

**dott. Giuseppe Papa**  
**architetto**

Via Mapelli n.31 - 28921 Verbania (VB)  
Tel. 0323 - 557400  
e-mail studioarch.papa@gmail.com  
PEC giuseppe.papa@archiworldpec.it



**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	<b>DATI CATASTALI</b>
-----------	-----------------------

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.

B) TERRENI AD USO PARCHEGGIO

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

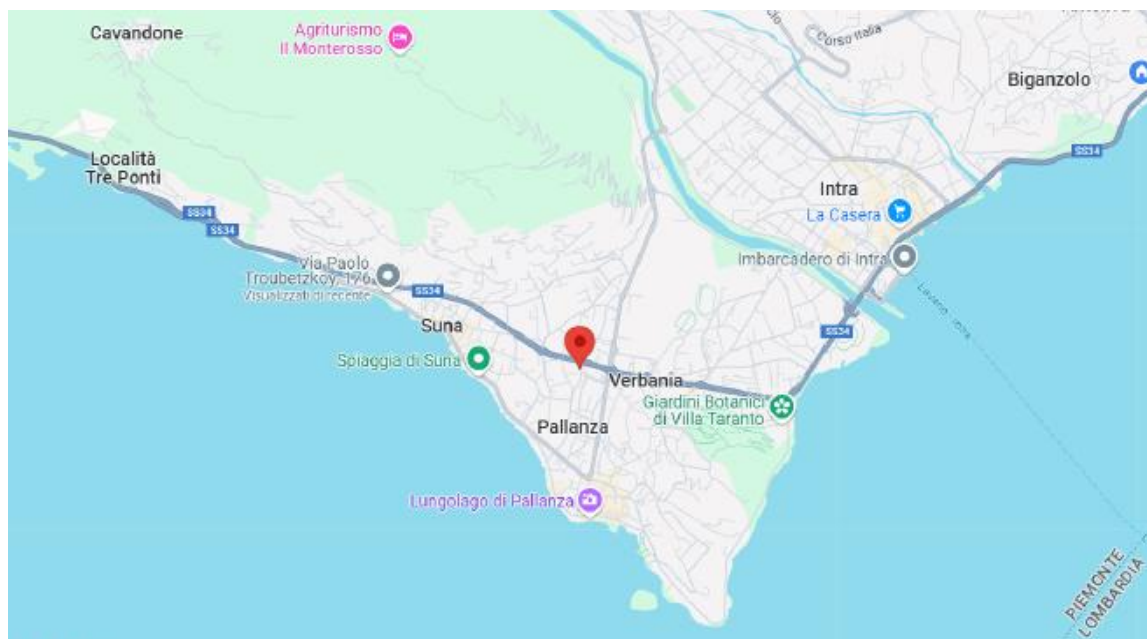
La rappresentazione grafica in mappa corrisponde allo stato attuale dei luoghi. L'intestazione presente nei registri del Catasto corrisponde alla effettiva proprietà.

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

<b>Sezione B</b>	<b>UBICAZIONE</b>
------------------	-------------------

<b>Comune</b>	Verbania (VB)
<b>Provincia</b>	VCO
<b>Indirizzo</b>	Corso Nazioni Unite 5
<b>ZONA</b>	
<b>Posizione</b>	L'immobile è situato in una zona centrale della località Pallanza.
<b>Caratteristiche</b>	L'area circostante è completamente urbanizzata. Nelle immediate vicinanze si trovano i principali servizi della località (Tribunale, supermercati, ospedale)
<b>Viabilità</b>	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.

Al momento del sopralluogo, nessun impianto risultava funzionante né verificabile.

#### 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:

Aree commerciali = 484,00 mq ca

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

Balcone = 192,00 mq ca

- Piano terra:

Aree commerciali = 484,00 mq ca

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

- Piano interrato:

Aree 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

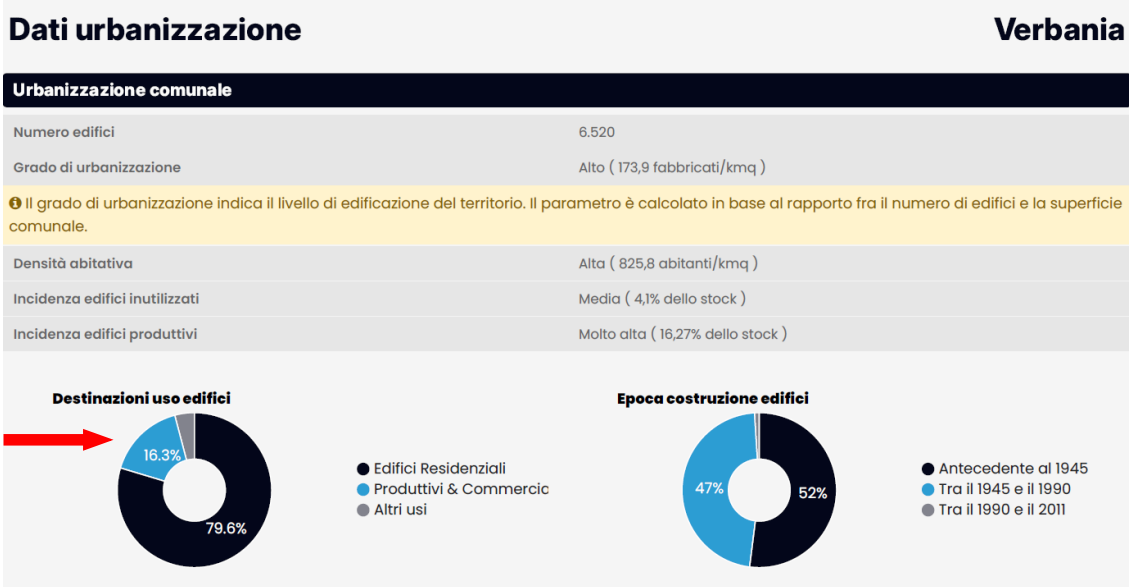
Mappale 171 superficie mq 660

Mappale 441 superficie mq 280

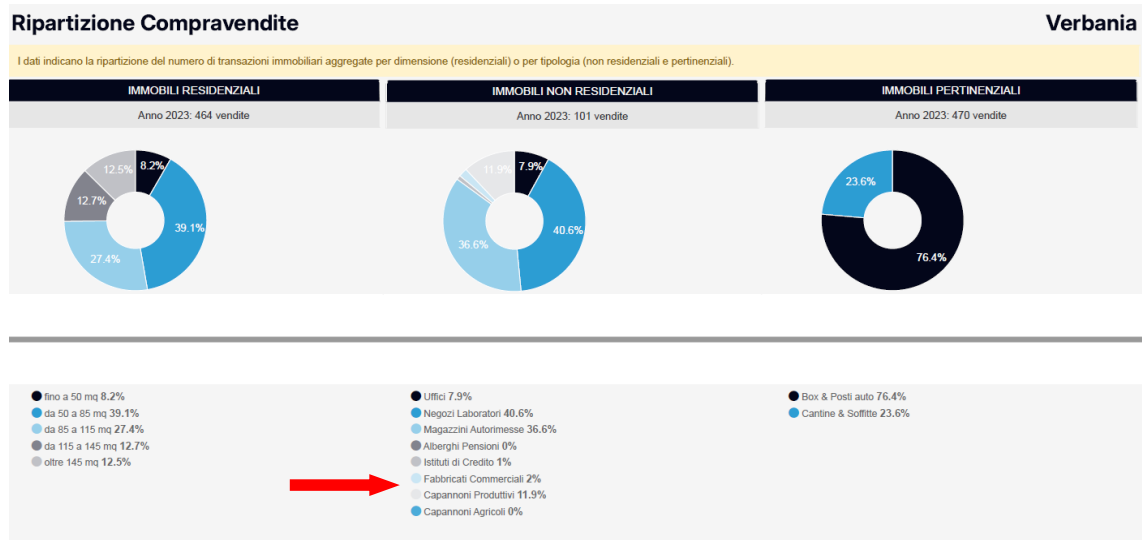
L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato e considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della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



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



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 Verbania

Ripartizione vendite non residenziali per anno e tipologia

Anno	Negozi 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	1	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. Oltretutto 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.

Gli ultimi valori di zona OMI relativi alla zona omogenea di riferimento, indicano per i negozi valori compresi tra €/mq 900,00 e €/mq 1650,00.

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

## TABELLA DI CALCOLO DEI VALORI

N.	ESTREMI CATASTALI				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€ 930,51		VALORE COMM.LE
	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.				COEFFICIENTI CORRETTIVI				VALORE UNITARIO	SUP. COMM.LE TOTALE	
								K1	K2	K3	K4			
								PIANO	MANUT.	EVENT.	EVENT.			
1	51	361	4	D/8	Negozio		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														
<b>TOTALE</b>													<b>€ 882.000,00</b>	

Il più probabile valore di mercato stimato corrisponde a € 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 m<sup>2</sup>, 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.

## 5. Conclusioni

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:

### LOTTO UNICO

**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