

**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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

| GRUPPO PALESE |  | FALLIMENTO n° 18/2019   |       |              |
|---------------|--|---|-------|--------------|
| <b>4</b>      | <b>RESIDENZA VILLA<br/>GAVOTTI in<br/>liquidazione</b> | <b>Palazzo Litta,<br/>Via Della Resistenza,<br/>Via Luisa Brielli<br/>Verbania Intra (VB)</b> | N°rif | <b>04.02</b> |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### PERIZIA 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<br/>DELLA STIMA:</b> | <i>In Comune di Verbania, nel complesso condominiale sito in Via della Resistenza denominato "Palazzo Litta": n° 4 NEGOZI, n°2 SOTTOTETTI E n°2 APPARTAMENTI E n°17 AUTORIMESSE.</i> |
|---------------------------------|--|



Palazzo 1 (scala A e B)



Palazzo 2 (scala C)

1 ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

| N. | Intestazione  | QUOTA     |
|----|---|-----------|
| 1  | SOCIETA' RESIDENZA VILLA GAVOTTI S.R.L. P.IVA 01185070032 | 1000/1000 |

| Catasto dei Fabbricati |       |  |      |     |        |             |  |           |
|------------------------|-------|--|------|-----|--------|-------------|--|-----------|
| Comune di              |       | <b>Verbania</b>  |      |     |        |             |  |           |
| Indirizzo              |       | Negozio sub.3, VIA DELLA RESISTENZA piano T interno N2;<br>Negozio sub.163 VIA DELLA RESISTENZA SNC piano S1-T;<br>Negozio sub.164 VIA DELLA RESISTENZA SNC piano T;<br>Negozio sub.8, VIA DELLA RESISTENZA piano T;<br>Sottotetto al sub.59: VIA DELLA RESISTENZA piano 5 int. S5 scala B;<br>Sottotetto al sub.61: VIA DELLA RESISTENZA piano 5 int.S7 scala B;<br>Appartamento al sub. 158: VIA DELLA RESISTENZA n. 28 piano 5 int. S8 scala B;<br>Appartamento al sub. 157: VIA LUISA BRIELLI n. 3 piano 4 int.S1 scala C;<br>Tutti i Box: VIA DELLA RESISTENZA, piano S2. |      |     |        |             |  |           |
| Foglio                 | Part. | Sub.   | Zona | Cat | Classe | Consistenza | Superficie Catastale                               | Reddito   |
| 52                     | 431   | 3  |      | C/1 | 6      | mq 37       | 45 mq  | €. 741,43 |
| 52                     | 431   | 163  |      | C/1 | 6      | mq 45       | 61 mq  | €. 901,73 |
| 52                     | 431   | 164  |      | C/1 | 6      | mq 38       | 46 mq  | €. 761,46 |
| 52                     | 431   | 8  |      | C/1 | 6      | mq 39       | 41 mq  | €. 781,50 |
| 52                     | 431   | 59   |      | C/2 | 4      | mq 35       | 40 mq  | €. 37,96  |
| 52                     | 431   | 61   |      | C/2 | 4      | mq 42       | 48 mq  | €. 45,55  |
| 52                     | 431   | 157  |      | A/2 | 2      | vani 3      | Totale 52 mq<br>Totale escluse aree scoperte 52 mq | €. 333,11 |
| 52                     | 431   | 158  |      | A/2 | 2      | vani 3,5    | Totale 65 mq<br>Totale escluse aree scoperte 65 mq | €. 388,63 |
| 52                     | 431   | 121  |      | C/6 | 6      | mq 23       | 27 mq  | € 108,09  |
| 52                     | 431   | 128  |      | C/6 | 6      | mq 37       | 42 mq  | € 173,89  |
| 52                     | 431   | 129  |      | C/6 | 6      | mq 38       | 42 mq  | € 178,59  |
| 52                     | 431   | 130  |      | C/6 | 6      | mq 37       | 42 mq  | € 173,89  |
| 52                     | 431   | 132  |      | C/6 | 6      | mq 38       | 42 mq  | € 178,59  |
| 52                     | 431   | 133  |      | C/6 | 3      | mq 37       | 42 mq  | € 108,92  |

|    |     |     |  |     |   |       |       |          |
|----|-----|-----|--|-----|---|-------|-------|----------|
| 52 | 431 | 134 |  | C/6 | 6 | mq 52 | 57 mq | € 244,39 |
| 52 | 431 | 135 |  | C/6 | 6 | mq 37 | 42 mq | € 173,89 |
| 52 | 431 | 137 |  | C/6 | 6 | mq 37 | 42 mq | € 173,89 |
| 52 | 431 | 141 |  | C/6 | 6 | mq 34 | 41 mq | € 159,79 |
| €  | 431 | 142 |  | C/6 | 6 | mq 34 | 39 mq | € 159,79 |
| 52 | 431 | 143 |  | C/6 | 6 | mq 34 | 39 mq | € 159,79 |
| 52 | 431 | 144 |  | C/6 | 6 | mq 19 | 22 mq | € 89,30  |
| 52 | 431 | 145 |  | C/6 | 6 | mq 28 | 33 mq | € 131,59 |
| 52 | 431 | 148 |  | C/6 | 6 | mq 19 | 24 mq | € 89,30  |
| 52 | 431 | 149 |  | C/6 | 6 | mq 23 | 29 mq | € 108,09 |
| 52 | 431 | 151 |  | C/6 | 6 | mq 31 | 37 mq | € 145,69 |

**CONFINI** **Negozio al sub.3:** vano scala ed ascensore comuni, unità immobiliare al sub. 4, portico comune, unità immobiliare al sub. 2.

**Negozio al sub. 163 (ex 6):** portico comune, unità immobiliare al sub. 7, parcheggio, unità immobiliare al sub. 5.

**Negozio al sub. 164 (ex 7):** portico comune, vano scala ed ascensore comuni, unità immobiliare al sub. 8, parcheggio, unità immobiliare al sub. 6.

**Negozio al sub.8:** vano scala ed ascensore comuni, unità immobiliare al sub. 9, portico comune, unità immobiliare al sub. 7.

**Sottotetto al sub. 59:** vano scala comune, sottotetto S6 al sub 60.

**Sottotetto al sub. 61:** sottotetto S6 al sub.60, vano scala comune, sottotetto S8.

**Appartamento al sub.157:** vano scala comune, appartamento A12.

**Appartamento al sub.158:** vano scala comune, sottotetto S7.

**Autorimessa al sub.121:** intercapedine, atrio comune, area di manovra comune, unità immobiliare al sub. 120.

**Autorimessa al sub.128:** area di manovra comune da due lati, intercapedine, unità immobiliare al sub. 129.

**Autorimessa al sub.129:** area di manovra comune, unità immobiliare al sub. 128, intercapedine, unità immobiliare al sub. 130.

**Autorimessa al sub.130:** area di manovra comune, unità immobiliare al sub.129, intercapedine, unità immobiliare al sub. 131.

**Autorimessa al sub.132:** area di manovra comune, unità immobiliare al sub. 131, intercapedine, unità immobiliare al sub. 133.

**Autorimessa al sub.133:** area di manovra comune, unità immobiliare al sub. 132, intercapedine, unità immobiliare al sub. 134.

|             |   |
|-------------|---|
|             | <p><b>Autorimessa al sub.134:</b> area di manovra comune, unità immobiliare al sub. 133, intercapedine, unità immobiliare al sub. 135.</p> <p><b>Autorimessa al sub.135:</b> area di manovra comune, unità immobiliare al sub. 134, intercapedine, unità immobiliare al sub. 136.</p> <p><b>Autorimessa al sub.137:</b> area di manovra comune, unità immobiliare al sub. 138, intercapedine da due lati.</p> <p><b>Autorimessa al sub.141:</b> unità immobiliari al sub. 139 e 140, area di manovra comune, unità immobiliare al sub. 142 e intercapedine.</p> <p><b>Autorimessa al sub.142:</b> unità immobiliare al sub. 141, area di manovra comune, unità immobiliare al sub. 143 e intercapedine.</p> <p><b>Autorimessa al sub.143:</b> unità immobiliare al sub. 142, area di manovra comune, unità immobiliare al sub. 144 e intercapedine.</p> <p><b>Autorimessa al sub.144:</b> unità immobiliare al sub. 143, area di manovra comune, unità immobiliare al sub. 145 e intercapedine.</p> <p><b>Autorimessa al sub.145:</b> unità immobiliare al sub. 144, area di manovra comune, unità immobiliare al sub. 146 e intercapedine.</p> <p><b>Autorimessa al sub.148:</b> unità immobiliare al sub. 147, area di manovra comune, passaggio comune e intercapedine.</p> <p><b>Autorimessa al sub.149:</b> unità immobiliare al sub. 150, intercapedine su due lati.</p> <p><b>Autorimessa al sub.151:</b> locali comuni, intercapedine, unità immobiliare al sub. 150.</p> |
| <b>NOTA</b> | La situazione catastale degli immobili è regolare   |

|                  |                                |
|------------------|--------------------------------|
| <b>Sezione B</b> | <b>DESCRIZIONE DEL CESPITE</b> |
|------------------|--------------------------------|

| <b>UBICAZIONE</b>             |   |
|-------------------------------|---|
| <b>Comune</b>                 | Verbania-Intra  |
| <b>Provincia</b>              | Verbania  |
| <b>Indirizzo</b>              | Via della Resistenza, n. 28; Via Luisa Brielli n.3  |
| <b>ZONA</b>                   |   |
| <b>Posizione</b>              | Zona centrale del nucleo urbano di Verbania Intra   |
| <b>Caratteristiche</b>        | Area completamente urbanizzata caratterizzata prevalentemente da fabbricati a carattere condominiale. |
| <b>Viabilità</b>              | Discreta, l'edificio è posto in a poca distanza delle principali arterie stradali.                    |
| <b>Attrezzature e servizi</b> | Tutti i principali servizi cittadini sono raggiungibili a piedi.                                      |

| <b>CARATTERISTICHE FABBRICATO</b>   |  |
|---|--|
| <p><b>Descrizione immobili:</b> Il complesso condominiale è formato da due corpi di fabbrica di cui uno disposto su cinque livelli fuori terra oltre il piano sottotetto (edificio 1 scale A e B), mentre l'altro si sviluppa su quattro piani oltre il piano sottotetto (edificio 2 scala C).</p> <p>Il complesso è dotato di due piani di autorimesse interrato.</p> <p>Nell'edificio 1 sono oggetto di stima i seguenti immobili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 Negozi al piano terra; il <b>sub. 3</b> e il <b>sub. 8</b> hanno la vetrina rivolta verso il parcheggio interno (lato Est) e sono formati ognuno da un locale principale con ripostiglio e servizio igienico; Il <b>sub. 163</b> ha il prospetto sia via Resistenza che verso il parcheggio interno ed è formato da tre vani e un wc al piano terra oltre a un magazzino al piano interrato raggiungibile tramite una scala interna. Il <b>sub. 164</b> ha anch'esso il doppio affaccio ed è formato da tre vani, un disimpegno e un servizio igienico.</li> <li>- 2 Sottotetti identificati con i <b>sub. 59</b> e <b>61</b> al piano 5°, formati ognuno da un unico locale privo di impianti.</li> <li>- 1 Appartamento al piano 5° identificato al <b>sub 158</b>, scala B costituito da una porzione di sottotetto recuperato con sanatoria, avente un'altezza massima di circa cm 265).</li> </ul> <p>Nell'edificio 2 è oggetto di stima il seguente immobile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 Appartamento al piano 4° identificato al <b>sub. 157</b>, scala C costituito da una porzione di sottotetto recuperato con sanatoria, avente un'altezza massima di circa cm 265).</li> </ul> <p>Tutti i box del secondo piano interrato sono di comodo accesso e caratterizzati da una pianta regolare.</p> |  |
| <b>Struttura</b>  | Struttura in cemento armato con solai in latero cemento. Tetto a falde con solaio in laterocemento e manto di copertura in laterizio |
| <b>Tamponature</b>  | Laterizio neoforato, rivestimento esterno parte con paramento a vista parte in intonaco verniciato ai silicati di calcio.            |
| <b>Tramezzature</b>   | In laterizio forato da cm. 8 intonacate e tinteggiate o cartongesso  |
| <b>Serramenti interni</b>   | Esterni dei negozi: in alluminio con doppio vetro. Porte interne tamburate.  |

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>ed esterni</b>     | <p>Nei sottotetti velux con doppio vetro in legno, porta di ingresso tamburata.</p> <p>L'appartamento al sub 158 al rustico con velux con doppio vetro in legno, porta di ingresso tamburata.</p> <p>L'appartamenti: velux con doppio vetro in legno e porte interne tamburate.</p> <p>Portoncino d'ingresso blindato per il sub. 157, porta tamburata d'ingresso per il sub.158.</p>                      |
| <b>Pavimentazioni</b> | <p>Per il negozi piastrelle in monocottura, nei bagni piastrelle in ceramica.</p> <p>I sottotetti sono al rustico, privi di pavimento.</p> <p>L'appartamento al sub 158 è privo di pavimentazione ma dotato di rivestimento in piastrelle nel bagno e nella parete attrezzata per la cottura.</p> <p>L'appartamento al sub 157 è finito con piastrelle monocottura. I bagni in piastrelle in ceramica.</p> |
| <b>Impianti</b>       | <p>Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti;</p> <p>I negozi sono dotati di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e ventilconvettori, con radiatori in alluminio in bagno.</p> <p>i sottotetti sono privi di impianti.</p> <p>Gli appartamenti sono dotati di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio;</p>                              |

**STATO DI CONSERVAZIONE:** il negozi sono è in condizioni discrete; occorre ripulire le vetrate la vetrata esterna del sub.3 (oggetto di vandalismo). I velux dei due appartamenti necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria. La basculante del box identificato con il sub. 135 è guasta.

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| <b>Sezione C</b> | <b>TITOLARITA'</b> |
|------------------|--------------------|

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>a favore</b>      |   |
| <b>Contro</b>        |   |
| <b>Atto</b>          | Vendita, Notaio Raffaele Lanteri di Verbania del 24/04/1993 n. 240627/35419 di Rep.               |
| <b>Registrazione</b> | A Verbania il 07/05/1993 al n. 699 Serie 1.   |
| <b>Trascrizione</b>  | Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 28/04/1993 ai nn. 3770/2891. |

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>a favore</b> |  |
| <b>Contro</b>   |  |



|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Atto</b>          | Vendita, Notaio Raffaele Lanteri di Verbania del 05/09/1994 n. 251495/36689 di Rep.               |
| <b>Registrazione</b> | A Verbania il 22/09/1994 al n. 1436 Serie 1.  |
| <b>Trascrizione</b>  | Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 12/09/1994 ai nn. 7691/5851. |



**SERVITU'**: nella relazione del Notaio Monica Gramatica del 28/07/20 non sono emerse servitù a carico dei cespiti.

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

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Strumento urbanistico</b> | Concessione Edilizia n. 37/95 del 03/02/1995 e Concessione Edilizia n. 32/95 del 03/02/1995 e successive varianti.   |
| <b>Titolo abilitativo</b>    | abitabilità presentata il giorno 14/05/1999.   |
| <b>Altri provvedimenti</b>   | <p>L'appartamento identificato con il sub 157 è stato oggetto di Permesso in sanatoria n.13/07 prat. 363 del 15/03/07. L'appartamento sub.158 è stato oggetto di Permesso in sanatoria presentato con protocollo n.46328 del 13/12/2004. Le integrazioni sono state presentate in data 20/04/2010. Per concludere la pratica occorre pagare ancora le sanzioni quantificate in € 246,60 + € 754,88 + € 205,46.</p> <p>I negozi identificati con i sub. 163, 164 e 8 sono stati collegati tra loro senza titolo edilizio ed è stata eliminata la scala che collegava il sub. 164 al magazzino posto al piano interrato. Per questi ultimi due beni occorrerà presentare domanda di SCIA in sanatoria pagando almeno una sanzione minima di € 516,00.</p> <p>Per quanto riguarda il sub.8 è necessario presentare una CILA in sanatoria che prevede una sanzione di € 1000,00.</p> |

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

| Modalità di rilievo                   | Rilievo diretto      |        | Criterio di misurazione | SEL   |
|---------------------------------------|----------------------|--------|-------------------------|-------|
| <b>Calcolo superficie commerciale</b> |                      |        |                         |       |
| Destinazione                          | Superficie catastale | Coeff. | Superficie commerciale  | Piano |
| <b>Commerciale</b>                    |                      |        |                         |       |
| Negoziò al sub.3                      | 45                   | 1,00   | 45,00                   | Terra |



|                    |    |      |       |       |
|--------------------|----|------|-------|-------|
| Negozio al sub.163 | 40 | 1,00 | 40,00 | Terra |
| Magazzino sub.163  | 20 | 0,50 | 10,00 | S1    |
| Negozio al sub.164 | 46 | 1,00 | 46,00 | Terra |
| Negozio al sub.8   | 41 | 1,00 | 41,00 | Terra |

|                                       |                             |               |                               |              |            |
|---------------------------------------|-----------------------------|---------------|-------------------------------|--------------|------------|
| Modalità di rilievo                   | <b>Rilievo diretto</b>      |               | Criterio di misurazione       |              | <b>SEL</b> |
| <b>Calcolo superficie commerciale</b> |                             |               |                               |              |            |
| <b>Destinazione</b>                   | <b>Superficie catastale</b> | <b>Coeff.</b> | <b>Superficie commerciale</b> | <b>Piano</b> |            |
| <b>Sottotetti/Cantine</b>             |                             |               |                               |              |            |
| Sottotetto sub. 59                    | 40                          | 0,50          | 20                            | P.5°         |            |
| Sottotetto sub. 61                    | 48                          | 0,50          | 24                            | P.5°         |            |

|                                       |                             |               |                               |              |            |
|---------------------------------------|-----------------------------|---------------|-------------------------------|--------------|------------|
| Modalità di rilievo                   | <b>Rilievo diretto</b>      |               | Criterio di misurazione       |              | <b>SEL</b> |
| <b>Calcolo superficie commerciale</b> |                             |               |                               |              |            |
| <b>Destinazione</b>                   | <b>Superficie catastale</b> | <b>Coeff.</b> | <b>Superficie commerciale</b> | <b>Piano</b> |            |
| <b>Appartamenti</b>                   |                             |               |                               |              |            |
| Appartamento sub. 157                 | 52                          | 1,00          | 52                            | P.4°         |            |
| Appartamento sub. 158                 | 65                          | 1,00          | 65                            | P.5°         |            |

|                                       |                             |               |                               |              |            |
|---------------------------------------|-----------------------------|---------------|-------------------------------|--------------|------------|
| Modalità di rilievo                   | <b>Rilievo diretto</b>      |               | Criterio di misurazione       |              | <b>SEL</b> |
| <b>Calcolo superficie commerciale</b> |                             |               |                               |              |            |
| <b>Destinazione</b>                   | <b>Superficie catastale</b> | <b>Coeff.</b> | <b>Superficie commerciale</b> | <b>Piano</b> |            |
| <b>Autorimesse</b>                    |                             |               |                               |              |            |
| Autorimessa sub. 121                  | 27                          | 1,00          | 27                            | P.S2         |            |
| Autorimessa sub. 128                  | 42                          | 1,00          | 42                            | P.S2         |            |
| Autorimessa sub. 129                  | 42                          | 1,00          | 42                            | P.S2         |            |
| Autorimessa sub. 130                  | 42                          | 1,00          | 42                            | P.S2         |            |
| Autorimessa sub. 132                  | 42                          | 1,00          | 42                            | P.S2         |            |
| Autorimessa sub. 133                  | 42                          | 1,00          | 42                            | P.S2         |            |
| Autorimessa sub. 134                  | 57                          | 1,00          | 57                            | P.S2         |            |
| Autorimessa sub. 135                  | 42                          | 1,00          | 42                            | P.S2         |            |
| Autorimessa sub. 137                  | 42                          | 1,00          | 42                            | P.S2         |            |
| Autorimessa sub. 141                  | 41                          | 1,00          | 41                            | P.S2         |            |
| Autorimessa sub. 142                  | 39                          | 1,00          | 39                            | P.S2         |            |
| Autorimessa sub. 143                  | 39                          | 1,00          | 39                            | P.S2         |            |
| Autorimessa sub. 144                  | 22                          | 1,00          | 22                            | P.S2         |            |
| Autorimessa sub. 145                  | 33                          | 1,00          | 33                            | P.S2         |            |
| Autorimessa sub. 148                  | 24                          | 1,00          | 24                            | P.S2         |            |



|                      |    |      |    |      |
|----------------------|----|------|----|------|
| Autorimessa sub. 149 | 29 | 1,00 | 29 | P.S2 |
| Autorimessa sub. 151 | 37 | 1,00 | 37 | P.S2 |



|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Sezione F</b> | <b>ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE</b> |
|------------------|--|

Intra è una zona centrale della città di Verbania.

E' una zona molto attiva dal punto di vista immobiliare e rappresenta circa il 36% di tutte le transazioni immobiliari di Verbania.

In riferimento alla ricerca di compravendite immobiliari di negozi si rileva che il prezzo medio cittadino è di 2.000 €/m<sup>2</sup>. Le fonti Omi riportano per la zona centrale di Intra valori compresi tra €/mq 1350 e €/mq 2650,00.

Intra è una zona della città di Verbania più richiesta, pertanto si spuntano dei valori medi leggermente superiori. In riferimento alla zona di ubicazione gli spazi commerciali risultano avere una quotazione variabile da €/mq 1500 a €/mq 2600; tuttavia l'area commerciale maggiormente richiesta è quella di via S. Vittore, le altre zone sono decisamente poco appetibili pertanto risultano caratterizzate da valori inferiori.

Per quanto riguarda il prezzo degli appartamenti in zona Intra a Verbania non è uniforme, e le offerte mediamente sono pari a € 2.150,00/m<sup>2</sup>.

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Sezione G</b> | <b>APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE</b> |
|------------------|---|

**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;

|                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| <b>Sezione H</b> | <b>DETERMINAZIONE DEI VALORI</b> |
|------------------|----------------------------------|

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, dimensione, regolarità edilizia, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



Sono state stipulate Convenzioni Urbanistiche con il Comune di Verbania di cui agli atti a rogito Notaio Raffaele Lanteri di Verbania in data 21 luglio 1994 n. 250734/36600 di Rep., registrato a Verbania il 3 agosto 1994 al n. 700 Serie 1, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 1° agosto 1994 ai nn. 6747/5128 e a rogito Notaio Luigi Lanteri di Santa Maria Maggiore in data 31 ottobre 1996 n. 462/117 di Rep., registrato a Domodossola il 7 novembre 1996 al n. 547 Serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 7 novembre 1996 ai nn. 9664/7511.

Verbania il 06/04/2021

Arch. Giuseppe Papa

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

10  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 04.02.01**

NEGOZIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Descrizione:** Unità immobiliare ad uso **Negozio** al piano Terra composto da un locale più servizio e piccolo ripostiglio identificato con l'interno N2;

**Ubicazione:** Verbania, Via della Resistenza

**Dati Catastali:** **C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 431, sub. 3, PT, int. N2**

**Confini:** Negozio: vano scala ed ascensore comuni, unità immobiliare al sub. 4, portico comune, unità immobiliare al sub 2.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Sup. catastale:** mq 45

**LOTTO 04.02.02**

NEGOZIO

**Descrizione:** Unità immobiliare ad uso **Negozio** al piano Terra e primo interrato composto da un locale più servizio e due locali sotto negozio al piano interrato, una scala di collegamento li unisce, il tutto identificato con l'interno N5;

**Ubicazione:** Verbania, Via della Resistenza

**Dati Catastali:** **C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 431, sub. 163 (ex 6), PT-S1, int. N5**

**Confini:** Negozio: portico comune, unità immobiliare al sub. 7, parcheggio, unità immobiliare al sub. 5.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Sup. catastale:** mq 61

**LOTTO 04.02.03**

NEGOZIO

**Descrizione:** Unità immobiliare ad uso **Negozio** al piano Terra composto da un locale, antibagno e bagno, il tutto identificato con l'interno N6;

**Ubicazione:** Verbania, Via della Resistenza

**Dati Catastali:** **C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 431, sub. 164 (ex 7), PT, int. N6**

**Confini:** Negozio: portico comune, vano scala ed ascensore comuni, unità immobiliare al sub. 8, parcheggio, unità immobiliare al sub. 6.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Sup. catastale:** mq 46

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 04.02.04**

## NEGOZIO

**Descrizione:** Unità immobiliare ad uso **Negozio** al piano Terra composto da un locale, antibagno, bagno e piccolo ripostiglio identificato con l'interno N7;

**Ubicazione:** Verbania, Via della Resistenza

**Dati Catastali:** **C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 431, sub. 8, PT, int. N7**

**Confini:** Negozio: vano scala ed ascensore comuni, unità immobiliare al sub. 9, portico comune, unità immobiliare al sub. 7.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Sup. catastale:** mq 41

**LOTTO 04.02.05**

## SOTTOTETTO

**Descrizione:** **Sottotetto** al piano 5°

**Ubicazione:** Verbania, Via della Resistenza n.28

**Dati Catastali:** **C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 431, sub. 59, P.5° int. S5, scala B**

**Confini:** Sottotetto: vano scala comune, sottotetto S6 al sub 60.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Sup. catastale:** mq 40

**LOTTO 04.02.06**

## SOTTOTETTO

**Descrizione:** **Sottotetto** al piano 5°

**Ubicazione:** Verbania, Via della Resistenza n.28

**Dati Catastali:** **C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 431, sub. 61, P.5° int. S7, scala B**

**Confini:** Sottotetto: sottotetto S6 al sub.60, vano scala comune, sottotetto S8.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Sup. catastale:** mq 40

**LOTTO 04.02.07**

## APPARTAMENTO

**Descrizione:** **Appartamento** al piano 4° composto da soggiorno con angolo cottura, bagno con antibagno, camera e sottotetto.

**Ubicazione:** Verbania, Via Luisa Brielli n. 3

**Dati Catastali:** **C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 431, sub. 157, P.4° int. S1, scala C**

**Confini:** Appartamento: vano scala comune, appartamento A12.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Sup. catastale:** mq 52



**LOTTO 04.02.08**

APPARTAMENTO

**Descrizione:** **Appartamento** al piano 5° composto da soggiorno con angolo cottura, bagno con antibagno e 2 camere da letto.

**Ubicazione:** Verbania, Via della Resistenza, n. 28

**Dati Catastali:** **C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 431, sub. 158, P.5° int. S8, scala B**

**Confini:** Appartamento: vano scala comune, sottotetto S7.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Sup. catastale:** mq 65

**LOTTO 04.02.09**

AUTORIMESSA

**Descrizione:** **Autorimessa** al piano secondo interrato

**Ubicazione:** Verbania, via Via della Resistenza,

**Dati Catastali:** **C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 431, sub. 121, int. 41.**

**Confini:** Box: intercapedine, atrio comune, area di manovra comune, unità immobiliare al sub. 120.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Sup. catastale:** mq 27

**LOTTO 04.02.10**

AUTORIMESSA

**Descrizione:** **Autorimessa** al piano secondo interrato

**Ubicazione:** Verbania, via Via della Resistenza,

**Dati Catastali:** **C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 431, sub. 128, int. 65**

**Confini:** Box: area di manovra comune da due lati, intercapedine, unità immobiliare al sub. 129.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Sup. catastale:** mq 42

**LOTTO 04.02.11**

AUTORIMESSA

**Descrizione:** **Autorimessa** al piano secondo interrato

**Ubicazione:** Verbania, via Via della Resistenza,

**Dati Catastali:** **C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 431, sub. 129, int. 66**

**Confini:** Box: area di manovra comune, unità immobiliare al sub. 128, intercapedine, unità immobiliare al sub. 130.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Sup. catastale:** mq 42

**LOTTO 04.02.12**

AUTORIMESSA

**Descrizione:** **Autorimessa** al piano secondo interrato

**Ubicazione:** Verbania, via Via della Resistenza,

**Dati Catastali:** **C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 431, sub. 130, int. 67**

**Confini:** Box: area di manovra comune, unità immobiliare al sub. 129, intercapedine, unità immobiliare al sub. 131.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Sup. catastale:** mq 42



**LOTTO 04.02.13**

AUTORIMESSA

**Descrizione:** **Autorimessa** al piano secondo interrato

**Ubicazione:** Verbania, via Via della Resistenza,

**Dati Catastali:** **C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 431, sub. 132, int. 69**

**Confini:** Box: area di manovra comune, unità immobiliare al sub. 131, intercapedine, unità immobiliare al sub. 133.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Sup. catastale:** mq 42

**LOTTO 04.02.14**

AUTORIMESSA

**Descrizione:** **Autorimessa** al piano secondo interrato

**Ubicazione:** Verbania, via Via della Resistenza,

**Dati Catastali:** **C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 431, sub. 133, int. 70**

**Confini:** Box: area di manovra comune, unità immobiliare al sub. 132, intercapedine, unità immobiliare al sub. 134.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Sup. catastale:** mq 42

**LOTTO 04.02.15**

AUTORIMESSA

**Descrizione:** **Autorimessa** al piano secondo interrato

**Ubicazione:** Verbania, via Via della Resistenza,

**Dati Catastali:** **C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 431, sub. 134, int. 71**

**Confini:** Box: area di manovra comune, unità immobiliare al sub. 133, intercapedine, unità immobiliare al sub. 135.





**Proprietà:** Quota 1/1

**Sup. catastale:** mq 57

**LOTTO 04.02.16**

AUTORIMESSA



**Descrizione:** **Autorimessa** al piano secondo interrato

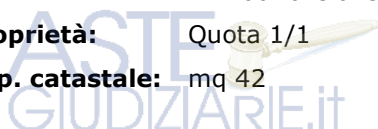
**Ubicazione:** Verbania, via Via della Resistenza,

**Dati Catastali:** **C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 431, sub. 135, int. 72**

**Confini:** Box: area di manovra comune, unità immobiliare al sub. 134, intercapedine, unità immobiliare al sub. 136.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Sup. catastale:** mq 42



**LOTTO 04.02.17**

AUTORIMESSA

**Descrizione:** **Autorimessa** al piano secondo interrato

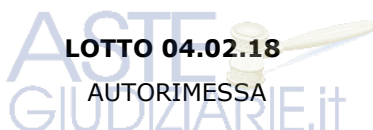
**Ubicazione:** Verbania, via Via della Resistenza,

**Dati Catastali:** **C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 431, sub. 137, int. 74**

**Confini:** Box: area di manovra comune, unità immobiliare al sub. 138, intercapedine da due lati.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Sup. catastale:** mq 42



**LOTTO 04.02.18**

AUTORIMESSA

**Descrizione:** **Autorimessa** al piano secondo interrato

**Ubicazione:** Verbania, via Via della Resistenza,

**Dati Catastali:** **C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 431, sub. 141, int. 61**

**Confini:** Box: unità immobiliari al sub. 139 e 140, area di manovra comune, unità immobiliare al sub. 142 e intercapedine.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Sup. catastale:** mq 41

**LOTTO 04.02.19**

AUTORIMESSA



**Descrizione:** **Autorimessa** al piano secondo interrato

**Ubicazione:** Verbania, via Via della Resistenza,

**Dati Catastali:** **C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 431, sub. 142, int. 60**



15

**Confini:** Box: unità immobiliare al sub. 141, area di manovra comune, unità immobiliare al sub. 143 e intercapedine.  
**Proprietà:** Quota 1/1  
**Sup. catastale:** mq 39

**LOTTO 04.02.20**  
AUTORIMESSA



**Descrizione:** **Autorimessa** al piano secondo interrato  
**Ubicazione:** Verbania, via Via della Resistenza,  
**Dati Catastali:** **C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 431, sub. 143, int. 59**  
**Confini:** Box: unità immobiliare al sub. 142, area di manovra comune, unità immobiliare al sub. 144 e intercapedine.  
**Proprietà:** Quota 1/1  
**Sup. catastale:** mq 39

**LOTTO 04.02.21**  
AUTORIMESSA

**Descrizione:** **Autorimessa** al piano secondo interrato  
**Ubicazione:** Verbania, via Via della Resistenza,  
**Dati Catastali:** **C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 431, sub. 144, int. 58**  
**Confini:** Box: unità immobiliare al sub. 143, area di manovra comune, unità immobiliare al sub. 145 e intercapedine.  
**Proprietà:** Quota 1/1  
**Sup. catastale:** mq 22



**LOTTO 04.02.22**  
AUTORIMESSA

**Descrizione:** **Autorimessa** al piano secondo interrato  
**Ubicazione:** Verbania, via Via della Resistenza,  
**Dati Catastali:** **C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 431, sub. 145, int. 57**  
**Confini:** Box: unità immobiliare al sub. 144, area di manovra comune, unità immobiliare al sub. 146 e intercapedine.  
**Proprietà:** Quota 1/1  
**Sup. catastale:** mq 33



**LOTTO 04.02.23**

AUTORIMESSA

**Descrizione:** Autorimessa al piano secondo interrato  
**Ubicazione:** Verbania, via Via della Resistenza,  
**Dati Catastali:** C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 431, sub. 148, int. 54  
**Confini:** Box: unità immobiliare al sub. 147, area di manovra comune, passaggio comune e intercapedine.  
**Proprietà:** Quota 1/1  
**Sup. catastale:** mq 24



**LOTTO 04.02.24**

AUTORIMESSA

**Descrizione:** Autorimessa al piano secondo interrato  
**Ubicazione:** Verbania, via Via della Resistenza,  
**Dati Catastali:** C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 431, sub. 149, int. 53  
**Confini:** Box: unità immobiliare al sub. 150, intercapedine su due lati.  
**Proprietà:** Quota 1/1  
**Sup. catastale:** mq 29

**LOTTO 04.02.25**

AUTORIMESSA

**Descrizione:** Autorimessa al piano secondo interrato  
**Ubicazione:** Verbania, via Via della Resistenza,  
**Dati Catastali:** C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 431, sub. 151, int. 51  
**Confini:** Box: locali comuni, intercapedine, unità immobiliare al sub. 150.  
**Proprietà:** Quota 1/1  
**Sup. catastale:** mq 37

