

Ditta

con sede in
Codice Fiscale e Partita Iva

Tribunale di Verbania

Fallimento

R.G. n. 3/2020

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Papa, con studio a Verbania in via Mapelli n.31, ed iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori delle province di Novara e V.C.O. col n. 923, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Curatore Dr.ssa Manuela Bianchi, dopo i sopralluoghi e le indagini di rito, esprime le seguenti considerazioni:



**OGGETTO DELLA
STIMA:**
piena proprietà di un
fabbricato ad uso
commerciale con
relative pertinenze,
ubicato in Verbania
(VB), Corso Nazioni
Unite n. 5

Sezione A

DATI CATASTALI

A) EDIFICIO AD USO COMMERCIALE

N.	Intestazione		QUOTA
1	<input type="checkbox"/>		1/1

Catasto dei Fabbricati

Comune di	Verbania (Codice: L746)							
Indirizzo	CORSO NAZIONI UNITE n. 5							
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
72	891	2		D/8				€ 4.910,00
72	891	3		D/8				€ 5.110,00
72	891	4		D/8				€ 5.340,16
72	891	5		C/2	6	180 mq	Totale 211 mq	€ 278,89
72	891	1		BCNC				
Nota	Il subalterno 1 - beni comuni non censibili ai sub.2-3-4-5 (area scoperta, scale, ascensore, locale macchine, loc. caldaia)							

Mappali Terreni Correlati:

Codice Comune L746 - Foglio 72 - Particella 891

- CONFINI

in un sol corpo al Catasto Terreni: S.S. 34, Via Crocetta, mappali 210 e 174.

- CONFORMITA' CATASTALE

Si attesta che l'immobile in oggetto risulta conforme dal punto di vista catastale in quanto l'intestazione presente nei registri del Catasto corrisponde all'effettivo proprietario e le planimetrie catastale depositate rappresentano graficamente lo stato attuale dei luoghi.

N.	Intestazione				QUOTA
1					1/1

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie mq	R.D.	R.A.
72	166	Prato	1	1.144	€ 5,91	€ 5,61
72	171	Prato	1	660	€ 3,41	€ 3,24
72	441	Prato	1	280	€ 1,45	€ 1,37



• CONFINI

dei mappali 166 e 441 al Catasto Terreni: mappali 557, 448, 165 stesso foglio e strada a due lati, salvo altri.

del mappale 171 al Catasto Terreni: mappali 375, 825, 826 stesso foglio e strada a due lati, salvo altri.

• CONFORMITA' CATASTALE

La rappresentazione grafica in mappa corrisponde allo stato attuale dei luoghi. L'intestazione presente nei registri del Catasto corrisponde alla effettiva proprietà.

Si dà atto che, con sentenza n. 523/2024 emessa dal Tribunale di Verbania e passata in giudicato in data 8/2/2025, l'atto di compravendita con il quale la società . ha alienato i suddetti beni a . è stato revocato e dichiarato **inefficace** ai sensi dell'art. 2901 c.c. nei confronti del Fallimento.

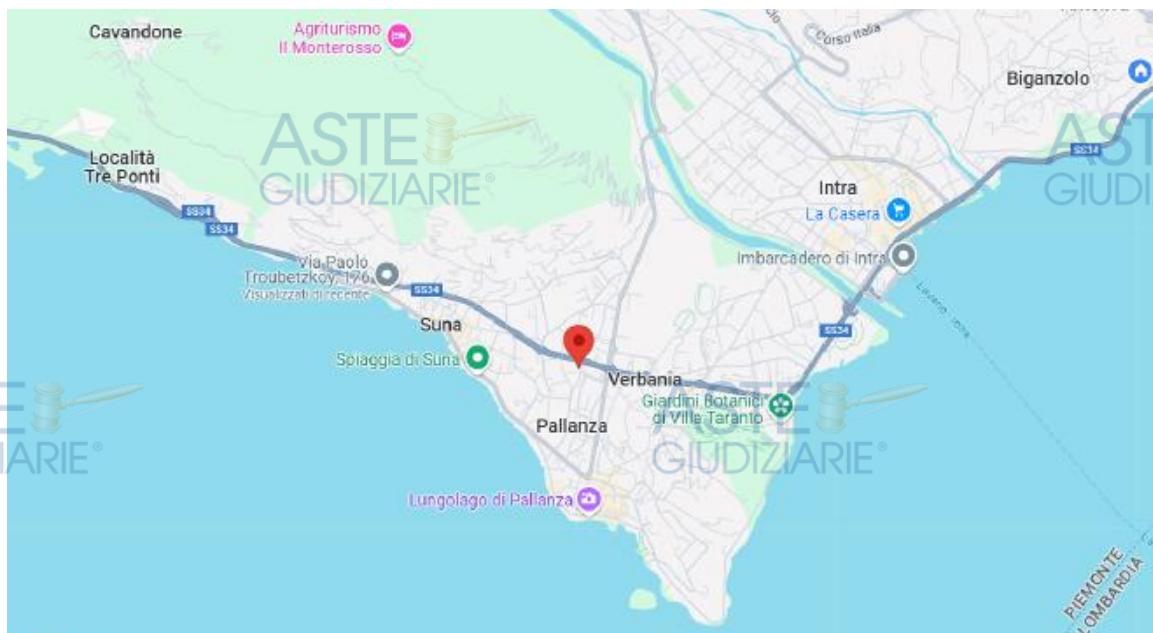
Per l'effetto di tale pronuncia, ai sensi dell'art. 2902 c.c., la Curatela fallimentare è legittimata a promuovere l'azione esecutiva sui beni oggetto di stima, pur formalmente intestati a , al fine di soddisfare le ragioni della massa dei creditori

Sezione B	UBICAZIONE
-----------	------------

Comune	Verbania (VB)
Provincia	VCO
Indirizzo	CORSO NAZIONI UNITE 5

ZONA

Posizione	L'immobile è situato in una zona centrale della località Pallanza.
Caratteristiche	L'area circostante è completamente urbanizzata. Nelle immediate vicinanze si trovano i principali servizi della località (Tribunale, supermercati, ospedale)
Viabilità	Ottima, l'immobile è prospiciente la S.S. 34 del Lago Maggiore





A) EDIFICIO AD USO COMMERCIALE

Posto a Verbania-Pallanza, in Corso Nazioni Unite n. 5

B) TERRENI AD USO PARCHEGGIO

Posti a Verbania-Pallanza con accesso da Corso Nazioni Unite

A) EDIFICIO AD USO COMMERCIALE

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato a destinazione commerciale articolato su tre livelli (due fuori terra e uno interrato), collegati da scale interne e ascensore, oltre a servizi igienici, locali tecnici, magazzino e un'area scoperta di pertinenza.

L'edificio, realizzato negli anni '80 e oggetto di successive modifiche, è ubicato in Corso Nazioni Unite n.5 a Verbania, con comodo accesso diretto dalla strada pubblica principale.

La distribuzione interna prevede ampie zone commerciali e di vendita su tutti e tre i piani. Ciascun piano è dotato di una zona servizi composta da disimpegno, un bagno per disabili, un ripostiglio e un wc.

Il piano interrato ospita in un corpo adiacente due locali magazzino e un locale caldaia, quest'ultimo accessibile da una rampa carrabile esterna che serve anche il piano stesso.

Il primo piano è perimetrato da un balcone.

La struttura è mista, con solai parzialmente realizzati in lastre prefabbricate. I pavimenti delle aree di vendita sono tutti piastrellati mentre la caldaia del riscaldamento invernale è a gas metano. La produzione dell'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrico; l'illuminazione è a lampade a led in controsoffitto.

Le murature portanti perimetrali sono ridotte, con prevalenza di pilastri e ampie vetrine su due lati.

- **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il bene è attualmente libero

- **STATO DI MANUTENZIONE**

La struttura necessita di diversi interventi di manutenzione straordinaria soprattutto a livello di finiture e impianti. Diversi serramenti esterni sono da sostituire integralmente poiché oggetto di vandalismi.

B) TERRENI AD USO PARCHEGGIO

Gli immobili oggetto di valutazione sono adibiti a aree di sosta pubbliche a libero accesso, attualmente pavimentate con elementi prefabbricati. La pavimentazione si presenta in condizioni mediocri, con evidenti cedimenti del terreno in più punti. Tale destinazione d'uso pubblica è stata espressamente contemplata nell'ambito della Concessione Edilizia n. 152/95, mediante atto d'obbligo unilaterale finalizzato alla cessione e realizzazione di un parcheggio pubblico in favore del Comune di Verbania. I suddetti lotti di terreno, sebbene fisicamente disgiunti dal fabbricato principale di proprietà, sono ubicati in prossimità dello stesso e dispongono di accesso da Corso Nazioni Unite.

A seguito della realizzazione dei parcheggi, l'area non è mai stata presa in carico dal Comune, a causa di difetti e difformità riscontranti nell'esecuzione dell'opera. Si precisa che la destinazione commerciale dell'immobile necessita inderogabilmente del reperimento di parcheggi aperti al pubblico e parcheggi privati ai sensi della L. 122/89, per una superficie complessiva pari a mq. 1.071,22 per poter essere effettivamente utilizzato ai fini commerciali.

• USI CIVICI

Il Comune di Verbania ha certificato che: "presso questa Amministrazione Comunale non è attualmente disponibile la cartografia che individua le aree gravate da usi civici e, pertanto, con la presente si segnala l'impossibilità di rilasciare la dichiarazione attestante tale vincolo".

• USUFRUTTO E DIRITTI REALI DI GODIMENTO

Dal decreto di trasferimento e dalla relazione notarile non risultano diritti di usufrutto sugli immobili oggetto di relazione.

• VINCOLO CULTURALE D.LGS. 42/2004

Non sembrano sussistere requisiti tali da comportare la possibile esistenza del vincolo.

Per la verifica della conformità edilizia e urbanistica dei beni sono state condotte indagini presso il Comune di Verbania.

Le pratiche e le autorizzazioni edilizie di vario tipo, fornite in visione allo scrivente a seguito di apposita richiesta, sono le seguenti:

- **Concessione Edilizia n. 157/80** del 06.06.1980, per la costruzione di un fabbricato da adibire a centro di vendita, con relativa agibilità del 05.11.1981;
- **Autorizzazione n. 004837** del 28.12.1984, per la posa di insegna pubblicitaria;
- **Concessione Edilizia n. 152/95** del 13.04.1995, per l'ampliamento di fabbricato ad uso commerciale, con relativa agibilità del 02.05.1996;
- **Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 3739** del 05.02.1996, per la costruzione di una nuova scala interna;
- **Concessione Edilizia n. 204/96** del 02.08.1996, per la posa di insegne;
- **Comunicazione di variante in corso d'opera protocollo n. 34198** del 06.11.1995, relativa alla C.E. n. 152/95;
- **Concessione Edilizia n. 48/00** del 08.02.2000, per la realizzazione di un deposito al piano interrato;
- **Permesso di Costruire n. 155/09** del 28.12.2009, per la posa di nuove insegne;
- **C.I.L.A. protocollo 41112** del 09.10.2015, per la posa di pavimenti e la verifica dell'impianto elettrico;
- **S.C.I.A. protocollo 6181** del 11.02.2016, per la posa di insegne;
- **C.I.L.A. protocollo 53094** del 07.12.2017, per la posa di insegne;
- **Permesso di Costruire in sanatoria n. 16/2019** del 14.02.2019.

Alla data del sopralluogo, le unità immobiliari in oggetto sono risultate **sostanzialmente conformi** alle autorizzazioni sopra elencate.

Alla data della presente relazione, **non risultano attivati provvedimenti sanzionatori** a carico degli immobili.

L'area in oggetto, in riferimento alla Variante Approvata n° 39 del vigente P.R.G. risulta così classificata:

- Aree con destinazione prevalentemente terziaria, commerciale, direzionale, di servizio (A.I.T.) - art. 22bis - Art.22bis
- Vincoli: LIM_Z_RIST - limite di zona di rispetto ristretta (D.Lgs. n.152/99, art.21 e DPGR del 11/12/2006 n. 15/R, art.5 e 6) - Art.50
- Classi: I - classe I di cui all'art. 45 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06 - Art.45

I mappali 171, 166 e 441 sono stati originariamente destinati a parcheggio a servizio dell'immobile con destinazione commerciale sin dalla Concessione Edilizia n. 152 del 1995, mediante la stipula di un atto d'obbligo unilaterale per la cessione e la realizzazione di un parcheggio pubblico a favore del Comune di Verbania. Tuttavia, non risulta essere stata rinvenuta alcuna traccia della relativa trascrizione nei pubblici registri immobiliari.

Questa destinazione è stata successivamente riconfermata nel Permesso di Costruire in Sanatoria n. 16 del 2019, in cui i suddetti terreni risultano ancora adibiti a parcheggio pertinenziale dell'immobile medesimo. Nel medesimo Permesso si specifica inoltre che tali aree erano state concesse in locazione dalla società (che le aveva acquisite dalla società .) alla società . Quest'ultima deteneva in locazione anche il fabbricato, condotto in affitto da , che a sua volta lo aveva locato dalla predetta

Successivamente questi beni sono tornati nella disponibilità del fallimento e risultano censiti come Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico - art. 16 (Cfr CDU allegato).

Modalità di rilievo: Elaborati grafici

Criterio di misurazione: SEL

A) EDIFICIO AD USO COMMERCIALE

- Piano primo:

Arearie commerciali = 484,00 mq ca

Vano scala, ascensore e servizi = 40,00 mq ca

Balcone = 192,00 mq ca

- Piano terra:

Arearie commerciali = 484,00 mq ca

Vano scala, ascensore e servizi = 40,00 mq ca

- Piano interrato:

Arearie commerciali = 484,00 mq ca

Vano scala, ascensore e servizi = 40,00 mq ca

Magazzino = 211,00 mq ca

Locale caldaia = 14,00 mq ca

B) TERRENI AD USO PARCHEGGIO

Mappale 166 superficie mq 1144

Mappale 171 superficie mq 660

Mappale 441 superficie mq 280

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato e considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione. Il segmento di mercato immobiliare è composto da immobili aventi caratteristiche simili.

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti è definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

Verbania è un comune caratterizzato da un grado di urbanizzazione alto, da una densità abitativa elevata, con una incidenza di edifici produttivi e commerciali molto alta, pari al 16,27% dello stock.

Dati urbanizzazione

Urbanizzazione comunale

Numero edifici	6.520
Grado di urbanizzazione	Alto (173,9 fabbricati/kmq)

Il grado di urbanizzazione indica il livello di edificazione del territorio. Il parametro è calcolato in base al rapporto fra il numero di edifici e la superficie comunale.

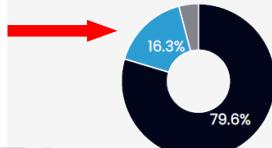
Densità abitativa Alta (825,8 abitanti/kmq)

Incidenza edifici inutilizzati Media (4,1% dello stock)

Incidenza edifici produttivi Molto alta (16,27% dello stock)

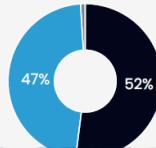
Verbania

Destinazioni uso edifici



- Edifici Residenziali
- Produttivi & Commerc.
- Altri usi

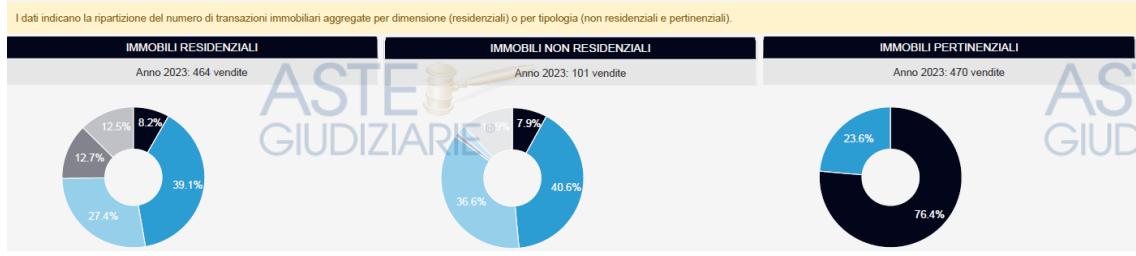
Epoca costruzione edifici



- Antecedente al 1945
- Tra il 1945 e il 1990
- Tra il 1990 e il 2011

Per quanto riguarda la ripartizione delle compravendite nel 2023 i fabbricati commerciali hanno avuto un'incidenza esigua, pari al 2% del venduto

Ripartizione Compravendite



- Uffici 7.9%
- Negozzi Laboratori 40.6%
- Magazzini Autorimesse 36.6%
- Alberghi Pensioni 0%
- Istituti di Credito 1%
- Fabbricati Commerciali 2%
- Capannoni Produttivi 11.9%
- Capannoni Agricoli 0%



Nel periodo compreso tra il 2018 e il 2023 sono stati venduti su tutto il territorio mediamente solo 3 edifici commerciali all'anno.

Storico Compravendite Non Residenziali

Ripartizione vendite non residenziali per anno e tipologia

Anno	Negozzi Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Alberghi Pensioni	Edifici Commerciali	Istituti di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	Totale
2023	41	8	37	0	2	1	0	12	101
2022	19	10	44	0	7	0	0	10	90
2021	30	6	42	0	7	1	0	19	105
2020	23	4	27	0	3	0	0	12	69
2019	23	4	34	0	1	0	0	7	69
2018	14	13	33	1	1	0	0	12	75
Media	25	7	36	0	3	0	0	12	84

L'indagine di mercato ha evidenziato una scarsa capitalizzazione del comparto immobiliare commerciale nell'area, con un numero esiguo di transazioni. Oltre tutto le operazioni registrate sono state perlopiù concentrate su operazioni di conversione di contratti di leasing immobiliare in proprietà.

Non essendo prevista e neppure possibile la destinazione produttiva, gli immobili che costituiscono il mercato più affine a quello oggetto di valutazione sono i locali commerciali (negozi), i cui valori di mercato risultano compresi tra €/mq 602 e €/mq 1.311.

La media dei prezzi di vendita evidenzia una tendenza a un costante ribasso.

Sezione G**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO****APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE**

In riferimento alle dottrine e studi internazionali e nazionali in materia di estimo e in riferimento alla norma UNI 11558 e UNI 11612, per la stima degli immobili si è utilizzato il criterio della comparazione di mercato (Market Comparison Approach).

Esso prevede di ricavare il valore di mercato sulla scorta di compravendite effettive di immobili analoghi, riscontrate nella zona di riferimento, in un certo lasso di tempo, e presuppone quindi la concreta disponibilità dei c.d. comparables, comparabili, ossia degli atti di transazione.

Occorre individuare l'esatto segmento di mercato, reperendo le transazioni, enucleando quelle che presentano maggiore attinenza con l'immobile da valutare, individuando anche e soprattutto le differenze, per comprendere come esse possano incidere sulla determinazione del valore di mercato finale.

L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima: la differenza di prezzo fra due immobili è funzione delle differenze nelle loro caratteristiche.

DETERMINAZIONE DEI VALORI

Sulla scorta di quanto emerso dall'indagine svolta per la stima sono state considerate le due compravendite che includono i due comparabili più pertinenti tra quelle disponibili.

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO				Valori di compravendita		
TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI				Assunzioni		
Prezzo e caratteristica				s=saggio annuale di variazione dei prezzi i=livello di piano		
Fonte di mercato	Atto	Atto	1	Prezzo medio di mercato €/mq.	€ 1.000,00	-4%
Nominativo / repertorio	Not. Nardello rep68745/30513	Not. Gatti rep 8023/6707		Prezzo area esterna	€ -	2%
Comune	Verbania	Verbania	Verbania	Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€ 1.000,00	
Indirizzo	via Lamarmora e C.so Mameli	Via Renco	C.so Nazioni Unite	Criterio di misurazione	SEL	
Zona	Centrale	Semicentrale	Centrale	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Destinazione	Commerciale	Commerciale	Commerciale	Prezzo di mercato (euro)	€ 3.800.000,00	€ 2.000.000,00
Tipologia edilizia	Capannone	Capannone	Capannone	Data (mesi)	€ 11.400,00	€ 6.000,00
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	Livello di piano	€ 76.000,00	€ 40.000,00
Prezzo di mercato (euro)	€ 3.800.000,00	€ 2.000.000,00		Superficie principale (mq)	€ 1.069,07	€ 1.069,07
Data (mesi)	0	12		Superficie esterna (mq)	€ -	€ -
Livello di piano (n)	0	0	0	Stato di manutenzione esterna (€)	€ 1.600,00	€ 1.600,00
Superficie principale (mq)	3.473	1.840	429	Stato di manutenzione interna (€)	€ 74.300,00	€ 74.300,00
Superficie secondarie				TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
magazzini -servizi	50%	163	249	Prezzo di mercato (euro)	€ 3.800.000,00	€ 2.000.000,00
servizi vano scala	15%		120	Data (mesi)	€ -	€ 72.000,00
loc caldaia	10%		14	Livello di piano		
area vendita P1°	90%		440	Superficie principale (mq)	-€ 2.475.318,61	-€ 642.402,59
area vendita S1	70%		386	Superficie esterna (mq)		
0	0%			Stato di manutenzione edificio (€)	-€ 3.200,00	-€ 3.200,00
0	0%			Stato di manutenzione immobile (€)	-€ 148.600,00	-€ 148.600,00
0	0%			Prezzo corretto	€ 1.172.881,39	€ 1.133.797,41
0	0%			Peso comparabile(%)	50%	50%
0	0%			VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE	€ 1.153.000	
Stato di man.ne edificio	6	6	4	DIVERGENZA PERCENTUALE(%)	3,45%	
Stato di man.ne immobile	6	6	4	PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)	€ 930,51	
Superficie commerciale	3.554,50	1.840,00	1.239,10	Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato	-6,95%	

TABELLA DI CALCOLO DEI VALORI

N.	ESTREMI CATASTALI					LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€	930,51						
	COEFFICIENTI CORRETTIVI							VALORE UNITARIO	SUP. COMM.LE TOTALE	VALORE COMM.LE									
	K1	K2	K3	K4															
	PIANO	MANUT.	EVENT.	EVENT.															
1	51	361	4	D/8	Negozi		4	1,00	1,00	0,9	0,85	€ 711,84	1.239,10	€ 882.000,00					
2																			
3																			
4																			
5																			
6																			
7																			
8																			
9																			
10																			
11																			
12																			
13																			
14																			
15																			
16																			
17																			
18																			
19																			
20																			
21																			
22																			
23																			
24																			
25																			
TOTALE														€ 882.000,00					

Sezione H**LIMITI ED ASSUNZIONI**

La presente valutazione si fonda sui presupposti e sulle assunzioni di seguito esposte.

- **Stato di Fatto e Consistenza Autorizzata**

Ai fini della stima, si è fatto riferimento alla situazione urbanistico-edilizia attestata dal Permesso di Costruire in sanatoria n. 16/2019 del 14.02.2019. Tale titolo prevede una superficie di vendita di 1.255,00 m², la cui idoneità è garantita dalla disponibilità di n. 111 posti auto ad uso pubblico, ubicati sulla corte interna dell'edificio e nelle aree pertinenziali esterne prospicienti Corso Nazioni Unite.

- **Criterio di Valutazione delle Aree a Parcheggio**

Le aree destinate a parcheggio non sono state oggetto di una valutazione economica autonoma. Esse costituiscono pertinenza funzionale e indivisibile del fabbricato principale, essendo requisito indispensabile al mantenimento della massima superficie di vendita autorizzata. Il loro valore è, pertanto, da intendersi interamente riflesso in quello dell'immobile commerciale.

- **Coefficienti di Deprezzamento Applicati**

Nel processo di stima sono stati adottati i seguenti coefficienti correttivi:

K3 = 0,90: Tale coefficiente è stato applicato in ragione del precario stato di conservazione delle aree esterne e dei parcheggi, che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria al fine di ripristinarne la piena fruibilità e il decoro.

K4 = 0,85: Questo coefficiente tiene conto della specifica modalità di vendita dell'asset, che avverrà tramite asta giudiziaria. Tale procedura, ai sensi dell'art. 2922 c.c., esclude la garanzia per vizi della cosa venduta, ponendo in capo all'aggiudicatario ogni onere derivante da eventuali difformità non rilevate.

- **Potenziale Commerciale e Vincoli Normativi**

Si attesta l'avvenuta decadenza della licenza commerciale preesistente. Il potenziale di sviluppo dell'immobile è tuttavia definito dal quadro normativo vigente, costituito dal Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) e dal Piano Commerciale approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 9 del 25/01/2024 e n. 74 del 21/11/2024.

In conformità a tali strumenti, il futuro aggiudicatario avrà la facoltà di richiedere l'autorizzazione per l'insediamento di una media struttura di vendita (tipologia L1, settore extra-alimentare). Il rilascio di tale titolo è condizionato alla verifica della disponibilità di uno standard minimo di n. 81 posti auto pertinenziali, conformi e in stato di piena efficienza.

Si precisa, inoltre, che le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG impongono che la struttura mantenga un unico accesso e non consentono il suo frazionamento in unità commerciali distinte, precludendo di fatto la possibilità di realizzare un centro commerciale.

5. Riferimenti Normativi per gli Standard

Il calcolo degli standard a parcheggio, sia per la configurazione attuale che per quella potenziale, è stato effettuato in ottemperanza ai parametri stabiliti dall'art. 25 della Deliberazione del Consiglio Regionale (D.C.R.) della Regione Piemonte n. 563-13414 del 29 luglio 1999.

Si ritiene pertanto sulla base dei dati, assunzioni, limiti e procedimenti sopra riportati che per gli immobili oggetto di valutazione corrisponda il seguente valore di mercato:

**Descrizione:**

Compendio immobiliare formato da un fabbricato a destinazione commerciale con terreni pertinenziali ad uso parcheggio pubblico.

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati di Verbania

Foglio 72 Particella 891 subalterni 2, 3, 4, 5

Catasto Terreni di Verbania

Foglio 72 mappali 166, 171, 441

Proprietà: 1/1

**Confini:**

Edificio commerciale:

in un sol corpo al Catasto Terreni: S.S. 34, Via Crocetta, mappali 210 e 174.

Terreni

dei mappali 166 e 441 al Catasto Terreni: mappali 557, 448, 165 stesso foglio e strada a due lati, salvo altri.

del mappale 171 al Catasto Terreni: mappali 375, 825, 826 stesso foglio e strada a due lati, salvo altri.



Valore di stima: € 882.000,00 (diconsi Euro Ottocentoottantaduemila/00)





Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio per la fiducia accordatami e deposito la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione dovesse necessitare.

Verbania, il 02 luglio 2025



Arch. Giuseppe Papa



19



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

