


**dott. Giuseppe Papa**  
architetto

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

GRUPPO PALESE		FALLIMENTO n° 18/2019		
4		<b>Residenza Pedroni, Verbania Pallanza (VB)</b>	N°rif	<b>04.13.01</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 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 FALLIMENTARE Studio S.A.S, dopo i sopralluoghi e le indagini di rito, esprime le seguenti considerazioni:

<b>OGGETTO DELLA STIMA:</b>	<p>A Verbania (VB), Località Pallanza:</p> <p>-Porzioni immobiliari costituite da n° 1 appartamento e n° 5 negozi, ubicate in contesto condominiale denominato "Residenza Pedroni" sito tra via Marconi, via Mazzini, via Madonnina e piazza Pedroni ai n. 5, 6, 7, 9, 12.</p> <p>-n° 6 autorimesse interraste, ubicate nell "Autosilo Olimpia" in via Madonnina.</p>
---------------------------------	---



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Sezione A</b>	<b>DATI CATASTALI</b>
------------------	-----------------------

N.	<b>Intestazione</b>	QUOTA
1		1000/1000

<b>Catasto dei Fabbricati</b>								
Comune di		<b>Verbania</b>						
Indirizzo		Piazza Carlo Pedroni, Via Giuseppe Mazzini n. 5, 6,7,9,12						
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
81	47	39		C/1	10	20 mq	Totale 64 mq	€. 735,43
81	47	40		C/1	10	25 mq	Totale 41 mq	€. 919,29
81	47	41		C/1	10	23 mq	Totale 30 mq	€. 845,75
81	47	42		C/1	10	31 mq	Totale 41 mq	€. 1.139,92
81	47	78		C/1	10	36 mq	Totale 47 mq	€. 1.323,78
81	47	58		A/2	1	5 vani	Totale 122 mq escluse aree scoperte 120 mq	€. 464,81

**CONFINI**

**Negozi sub. 39:** al piano terra enti comuni al sub. 35 da due lati, unità immobiliare al sub. 58 e Via Giuseppe Mazzini;  
al piano interrato: terrapieno comune da due lati, terrapieno di via Giuseppe Mazzini, unità immobiliare al sub. 40.

**Negozi sub. 40:** al piano terra enti comuni al sub. 35 da tre lati, Via Giuseppe Mazzini;  
al piano interrato, terrapieno comune da due lati, unità immobiliare al sub. 39 e terrapieno di Via Giuseppe Mazzini.

**Negozi sub. 41:** ente comune al sub. 35, unità immobiliare al sub. 42, ancora ente comune al sub. 35 e Via Giuseppe Mazzini.

**Negozi sub. 42:** unità immobiliare al sub. 43, ente comune al sub. 35, unità immobiliare al sub. 41, ancora ente comune al sub. 35.

**Negozi sub. 78 (ex 44):** unità immobiliare al sub. 45, ente comune al sub. 35, unità immobiliare al sub. 43, mapp. 48 del fg. 81 di Catasto Terreni.

**Appartamento sub. 58:** al piano terra ente comune al sub. 35, unità immobiliare al sub. 38, Via Giuseppe Mazzini, unità immobiliare al sub. 39;  
al piano primo: unità immobiliare al sub. 75, unità immobiliare al sub. 57, prospetto su Via Giuseppe Mazzini, unità immobiliare al sub. 59;  
al piano secondo: unità immobiliare al sub. 75, unità immobiliare al sub. 57, prospetto su Via Giuseppe Mazzini, unità immobiliare al sub. 59.

N.	Intestazione	Quota di propr. superf.
1		1000/1000

Catasto dei Fabbricati								
Comune di		Verbania						
Indirizzo		Via Madonnina						
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
47	240	39		C/6	7	16 mq	17 mq	€ 87,59
47	240	42		C/6	7	15 mq	16 mq	€ 82,12
47	240	43		C/6	7	15 mq	16 mq	€ 82,12
47	240	56		C/6	7	15 mq	16 mq	€ 82,12
47	240	58		C/6	7	15 mq	16 mq	€ 82,12
47	240	59		C/6	7	15 mq	16 mq	€ 82,12
<b>CONFINI</b>	<p><b>Autorimessa sub. 39:</b> ente comune al sub. 1 da tre lati, autorimessa al sub. 40.</p> <p><b>Autorimessa sub. 42:</b> ente comune al sub. 1, autorimessa al sub. 43, ancora ente comune al sub. 1, autorimessa al sub. 41.</p> <p><b>Autorimessa sub. 43:</b> ente comune al sub. 1, autorimessa al sub. 44, ancora ente comune al sub. 1, autorimessa al sub. 42.</p> <p><b>Autorimessa sub. 56:</b> ente comune al sub. 1, autorimessa al sub. 57, ancora ente comune al sub. 1, autorimessa al sub. 55.</p> <p><b>Autorimessa sub. 58:</b> ente comune al sub. 1 da tre lati, autorimessa al sub. 57.</p> <p><b>Autorimessa sub. 59:</b> ente comune al sub. 1 da tre lati, autorimessa al sub. 60.</p>							

Sezione B	DESCRIZIONE DEI CESPITI
-----------	-------------------------

UBICAZIONE	
<b>Comune</b>	Verbania, località Pallanza
<b>Provincia</b>	Verbania
<b>Indirizzo</b>	Piazza Pedroni, n. 5, 6,7,9,12
ZONA	
<b>Posizione</b>	Centro storico della località Pallanza
<b>Caratteristiche</b>	Area completamente urbanizzata, caratterizzata prevalentemente da fabbricati a carattere condominiale, costituiti da unità commerciali al piano terra e residenziale ai piani superiori.
<b>Viabilità</b>	Ottima, le arterie stradali principali della località si trovano nelle immediate vicinanze.
<b>Attrezzature e servizi</b>	I servizi offerti dalla località si trovano nel raggio di qualche centinaio di metri

## CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI DI PALAZZO PETRONI

**Descrizione immobili:** Trattasi di edificio storico restaurato di due piani fuori terra oltre al sottotetto che contorna la piazza Pedroni. L'immobile al piano terra è destinato come terziario-commerciale mentre il piano primo e sottotetto ospitano immobili residenziali.

Le autorimesse interrato sono state realizzate sotto il vicino complesso edilizio di "Villa Olimpia".

Oggetto di stima sono:

- **5 Negozi** al piano terreno e piano interrato
- **1 Appartamento** al piano terra e primo.

<b>Struttura</b>	In muratura mista con solai in ferro e latero cemento.
<b>Tamponature</b>	Appartamento e negozi: in muratura mista intonacata e tinteggiata.
<b>Tramezzature</b>	Appartamento e negozi in laterizio forato da cm. 8 intonacato e tinteggiato
<b>Serramenti interni ed esterni</b>	Appartamento: Portoncino di ingresso blindato; finestre in legno con vetrocamera e persiane, porte interne tamburate. Aperture tipo Velux in legno con vetrocamera nei locali sottotetto. Negozi: Finestre in alluminio con doppio vetro. Nei sottotetti velux con doppio vetro in legno.
<b>Pavimentazioni</b>	Appartamento: parquet, piastrelle monocottura e finiture in ceramica per quanto riguarda i bagni. Alcuni locali del sottotetto sono finiti in laminato. Negozi: piastrelle in monocottura nel locale principale e finiture in ceramica per quanto riguarda i bagni.
<b>Impianti</b>	Appartamento: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas metano, corpi scaldanti in alluminio e termostato per regolazione temperatura automatica. Negozi: impianto autonomo con ventilconvettori.

**STATO DI CONSERVAZIONE:** Mediocre. Tutti i beni necessitano di qualche intervento di manutenzione straordinaria. In particolare l'appartamento al sub. 58 presenta qualche segno di infiltrazione di acqua meteorica; i negozi al sub.41 e 42 presentano evidenti fenomeni di umidità di risalita. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CARATTERISTICHE IMMOBILI DELL'AUTOSILO OLIMPIA**

**Descrizione immobili:** Complesso edilizio formato da autorimesse private distribuite su due piani interrati, posti auto comunali al piano strada e verde attrezzato pubblico a parziale copertura delle autorimesse pubbliche.

Oggetto di stima sono:

- **6 box** posti al secondo piano interrato.

<b>Struttura</b>	Cemento armato;
<b>Copertura</b>	Solaio in cemento armato
<b>Tamponature</b>	Blocchetti in cls
<b>Serramenti</b>	Serrande in lamiera zincata con apertura manuale, cancello automatico all'ingresso dei box
<b>Pavimentazioni</b>	In cemento liscio.
<b>Impianti</b>	Impianto elettrico con punto luce.
<b>STATO DI CONSERVAZIONE:</b>	Mediocre, in occasione di forti temporali si rilevano alcune infiltrazioni d'acqua meteorica negli spazi comuni del piano secondo seminterrato, inoltre si precisa che: il sub.39 è pieno di materiale vario ed ha la basculante guasta; il sub. 42 ha la basculante che non si chiude; il sub. 43 ha la basculante che non si apre; il sub. 56 ha la basculante bloccata; il sub.59 contiene materiale vario oltre ad avere la basculante guasta.

**Sezione c****TITOLARITA'**Residenza Pedroni

<b>a favore</b>	
<b>Contro</b>	
<b>Atto</b>	Compravendita notaio Enrico Troisi di Verbania del 09.05.1996 ai n.ri 8514/2773
<b>Registrazione</b>	A Verbania il 16.05.1996 n. 963
<b>Trascrizione</b>	a Verbania il 13.05.1996 ai n.ri 4407/3439

Autosilo Olimpia

<b>a favore</b>	
<b>Contro</b>	
<b>Atto</b>	Compravendita Notaio Gaetano Petrelli di Verbania del 18.12.1997 ai n.ri 5792/3459
<b>Registrazione</b>	A Verbania il 23.12.1997 al n.2212 Serie 1T
<b>Trascrizione</b>	A Verbania il 22.12.1997 ai nn. 11933/9347

<b>a favore</b>	
<b>Contro</b>	
<b>Atto</b>	Compravendita Notaio Enrico Troisi di Verbania del 03.04.1998 ai n.ri 12195/3717 di Rep.
<b>Registrazione</b>	A Verbania il 09.04.1998 al n.581 Serie 1
<b>Trascrizione</b>	A Verbania il 10.04.1998 ai nn. 3084/2339, 3085/2340, 3086/2341 e in dataq 30.11.2001 ai nn. 13490/9868.

<b>Sezione D</b>	<b>LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA</b>
------------------	---

<b>Strumento urbanistico</b>	Palazzo Petroli - Concessione Edilizia n. 143/98 del 29/04/1998 e successive varianti. Autosilo Olimpia - Concessione Edilizia n. 143/98 del 29/04/1998
<b>Titolo abilitativo</b>	Palazzo Petroli - Domanda di abitabilità è stata presentata in data 09/10/2001 prot. n° 36494 Autosilo Olimpia - Domanda di abitabilità è stata presentata in data 26/10/2001 prot. n° 39031

L'indagine eseguita ha permesso di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni visionati ad esclusione del subalterno 78.

A seguito delle indagini presso il Comune di Verbania il negozio identificato con il sub.78 (ex 44) ha un soppalco con scala d'accesso retrattile realizzato abusivamente. Considerando che il cespite è sito in centro storico (art.32 del PRGC) e l'altezza all'intradosso del soppalco risulta inferiore al limite minimo previsto dal D.M. 5/07/1975, il manufatto non è sanabile e dovrà essere rimosso.

<b>Sezione E</b>	<b>CONSISTENZE</b>
------------------	--------------------

Modalità di rilievo	Rilievo diretto		Criterio di misurazione	SEL
<b>Calcolo superficie commerciale</b>				
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Piano
<b>Residenziale</b>				
Appartamento mapp. 47 sub.58	98,00	1,00	98,00	T-1°
balcone	4,80	0,25	1,20	1°
sottotetto non agibile	60,00	0,40	24,00	2°
<b>Superficie commerciale</b>			<b>123,20</b>	

Modalità di rilievo	Rilievo diretto		Criterio di misurazione	SEL
<b>Calcolo superficie commerciale</b>				
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Piano
<b>Commerciale</b>				
Negozio mapp. 47 sub.39	23,00	1,00	23,00	T
Sottonegozio	38,00	0,25	9,50	S1
			<b>32,50</b>	
Negozio mapp. 47 sub.40	29,00	1,00	29,00	T
Sottonegozio	32,00	0,25	8,00	S1
			<b>37,00</b>	
Negozio mapp. 47 sub.41	30,00	1,00	<b>30,00</b>	T
Negozio mapp. 47 sub.42	45,00	1,00	<b>45,00</b>	T
Negozio mapp. 47 sub. 78 (ex 44)	47,00	1,00	<b>47,00</b>	T

Modalità di rilievo	Rilievo diretto		Criterio di misurazione	SEL
<b>Calcolo superficie commerciale</b>				
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Piano
<b>Autorimesse</b>				
Box m.240 sub.39	17	1,00	17,00	S2
Box m.240 sub.42	16	1,00	16,00	S2
Box m.240 sub.43	16	1,00	16,00	S2
Box m.240 sub.56	16	1,00	16,00	S2
Box m.240 sub.58	16	1,00	16,00	S2
Box m.240 sub.59	16	1,00	16,00	S2

**Sezione F**
**ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

L'indagine svolta alla ricerca di compravendite immobiliari per fabbricati aventi una destinazione residenziale e commerciale; Pallanza è una delle principali località della città di Verbania, è una zona attiva dal punto di vista immobiliare e rappresenta circa il 15% di tutte le transazioni immobiliari della città

**APPARTAMENTI:**

<b>Localizzazione</b>	zona centrale	<b>Tipo di contratto:</b>	compravendita
<b>Destinazione</b>	abitazione	<b>Tipologia immobiliare</b>	condominio
<b>Tipologia edilizia</b>	appartamento	<b>Dimensione:</b>	media-piccola
<b>Forma di mercato</b>	Oligopolio;	<b>Livello di prezzi:</b>	OMI: €/m 1450- €/mq2150
<b>Fase del mercato immobiliare</b>	Recessione;		
<b>Caratteri dell'offerta</b>	privati	<b>Caratteri della domanda</b>	privati;

Il prezzo degli appartamenti in zona Pallanza a Verbania è meno uniforme della media, ma il 60% circa degli annunci è offerto ad un prezzo compreso tra 1.600 €/m<sup>2</sup> e 2.900 €/m<sup>2</sup>.

**NEGOZI:**

<b>Localizzazione</b>	zona centrale	<b>Tipo di contratto:</b>	locazioni
<b>Destinazione</b>	commerciale	<b>Tipologia immobiliare</b>	condominio
<b>Tipologia edilizia</b>	negozio	<b>Dimensione:</b>	piccola
<b>Forma di mercato</b>	Oligopolio;	<b>Livello di prezzi:</b>	OMI: €/m mese 6,1-11,8
<b>Fase del mercato immobiliare</b>	Recessione;		
<b>Caratteri dell'offerta</b>	privati	<b>Caratteri della domanda</b>	Ente giuridico;

Il mercato immobiliare dei negozi è limitato. Non sono state riscontrate recenti compravendite in zona.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**APPARTAMENTO e BOX: METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso la ricerca del corretto segmento di mercato e il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti in zona di recente; caratterizzati da unità ubicate in contesto condominiale, aventi dimensioni medio -piccole, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

**NEGOZI:** L'indagine svolta ha permesso di accertare l'insufficienza di dati comparabili di prezzo noto; non sono state riscontrate compravendite recenti di immobili simili, ma vi è disponibilità di dati tecnico-economici adeguati per poter eseguire una stima a reddito. Nel caso specifico è stato applicato il procedimento della CAPITALIZZAZIONE DIRETTA che converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione. Questa è una delle varianti dei metodi di stima definiti "finanziari" (Income approach).

Il saggio di capitalizzazione può essere calcolato, in mancanza di dati di mercato e/o per verifica, in modo indiretto, attraverso la media ponderata tra il saggio di capitalizzazione del mutuo immobiliare e il saggio di rendimento dell'investimento immobiliare rappresentato dall'immobile da valutare (equity); Nei procedimenti di capitalizzazione il saggio di capitalizzazione mira a prevedere il valore di mercato di un immobile, ossia il suo più probabile prezzo di mercato nel particolare segmento di mercato di appartenenza. La previsione del saggio poggia in gran parte sul sistema logico-deduttivo che provvede a simulare il mercato immobiliare e si svolge attraverso schemi logici, fondati sulla pratica degli affari immobiliari e attraverso modelli matematici, basati sugli aspetti causativi del saggio di capitalizzazione.

Nel caso specifico si adatterà il metodo band of investment (mortgage and equity components), che considera le modalità di finanziamento nell'acquisto di un immobile, distinguendo la parte ottenuta in prestito, espressa in percentuale M del prezzo totale e la restante parte autofinanziata (1-M); la ponderazione è in funzione della percentuale di erogazione del mutuo immobiliare.

Indicando con r il saggio di capitalizzazione del mutuo immobiliare e con e il saggio di redditività che si ritiene equo ricavare dal particolare tipo di investimento immobiliare, il saggio di capitalizzazione i si calcola con la media ponderata dei due saggi:

$$i = M \times r + (1-M) \times e$$

il saggio di capitalizzazione del mutuo r si calcola con la seguente formula:

$$r = S/1 - (1+S)^{-n}$$

dove s è il saggio di interesse del mutuo ed n gli anni di durata del mutuo stesso.

E' stata applicata una redditività media locale. Il coefficiente k considera lo stato di manutenzione dei beni e la necessità di regolarizzazione edilizia dei beni.

Si precisa che risultano trascritte le seguenti convenzioni:

- **Convenzione** per l'attuazione del Piano di Recupero di Piazza Pedroni con il Comune di Verbania di cui all'atto a rogito Notaio Troisi di Verbania in data 3 aprile 1998 n. 12195 di Rep., trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Verbania in data 10 aprile 1998 ai nn. 3085/2340.
- **Convenzione urbanistica** di cui all'atto a rogito Notaio Luigi Cambri di Cinisello Balsamo in data 4 agosto 1992 n. 1784/98 di Rep., trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 11 agosto 1992 ai nn. 7840/6172.
- **Convenzione urbanistica** di cui all'atto a rogito Notaio Enrico Troisi di Verbania in data 3 aprile 1998 n. 12195 di Rep., trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 10 aprile 1998 ai nn. 3084/2339, 3085/2340, 3086/2341 e in data 30.11.2001 ai nn. 13490/9868.

Le autorimesse in oggetto non sono soggette al vincolo di cui all'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122, ma sono soggette al vincolo di cui all'art. 41-sexies della Legge 17 agosto 1942 n. 1150; pertanto sono vincolate a servizio dell'edificio condominiale "Residenza Pedroni", come risulta dalla dichiarazione rilasciata dal Comune di Verbania in data 30.11.2001, che in originale trovasi allegata sotto la lettera "O" all'atto, a rogito Notaio Gaetano Petrelli di Verbania in data 14.12.2001 n. 9040/5489 di Rep., trascritto presso la CC.RR.II. di Verbania in data 20.12.2001 ai nn.14591/10557.

Il valore stimato delle autorimesse è un diritto di proprietà superficaria.

Verbania il 13/12/19

Il Tecnico  
Arch. Giuseppe Papa  
(f.to digitalmente)

**LOTTO 04.13.1****01:**

NEGOZIO CON AUTORIMESSA

**Descrizione:** **Unità immobiliare ad uso negozio** composta da un locale al piano terra e da un locale magazzino e bagno al piano interrato, scala interna di collegamento tra i piani.

**Ubicazione:** Pallanza-Verbania, Piazza Carlo Pedroni, n. 6

**Dati Catastali:** **C.F. Verbania, foglio 81, mappale 47, sub. 39, P.S1-T, int. 4.**

**Confini:** Negozio al piano terra: enti comuni al sub. 35 da due lati, unità immobiliare al sub. 58 e Via Giuseppe Mazzini;  
al piano interrato: terrapieno comune da due lati, terrapieno di via Giuseppe Mazzini, unità immobiliare al sub. 40

**Proprietà:** Quota 1/1

**Superficie catastale:** mq 64

**Descrizione:** **Autorimessa** al Piano secondo seminterrato

**Ubicazione:** Verbania, Via Madonnina,

**Dati Catastali:** **C.F. Verbania, foglio 47, mappale 240, sub. 59, P. S2, int. 55**

**Confini:** Box: ente comune al sub. 1 da tre lati, autorimessa al sub. 60.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Superficie catastale:** mq 16

**LOTTO 04.13.1****02:**

NEGOZIO CON AUTORIMESSA

**Descrizione:** **Unità immobiliare ad uso negozio** composta da un locale al piano terra e da un locale magazzino e bagno al piano interrato, scala interna di collegamento tra i piani.

**Ubicazione:** Pallanza-Verbania, Piazza Carlo Pedroni, n. 7

**Dati Catastali:** **C.F. Verbania, foglio 81, mappale 47, sub. 40, P.S1-T, int. 5.**

**Confini:** Negozio al piano terra: enti comuni al sub. 35 da tre lati, Via Giuseppe Mazzini;  
al piano interrato: terrapieno comune da due lati, unità immobiliare al sub. 39 e terrapieno di Via Giuseppe Mazzini.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Superficie catastale:** mq 41

**Descrizione:** **Autorimessa** al Piano secondo seminterrato  
**Ubicazione:** Verbania, Via Madonnina,  
**Dati Catastali:** **C.F. Verbania, foglio 47, mappale 240, sub. 58, P. S2, int. 56**  
**Confini:** Box: ente comune al sub. 1 da tre lati, autorimessa al sub. 57.  
**Proprietà:** Quota 1/1  
**Superficie catastale:** mq 16



**LOTTO 04.13.1**

**03:**

NEGOZIO CON AUTORIMESSA

**Descrizione:** **Unità immobiliare ad uso negozio** composta da due locali, antibagno e wc al piano terra  
**Ubicazione:** Pallanza-Verbania, Via Giuseppe Mazzini, snc  
**Dati Catastali:** **C.F. Verbania, foglio 81, mappale 47, sub. 41, P.T, int. 6.**  
**Confini:** negozio: ente comune al sub. 35, unità immobiliare al sub. 42, ancora ente comune al sub. 35 e Via Giuseppe Mazzini.  
**Proprietà:** Quota 1/1  
**Superficie catastale:** mq 30

**Descrizione:** **Autorimessa** al Piano secondo seminterrato  
**Ubicazione:** Verbania, Via Madonnina,  
**Dati Catastali:** **C.F. Verbania, foglio 47, mappale 240, sub. 56, P. S2, int. 58**  
**Confini:** box: ente comune al sub. 1, autorimessa al sub. 57, ancora ente comune al sub. 1, autorimessa al sub. 55.  
**Proprietà:** Quota 1/1  
**Superficie catastale:** mq 16

**LOTTO 04.13.1**

**04:**

NEGOZIO CON AUTORIMESSA

**Descrizione:** **Unità immobiliare ad uso negozio** composta da due locali, antibagno e wc al piano terra  
**Ubicazione:** Pallanza-Verbania, Piazza Carlo Pedroni, n. 9  
**Dati Catastali:** **C.F. Verbania, foglio 81, mappale 47, sub. 42, P.T, int. 6A.**  
**Confini:** negozio: unità immobiliare al sub. 43, ente comune al sub. 35, unità immobiliare al sub. 41, ancora ente comune al sub. 35.  
**Proprietà:** Quota 1/1  
**Superficie catastale:** mq 41



**Descrizione:** **Autorimessa** al Piano secondo seminterrato  
**Ubicazione:** Verbania, Via Madonnina,  
**Dati Catastali:** **C.F. Verbania, foglio 47, mappale 240, sub. 43, P. S2, int. 71**  
**Confini:** box: ente comune al sub. 1, autorimessa al sub. 44, ancora ente comune al sub. 1, autorimessa al sub. 42.  
**Proprietà:** Quota 1/1  
**Superficie catastale:** mq 16



#### LOTTO 04.13.1

**05:**

**Descrizione:** **Unità immobiliare ad uso negozio** composta da due locali, antibagno e wc al piano terra  
**Ubicazione:** Pallanza-Verbania, Piazza Carlo Pedroni, n. 12  
**Dati Catastali:** **C.F. Verbania, foglio 81, mappale 47, sub. 78, P.T, int. 8.**  
**Confini:** negozio: unità immobiliare al sub. 45, ente comune al sub. 35, unità immobiliare al sub. 43, mapp. 48 del fg. 81 di Catasto Terreni.  
**Proprietà:** Quota 1/1  
**Superficie catastale:** mq 41

**Descrizione:** **Autorimessa** al Piano secondo seminterrato  
**Ubicazione:** Verbania, Via Madonnina,  
**Dati Catastali:** **C.F. Verbania, foglio 47, mappale 240, sub. 42, P. S2, int. 72**  
**Confini:** box: ente comune al sub. 1, autorimessa al sub. 43, ancora ente comune al sub. 1, autorimessa al sub. 41.  
**Proprietà:** Quota 1/1  
**Superficie catastale:** mq 16

#### LOTTO 04.13.1

**06:**

APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA

**Descrizione:** **Appartamento** al piano primo composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, antibagno, bagno e balcone; al piano secondo sottotetto non abitabile e ripostiglio. Una scala interna collega tutti i livelli ai due accessi del piano terra.  
**Ubicazione:** Pallanza-Verbania, Piazza Carlo Pedroni, n. 5  
**Dati Catastali:** **C.F. Verbania, foglio 81, mappale 47, sub. 58, int. 11**  
**Confini:** appartamento al piano terra: ente comune al sub. 35, unità immobiliare al sub. 38, Via Giuseppe Mazzini, unità immobiliare al sub. 39;  
al piano primo: unità immobiliare al sub. 75, unità immobiliare al sub. 57, prospetto



su Via Giuseppe Mazzini, unità immobiliare al sub. 59;  
al piano secondo: unità immobiliare al sub. 75, unità immobiliare al sub. 57,  
prospetto su Via Giuseppe Mazzini, unità immobiliare al sub. 59.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Superficie catastale:** mq 122

**Descrizione:** **Autorimessa** al Piano secondo seminterrato

**Ubicazione:** Verbania, Via Madonnina,

**Dati Catastali:** **C.F. Verbania, foglio 47, mappale 240, sub. 39, P. S2, int. 77**

**Confini:** box: ente comune al sub. 1 da tre lati, autorimessa al sub. 40.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Superficie catastale:** mq 17

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it