

TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO FALLIMENTI
FALLIMENTO N. 12/2016
GIUDICE DELEGATO DOTT. ANTONINO ORIFICI

PERIZIA TECNICA DI STIMA IMMOBILE

Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Davide Ferlazzo, residente a Vulcano - Lipari in Via Lentia 45, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Messina con n. di matricola 1994, è stato incaricato dall'avvocato Angelo Vitarelli e dal dott. commercialista Corrado Taormina nella qualità di curatori fallimentari della società Hilde Fortini s.r.l. di stimare il valore commerciale di un fabbricato turistico residenziale e relativo terreno di pertinenza sito in località Porto di Ponente dell'isola di Vulcano del Comune di Lipari.

Dal punto di vista catastale il fabbricato oltre il terreno di pertinenza, oggetto della presente perizia tecnica economica, risultano rispettivamente censiti sul N.C.E.U. ed N.C.T. alle particelle n. 438 (fabbricato) e porzioni delle attuali 1386 e 1387 (terreni) del foglio di mappa n. 3 del Comune di Lipari, sez. di Vulcano.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E RELATIVA VALUTAZIONE

Ad espletamento del mandato, sono stati eseguiti sopralluoghi, rilievi, accertamenti tecnici ed indagini di mercato, necessari per redigere la presente stima. Lo stato della proprietà e la relativa valutazione risulta pertanto come appresso descritto.

Strumenti urbanistici vigenti

Urbanisticamente il fabbricato in oggetto, ricade in zona “B3”: Aree urbane non ulteriormente urbanizzabili del P.R.G., all’interno della fascia di arretramento dalla battigia 150 m (fascia dei 150 ml – L.R. 78/76) in zona con la campitura di “rischio vulcanico”, mentre sotto il profilo paesistico, nel P.T.P., l’area di ricadenza risulta essere RES esterno alla perimetrazione SIC-ZPS.

Descrizione dello stato di fatto

Allo stato attuale l’immobile risulta caratterizzato da un avanzato stato di degrado testimoniato da distacco di intonaci, rigonfiamento e distacco delle porzioni di finitura interna dei solai, deterioramento dello zoccolo perimetrale esterno con esposizione degli originali blocchi in pomciamento, deterioramento degli infissi e delle relative vetrate, disattivazione di qualsivoglia tipologia di impianto tecnologico e fatiscenza di tutti gli strati di finitura esterni.

Ciononostante il fabbricato presenta distintamente la consistenza volumetrica originaria e delle verande di pertinenza, a meno di quella fronte mare aggredita dai marosi e messa in sicurezza dalla stessa proprietà.

Per completezza di trattazione, si evidenzia che per l’immobile in oggetto risulta in corso presso il Comune di Lipari, procedura per il rilascio del Permesso di Costruire di Variante ai sensi dell’art. 7 L. 47/85 ad Autorizzazione Edilizia n. 37361 del 08/11/2007 e successiva Concessione Edilizia n. 55 del 2009 per il “Recupero architettonico mediante lavori di demolizione e ricostruzione di un complesso residenziale, sito in loc.tà Porto di Ponente, Isola di Vulcano”.

Per la procedura di cui sopra, sono stati acquisiti e trasmessi al Comune di Lipari i seguenti pareri propedeutici all’ottenimento del suddetto Permesso di Costruire:

- Parere Soprintendenza BB.CC. ed AA. di Messina e relativi elaborati prot. n. 3130/VIII 5807-11-u del 18/04/2012, tuttora valido ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L.R. 14/2014;
- Parere del Genio Civile prot. 0400410 del 13/11/2012;
- Parere Forestale prot. 76901 Pos. IV-4-36 del 19-06-2012 (da rinnovare);
- Parere A.S.P. prot. 526/ISP del 04/07/2012;
- Nulla Osta Incidenza Ambientale prot. 16022 del 20/07/2017.

Il progetto di cui sopra prevede la demolizione dell'intero corpo di fabbrica e la sua riedificazione in arretramento rispetto all'attuale giacitura, in considerazione del fenomeno erosivo in atto.

Consistenza Attuale immobile ed area pertinenziale

Premesso quanto sopra, si dà atto che la superficie commerciale dell'immobile è pari a circa mq 753,45 di cui:

- superficie coperta residenziale piano terra (Sc) mq. 435
- superficie non residenziale (Snr verande) mq 318,45.

Il fabbricato è composto da n. 1 piano fuori terra con altezza di circa m. 3,90 sviluppando quindi un volume edificato (Ve) di circa mc 1.696,50.

L'area di pertinenza del fabbricato risulta di circa mq 5.132,90 di cui porzione da destinarsi a parcheggio (come da progetto in approvazione).

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Considerato lo stato di conservazione del bene, nel caso specifico non è possibile applicare il metodo dei tre criteri e pertanto, ai fini della stima, si applicherà il "*Metodo per trasformazione*", che tiene conto dello stato attuale e delle spese necessarie

affinché venga reso nuovamente efficiente. Vista quindi la potenzialità del bene anche in funzione della sua ubicazione, si può ipotizzare una trasformazione di tipo residenziale – turistico conferendo al bene un valore congruo di mercato.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è determinato secondo la seguente metodologia:

STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE IN RESIDENZIALE-TURISTICO pari al valore a nuovo nella sua attuale consistenza, dedotti i costi ristrutturazione e sommato il valore dell'area libera di pertinenza.

Il valore di mercato del bene nell'ipotesi di destinazione ad uso residenziale-turistico, viene determinato con il procedimento del valore di trasformazione con la seguente formula:

$V_{mb}=R_t-K_t*1/q^n$ dove:

V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima allo stato di fatto attuale

R_t = ricavi attesi dall'intervento di trasformazione (analogo al valore a nuovo).

K_t = costi previsti per effettuare l'intervento

$1/q^n$ = fattore di anticipazione

Per la determinazione del R_t ossia del valore di mercato del bene trasformato (valore a nuovo) si fa riferimento ai valori O.M.I., estrapolati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativo al 2° semestre del 2018, che indica per il mercato di Lipari, Isola di Vulcano nella zona del Porto di Ponente i valori unitari di €/mq. 1.500,00/2.200,00, valori confermati da quotazioni riscontrate recentemente sul mercato per immobili di recente ristrutturazione.

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche dell'immobile e in particolare la sua ubicazione e la disponibilità di un'ampia area libera da poter adibire a giardino e/o

parcheggio privato, si ritiene congruo assumere il valore unitario di €/mq 2.200,00 per la superficie commerciale. Per le superfici non residenziali (Snr) si assume quale valore di mercato il 30% del valore di mercato assunto per la superficie commerciale.

- valore di mercato sup. coperta: € 2.200,00 x mq 435,00 = € 957.000,00
- valore di mercato sup. Snr (verande coperte): € 660,00 x mq. 318,45 =
€ 210.177,00

$R_t = € 957.000,00 + € 210.177,00 = € 1.167.177,00 = R_t$ probabile valore di mercato dell'immobile ad uso residenziale-turistico trasformato a nuovo nella sua attuale consistenza.

Costi di trasformazione (K_t)

Il costo unitario di trasformazione (K_t) viene determinato utilizzando le quotazioni tratte dalle pubblicazioni tecniche di settore. Tenuto conto della tipologia edilizia si ritiene appropriato assumere un costo unitario di ristrutturazione pari a €/mq 900,00 e pertanto:

$$K_t = € 900,00 \times \text{mq } 753,45 = € 678.105,00.$$

Coefficiente di anticipazione ($1/q^n$)

Rappresenta il coefficiente diminutivo per attualizzare ad oggi il valore dell'immobile che si concretizzerà al termine della trasformazione fra n. anni (si assume 5 anni tenuto conto dello stato avanzato della fase progettuale dell'immobile in oggetto) al tasso lordo del 5,90% (tasso ordinario immobiliare lordo assunto per la provincia di Messina): **$1/q^n = 0,7518$**

Pertanto, da quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato del complesso edilizio nella sua attuale consistenza risulta essere:

$$V_{mb} = (€ 1.167.177,00 - € 678.105,00) \times 0,7518 = € 490.027,35 \times 0,7518 =$$

€ 367.684,33

Per quanto riguarda il terreno di pertinenza attualmente incolto, porzione delle particelle 1386 e 1387, lo stesso nella sua globalità confina, a nord con la spiaggia, a sud ed a est con il complesso residenziale "I Pagghiari" (Corpi B, C e D) e nel restante fronte ovest risulta prospiciente alla strada denominata Via del Mare.

Come anticipato, fa parte dell'annesso terreno pari complessivamente a circa mq 5.132,90, una superficie estesa circa mq 1.085,40, in progetto destinata a parcheggio.

È esclusa dalla stima l'ulteriore area, evidenziata nell'allegata planimetria, anch'essa destinata a parcheggio e contigua a quella di cui si è appena detto.

Tra le due aree destinate a parcheggio sopra descritte i curatori fallimentari intendono costituire servitù di passaggio reciproca relativamente alle sole aree di manovra che, dipartendosi dalla Via del Mare, consentono l'accesso/uscita all'intero parcheggio in oggetto.

Per quanto sopra espresso, considerata la consistenza e la destinazione delle aree libere, si assume quale valore di mercato più probabile € 50,00/mq. Pertanto si avrà:

$V_{mbT} = € 50,00 \times mq 5.132,90 = € 256.645,00$

Pertanto, dalla somma aritmetica dei 2 valori sopra ricavati ($V_{mb} + V_{mbT}$), si

desume il valore

$€ 367.684,33 + € 256.645,00 = Euro 624.329,33$

Si allegano:

- documentazione fotografica;
- planimetria generale con indicazione delle superfici (scala 1:500);
- planimetrie catastale dell'immobile.

Messina, 15/11/2019



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

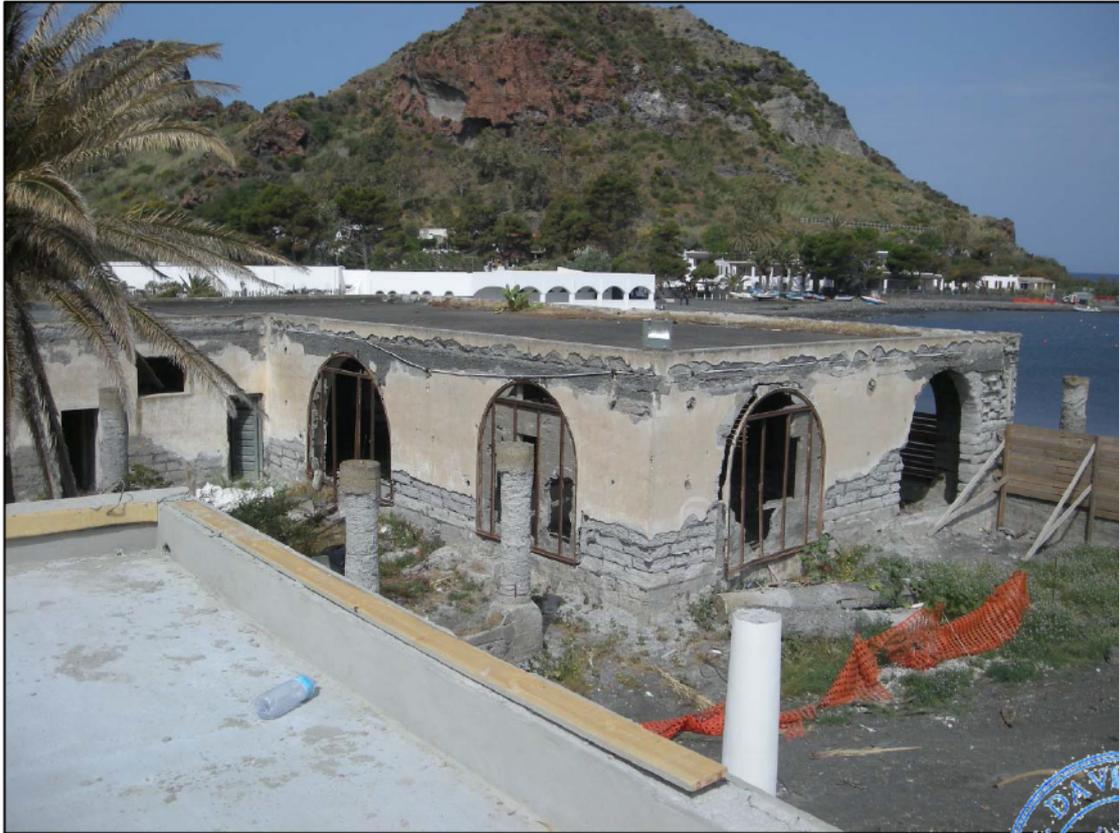


FOTO N.1 – Vista esterna del fabbricato



FOTO N.2 – Vista esterna del fabbricato





FOTO N.3 – Vista interna del fabbricato



PLANIMETRIA GENERALE
scala 1:500

PORTO DI PONENTE

Porzione di proprietà interessata
da avanzato fenomeno di erosione
mq 802,00

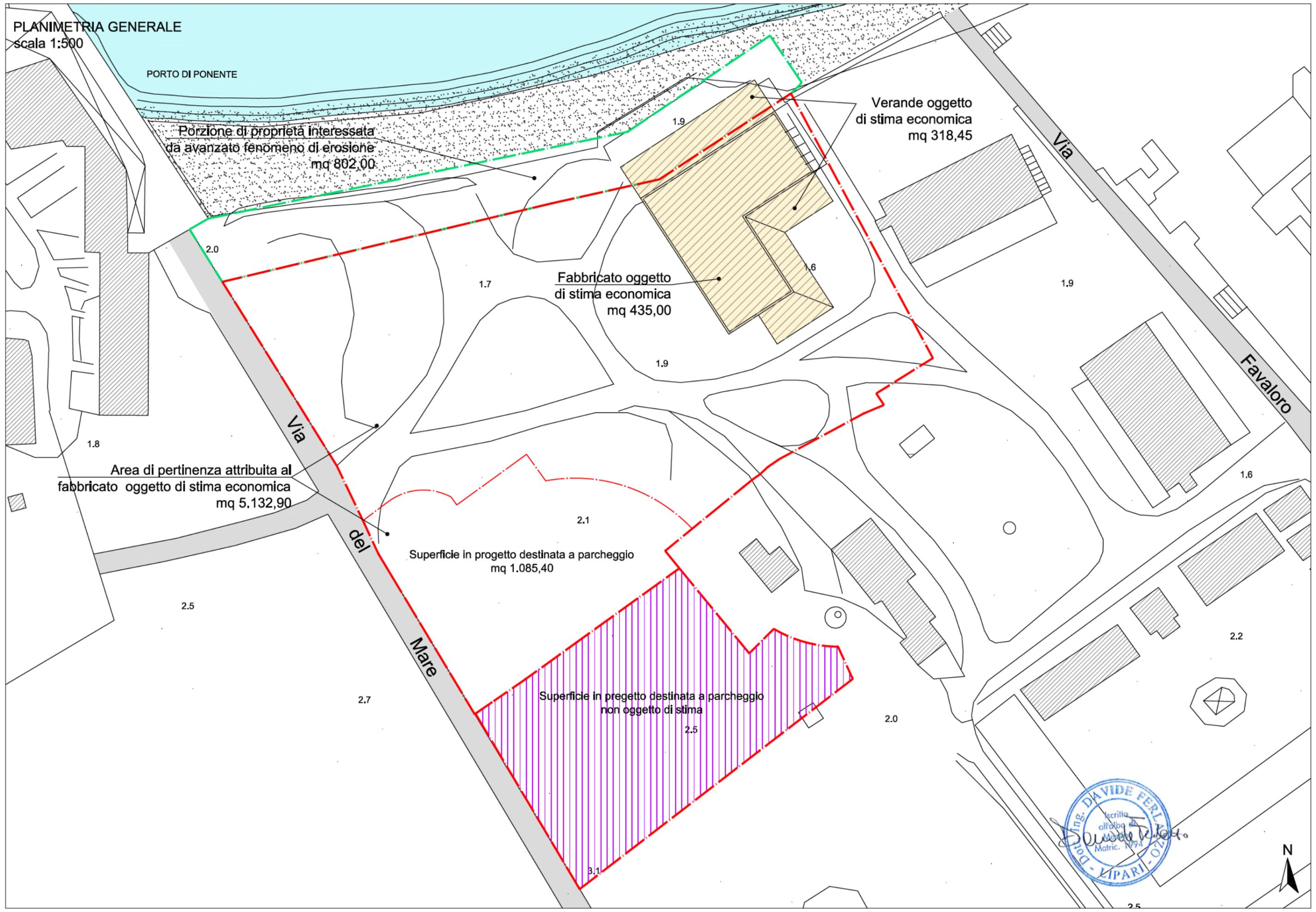
Verande oggetto
di stima economica
mq 318,45

Fabbricato oggetto
di stima economica
mq 435,00

Area di pertinenza attribuita al
fabbricato oggetto di stima economica
mq 5.132,90

Superficie in progetto destinata a parcheggio
mq 1.085,40

Superficie in pregetto destinata a parcheggio
non oggetto di stima



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. ME0181289 del 07/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lipari

Via Ponente

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione: 2

Foglio: 3

Particella: 438

Subalterno: 1

Compilata da:
Gitto Mariano

Iscritto all'albo:
Geometri

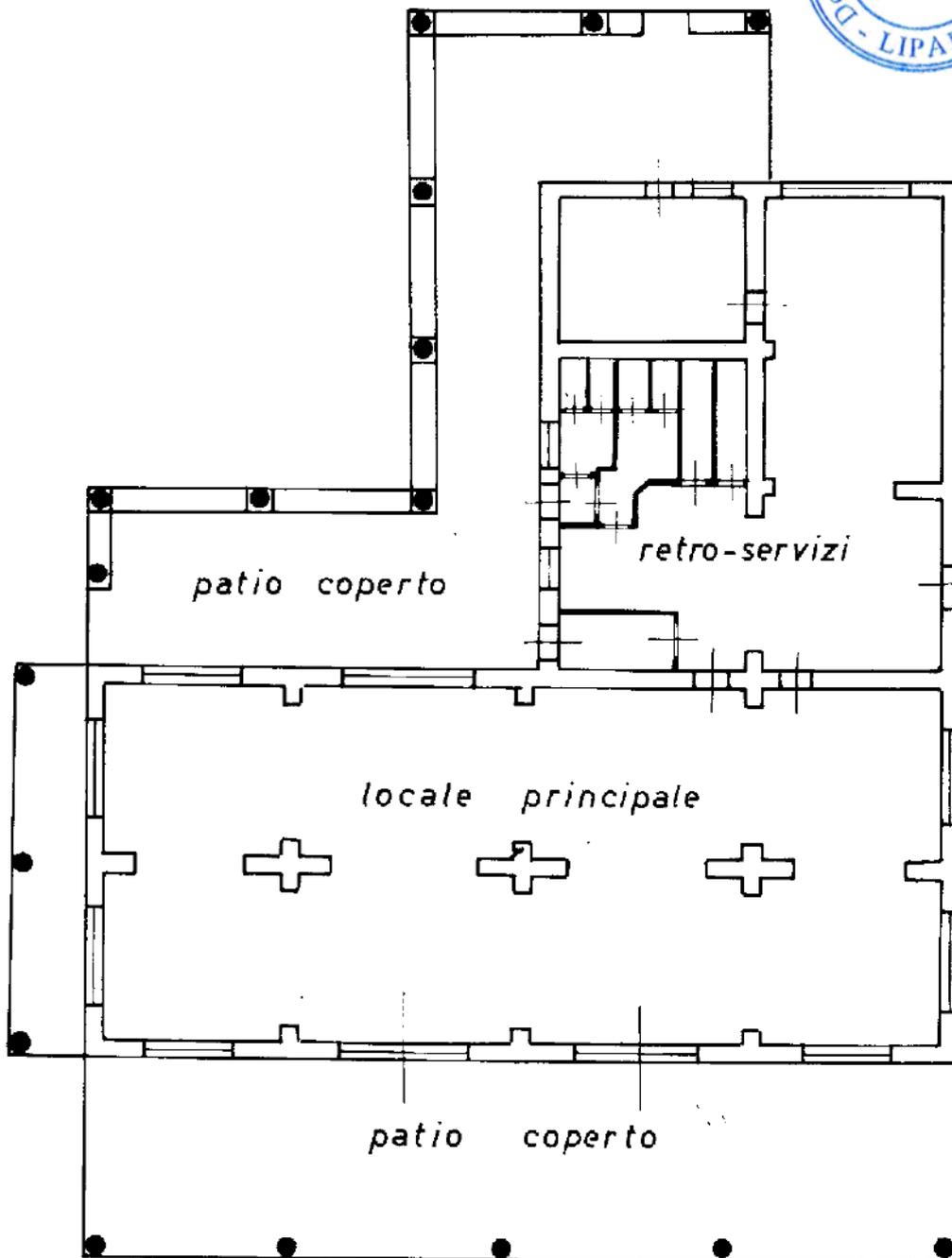
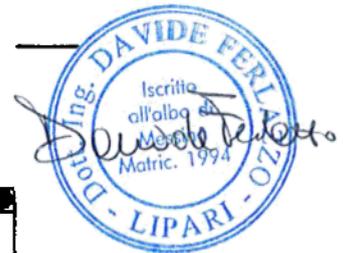
Prov. Messina

N. 2281

Scheda n. 1

Scala 1:200

— PIANO TERRA
(H.370)



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/10/2011 - Comune di LIPARI (E606) - < Sez. Urb.: 002 - Foglio: 3 - Particella: 438 - Subalterno: 1 >
VIA PONENTE n. SN piano: 1;

Ultima planimetria in atti