

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

**PERIZIA TECNICA DI STIMA DEGLI IMMOBILI FACENTI PARTE DEL**  
**COMPLESSO TURISTICO-RESIDENZIALE I “PAGGHIARI”**

**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 delle 9 unità immobiliari costituenti i fabbricati facenti parte del complesso residenziale denominato i “Pagghiari” sito in località Porto di Ponente dell'isola di Vulcano del Comune di Lipari.

Le 9 unità immobiliari oggetto di stima, ricadono in 3 corpi di fabbrica distinti, e dal punto di vista catastale risultano rispettivamente censiti sul N.C.E.U. di Messina, Comune di Lipari sez. Vulcano su foglio di mappa n. 3 particella 882 (sub. 8, 9, 10 e 11), particella 12 (sub. 8, 9 e 11), particella 881 (sub. 4 e 5) come appresso riepilogato.

| CORPO | FOGLIO DI MAPPA | PARTICELLA | SUB. |
|-------|-----------------|------------|------|
| B     | 3               | 882        | 8    |
| B     | 3               | 882        | 9    |
| B     | 3               | 882        | 10   |
| B     | 3               | 882        | 11   |
| C     | 3               | 12         | 8    |
| C     | 3               | 12         | 9    |
| C     | 3               | 12         | 11   |
| D     | 3               | 881        | 4    |
| D     | 3               | 881        | 5    |

Le stime verranno condotte singolarmente per ogni unità immobiliare

### **DESCRIZIONE DEI CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Ad espletamento del mandato conferitomi, al fine di determinare la stima degli immobili oggetto della presente valutazione, sono stati eseguiti sopralluoghi, rilievi, accertamenti tecnici ed indagini di mercato, necessari per redigere la presente relazione di stima.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, si eseguirà una stima commerciale basata sulla media dei tre criteri.

Il primo sarà quello relativo alla capitalizzazione dei redditi, il secondo in base al costo di costruzione ed il terzo tramite la determinazione del prezzo congruato al metro quadrato di superficie coperta. In tal modo si determinerà il valore commerciale, mediando i risultati ottenuti.

#### **a) Valutazione per reddito**

Con tale criterio, si intende ricavare il valore di mercato dal rapporto tra il reddito netto annuo del cespite da stimare ed il saggio di capitalizzazione relativo. Tale criterio si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita e quindi un reddito il

quale consente di risalire ad un apprezzamento reale dell'immobile in condizione di libero mercato, (sono pertanto esclusi i redditi dispiegati dalle abitazioni ad equo canone). Al reddito lordo, per il ricavo del reddito netto annuo, saranno detratte le spese per oneri di manutenzione conservativa dell'immobile oggetto di stima. Infine, considerato un saggio di capitalizzazione intorno al 4%, valore medio tra costruzioni di lusso ed edifici con caratteristiche economiche e popolari, si perviene al valore di mercato con la formula:

Valore di mercato = Reddito netto/Saggio di capitalizzazione.

**b) Valutazione per consistenza**

Tale criterio è particolarmente significativo quando non vi sono particolari apprezzamenti da parte del mercato per l'immobile oggetto di stima, come avviene nel caso degli oneri di urbanizzazione quando occorre determinare in anticipo e quindi prevedere i costi da sostenere per la realizzazione di un'opera, o quando sia necessario valutare un manufatto in corso di realizzazione. La stima per consistenza si basa sul calcolo del costo di costruzione al mc ricavato qui, attraverso un procedimento sintetico. A tale costo viene poi sommato quello dell'area di pertinenza.

**c) Valutazione commerciale**

Con tale criterio si intende ricavare il valore di mercato degli immobili oggetto della presente stima, che può essere desunto sia col metodo diretto che indiretto. In base all'esperienza acquisita e quindi alla conoscenza di un numero sufficiente di prezzi reperiti sul mercato risulta qui evidente la scelta di operare con il primo metodo per la determinazione del valore venale degli immobili. Infatti riferendosi alle caratteristiche dell'immobile (livello tecnologico e ubicazione oltre che dimensioni) si è determinato il più probabile prezzo di mercato riferito al mq di superficie coperta mediante

opportuni ragguagli, tenendo conto, inoltre della zona di ricadenza, dell'esposizione, dell'affaccio dei vani, delle condizioni di manutenzione e conservazione.

Con i tre criteri su esposti scaturiscono tre diversi valori di stima: a) stima per reddito; b) stima per consistenza; c) stima commerciale. Pertanto, il valore definitivo da assumere corrisponde alla media aritmetica dei tre citati criteri.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E RELATIVA VALUTAZIONE**

#### **Corpo B**

Il fabbricato denominato "Corpo B", in cui ricadono gli immobili censiti alla particella 882 sub. 8, 9, 10 e 11, si presenta ad una elevazione fuori terra e risulta caratterizzato da n. 4 immobili destinati ad uso residenziale.

Il fabbricato dal punto di vista architettonico è caratterizzato dalla classica tipologia eoliana con geometrie semplici e frontistanti verande aperte le cui coperture sono impostate sulle classiche "pulere", pilastri circolari debolmente armati, intervallate da sedute in muratura cosiddetti "bisuoli".

Gli immobili facenti parte di detto corpo di fabbrica, risultano rifiniti in ogni loro parte, in particolare, sulle pareti interne ed esterne è stato posto in opera intonaco per civile abitazione, successivamente tinteggiato con pittura idrolavabile mentre, i pavimenti sono realizzati in piastrelle in ceramica. I bagni e la zona adibita ad angolo cottura risultano rivestiti in ceramica fino all'altezza di m. 2,00 come da regolamento edilizio. La qualità e la quantità di aria all'interno dei locali sono garantite dalla presenza di aperture in numero e dimensioni adeguati alle caratteristiche della civile abitazione, le quali consentono altresì l'apporto di luce nelle ore diurne. Gli impianti tecnologici, necessari per la corretta fruizione dei diversi appartamenti facenti parte del Corpo B,



al momento del sopralluogo risultano conformi alle normative vigenti (impianto elettrico, impianto di climatizzazione, ecc.).

Al fabbricato in oggetto si accede mediante stradella privata che dipartendosi dall'area esterna adibita a parcheggio, consente di raggiungere in maniera agiata i diversi immobili che compongono detto corpo di fabbrica.

**Part. 882 sub. 8**

L'immobile presenta una superficie coperta di circa mq 70,00 con altezza di circa m. 3,65 ed un volume di circa mc 255,50.

Dal punto di vista distributivo esso si compone di un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due servizi igienici di cui uno a servizio di una camera da letto, un terrazzo coperto da tettoia di circa mq 54,00 oltre giardino ad uso esclusivo di circa mq 187,87 e terrazza di copertura calpestabile di circa mq 142,34 alla quale si accede mediante una scala esterna di collegamento ubicata in adiacenza al fabbricato sul fronte sud-ovest.

Tutti gli ambienti si aprono direttamente sul terrazzo esterno coperto, a sua volta frontistante la corte/giardino in uso esclusivo.

L'immobile di cui sopra, allo stato attuale risulta in buone condizioni di uso e manutenzione, risulta caratterizzato da elementi di pregio architettonico (con riferimento all'architettura eoliana), e la sua ubicazione a ridosso della spiaggia di Ponente "sabbie nere" ne conferisce valore aggiunto.

La stima che segue, si riferisce al valore di mercato corrente e la stessa è suscettibile di variazioni derivanti dall'evoluzione del mercato immobiliare.

a. **Stima per reddito:** da analisi condotte si assume quale valore di affitto il prezzo di €. 500.00 mensili, pertanto, si ha:

- reddito = € 500,00 x 12 = € 6.000,00/annuo
- spese manutentive = 20% x € 6.000,00 = € 1.200,00/annuo
- reddito netto = € 6.000,00 – € 1.200,00 = € 4.800,00/annuo

**valore di mercato totale = € 4.800,00 / 0,04 = € 120.000,00.**

- b. **Stima per consistenza:** da stima condotta si assume quale costo di costruzione € 450,00 al mc per il fabbricato, per le verande si assume quale costo il 30% del valore al mc attribuito al fabbricato, mentre per la corte si assume il 10% del stesso costo di costruzione attribuito:

- **Fabbricato**

superficie commerciale = mq 70,00

altezza fabbricato = H. 3,65

volume dell'immobile = 255,50 mc

valore di mercato = 255,50 x € 450,00 = **€ 114.975,00;**

- **Pertinenze**

veranda coperta = 54,00 mq

valore di mercato = mq 54,00 x € 135,00 = € 7.290,00;

corte = 330,20 mq

valore di mercato = mq 330,20 x € 90,00 = € 29.718,00;

valore di mercato pertinenze = **€ 37.008,00**

**valore di mercato totale = € 114.975,00 + € 37.008,00 = € 151.983,00.**

- c. **Stima commerciale:** viste le condizioni attuali in cui riversa l'immobile oggetto della presente stima, da analisi condotte si assume quale valore di mercato il prezzo di € 3.500,00 al mq 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, mentre per la corte si assume il 10% del stesso valore attribuito per la superficie commerciale:

- valore di mercato sup. coperta = mq 70,00 x € 3.500,00 = € 245.000,00
- valore di mercato sup. Snr = mq 54,00 x € 1.050,00 = € 56.700,00
- valore corte, giardini e coperture= mq 330,20 x € 350,00 = € 115.570,00

**valore di mercato totale = € 245.000,00 + € 56.700,00 + 115.570,00 =  
€ 417.270,00.**

Dalla media aritmetica dei 3 valori sopra ricavati, si desume il valore di stima dell'immobile facente parte del **Corpo B Immobile catastalmente censito alla part.**

**882 sub. 8 del foglio di mappa n. 3**

**(€ 120.000,00 + € 151.983,00 + € 417.270,00)/3 = Euro 229.751,00**

**Part. 882 sub. 9**

L'immobile presenta una superficie coperta di circa mq 66,00 con altezza di circa m. 3,65 ed un volume di circa mc 240,90.

Dal punto di vista distributivo esso si compone di un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due servizi igienici di cui uno a servizio di una camera da letto, terrazzo coperto da tettoia di circa mq 53,00 oltre giardino ad uso esclusivo di circa mq 310,04 e terrazza di copertura calpestabile di circa mq 142,55 alla quale si accede mediante una scala esterna di collegamento ubicata in adiacenza al fabbricato sul fronte nord-ovest.

Tutti gli ambienti si aprono direttamente sul terrazzo esterno coperto, a sua volta frontistante la corte/giardino in uso esclusivo.

L'immobile di cui sopra, allo stato attuale risulta in buone condizioni di uso e manutenzione, risulta caratterizzato da elementi di pregio architettonico (con riferimento all'architettura eoliana), e la sua ubicazione a ridosso della spiaggia di Ponente "sabbie nere" ne conferisce valore aggiunto.

La stima che segue, si riferisce al valore di mercato corrente e la stessa è suscettibile di variazioni derivanti dall'evoluzione del mercato immobiliare.

a. **Stima per reddito**: da analisi condotte si assume quale valore di affitto il prezzo di €. 500.00 mensili, pertanto, si ha:

- $\text{reddito} = € 500,00 \times 12 = € 6.000,00/\text{annuo}$
- $\text{spese manutentive} = 20\% \times € 6.000,00 = € 1.200,00/\text{annuo}$
- $\text{reddito netto} = € 6.000,00 - € 1.200,00 = € 4.800,00/\text{annuo}$

**valore di mercato totale = € 4.800,00 / 0,04 = € 120.000,00.**

b. **Stima per consistenza**: da stima condotta si assume quale costo di costruzione €. 450,00 al mc per il fabbricato, per le verande si assume quale costo il 30% del valore al mc attribuito al fabbricato, mentre per la corte si assume il 10% del stesso costo di costruzione attribuito:

- **Fabbricato**

superficie commerciale = mq 66,00

altezza fabbricato = H. 3,65

volume dell'immobile = 240,90 mc

valore di mercato =  $240,90 \times € 450,00 = € 108.405,00$ ;

- **Pertinenze**

veranda coperta = 53,00 mq

valore di mercato =  $53,00 \times € 135,00 = € 7.155,00$ ;

corte = 452,60 mq

valore di mercato = mq 452,60 x € 90,00 = € 40.734,00;

valore di mercato pertinenze = **€ 47.889,00**

**valore di mercato totale = € 108.405,00 + € 47.889,00 = € 156.294,00.**

c. **Stima commerciale:** viste le condizioni attuali in cui riversa l'immobile oggetto della presente stima, da analisi condotte si assume quale valore di mercato il prezzo di €. 3.500,00 al mq 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, mentre per la corte si assume il 10% del stesso valore attribuito per la superficie commerciale:

- valore di mercato sup. coperta = mq 66,00 x € 3.500,00 = € 231.000,00
- valore di mercato sup. Snr = mq 53,00 x € 1.050,00 = € 55.650,00
- valore corte, giardini e coperture = mq 452,60 x € 350,00 = € 158.410,00

**valore di mercato totale = € 231.000,00 + € 55.650,00 + 158.410,00 =**

**€ 445.060,00.**

Dalla media aritmetica dei 3 valori sopra ricavati, si desume il valore di stima dell'immobile facente parte del **Corpo B Immobile catastalmente censito alla part.**

**882 sub. 9 del foglio di mappa n. 3**

**(€ 120.000,00 + € 156.294,00 + € 445.060,00)/3 = Euro 240.451,33**

**Part. 882 sub. 10**

L'immobile presenta una superficie coperta di circa mq 66,70 con altezza di circa m. 3,65 ed un volume di circa mc 243,46.

Dal punto di vista distributivo esso si compone di un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due servizi igienici di cui uno a servizio di una camera da letto, terrazzo coperto da tettoia di circa mq 52,30 oltre giardino ad uso esclusivo di circa mq 235,10.

Tutti gli ambienti si aprono direttamente sul terrazzo esterno coperto, a sua volta frontistante la corte/giardino in uso esclusivo.

L'immobile di cui sopra, allo stato attuale risulta in buone condizioni di uso e manutenzione, risulta caratterizzato da elementi di pregio architettonico (con riferimento all'architettura eoliana), e la sua ubicazione a ridosso della spiaggia di Ponente "sabbie nere" ne conferisce valore aggiunto.

La stima che segue, si riferisce al valore di mercato corrente e la stessa è suscettibile di variazioni derivanti dall'evoluzione del mercato immobiliare.

a. **Stima per reddito**: da analisi condotte si assume quale valore di affitto il prezzo di €. 500.00 mensili, pertanto, si ha:

- $\text{reddito} = € 500,00 \times 12 = € 6.000,00/\text{annuo}$
- $\text{spese manutentive} = 20\% \times € 6.000,00 = € 1.200,00/\text{annuo}$
- $\text{reddito netto} = € 6.000,00 - € 1.200,00 = € 4.800,00/\text{annuo}$

**valore di mercato totale = € 4.800,00 / 0,04 = € 120.000,00.**

b. **Stima per consistenza**: da stima condotta si assume quale costo di costruzione €. 450,00 al mc per il fabbricato, per le verande si assume quale costo il 30% del valore al mc attribuito al fabbricato, mentre per la corte si assume il 10% del stesso costo di costruzione attribuito:

- **Fabbricato**

superficie commerciale = mq 66,70

altezza fabbricato = H. 3,65

volume dell'immobile = 243,46 mc

valore di mercato = 243,46 x € 450,00 = **€ 109.557,00;**

- **Pertinenze**

veranda coperta = 52,30 mq

valore di mercato = mq 52,30 x € 135,00 = € 7.060,50;

corte = 235,10 mq

valore di mercato = mq 235,10 x € 90,00 = € 21.159,00;

valore di mercato pertinenze = **€ 28.219,50**

**valore di mercato totale = € 109.557,00 + € 28.219,50 = € 137.776,50.**

c. **Stima commerciale:** viste le condizioni attuali in cui riversa l'immobile oggetto della presente stima, da analisi condotte si assume quale valore di mercato il prezzo di €. 4.500,00 al mq 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, mentre per la corte si assume il 10% del stesso valore attribuito per la superficie commerciale:

- valore di mercato sup. coperta = mq 66,70 x € 4.500,00 = € 300.150,00
- valore di mercato sup. Snr = mq 52,30 x € 1.350,00 = € 70.605,00
- valore corte, giardini = mq 235,10 x € 450,00 = € 105.795,00

**valore di mercato totale = € 300.150,00 + € 70.605,00 + 105.795,00 =**

**€ 476.550,00.**

Dalla media aritmetica dei 3 valori sopra ricavati, si desume il valore di stima dell'immobile facente parte del **Corpo B Immobile catastalmente censito alla part.**

**882 sub. 10 del foglio di mappa n. 3**

$$(\text{€ } 120.000,00 + \text{€ } 137.776,50 + \text{€ } 476.550,00)/3 = \text{Euro } 244.775,50$$

**Part. 882 sub. 11**

L'immobile presenta una superficie coperta di circa mq 68,90 con altezza di circa m. 3,65 ed un volume di circa mc 251,49.

Dal punto di vista distributivo esso si compone di un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due servizi igienici di cui uno a servizio di una camera da letto, terrazzo coperto da tettoia di circa mq 54,85 oltre giardino ad uso esclusivo di circa mq 170,30.

Tutti gli ambienti si aprono direttamente sul terrazzo esterno coperto, a sua volta frontistante la corte/giardino in uso esclusivo.

L'immobile di cui sopra, allo stato attuale risulta in buone condizioni di uso e manutenzione, risulta caratterizzato da elementi di pregio architettonico (con riferimento all'architettura eoliana), e la sua ubicazione a ridosso della spiaggia di Ponente "sabbie nere" ne conferisce valore aggiunto.

La stima che segue, si riferisce al valore di mercato corrente e la stessa è suscettibile di variazioni derivanti dall'evoluzione del mercato immobiliare.

a. **Stima per reddito**: da analisi condotte si assume quale valore di affitto il prezzo di €. 500.00 mensili, pertanto, si ha:

- reddito = € 500,00 x 12 = € 6.000,00/annuo
- spese manutentive = 20% x € 6.000,00 = € 1.200,00/annuo
- reddito netto = € 6.000,00 – € 1.200,00 = € 4.800,00/annuo

**valore di mercato totale = € 4.800,00 / 0,04 = € 120.000,00.**



b. **Stima per consistenza:** da stima condotta si assume quale costo di costruzione € 450,00 al mc per il fabbricato, per le verande si assume quale costo il 30% del valore al mc attribuito al fabbricato, mentre per la corte si assume il 10% del stesso costo di costruzione attribuito:

- **Fabbricato**

superficie commerciale = mq 68,90

altezza fabbricato = H. 3,65

volume dell'immobile = 251,49 mc

valore di mercato =  $251,49 \times € 450,00 = € 113.170,50$ ;

- **Pertinenze**

veranda coperta = 54,85 mq

valore di mercato =  $mq 54,85 \times € 135,00 = € 7.404,75$ ;

corte = 170,30 mq

valore di mercato =  $mq 170,30 \times € 90,00 = € 15.327,00$ ;

valore di mercato pertinenze = **€ 22.731,75**

**valore di mercato totale = € 113.170,50 + € 22.731,75 = € 135.902,25.**

c. **Stima commerciale:** viste le condizioni attuali in cui riversa l'immobile oggetto della presente stima, da analisi condotte si assume quale valore di mercato il prezzo di € 4.500,00 al mq 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, mentre per la corte si assume il 10% del stesso valore attribuito per la superficie commerciale:

- valore di mercato sup. coperta =  $mq 68,90 \times € 4.500,00 = € 310.050,00$
- valore di mercato sup. Snr =  $mq 54,85 \times € 1.350,00 = € 74.047,50$

- valore corte, giardini = mq 170,30 x € 450,00 = € 76.635,00

**valore di mercato totale = € 310.050,00 + € 74.047,50 + 76.635,00 =**

**€ 460.732,50.**

Dalla media aritmetica dei 3 valori sopra ricavati, si desume il valore di stima dell'immobile facente parte del **Corpo B Immobile catastalmente censito alla part.**

**882 sub. 11 del foglio di mappa n. 3**

**(€ 120.000,00 + € 135.902,25 + € 460.732,50)/3 = Euro 238.878,25**

### **Corpo C**

Il fabbricato denominato "Corpo C", in cui ricadono gli immobili censiti alla particella 12 sub. 8, 9, e 11, si presenta ad una elevazione fuori terra e risulta caratterizzato da n. 5 immobili destinati ad uso residenziale.

Il fabbricato dal punto di vista architettonico è caratterizzato dalla classica tipologia eoliana con geometrie semplici e frontistanti verande aperte le cui coperture sono impostate sulle classiche "pulere", pilastri circolari debolmente armati, intervallate da sedute in muratura cosiddetti "bisuoli".

Gli immobili facenti parte di detto corpo di fabbrica, risultano rifiniti in ogni loro parte, in particolare, sulle pareti interne ed esterne è stato posto in opera intonaco per civile abitazione, successivamente tinteggiato con pittura idrolavabile mentre, i pavimenti sono realizzati in piastrelle in ceramica. I bagni e la zona adibita ad angolo cottura risultano rivestiti in ceramica fino all'altezza di m. 2,00 come da regolamento edilizio. La qualità e la quantità di aria all'interno dei locali sono garantite dalla presenza di aperture in numero e dimensioni adeguati alle caratteristiche della civile abitazione, le quali consentono altresì l'apporto di luce nelle ore diurne. Gli impianti tecnologici,

necessari per la corretta fruizione dei diversi appartamenti facenti parte del Corpo C, al momento del sopralluogo risultano conformi alle normative vigenti (impianto elettrico, impianto di climatizzazione, ecc.).

Al fabbricato in oggetto si accede mediante stradella privata che dipartendosi dall'area esterna adibita a parcheggio, consente di raggiungere in maniera agiata i diversi immobili che compongono detto corpo di fabbrica.

### **Part. 12 sub. 8**

L'immobile presenta una superficie coperta di circa mq 71,30 con altezza di circa m. 3,65 ed un volume di circa mc 260,25.

Dal punto di vista distributivo esso si compone di un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due servizi igienici di cui uno a servizio di una camera da letto, terrazzo coperto da tettoia di circa mq 42,30 oltre giardino ad uso esclusivo di circa mq 198,00.

Tutti gli ambienti si aprono direttamente sul terrazzo esterno coperto, a sua volta frontistante la corte/giardino in uso esclusivo.

L'immobile di cui sopra, allo stato attuale risulta in buone condizioni di uso e manutenzione, risulta caratterizzato da elementi di pregio architettonico (con riferimento all'architettura eoliana), e la sua ubicazione a ridosso della spiaggia di Ponente "sabbie nere" ne conferisce valore aggiunto.

La stima che segue, si riferisce al valore di mercato corrente e la stessa è suscettibile di variazioni derivanti dall'evoluzione del mercato immobiliare.

a. **Stima per reddito**: da analisi condotte si assume quale valore di affitto il prezzo di €. 400.00 mensili, pertanto, si ha:

- reddito = € 400,00 x 12 = € 4.800,00/annuo

- spese manutentive =  $20\% \times € 4.800,00 = € 960,00/\text{annuo}$

- reddito netto =  $€ 4.800,00 - € 960,00 = € 3.840,00/\text{annuo}$

**valore di mercato totale =  $€ 3.840,00 / 0,04 = € 96.000,00$ .**

- b. **Stima per consistenza:** da stima condotta si assume quale costo di costruzione € 450,00 al mc per il fabbricato, per le verande si assume quale costo il 30% del valore al mc attribuito al fabbricato, mentre per la corte si assume il 10% del stesso costo di costruzione attribuito:

- **Fabbricato**

superficie commerciale = mq 71,30

altezza fabbricato = H. 3,65

volume dell'immobile = 260,25 mc

valore di mercato =  $260,25 \times € 450,00 = € 117.112,50$ ;

- **Pertinenze**

veranda coperta = 42,30 mq

valore di mercato =  $\text{mq } 42,30 \times € 135,00 = € 5.710,50$ ;

corte = 198,00 mq

valore di mercato =  $\text{mq } 198,00 \times € 90,00 = € 17.820,00$ ;

valore di mercato pertinenze = **€ 23.530,00**

**valore di mercato totale =  $€ 117.112,50 + € 23.530,50 = € 140.643,00$ .**

- c. **Stima commerciale:** viste le condizioni attuali in cui riversa l'immobile oggetto della presente stima, da analisi condotte si assume quale valore di mercato il prezzo di € 3.500,00 al mq 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, mentre per la corte si assume il 10% del stesso valore attribuito per la superficie commerciale:

- valore di mercato sup. coperta = mq 71,30 x € 3.500,00 = € 249.550,00
- valore di mercato sup. Snr = mq 42,30 x € 1.050,00 = € 44.415,00
- valore corte, giardini = mq 198,00 x € 350,00 = € 69.300,00

**valore di mercato totale = € 249.550,00 + € 44.415,00 + 69.300,00 =  
€ 363.265,00.**

Dalla media aritmetica dei 3 valori sopra ricavati, si desume il valore di stima dell'immobile facente parte del **Corpo C Immobile catastalmente censito alla part.**

**12 sub. 8 del foglio di mappa n. 3**

**(€ 96.000,00 + € 140.643,00 + € 363.265,00)/3 = Euro 199.969,33**

**Part. 12 sub. 9**

L'immobile presenta una superficie coperta di circa mq 70,00 con altezza di circa m. 3,65 ed un volume di circa mc 255,50.

Dal punto di vista distributivo esso si compone di un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due servizi igienici di cui uno a servizio di una camera da letto, terrazzo coperto da tettoia di circa mq 40,80 oltre giardino ad uso esclusivo di circa mq 216,70.

Tutti gli ambienti si aprono direttamente sul terrazzo esterno coperto, a sua volta frontistante la corte/giardino in uso esclusivo.

L'immobile di cui sopra, allo stato attuale risulta in buone condizioni di uso e manutenzione, risulta caratterizzato da elementi di pregio architettonico (con

riferimento all'architettura eoliana), e la sua ubicazione a ridosso della spiaggia di Ponente "sabbie nere" ne conferisce valore aggiunto.

La stima che segue, si riferisce al valore di mercato corrente e la stessa è suscettibile di variazioni derivanti dall'evoluzione del mercato immobiliare.

a. **Stima per reddito**: da analisi condotte si assume quale valore di affitto il prezzo di €. 400.00 mensili, pertanto, si ha:

- reddito = € 400,00 x 12 = € 4.800,00/annuo
- spese manutentive = 20% x € 4.800,00 = € 960,00/annuo
- reddito netto = € 4.800,00 – € 960,00 = € 3.840,00/annuo

**valore di mercato totale = € 3.840,00 / 0,04 = € 96.000,00.**

b. **Stima per consistenza**: da stima condotta si assume quale costo di costruzione €. 450,00 al mc per il fabbricato, per le verande si assume quale costo il 30% del valore al mc attribuito al fabbricato, mentre per la corte si assume il 10% del stesso costo di costruzione attribuito:

- **Fabbricato**

superficie commerciale = 70,00

altezza fabbricato = H. 3,65

volume dell'immobile = 255,50 mc

valore di mercato = 255,50 x € 450,00 = **€ 114.975,00;**

- **Pertinenze**

veranda coperta = 40,80 mq

valore di mercato = mq 40,80 x € 135,00 = € 5.508,00;

corte = 216,70 mq

valore di mercato = mq 216,70 x € 90,00 = € 19.503,00;

valore di mercato pertinenze = € 25.011,00

**valore di mercato totale = € 114.975,00 + € 25.011,00 = € 139.986,00.**

c. **Stima commerciale:** viste le condizioni attuali in cui riversa l'immobile oggetto della presente stima, da analisi condotte si assume quale valore di mercato il prezzo di €. 3.500,00 al mq 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, mentre per la corte si assume il 10% del stesso valore attribuito per la superficie commerciale:

- valore di mercato sup. coperta = mq 70,00 x € 3.500,00 = € 245.000,00
- valore di mercato sup. Snr = mq 40,80 x € 1.050,00 = € 42.840,00
- valore corte, giardini = mq 216,70 x € 350,00 = € 75.845,00

**valore di mercato totale = € 245.000,00 + € 42.840,00 + 75.845,00 =**  
**€ 363.685,00.**

Dalla media aritmetica dei 3 valori sopra ricavati, si desume il valore di stima dell'immobile facente parte del **Corpo C Immobile catastalmente censito alla part.**

**12 sub. 8 del foglio di mappa n. 3**

**(€ 96.000,00 + € 139.986,00 + € 363.685,00)/3 = Euro 199.890,33**

**Part. 12 sub. 11**

L'immobile presenta una superficie coperta di circa mq 44,00 con altezza di circa m. 3,65 ed un volume di circa mc 160,60.

Dal punto di vista distributivo esso si compone di un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un servizio igienico, terrazzo coperto da tettoia di circa mq 25,35 oltre giardino ad uso esclusivo di circa mq 27,18.

Tutti gli ambienti si aprono direttamente sul terrazzo esterno coperto, a sua volta frontistante la corte/giardino in uso esclusivo.

L'immobile di cui sopra, allo stato attuale risulta in buone condizioni di uso e manutenzione, risulta caratterizzato da elementi di pregio architettonico (con riferimento all'architettura eoliana), e la sua ubicazione a ridosso della spiaggia di Ponente "sabbie nere" ne conferisce valore aggiunto.

La stima che segue, si riferisce al valore di mercato corrente e la stessa è suscettibile di variazioni derivanti dall'evoluzione del mercato immobiliare.

a. **Stima per reddito:** da analisi condotte si assume quale valore di affitto il prezzo di €. 400.00 mensili, pertanto, si ha:

- $\text{reddito} = € 400,00 \times 12 = € 4.800,00/\text{annuo}$
- $\text{spese manutentive} = 20\% \times € 4.800,00 = € 960,00/\text{annuo}$
- $\text{reddito netto} = € 4.800,00 - € 960,00 = € 3.840,00/\text{annuo}$

**valore di mercato totale = € 3.840,00 / 0,04 = € 96.000,00.**

b. **Stima per consistenza:** da stima condotta si assume quale costo di costruzione €. 450,00 al mc per il fabbricato, per le verande si assume quale costo il 30% del valore al mc attribuito al fabbricato, mentre per la corte si assume il 10% del stesso costo di costruzione attribuito:

- **Fabbricato**

superficie commerciale = mq 44,00

altezza fabbricato = H. 3,65

volume dell'immobile = 160,60 mc

valore di mercato =  $160,60 \times € 450,00 = € 72.270,00$ ;

- **Pertinenze**



veranda coperta = 25,35 mq

valore di mercato = mq 25,35 x € 135,00 = € 3.422,25;

corte = 27,18 mq

valore di mercato = mq 27,18 x € 90,00 = € 2.446,20;

valore di mercato pertinenze = **€ 5.868,45**

**valore di mercato totale = € 72.270,40 + € 5.868,45 = € 78.138,45.**

c. **Stima commerciale:** viste le condizioni attuali in cui riversa l'immobile oggetto della presente stima, da analisi condotte si assume quale valore di mercato il prezzo di €. 3.500,00 al mq 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, mentre per la corte si assume il 10% del stesso valore attribuito per la superficie commerciale:

- valore di mercato sup. coperta = mq 44,00 x € 3.500,00 = € 154.000,00
- valore di mercato sup. Snr = mq 25,35 x € 1.050,00 = € 26.617,50
- valore corte, giardini = mq 27,18 x € 350,00 = € 9.513,00

**valore di mercato totale = € 154.000,00 + € 26.617,50 + 9.513,00 =**

**€ 190.130,50.**

Dalla media aritmetica dei 3 valori sopra ricavati, si desume il valore di stima dell'immobile facente parte del **Corpo C Immobile catastalmente censito alla part.**

**12 sub. 11 del foglio di mappa n. 3**

**(€ 96.000,00 + € 78.138,45 + € 190.130,50)/3 = Euro 121.422,98**

**Corpo D**

Il fabbricato denominato “Corpo D”, in cui ricadono gli immobili censiti alla particella 881 sub. 4 e 5, si presenta ad una elevazione fuori terra e risulta caratterizzato da n. 2 immobili destinati ad uso residenziale.

Il fabbricato dal punto di vista architettonico è caratterizzato dalla classica tipologia eoliana con geometrie semplici e frontistanti verande aperte le cui coperture sono impostate sulle classiche “pulere”, pilastri circolari debolmente armati, intervallate da sedute in muratura cosiddetti “bisuoli”.

Gli immobili facenti parte di detto corpo di fabbrica, risultano rifiniti in ogni loro parte, in particolare, sulle pareti interne ed esterne è stato posto in opera intonaco per civile abitazione, successivamente tinteggiato con pittura idrolavabile mentre, i pavimenti sono realizzati in piastrelle in ceramica. I bagni e la zona adibita ad angolo cottura risultano rivestiti in ceramica fino all'altezza di m. 2,00 come da regolamento edilizio. La qualità e la quantità di aria all'interno dei locali sono garantite dalla presenza di aperture in numero e dimensioni adeguati alle caratteristiche della civile abitazione, le quali consentono altresì l'apporto di luce nelle ore diurne. Gli impianti tecnologici, necessari per la corretta fruizione dei diversi appartamenti facenti parte del Corpo B, al momento del sopralluogo risultano conformi alle normative vigenti (impianto elettrico, impianto di climatizzazione, ecc.).

Al fabbricato in oggetto si accede mediante stradella privata che dipartendosi dall'area esterna adibita a parcheggio, consente di raggiungere in maniera agiata i diversi immobili che compongono detto corpo di fabbrica

#### **Part. 881 sub. 4**

L'immobile presenta una superficie coperta di circa mq 64,40 con altezza di circa m. 3,45 ed un volume di circa mc 222,18.

Dal punto di vista distributivo esso si compone di un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due servizi igienici di cui uno a servizio di una camera da letto, due terrazzi coperti da tettoia che complessivamente sviluppano una superficie di circa mq 72,00 oltre giardino ad uso esclusivo di circa mq 360,60.

Tutti gli ambienti si aprono direttamente sul terrazzo esterno coperto, a sua volta frontistante la corte/giardino in uso esclusivo.

L'immobile di cui sopra, allo stato attuale risulta in buone condizioni di uso e manutenzione, risulta caratterizzato da elementi di pregio architettonico (con riferimento all'architettura eoliana), e la sua ubicazione a ridosso della spiaggia di Ponente "sabbie nere" ne conferisce valore aggiunto.

La stima che segue, si riferisce al valore di mercato corrente e la stessa è suscettibile di variazioni derivanti dall'evoluzione del mercato immobiliare.

a. **Stima per reddito**: da analisi condotte si assume quale valore di affitto il prezzo di €. 500.00 mensili, pertanto, si ha:

- reddito = € 500,00 x 12 = € 6.000,00/annuo
- spese manutentive = 20% x € 6.000,00 = € 1.200,00/annuo
- reddito netto = € 6.000,00 – € 1.200,00 = € 4.800,00/annuo

**valore di mercato totale = € 4.800,00 / 0,04 = € 120.000,00.**

b. **Stima per consistenza**: da stima condotta si assume quale costo di costruzione €. 450,00 al mc per il fabbricato, per le verande si assume quale costo il 30% del valore al mc attribuito al fabbricato, mentre per la corte si assume il 10% del stesso costo di costruzione attribuito:

- **Fabbricato**  
superficie commerciale = mq 64,40

altezza fabbricato = H. 3,45

volume dell'immobile = 222,18 mc

valore di mercato = 222,18 x € 450,00 = **€ 99.981,00;**

- **Pertinenze**

veranda coperta = 72,00 mq

valore di mercato = mq 72,00 x € 135,00 = € 9.720,00;

corte = 360,60 mq

valore di mercato = mq 360,60 x € 90,00 = € 32.454,00;

valore di mercato pertinenze = **€ 42.174,00**

**valore di mercato totale = € 99.981,00 + € 42.174,00 = € 142.155,00.**

c. **Stima commerciale:** viste le condizioni attuali in cui riversa l'immobile oggetto della presente stima, da analisi condotte si assume quale valore di mercato il prezzo di €. 3.500,00 al mq 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, mentre per la corte si assume il 10% del stesso valore attribuito per la superficie commerciale:

- valore di mercato sup. coperta = mq 64,40 x € 3.500,00 = € 226.100,00
- valore di mercato sup. Snr = mq 72,00 x € 1.050,00 = € 75.600,00
- valore corte, giardini = mq 360,60 x € 350,00 = € 126.210,00

**valore di mercato totale = € 226.100,00 + € 75.600,50 + 126.210,00 =**

**€ 427.910,00**

Dalla media aritmetica dei 3 valori sopra ricavati, si desume il valore di stima dell'immobile facente parte del **Corpo D Immobile catastalmente censito alla part.**

**882 sub. 4 del foglio di mappa n. 3**

$$(\text{€ } 120.000,00 + \text{€ } 142.155,00 + \text{€ } 427.910,00)/3 = \text{Euro } 230.021,67$$

**Part. 881 sub. 5**

L'immobile presenta una superficie coperta di circa mq 88,00 con altezza di circa m. 3,45 ed un volume di circa mc 303,60.

Dal punto di vista distributivo esso si compone di un soggiorno/ingresso, una cucina, tre camere da letto, due servizi igienici, un terrazzo coperto da tettoia di circa mq 34,00 oltre giardino ad uso esclusivo di circa mq 359,15.

Tutti gli ambienti si aprono direttamente sul terrazzo esterno coperto, a sua volta frontistante la corte/giardino in uso esclusivo.

L'immobile di cui sopra, allo stato attuale risulta in buone condizioni di uso e manutenzione, risulta caratterizzato da elementi di pregio architettonico (con riferimento all'architettura eoliana), e la sua ubicazione a ridosso della spiaggia di Ponente "sabbie nere" ne conferisce valore aggiunto.

La stima che segue, si riferisce al valore di mercato corrente e la stessa è suscettibile di variazioni derivanti dall'evoluzione del mercato immobiliare.

a. **Stima per reddito:** da analisi condotte si assume quale valore di affitto il prezzo di € 500.00 mensili, pertanto, si ha:

- reddito = € 500,00 x 12 = € 6.000,00/annuo
- spese manutentive = 20% x € 6.000,00 = € 1.200,00/annuo
- reddito netto = € 6.000,00 – € 1.200,00 = € 4.800,00/annuo

**valore di mercato totale = € 4.800,00 / 0,04 = € 120.000,00.**

b. **Stima per consistenza:** da stima condotta si assume quale costo di costruzione € 450,00 al mc per il fabbricato, per le verande si assume quale costo il 30% del

valore al mc attribuito al fabbricato, mentre per la corte si assume il 10% del stesso costo di costruzione attribuito:

- **Fabbricato**

superficie commerciale = mq 88,00

altezza fabbricato = H. 3,45

volume dell'immobile = 303,60 mc

valore di mercato =  $303,60 \times € 450,00 = € 136.620,00$ ;

- **Pertinenze**

veranda coperta = 34,00 mq

valore di mercato =  $mq 34,00 \times € 135,00 = € 4.590,00$ ;

corte = 359,15 mq

valore di mercato =  $mq 359,15 \times € 90,00 = € 32.323,50$ ;

valore di mercato pertinenze = **€ 36.913,50**

**valore di mercato totale = € 136.620,00 + € 36.913,50 = € 173.533,50.**

c. **Stima commerciale:** viste le condizioni attuali in cui riversa l'immobile oggetto della presente stima, da analisi condotte si assume quale valore di mercato il prezzo di €. 3.500,00 al mq 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, mentre per la corte si assume il 10% del stesso valore attribuito per la superficie commerciale:

- valore di mercato sup. coperta =  $mq 88,00 \times € 3.500,00 = € 308.000,00$
- valore di mercato sup. Snr =  $mq 34,00 \times € 1.050,00 = € 35.700,00$
- valore corte, giardini =  $mq 359,15 \times € 350,00 = € 125.702,50$

**valore di mercato totale = € 308.000,00 + € 35.700,00 + 125.702,50 =**

**€ 469.402,50**

Dalla media aritmetica dei 3 valori sopra ricavati, si desume il valore di stima dell'immobile facente parte del **Corpo D Immobile catastalmente censito alla part. 882 sub. 5 del foglio di mappa n. 3**

**(€ 120.000,00 + € 173.533,50 + € 469.402,50)/3 = Euro 254.312,00****RIEPILOGO VALUTAZIONE**

| CORPO          | FOGLIO DI MAPPA | PARTICELLA | SUB. | TOTALE STIMA        |
|----------------|-----------------|------------|------|---------------------|
| B              | 3               | 882        | 8    | € 229.751,00        |
| B              | 3               | 882        | 9    | € 240.451,33        |
| B              | 3               | 882        | 10   | € 244.775,50        |
| B              | 3               | 882        | 11   | € 238.878,25        |
| Totale corpo B |                 |            |      | <b>€ 953.856,08</b> |

|                |   |    |    |                     |
|----------------|---|----|----|---------------------|
| C              | 3 | 12 | 8  | € 199.969,33        |
| C              | 3 | 12 | 9  | € 199.890,33        |
| C              | 3 | 12 | 11 | € 121.422,98        |
| Totale corpo C |   |    |    | <b>€ 521.282,64</b> |

|                |   |     |   |                     |
|----------------|---|-----|---|---------------------|
| D              | 3 | 881 | 4 | € 230.021,67        |
| D              | 3 | 881 | 5 | € 254.312,00        |
| Totale corpo D |   |     |   | <b>€ 484.333,67</b> |

|                     |  |  |  |                       |
|---------------------|--|--|--|-----------------------|
| <b>TOTALE STIMA</b> |  |  |  | <b>€ 1.959.472,39</b> |
|---------------------|--|--|--|-----------------------|

Si allegano:

- documentazione fotografica
- elaborato planimetrico particella 882

- elaborato planimetrico particella 12
- elaborato planimetrico particella 881
- planimetrie catastali delle singole unità immobiliari con indicazione delle superfici.

Messina, li 15/11/2019





**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**CORPO DI FABBRICA B PART 882 SUB 8-9-10-11**



FOTO N.1 – Corpo B part. 882 sub. 10-11



FOTO N.2 – Corpo B part. 882 sub. 10





FOTO N.3 – Corpo B part. 882 sub. 11



FOTO N.4 – Corpo B part. 882 sub. 8-9





FOTO N.5 – Corpo B part. 882 sub. 8



FOTO N.6 – Corpo B part. 882 sub. 9



**CORPO DI FABBRICA C PART. 12 SUB 8-9-11**



FOTO N.7 – Corpo C part. 12 sub. 8



FOTO N.8 – Corpo C part. 12 sub. 9



FOTO N.9 – Corpo C part. 12 sub. 11





**CORPO DI FABBRICA D PART. 881 SUB 4-5**



FOTO N.10 – Corpo D part. 881 sub. 4



FOTO N.11 – Corpo D part. 881 sub. 5

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 pilato da:  
 to Mariano  
 ritto all'albo:  
 metri  
 v. Messina N. 2281

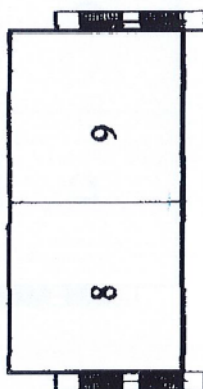
**Agenzia del Territorio  
 CATASTO FABBRICATI  
 Ufficio Provinciale di  
 Messina**

|                                  |           |                 |                   |                |
|----------------------------------|-----------|-----------------|-------------------|----------------|
| ne di Lipari                     |           |                 | Protocollo n.     | del            |
| one: 2                           | Foglio: 3 | Particella: 882 | Tipo Mappale n. 1 | del 12/09/2008 |
| strazione grafica dei subalterni |           |                 |                   | Scala 1 : 500  |

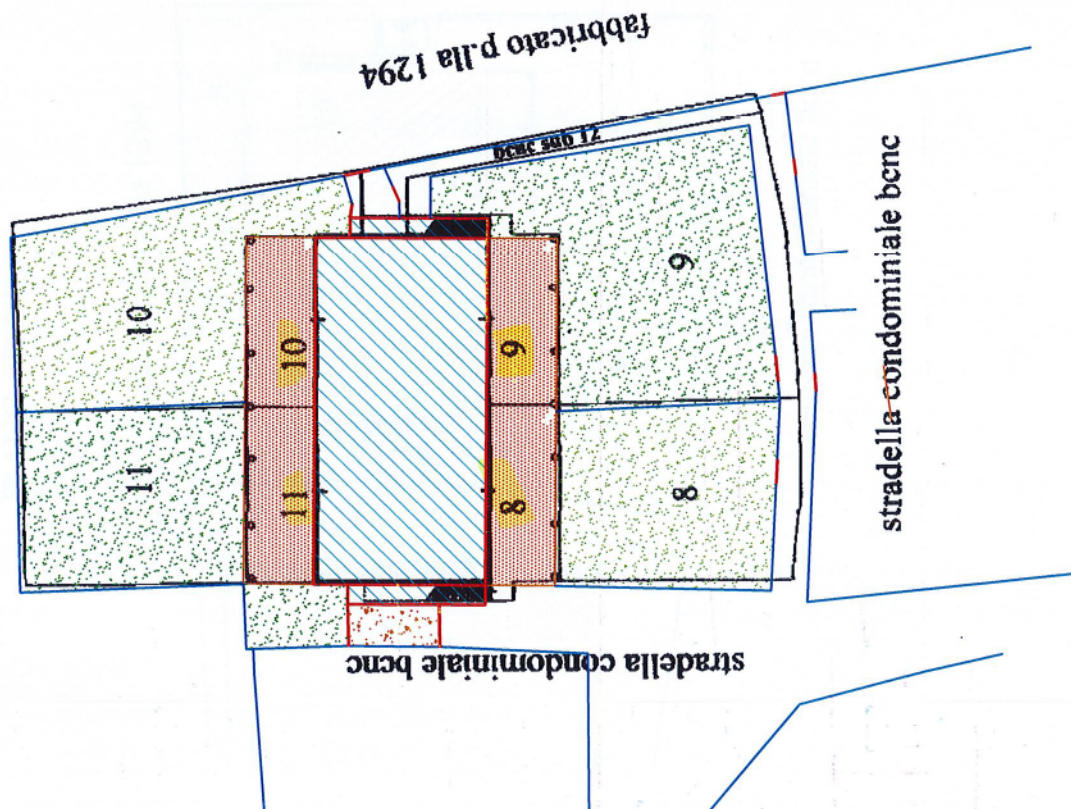
**CORPO B**



**PIANO PRIMO**



**PIANO TERRA**





**ELABORATO PLANIMETRICO**

lato da:

, Mariano

tto all'albo:

stri

, Messina

N. 2281

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

e di Lipari

ne: 2

Foglio: 3

Particella: 12

Protocollo n.

del

Tipo Mappale n. 1

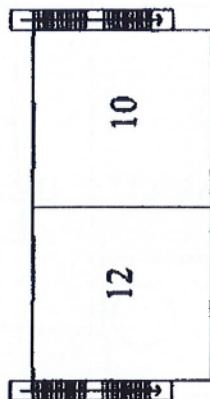
del 12/09/2008

trazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

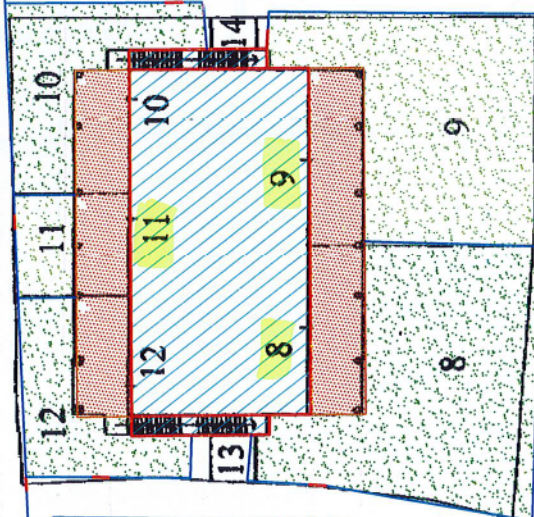
**CORPO C**

PIANO PRIMO (terrazzo)



PIANO TERRA

fabbricato p.lla 1294



stradella condominiale benc

stradella condominiale benc

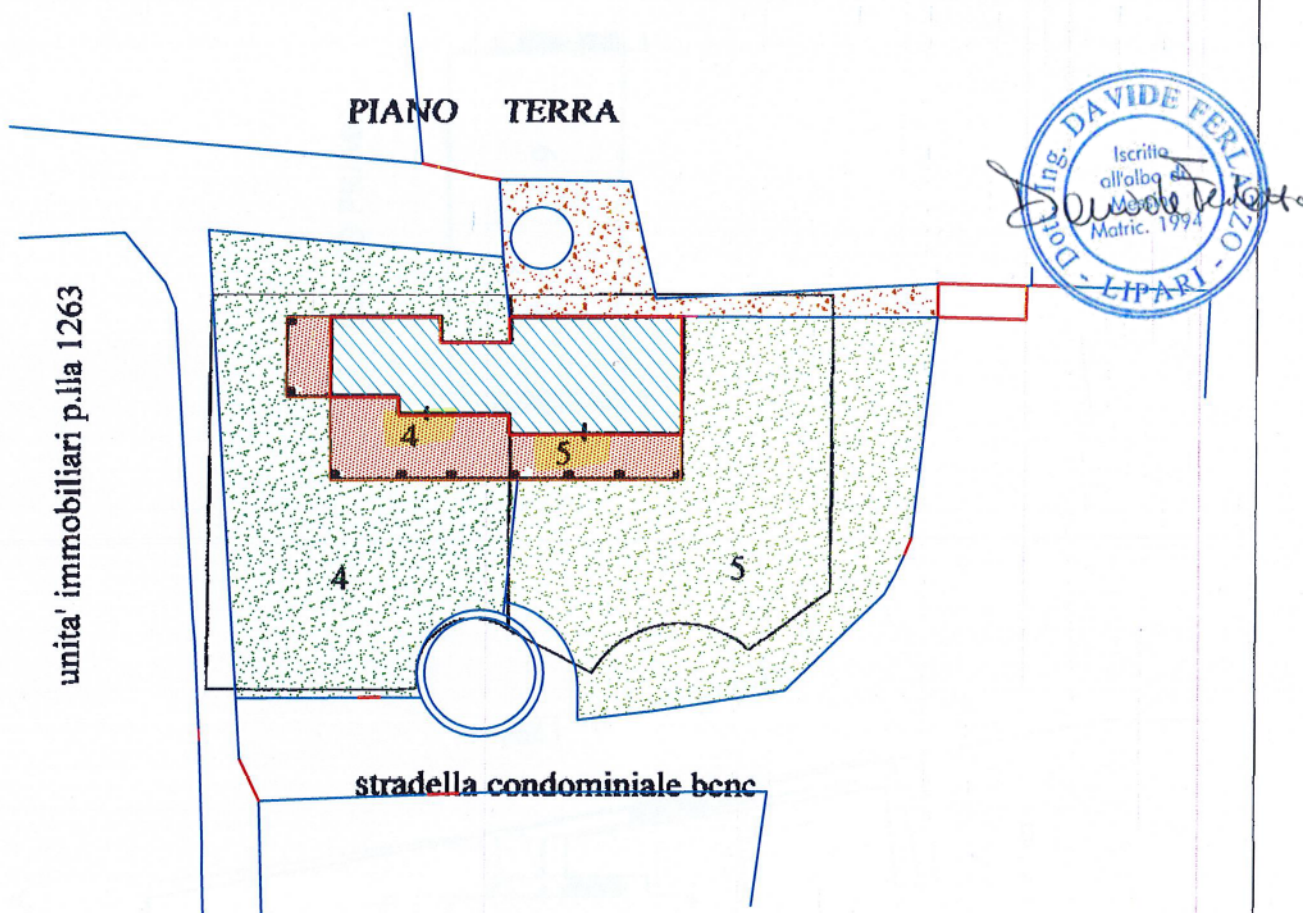


|                              |         |
|------------------------------|---------|
| <b>LABORATO PLANIMETRICO</b> |         |
| to da:                       |         |
| ariano                       |         |
| o all'albo:                  |         |
| i                            |         |
| essina                       | N. 2281 |

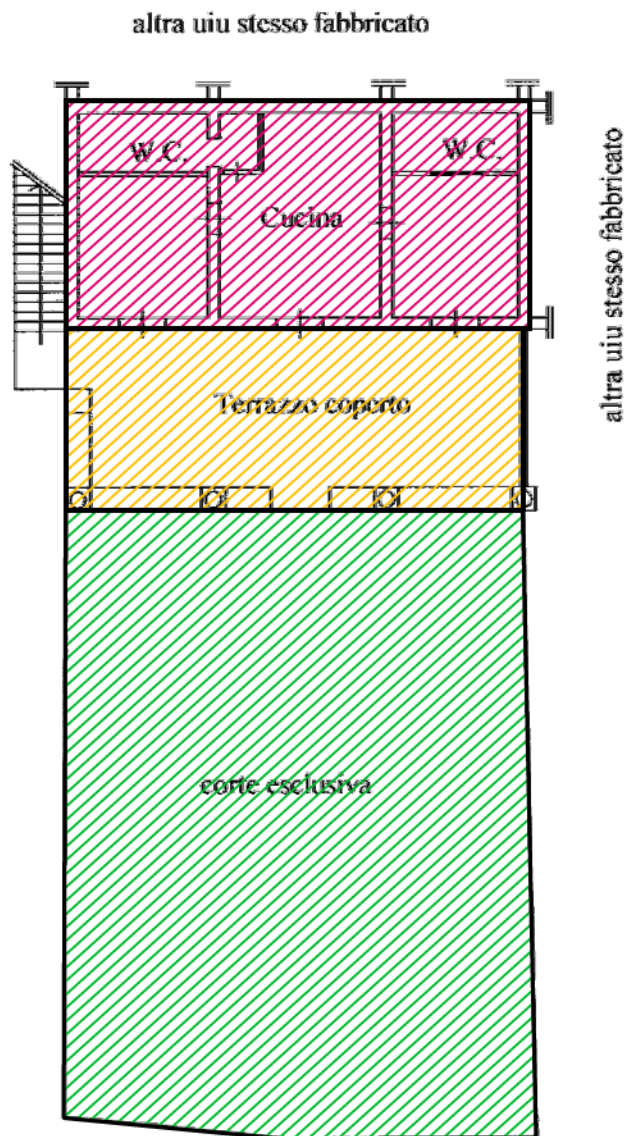
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Messina**

|                               |           |                 |                |
|-------------------------------|-----------|-----------------|----------------|
| li Lipari                     |           | Protocollo n.   | del            |
| 2                             | Foglio: 3 | Particella: 881 | del 12/09/2008 |
| azione grafica dei subalterni |           |                 | Scala 1 : 500  |

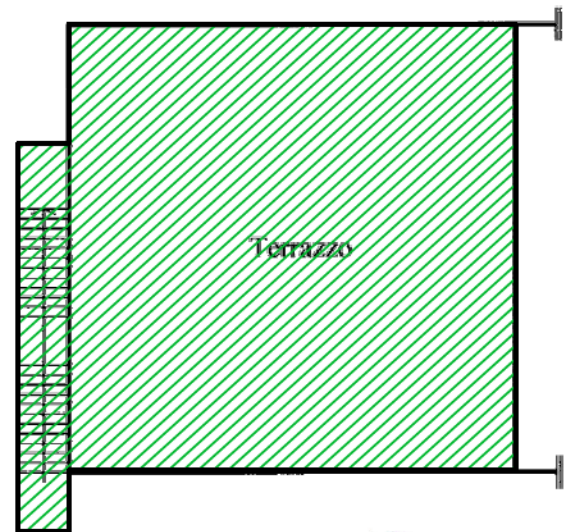
**CORPO D**



## PIANO TERRA H.335



## PIANO PRIMO



-  superficie lorda principale  
mq 70,00
-  terrazzo  
mq 54,00
-  corte  
mq 330,20





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

Dichiarazione protocollo n. ME0280647 del 10/10/2008

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

Via Ponente

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione: 2

Foglio: 3

Particella: 882

Subalterno: 9

Compilata da:

Gitto Mariano

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Messina

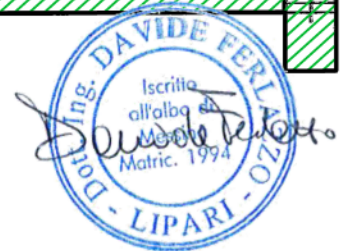
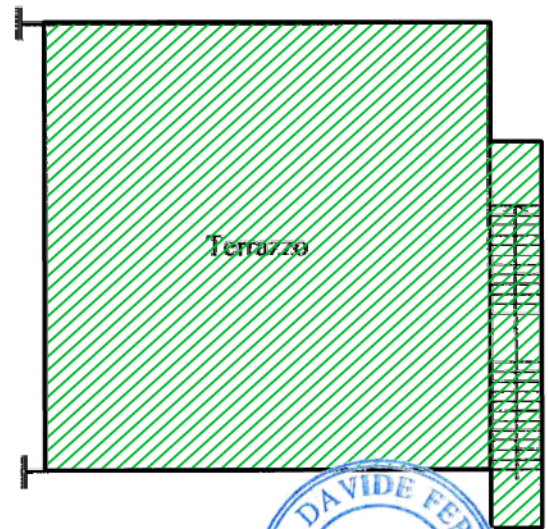
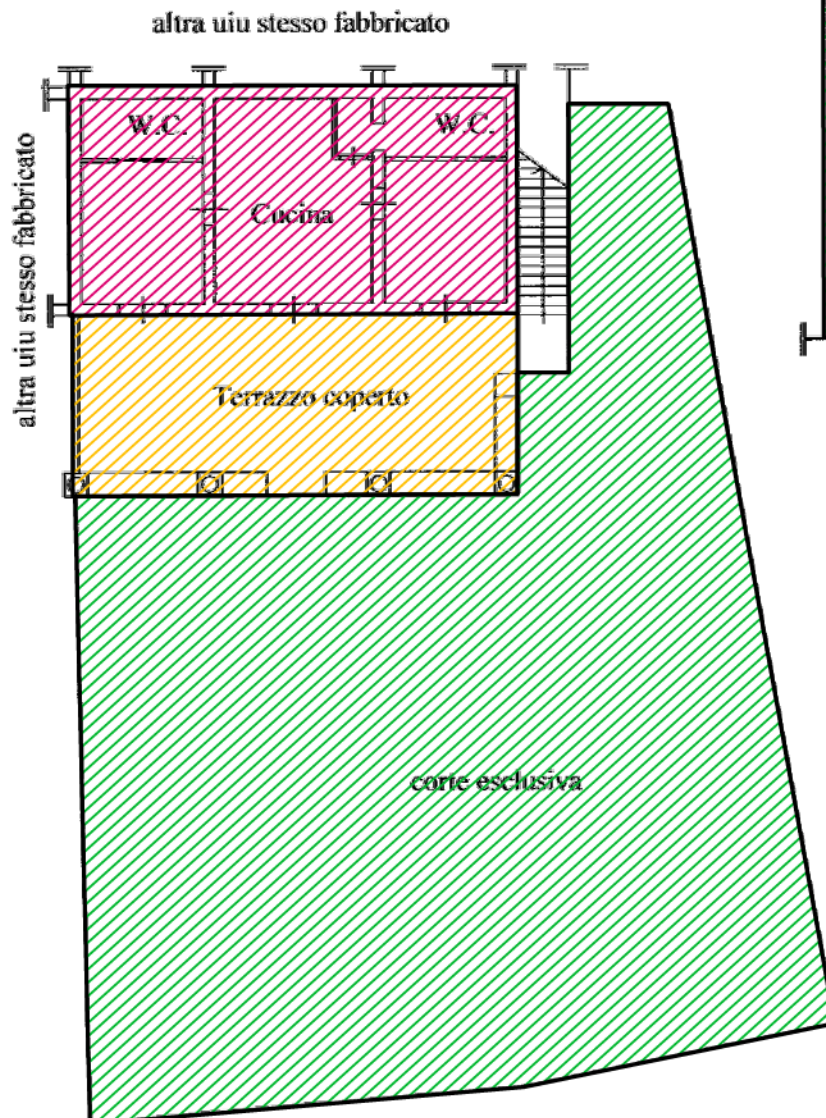
N. 2281

oheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO TERRA H.335**

**PIANO PRIMO**



 superficie lorda principale  
mq 66,00

 terrazzo  
mq 53,00

 corte  
mq 452,60



firma planimetria in atti

data: 29/10/2019 - n. T305407 - Richiedente: FRLDVD69P30F158G

formato schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. ME0280647 del 10/10/2008

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

Via Ponente

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione: 2

Foglio: 3

Particella: 882

Subalterno: 10

Compilata da:  
Gitto Mariano

Iscritto all'albo:  
Geometri

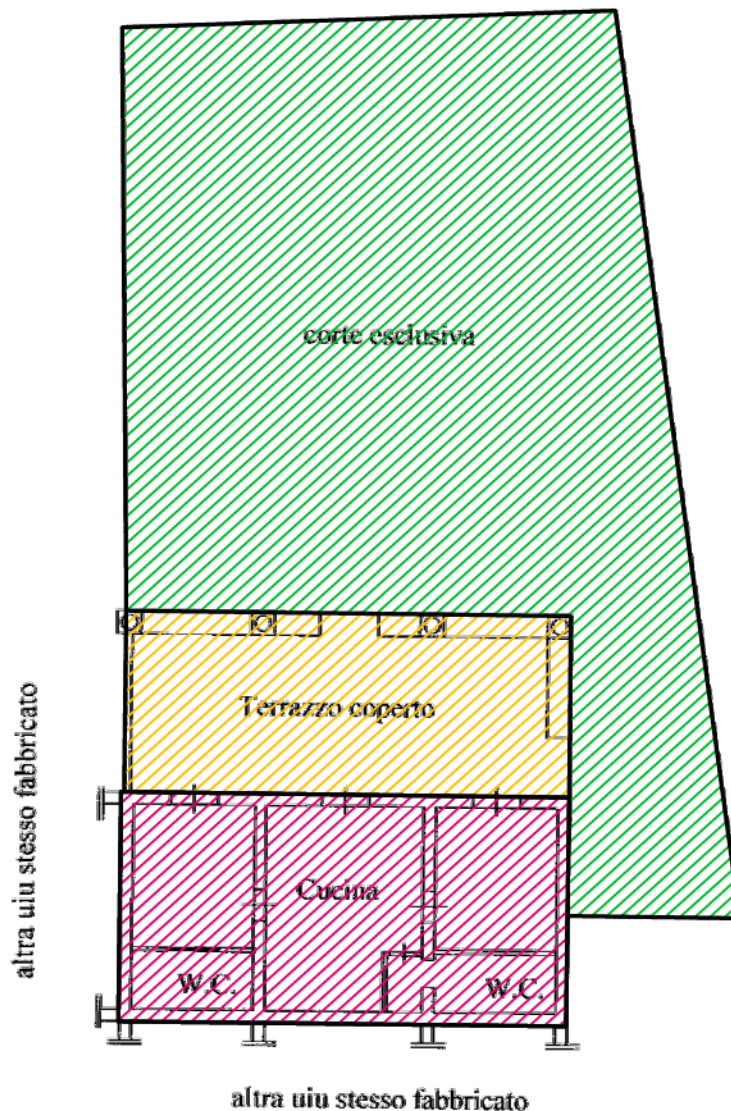
Prov. Messina

N. 2281

oheda n. 1

Scala 1: 200

**PIANO TERRA H.335**



 superficie lorda principale  
mq 66,70

 terrazzo  
mq 52,30

 corte  
mq 235,10

tima planimetria in atti

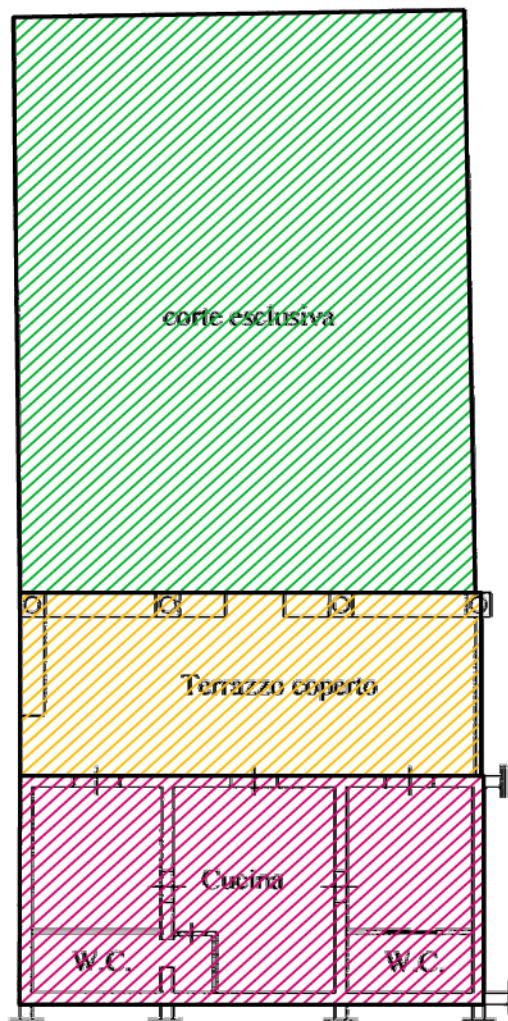
ta: 29/10/2019 - n. T305408 - Richiedente: FRLDVD69P30F158G

ale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





## PIANO TERRA H.335



altra uiu stesso fabbricato



superficie lorda principale  
mq 68,90



terrazzo  
mq 54,85



corte  
mq 170,30

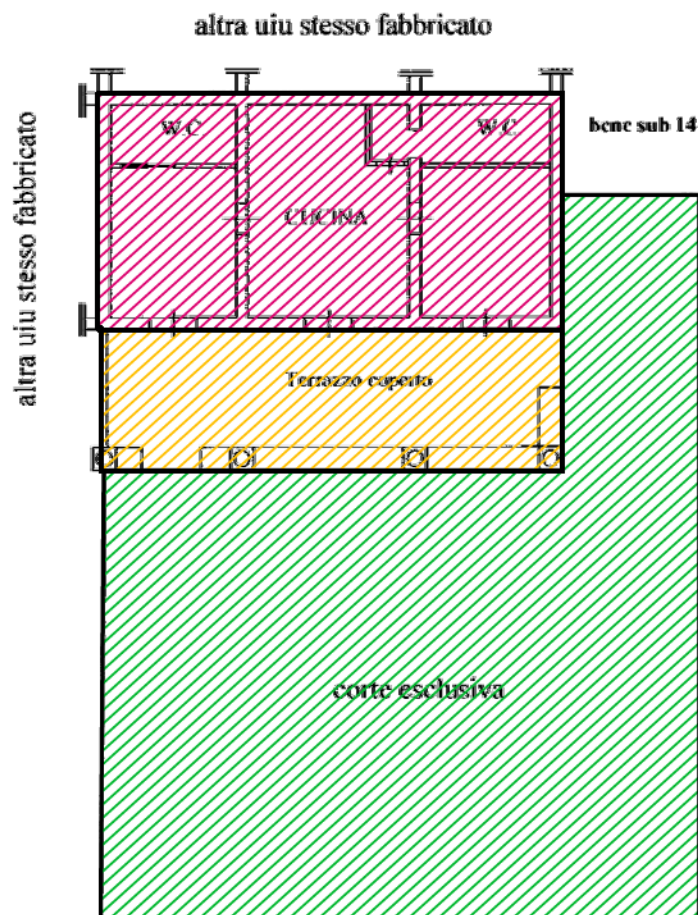
altra uiu stesso fabbricato







## PIANO TERRA H.335



 superficie lorda principale  
mq 71,30

 terrazzo  
mq 42,30

 corte  
mq 198,00



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

Dichiarazione protocollo n. ME0280641 del 10/10/2008

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

Via Ponente

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione: 2

Foglio: 3

Particella: 12

Subalterno: 9

Compilata da:  
Gitto Mariano

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Messina

N. 2281

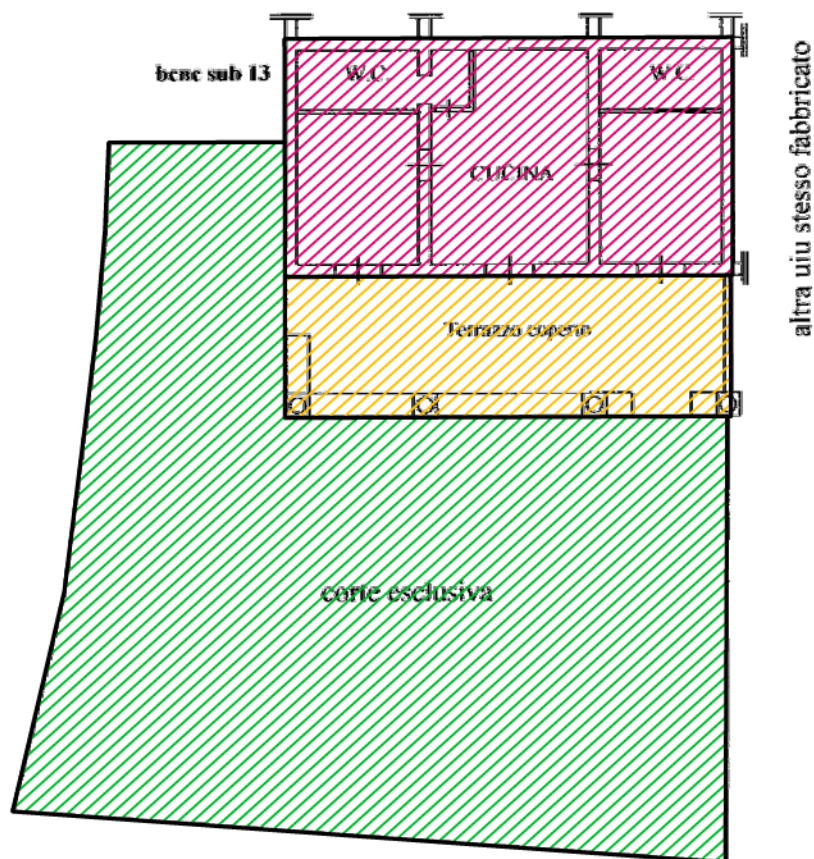
oheda n. 1

Scala 1: 200

## PIANO TERRA H.335



altra uiu stesso fabbricato



 superficie lorda principale  
mq 70,00

 terrazzo  
mq 40,80

 corte  
mq 216,70



firma planimetria in atti

data: 29/10/2019 - n. T305226 - Richiedente: FRLDVD69P30F158G

formato schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Identificativi Catastali:

Sezione: 2  
Foglio: 3  
Particella: 12  
Subalterno: 11

Compilata da:  
Gitto Mariano

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Messina

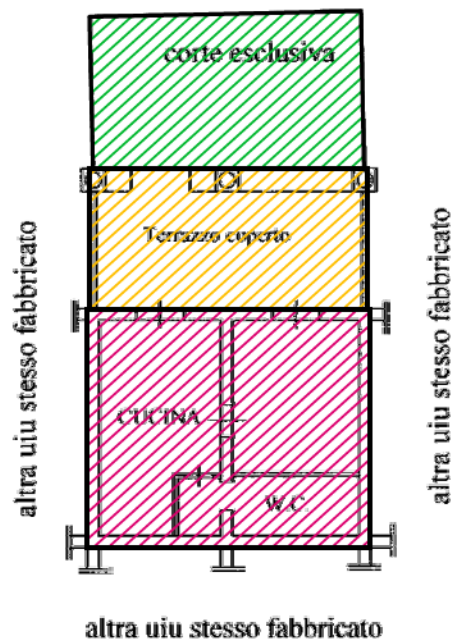
N. 2281

cheda n. 1

Scala 1:200



## PIANO TERRA H.335



 superficie lorda principale  
mq 44,00

 terrazzo  
mq 25,35

 corte  
mq 27,18





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

Dichiarazione protocollo n. MEU280655 del 10/10/2008

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

Via Ponente

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione: 2

Foglio: 3

Particella: 881

Subalterno: 4

Compilata da:  
Gitto Mariano

Iscritto all'albo:  
Geometri

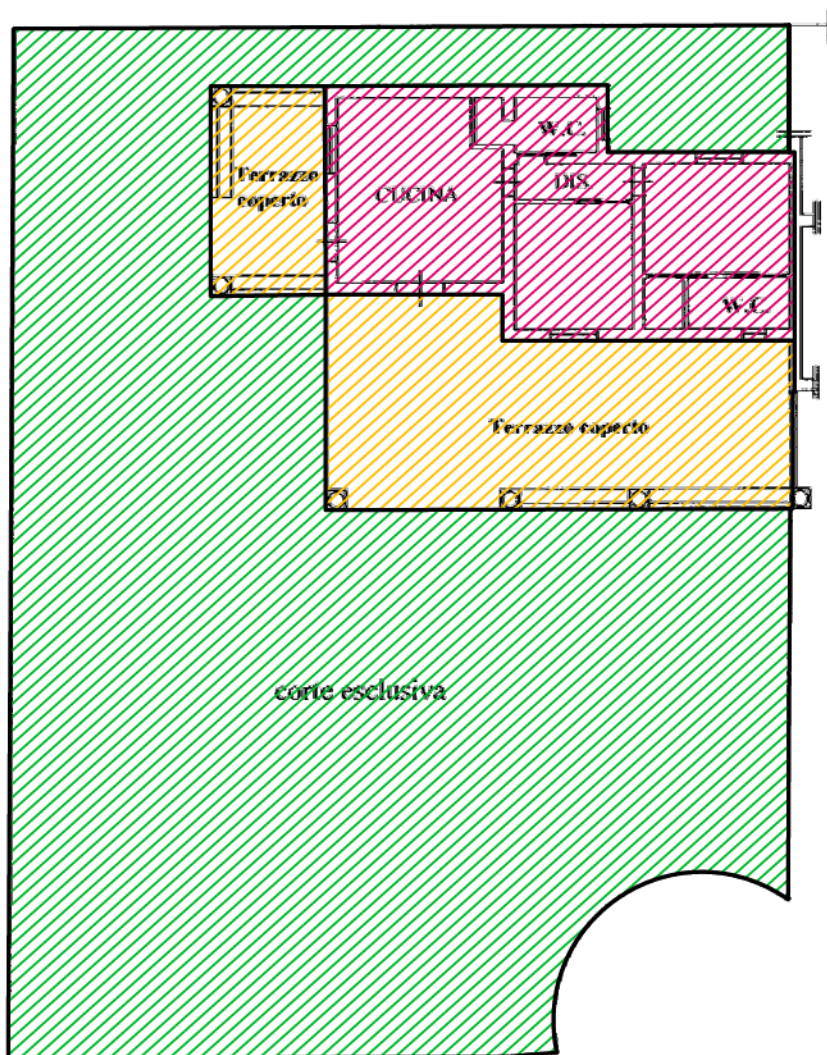
Prov. Messina

N. 2281

cheda n. 1

Scala 1:200

## PIANO TERRA H.315



altra u.i.u. stesso fabbricato

-  superficie lorda principale  
mq 64,40
-  terrazzo  
mq 72,00
-  corte  
mq 360,60

firma planimetria in atti

data: 29/10/2019 - n. T305223 - Richiedente: FRLDVD69P30F158G

formato schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



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

Dichiarazione protocollo n. ME0280655 del 10/10/2008

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

Via Ponente

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione: 2

Foglio: 3

Particella: 881

Subalterno: 5

Compilata da:  
Gitto Mariano

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Messina

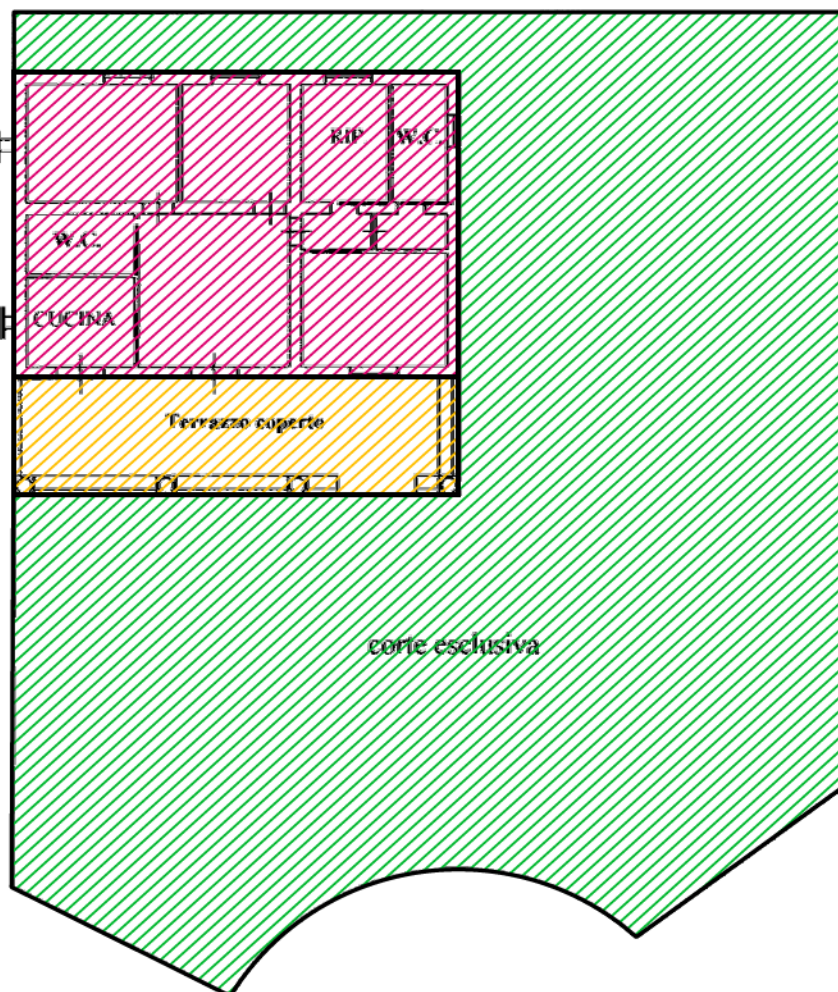
N. 2281

oheda n. 1

Scala 1: 200

## PIANO TERRA H.315

altra uiu stesso fabbricato



 superficie lorda principale  
mq 88,00

 terrazzo  
mq 34,00

 corte  
mq 359,15

tima planimetria in atti

ta: 29/10/2019 - n. T305224 - Richiedente: FRLDVD69P30F158G

tale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

