerra Ucraina; inflazione) un incremento di circa il 30% rispetto al precedente indicato e cioè :

$$V ae ' (2023) = V ae (2019) * 1,30 \approx 168.460 \text{ €}$$

## **2) Seconda Ipotesi di stima (nuova redazione progetto del 2023)**

In questo caso, si considera il fatto che la Legge Regionale n. 12/2009 (Piano Casa) è decaduta ed attualmente vige la Legge Regionale n. 12/2019 (Veneto 2050); in altri termini si ipotizza che il Comune non accetti deroghe in merito al rilascio del titolo per il precedente progetto e quindi si debba procedere con una nuova tipologia di intervento edilizio.

Si evidenzia che, nel rispetto della normativa precedente (Piano Casa) ovvero con la possibilità di edificare le 3 villette a schiera, si consentiva di demolire completamente il capannone e di costruire edifici a nuovo purché con distanza dal vicino a sud pari a 5,0 m e distanza dai confini 1,5 m; inoltre mantenendo a nord il rispetto della fascia stradale (come da istanza di autorizzazione GECO del 12/01/2021).

---o0o--- ---o0o---

Con la nuova norma regionale (Veneto 2050) è possibile recuperare il volume esistente dell'attuale capannone ed applicare il DPR 380/2001 ovvero realizzare un incremento del volume ma senza procedere con l'arretramento della posizione del capannone esistente mantenendo le attuali distanze dai confini di terzi e le fasce di rispetto stradali.

In altri termini oggi 2023 gli immobili sono suscettibili di trasformazione secondo un progetto di recupero, con la possibilità di realizzare in loco un piccolo condominio (anziché le 3 casette a schiera), mantenendo superficie e cubatura del deposito vigente ed applicando l'incremento possibile per realizzare unità abitative soprastanti e trasformare il tutto con destinazione d'uso residenziale.

La potenzialità edificatoria (valutata con criteri di massima) passerebbe dai circa 413 mq riferiti al progetto del 2019, agli attuali circa 382 mq; quindi con risultati comparabili.

A seguire la simulazione del valore dell'area edificabile - determinata quale più probabile valore di trasformazione - all'anno 2023.

$$V_{ae} = V_{at} - K_n$$

Per  $V_{at}$ , i valori dell'area trasformata (anno 2023) possono indicarsi come segue:

$K_n$  cioè i costi di trasformazione (2023) si stimano come segue :

$K_n$  = Costo di costruzione (anno 2023 attuale)

	S tot (mq)	Costo (€/mq)	Costo tot (€)	
Costi di trasformazione				
Porzione fuori terra	382	1.700	649.740 €	
Porzione interrata	90	900	81.000 €	
			<hr/>	
			730.740 €	730.740 €
Altri costi per la trasformazione				
Utile impresa (10%) e spese generali (15%)		15%	109.611 €	
Oneri professionali		12%	87.689 €	
Oneri comunali		4%	29.230 €	
Oneri finanziari		6%	43.844 €	
			<hr/>	
			270.374 €	riporto 270.374 €
Demolizione capannone esistente	S (mq)	h (m)	Costo (€/mc)	riporto 13.163 €
	180,00	3,90	19	<hr/>
				1.014.276 €

Deriva per differenza, il valore dell'area edificabile  $V_{ae}$  (2023)

$$V_{ae} = V_{at} - K_n \quad (\text{anno 2023}) \quad \boxed{139.164 \text{ €}} \quad \begin{matrix} \text{€/mq} \\ 364 \end{matrix}$$

$$V_{ae}'' (2023) \approx 139.164 \text{ €}$$

Tra le due ipotesi di stima, ai fini cautelativi si ritiene di validare la seconda e quindi assumere il più probabile valore dell'area edificabile, pari a circa 139.164 €.

---o0o---    ---o0o---

A seguire alcune immagini

FALL. GECO Stima Immobili

Capannone ed area cortiliva - Via San Michele 1. Verona

Data stima 17/04/2023



Quindi la scheda valutativa nella seconda ipotesi

**STIMA BENI IMMOBILI ALLA DATA ATTUALE 17/04/2023**

Trattasi di beni immobili costituiti da un deposito attrezzi esistente (capannone), utilizzato come magazzino. Inoltre dall'area cortiliva esterna, anch'essa utilizzata per stoccaggio materiale edile della società fallita.

Il progetto che fu depositato, non venne ritirato in quanto, da informazioni assunte, non furono versati gli oneri urbanistici entro i termini; ergo il Comune non ha rilasciato il titolo.

Verificare se il Comune può rilasciare in deroga (e ritardo) il titolo edilizio pregresso, pagando oggi gli oneri di urbanizzazione; quindi OK progetto precedente.

Il progetto precedente (3 u. imm.) era fattibile col precedente piano casa del 2009, poiché consentiva anche distanza dal vicino pari a 5,0 m e distanza dal suo confine 1,5 m.

Il progetto precedente (3 u. imm.) era fattibile con autorizzazione Autostrada BS-VR-VI-PD con fascia di rispetto stradale (domanda autorizz GECO 12-01-2021)

Se fosse fattibile il progetto precedente, il valore del terreno oggi potrebbe essere quantificato incrementando la stima di 30% circa, cioè  $V_{ae} = V_{at} - Kn =$  168.460 €

€/mq  
407

**Diversamente, si ricorda che la Legge R. n. 14/2009 (Piano Casa) è decaduta ed attualmente vige la L. R. n. 14 del 2019 (Veneto 2050)**

Di conseguenza, in sostituzione della precedente trasformazione edilizia, si potrebbe pensare di applicare la nuova normativa Regionale.

Con questa norma, anziché procedere con la demolizione del capannone esistente, si può pensare di recuperare il volume esistente del medesimo capannone.

In applicazione del DPR 380/2001 posso realizzare un incremento di volume, senza procedere con arretramento per rispettare distanze dai confini del vicino.

Alla data attuale del 2013, gli immobili sono suscettibili di trasformazione, secondo un progetto di recupero; quindi per realizzare un piccolo condominio.

In pratica si prevede di mantenere la superficie e cubatura del deposito (capannone), per trasformare l'uso in residenziale e la successiva realizzazione di unità abitative soprastanti.

Il tutto con l'applicazione della Legge Regionale n. 14/2019 e s.m.ei. (Veneto 2050)

Ubicato in Via S. Michele 1, Montorio/Ponte Florio di VERONA

Identificato al NCEU VERONA - Foglio 138 - Mappale 498.			
Superficie catastale = mq	2.625		
Superficie deposito (capannone)	182		
Superficie edificabile (soprastante)	182		
Potenzialità edificatoria del lotto=mq	364,00		
Incremento D.Lgs 28/2011 (art.12 c1)	5%	= mq	18,20
Potenzialità edific. Totale = mq	382,20		

Con tali premesse, si determina il più probabile valore dell'area edificabile attuale (anno 2023)

Essa viene determinata applicando l'aspetto economico detto di "trasformazione" (Prof. Michieli - Ordinario di Estimo - Falcoltà Ingegneria Padova)

$V_{ae} = V_{at} - Kn$  (Valore area edificabile = Valore di mercato area trasformata - Costi totali di trasformazione)

**Kn = Costo di costruzione (anno 2023 attuale)**

Costi di trasformazione	S tot (mq)	Costo (€/mq)	Costo tot (€)
Porzione fuori terra	382	1.700	649.740 €
Porzione interrata	90	900	81.000 €
			730.740 €
			730.740 €

### Infine

Altri costi per la trasformazione					
Utile impresa (10%) e spese generali (15%)		15%	109.611 €		
Oneri professionali		12%	87.689 €		
Oneri comunali		4%	29.230 €		
Oneri finanziari		6%	43.844 €		
			270.374 €	riporto	270.374 €
Demolizione capannone esistente	S (mq) h (m) Costo (€/mc)			riporto	13.163 €
	180,00 3,90 19				=====
					1.014.276 €
<u>V at = Valore di mercato area trasformata (anno 2023 attuale)</u>					
Costi di trasformazione	S tot (mq)	Prezzo vendita (€/mq)		Vendita tot (€)	
Porzione fuori terra	382	2.700		1.031.940 €	
Porzione interrata	90	1350		121.500 €	
				1.153.440 €	1.153.440 €
<u>V ae = Più probabile valore dell'area edificabile (anno 2023 attuale)</u>					
			V ae = V at - Kn (anno 2023)		€ /mq
				<b>139.164 €</b>	<b>364</b>
<b>Data stima</b>		<b>17/04/2023</b>		<b>Valore tot= 139.164 €</b>	

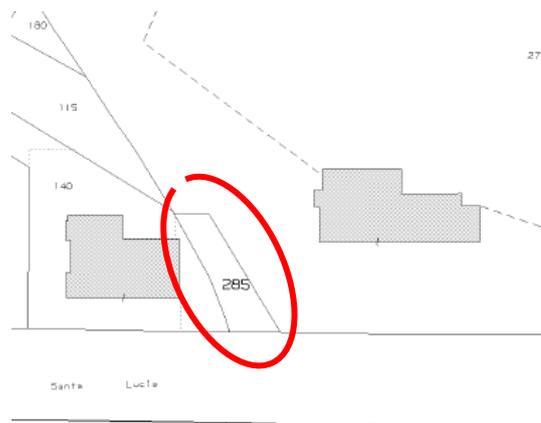
### 11.2 - Ente Urbano Via C.A. Dalla Chiesa, Verona

Trattasi di bene immobile costituito da “Ente Urbano” quale area cortiliva con forma irregolare adiacente ad un edificio residenziale, ubicato in Via C.A. Dalla Chiesa n. 20, località Golosine, Verona. Era utilizzato dalla GECCO come zona parcheggio pertinente ad un edificio che attualmente ha unità immobiliari di proprietà di terzi.

Data l'esiguità dell'immobile e del valore contenuto, si riporta la stima effettuata in modo sintetico.



Incrocio satellitare e Estratto mappa NCT (Stimatrix)



NCT (estratto) F 293 mapp 285