

**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, già 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 i beni del compendio immobiliare sito in Vulcano del Comune di Lipari ai fini di vendita per incanto, con mail PEC del 02/08/2021, è stato ulteriormente incaricato di aggiornare la perizia di stima economica datata 15/11/2019 relativa al Corpo A del complesso "i Pagghiari" (ex ristorante 'A Paranza) per effetto di nuove circostanze all'epoca ignote.

Dal punto di vista catastale il fabbricato oggetto della presente stima economica e i terreni da attribuire quali pertinenza dello stesso, risultano rispettivamente censiti sul N.C.E.U. ed N.C.T. alle particelle n. 438 (fabbricato) e porzioni delle attuali 1317, 1384, 1385, 1388, 1475 e 1520 (terreni) del foglio di mappa n. 3 del Comune di Lipari, sez. di Vulcano.

**Esplicitazione dei punti riportati sulla richiesta di aggiornamento**

Di seguito, vengono riportati testualmente le note di approfondimento richieste e i relativi riscontri:

*a) la costituzione di un unico lotto comprendente: il corpo A, le aree circostanti non colorate nell'allegato "C" all'atto per notar Salerno Cardillo fino al mare, con la specificazione che, secondo i titoli di provenienza e la rappresentazione catastale, le aree di proprietà della società fallita comprendono la spiaggia ed una parte di terreno ormai coperta dalle acque del mare (beni, ovviamente, per loro natura demaniali), nonché l'area di sedime del muro a confine con l'Hotel Mari del Sud con i manufatti ivi insistenti;*

Nella presente perizia tecnica di stima, è stato costituito un unico lotto comprendente il corpo A (ex ristorante 'A Paranza), le aree circostanti non campite in giallo nell'allegato "C" riportate sull'atto del notaio Salerno Cardillo rep. n. 12812 racc. n. 6005 del 22/07/2009 tra Hilde Fortini s.r.l. e la ditta Vizzini Nadia.

Inoltre, sull'allegato n. 3 viene rappresentata la sovrapposizione tra l'aerofotogrammetria rappresentante lo stato dei luoghi e la planimetria catastale con indicazione della porzione di proprietà della società Hilde Fortini oggi, a causa dei fenomeni di erosione costiera, invasa dal mare.

Infine risulta parte integrante della superficie oggetto di stima la porzione al confine con l'hotel "Mari del Sud" comprendente l'area di sedime del muro in adiacenza allo stesso Hotel e porzione della stradina di accesso al mare.

*b) lo studio preliminare – ma non la redazione di un nuovo progetto esecutivo, e meno che mai la sua presentazione agli uffici competenti - della possibilità di demolire e ricostruire il Corpo A con arretramento dalla linea di battigia o, meglio ancora, con spostamento della sagoma del nuovo fabbricato in altra area del terreno libero circostante (quello in bianco nell'allegato "C"), in*

*prossimità della strada denominata “Via del mare”, in modo da non oscurare la visuale del fabbricato di proprietà Isgrò;*

Si premette che con atto del notaio Franco Salerno Cardillo del 22 luglio 2009, con il quale la società Hilde Fortini ha stabilito di costituire, su parte della predetta area, diritti condominiali a favore del complesso edilizio costituito dai corpi B, C e D; area campita in giallo nella planimetria allegata al suddetto atto come Allegato C. Conseguentemente, il progetto che prevedeva il “Recupero architettonico mediante lavori di demolizione e ricostruzione con arretramento dalla battigia” del corpo A, già munito di tutti i pareri propedeutici all’ottenimento del Permesso di Costruire:

- Parere Soprintendenza BB.CC. ed AA. di Messina prot. n. 3130/VIII 5807-11-u del 18/04/2012;
- 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;

non è più realizzabile in quanto l’arretramento del fabbricato andrebbe a sconfinare all’interno della area campita in giallo nell’Allegato C del richiamato atto di compravendita.

Alla luce della nuova circostanza, da studio tecnico preliminare, previa verifica da eseguirsi nuovamente con gli enti preposti al rilascio dei pareri propedeutici, al fine di concordare entità e tipologia di intervento, emerge ancora la possibilità di ipotizzare un arretramento del fabbricato in oggetto in misura minore di quello originariamente previsto. Dalla sovrapposizione delle

carte, si può ipotizzare che la nuova localizzazione del corpo di fabbrica non modifichi in nessuna maniera la visuale del fabbricato di proprietà Isgrò-Imbesi, operando un mero arretramento senza traslazione laterale oggi ormai impedita a causa dei nuovi confini di previsione.

Ovviamente, come già anticipato, tale circostanza comporta la presentazione di un nuovo progetto di variante da sottoporre agli Enti, e solo dopo aver acquisito i pareri propedeutici, si potrà avere ragionevole certezza di ottenere il Permesso di Costruire.

Infine è esclusa la demolizione con spostamento della sagoma in altra area del terreno libero circostante, in quanto all'epoca l'intervento di demolizione e ricostruzione era stato concesso in via del tutto eccezionale imponendo che la sagoma del nuovo fabbricato fosse parzialmente sovrapposta con la vecchia sagoma dello stesso fabbricato.

*c) ove la soluzione di spostare la sagoma del corpo A nelle vicinanze della strada denominata "via del mare" non sia praticabile, la verifica dell'opportunità di porre, a carico della villa D2, l'ultima da vendere, delle servitù necessarie per consentire la ricostruzione del Corpo A con arretramento;*

Si rappresenta che allo stato attuale la possibilità paventata di spostare la sagoma del corpo A nelle vicinanze della strada denominata "Via Del Mare" non è praticabile per la stessa motivazione già espressa al punto precedente. Non appare comunque necessario apporre servitù a carico della villa D2, considerato che la distanza attuale tra pareti finestrate è pari a circa m. 27,00

e che, pertanto, il corpo A potrà essere arretrato di circa m. 7,00 nel rispetto della distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate.

*d) l'individuazione delle possibili soluzioni per il problema del rispetto delle distanze tra costruzioni rispetto all'immobile di proprietà Isgrò-Imbesi e per l'individuazione di una strada d'accesso dalla viabilità pubblica e di altro corridoio per l'accesso ed il regresso dal mare a favore di quest'ultimo immobile;*

La nuova ipotesi di arretrare il corpo di fabbrica A, senza traslazione longitudinale, rispetterebbe la distanza con il fabbricato di proprietà Isgrò-Imbesi, da valutare a seguito di specifica stesura progettuale.

In merito all'individuazione di una strada di accesso dalla viabilità pubblica nonché di un corridoio di accesso al mare a favore dello stesso fabbricato Isgrò-Imbesi, l'unica soluzione praticabile al fine di garantire quanto sopra esposto, è l'istituzione di una servitù di passaggio nell'area condominiale campita in giallo di cui all'allegato C e destinata già a parcheggio e viabilità.

*e) la verifica dei confini tra la proprietà Hilde Fortini s.r.l. e la proprietà Paroli;*

Dalla verifica dei confini effettuata tra la proprietà Hilde Fortini s.r.l. e la proprietà Paroli, è stato riscontrato che il sig. Paroli, proprietario della particella n. 1354 del foglio di mappa n. 3 del Comune di Lipari, sez. di Vulcano, ha occupato senza averne il titolo, una porzione di terreno di circa mq 871,20 di cui circa mq 96,00 rientranti all'area condominiale, censito alla particella n. 1520 dello stesso foglio di mappa di mappa, di proprietà della società fallita.

*f) la verifica dell'essenzialità dell'area a monte di quella colorata in giallo nell'allegato C allo scopo di valorizzare il corpo A o la sua alienabilità separatamente dal predetto corpo di fabbrica;*

In merito alla porzione di area ubicata a monte dell'area campita in giallo nell'allegato C (area parzialmente occupata dal sig. Paroli), è parere dello scrivente che la stessa, allo scopo di valorizzare ulteriormente il corpo A mediante la creazione di una zona parcheggi per gli ospiti dell'attività commerciale, venga attribuita come area di pertinenza esclusiva del predetto corpo A, non inficiando con tale destinazione la porzione fronte mare di ben più alto pregio.

Si precisa, ad ogni buon conto, che la suddetta area non è vincolata progettualmente a parcheggio di alcuno dei fabbricati realizzati dalla società fallita.

*g) la stima dei nuovi lotti che verranno composti.*

A seguire si riporta la stima del nuovo lotto.

### **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 battaglia 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 faticenza 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.

### **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 5.540,84 di cui:

- mq 1.589,38 interessata da un avanzato fenomeno di erosione e in parte già sommersa dal mare (non oggetto di stima),
- mq 1.484,60, a monte dell’area campita in giallo nell’allegato elaborato grafico, da destinarsi presumibilmente a parcheggio.

## VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Si conferma che, 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 2020, 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 della nuova fase progettuale da avviare per la redazione del nuovo

progetto di variante con l'acquisizione di tutti i pareri propedeutici) al tasso lordo del 7,00% (tasso ordinario immobiliare lordo assunto per la provincia di Messina):  $1/q^n = 0,7130$

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

$$V_{mb} = (\text{€ } 1.167.177,00 - \text{€ } 678.105,00) \times 0,7130 = \text{€ } 489.072,00 \times 0,7130 = \text{€ } 348.708,34$$

Per quanto riguarda il terreno di pertinenza attualmente incolto, porzione delle particelle 1317, 1384, 1385, 1388, 1475 e 1520, 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.

Il terreno, con esclusione della porzione non più accessibile a causa dell'erosione della costa, risulta pari a circa mq 3.951,45 di cui circa mq 1.484,60 da destinare a parcheggio.

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:

$$V_{mbT} = \text{€ } 50,00 \times \text{mq } 3.951,45 = \text{€ } 197.572,50$$

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

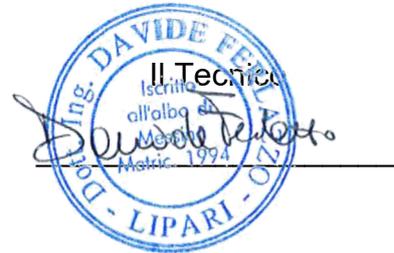
**desume il valore**

$$\text{€ } 348.708,34 + \text{€ } 197.572,50 = \text{Euro } 546.280,84$$

Si allegano:

- Allegato n. 1 - documentazione fotografica;
- Allegato n. 2 - planimetrie catastale dell'immobile;
- Allegato n. 3 - planimetria generale con sovrapposizione stralcio catastale (scala 1:500).

Messina, 09/09/2021



## ALLEGATO N. 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

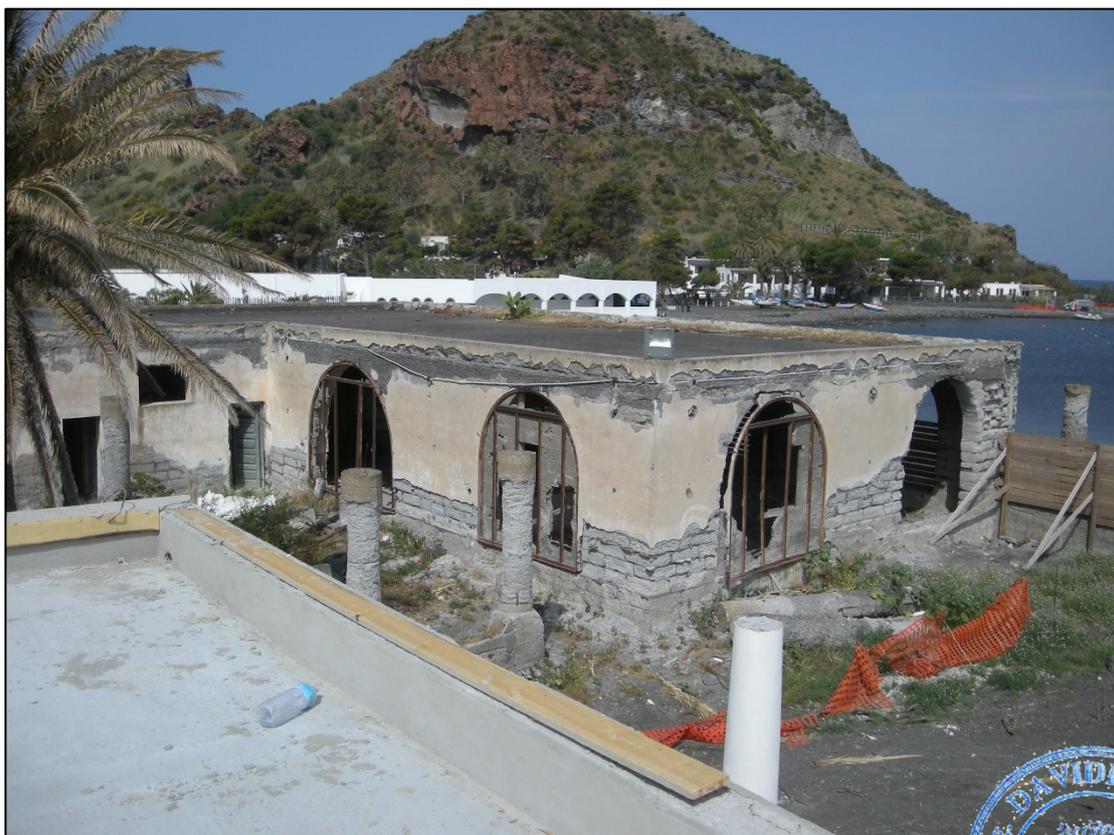


FOTO N.1 – Vista esterna del fabbricato



FOTO N.2 – Vista esterna del fabbricato



FOTO N.3 – Vista interna del fabbricato



**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

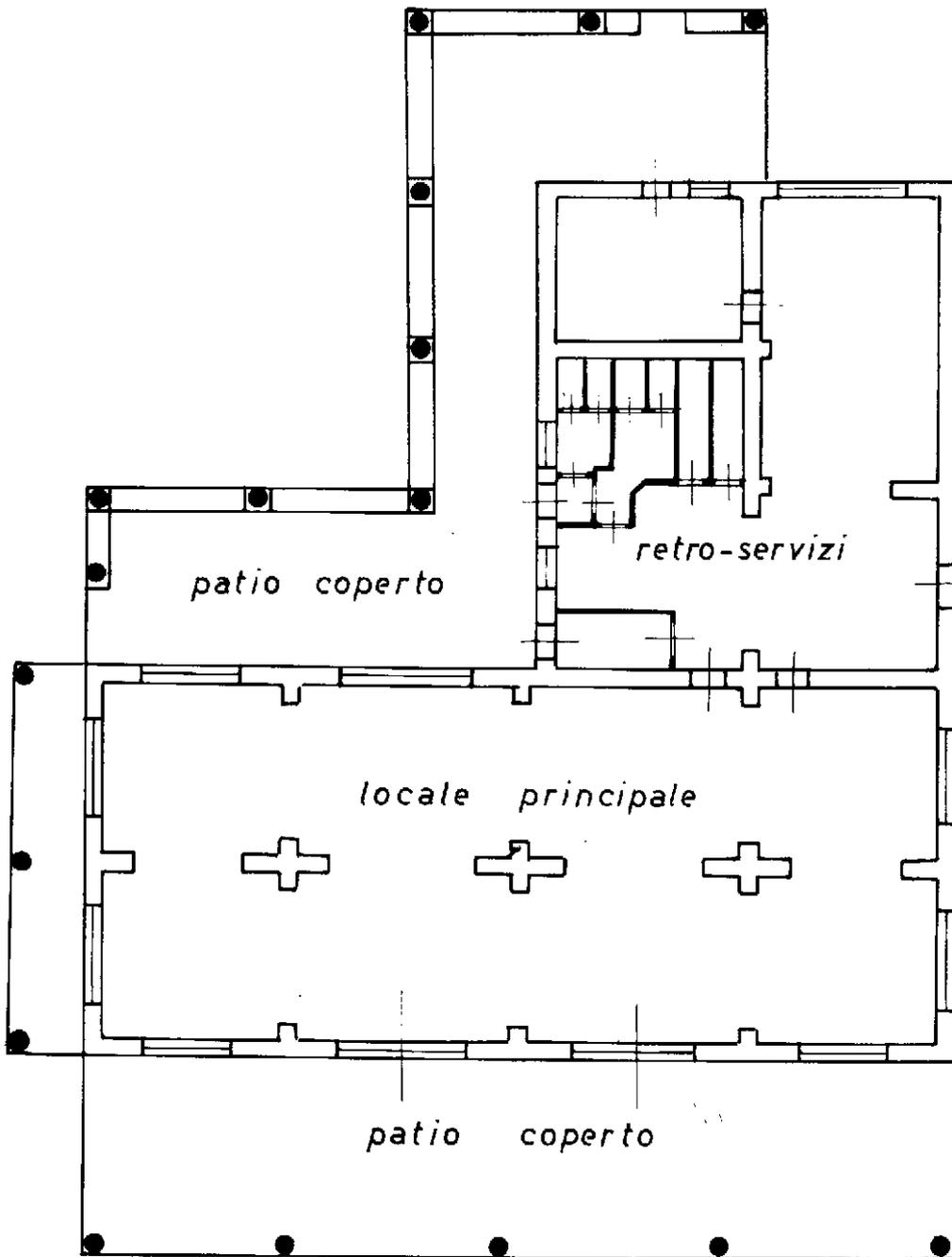
Prov. Messina

N. 2281

Scheda n. 1

Scala 1:200

— PIANO TERRA —  
( H.370 )



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

Porzione di proprietà interessata  
da avanzato fenomeno di erosione e in parte già sommersa  
mq 1.589,38

Area di pertinenza attribuita al  
fabbricato oggetto di stima economica  
mq 2.466,86

Confine come da All. C atto Notaio Cardillo

Confine come da All. C atto Notaio Cardillo

Porzione part. 1520 (lotto 14) mq 1.484,60

Porzione part. 1520 (lotto 14) occupata dal sig. Paroli  
mq 871,20

