TRIBUNALE DI VERBANIA

N°10/2026 L.G.

Liquidazione giudiziale

[redacted]

Giudice delegato: dott.ssa Caterina Sinico

Curatore: avv. Giovanni Giacovelli

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA IMMOBILIARE

1. Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Davide Berrone, domiciliato in Omegna, Piazza Mameli 8, iscritto all'Albo presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia del VCO, al n°A102, ha redatto la presente perizia inerente la stima e la consistenza dei beni immobili di proprietà di [redacted] con sede in Verbania, Via Maurizio Muller 35/1, nell'ambito della procedura in epigrafe, su incarico conferito dal Curatore avv. Giovanni Giacovelli, autorizzato dal Giudice in data 07/04/2026 (allegato 1).

2. Accesso agli immobili

I sopralluoghi presso l'immobile si sono svolti autonomamente nei giorni 15 aprile, 19 maggio , 3 giugno 2026.

Albo Ingegneri VCO n°A102 - P.I. 01217190030 - Tel 347 2412837 – dberron@libero.it

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

3. Criteri di stima

Il giudizio di stima del valore commerciale è stato condotto con attribuzione di prezzi unitari alle superfici commerciali lorde, in relazione alla specifiche caratteristiche attribuibili agli immobili esaminati: ubicazione, estensione, accessibilità, le eventuali servitù attive e passive, quota di proprietà, età dei fabbricati, stato di conservazione e di ultimazione, prestazioni energetiche, destinazione d'uso, e richiesta nel mercato immobiliare attuale locale.

Ai fini delle valutazioni di mercato che seguono si ritiene opportuno utilizzare una stima di tipo sintetico per raffronto con i prezzi di mercato di immobili simili, introducendo successivamente variazioni in base alle caratteristiche sopra richiamate, come meglio illustrato in seguito. A titolo indicativo per i valori base di mercato è stato consultata la banca dei dati sintetici più recenti disponibili delle stime immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare), 2° semestre dell'anno 2025, con riferimento al Comune di ubicazione, alla zona, alla tipologia di immobile in base alla destinazione d'uso di interesse nella presente stima, dalla quale sono stati estratti i seguenti valori, espressi in €./mq lordo nella condizione di stato conservativo indicato con lettere maiuscole, ritenuto il più frequente nella zona.

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie lorda
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie lorda

Comune: VERBANIA

Fascia/zona: Centrale/ ABITATO DI INTRA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n°4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Destinazione residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2100	5,0	7,4
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1600	4,8	6,8
Box	NORMALE	750	1100	3,4	4,8

Albo Ingegneri VCO n°A102 - P.I. 01217190030 - Tel 347 2412837 – dberron@libero.it

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

- Destinazione commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Magazzini	NORMALE	300	550	1,4	2,6

- Destinazione terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Uffici	NORMALE	1000	1950	4,0	7,2

- Destinazione produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Laboratori	NORMALE	350	600	2,2	3,8

Nel caso specifico si evidenzia che l'attribuzione del valore di stima unitario finale (par.5 successivo) è stato principalmente condizionato dal fatto che buona parte degli immobili, come meglio specificato nelle singole descrizioni (beni n° 1-2-3-9-10-11-12) si trova in corso di ristrutturazione, priva di impianti, infissi, intonaci, pavimenti finiture di alcun tipo, ed in alcuni casi (beni 1-3-8-14) addirittura in assenza di elementi strutturali primari quali solai di soffitto o pavimento ed strutture di sostegno degli stessi.

4. Elenco e descrizione dei beni

4.1. Immobili in Verbania Intra, Piazza San Rocco 18 e Via Simonetta

Trattasi di immobili, di proprietà a [redacted] facenti parte di più ampio e vetusto fabbricato ad uso residenziale sito nel centro storico di Verbania Intra, con accesso da P.za San Rocco, ora identificato come "Condominio Casa Cotti", realizzato in muratura portante di pietra intonacata e copertura a falde inclinate con struttura in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi in laterizio.

Gli immobili oggetto della presente stima sono censiti presso l'Agenzia del Territorio (allegato 2) nel **Comune di Verbania, frazione Intra** come da seguente elenco numerato da 1 a 16.

Albo Ingegneri VCO n°A102 - P.I. 01217190030 - Tel 347 2412837 – dberron@libero.it

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

N.ro ordine	foglio	particella	sub	rendita	cat	cl.	mq	vani	indirizzo	piano	sup. catastale totale mq	Quota
1	63	236	9	€ 411,87	A/3	2		5,5	Piazza San Rocco 18	2	121	1
2	63	236	18	€ 216,91	A/3	1		3,5	Piazza San Rocco 18	2	63	1
3	63	236	26	€ 411,87	A/3	2		5,5	Piazza San Rocco 18	1	120	1
4	63	236	34	€ 16,27	C/2	4	15		Piazza San Rocco 18	T	23	1
5	63	236	40		bcnc					T		2/5
6	63	236	42		bcnc					2		1
7	63	236	44	€ 181,74	C/2	9	69		Piazza San Rocco 18	T	87	1
8	63	236	46	€ 142,54	C/3	3	115		Via F. Simonetta 8	S1	163	1
9	63	236	47	€ 41,83	C/2	6	27		Via F. Simonetta 8	S1	34	1
10	63	236	48	€ 20,14	C/2	6	13		Via F. Simonetta 8	T	18	1
11	63	236	52	€ 10,85	C/2	6	7		Piazza San Rocco 18	1	8	1
12	63	236	53	€ 149,77	A/3	2		2	Piazza San Rocco 18	2	44	1
13	63	236	54	€ 43,38	C/2	6	28		Piazza San Rocco 18	3	31	1
14	63	761	-	-	F/1		66		Via F. Simonetta snc	T	-	1
15	63	762	1	€ 96,16	C/6	2	38		Via F. Simonetta 8	T	38	1
16	63	763	1	€ 25,73	C/7	2	13		Via F. Simonetta 8	T	13	1

Si evidenzia che la rappresentazione grafica delle schede catastali dei suddetti immobili non sempre coincide con la reale consistenza, soprattutto per quanto riguarda le porzioni sottoposte agli interventi di ristrutturazione, che alla data della presente perizia risultano incompleti. Per comprendere la attuale consistenza immobiliare è pertanto opportuno riferirsi alle descrizioni del presente documento, ed alla documentazione fotografica di allegato n°3).

BENI ISCRITTI A CATASTO FABBRICATI DI VERBANIA - Foglio 63:

1) Piena ed intera proprietà: particella 236, sub 9: rendita €. 411,87, cat. A /3, classe 2, consistenza vani 5,5, indirizzo: Piazza San Rocco 18, piano 2, sup. tot. mq 121, sup. escluse aree scoperte mq 119.
Corrispondenza a Catasto Terreni: **Foglio 63, particella 236**.

Descrizione: Porzione di immobile sita a piano secondo rialzato. un tempo adibita ad abitazione, con piccolo balcone privo di parapetti, assoggettata a lavori di ristrutturazione interrotti, ora quasi totalmente priva di solaio a pavimento verso il sottostante sub 26 (bene n°3), altresì priva di tramezze interne, intonaci, infissi, sottofondi, finiture ed impianti, delimitato superiormente da tetto a falde inclinate a vista realizzato nel corso dei recenti lavori di ristrutturazione. Superficie commerciale lorda mq 122,60. Stato di conservazione pessimo.

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

Confini: prospetto su via Simonetta, prospetto su particelle 762/1, 763, subalterni 53,42,43,11.

2) Piena ed intera proprietà: particella 236, sub 18, rendita €. 216,91, cat. A/3, classe 1, consistenza vani 3,5, indirizzo: Piazza San Rocco 18, piano 2, sup. tot. mq 63, sup. escluse aree scoperte mq 63.
Corrispondenza a Catasto Terreni: **Foglio 63, particella 236**.

Descrizione: Porzione di immobile situata a piano secondo, un tempo adibita ad abitazione, assoggettata a lavori di ristrutturazione interrotti, priva di tramezze interne, sottofondi, infissi, parte degli intonaci, finiture ed impianti. Superficie commerciale lorda mq 65,30; altezza interna m 3,00.
Stato di conservazione pessimo.
Confini: prospetto su particella 239, subalterni 13, vuoto su subalterno 37, indi subalterni 42 e 53.

3) Piena ed intera proprietà: particella 236, sub 26, rendita €. 411,87, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, indirizzo: Piazza San Rocco 18, piano 1, sup. tot. mq 120, sup. escluse aree scoperte mq 118.
Corrispondenza a Catasto Terreni: **Foglio 63, particella 236**.

Descrizione: Porzione di immobile sita a piano primo un tempo adibita ad abitazione con piccolo balcone privo di parapetti, assoggettata a lavori di ristrutturazione interrotti, ora quasi totalmente priva di solaio a soffitto verso il soprastante sub 9 (bene n°1), altresì priva di intonaci e tramezze interne, infissi, finiture ed impianti. Superficie commerciale lorda mq 122,80. Stato di conservazione pessimo.
Confini: prospetto su particella 239 e 763, vuoto su p1, subalterni 52, 37, 7, vicolo G.B. Fusari.

4) Piena ed intera proprietà: particella 236, sub 34, rendita €. 16,27, cat. C/2, classe 4, indirizzo: Piazza San Rocco 18, piano T, sup. tot. mq 23.
Corrispondenza a Catasto Terreni: **Foglio 63, particella 236.**

Descrizione: Locale di deposito situato al piano terra, con accesso dal successivo subalterno 44 (bene n°7), dotato di modesta apertura di aerazione, pareti intonacate, pavimento in piastrelle ceramiche, privo di impianti. Superficie commerciale lorda mq 20,30, altezza interna compresa fra m 2,15 e m 2,75. Stato di conservazione buono

Albo Ingegneri VCO n°A102 - P.I. 01217190030 - Tel 347 2412837 – dberron@libero.it

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

Confini: interrato su più lati di altra particella, subalterno 44.

5) Proprietà di 2/5: particella 236, sub 40: Bene comune non censibile (area di manovra) ai sub 30, 31, 34, 44, 55.
indirizzo: Piazza San Rocco 18, piano T.
Corrispondenza a Catasto Terreni: **Foglio 63, particella 236**.

Descrizione: Area coperta classificata come bene comune non censibile, di accesso carrabile ai subalterni 30, 31, 34, 44, 55 confinanti, pavimentata in piastrelle ceramiche, dotata di impianto di illuminazione, a cui si accede dal corridoio carrabile comune di cui al subalterno 37, attraverso il portone di ingresso condominiale principale carrabile da P.za S. Rocco, indi attraverso portone metallico scorrevole automatizzato. Le misure minime di passaggio carraio sono pari a m 1,95 di larghezza e m 2,50 di altezza.
Confini: subalterni 37, 55, 30, ancora 55, subalterni 47, 48, 44, 31.

6) Piena ed intera proprietà: particella 236, sub 42: Bene comune non censibile ai sub. 18 e 53.
indirizzo: Piazza San Rocco 18, piano 2.
Corrispondenza a Catasto Terreni: **Foglio 63, particella 236**.

Descrizione: Area coperta classificata come bene comune non censibile, ai subalterni 18, 53, aperta lungo un intero lato prospettante su terrazzo comune di cui al subalterno 37.
Confini: sub 9, 53, 18, 43, vuoto su sub 37.

7) Piena ed intera proprietà: particella 236, sub 44, rendita €. 181,74, cat. C/2, classe 9, consistenza mq 69, indirizzo: Piazza San Rocco 18, piano T, sup. tot. mq 87.
Corrispondenza a Catasto Terreni: **Foglio 63, particella 236**.

Descrizione: Locale di deposito situato al piano terra, con accesso da P.za San Rocco attraverso ingresso e spazi di manovra comuni di cui ai sub 37 e 40, di misure minime nette di passaggio pari a m 1,95 di larghezza e m 2,50 di altezza, dotato di porta basculante metallica di misure minime nette di passaggio pari a m 2,85 di larghezza e m 1,95 di altezza, pareti intonacate, pavimento in piastrelle ceramiche, privo di ulteriori affacci, comunicante con altro locale di deposito sub 34 (bene n°4). Superficie commerciale lorda mq 83,90, altezza interna compresa fra m 2,20 e m 3,60. Stato di conservazione buono.
Confini: sub 50, interrato di altra particella, indi subalterno 34, interrato su particelle 242 e 238, indi subalterni 31, 40, 48.

Albo Ingegneri VCO n°A102 - P.I. 01217190030 - Tel 347 2412837 – dberron@libero.it

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

8) Piena ed intera proprietà: particella 236, sub 46, rendita €. 142,54, cat. C/3, classe 3, consistenza mq 115, indirizzo: Via Francesco Simonetta 8, piano S1, sup. tot. mq 163.
Corrispondenza a Catasto Terreni: **Foglio 63, particella 236**.

Descrizione: Unità a piano interrato un tempo adibita a laboratorio, cantine e deposito, con pareti intonacate, pavimento in cemento e lastre di pietra, soffitti a volta, priva di impianti efficienti e con infissi assenti o fortemente ammalorati.
L' accesso avviene dal mappale 762 (successivo bene 15), che tuttavia risulta attualmente privo di un ingresso praticabile dalla confinante via Simonetta, da cui è separato da un muro con sovrastante recinzione fissa, per rinuncia a servitù di passaggio attraverso la proprietà di terzi dell'attuale mappale 239 dotata di cancello su via Simonetta, sancita con atto in data 28/05/2024 (allegato 5 - atto n°5, successivo p.to 4.5). Superficie lorda mq 208, altezza interna compresa fra m 1,80 e m 4,45. Stato di conservazione da mediocre a pessimo.
Si evidenzia la presenza di materiali di rifiuto da demolizione e deposito di materiali da costruzione vari, prevalentemente costituiti da pannelli di poliuretano e lana di roccia per isolamento termico.
Confini: interrati su: vicolo G.B. Fusari, via Simonetta, particelle 762, 763, 239, sub 47, interrati di particelle 236 e 234.

---

9) Piena ed intera proprietà: particella 236, sub 47, rendita €. 41,83, cat. C/2, classe 6, consistenza mq 27, indirizzo: Via Francesco Simonetta 8, piano S1, sup. tot. mq 34.
Corrispondenza a Catasto Terreni: **Foglio 63, particella 236**.

Descrizione: Locale di deposito situato a piano interrato, con accesso dalla unità precedente sub 46 (bene n°8), adibita a deposito con pareti intonacate, pavimento in cemento, priva di impianti efficienti.
Superficie commerciale lorda mq 32,60, altezza interna compresa fra m 2,40 e m 4,05. Stato di conservazione da mediocre a pessimo. Su circa metà della superficie interna è assente il soffitto che la divide dal subalterno 48 successivo (bene n°10) posto superiormente. Si evidenzia la presenza di materiali di rifiuto da demolizione e deposito di materiali da costruzione vari.
Confini: subalterno 46, interrato particella 236.

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

10) Piena ed intera proprietà: particella 236, sub 48, rendita €. 20,14, cat. C/2, classe 6, consistenza mq 13, indirizzo: Via Francesco Simonetta 8, piano T, sup. tot. mq 18.
Corrispondenza a Catasto Terreni: **Foglio 63, particella 236**.

Descrizione: locale di deposito situato a piano terreno, privo di accessi e di solaio a pavimento che lo divideva dal subalterno 47 (bene n°9) posto inferiormente, con pareti intonacate, finestra prospettante su terrazzo interno di cui al sub 37, pavimento in cemento, privo di impianti efficienti.
Superficie commerciale lorda mq 32,60, altezza interna compresa fra m 2,40 e m 3,80. Stato di conservazione da mediocre a pessimo.
Confini: subalterni 52, 49, 50, 44, 40, 37.

---

11) Piena ed intera proprietà: particella 236, sub 52, rendita €. 10,85, cat. C/2, classe 6, consistenza mq 7, indirizzo: Piazza San Rocco 18, piano 1, sup. tot. mq 8.
Corrispondenza a Catasto Terreni: **Foglio 63, particella 236**.

Descrizione: Locali fatiscenti di vetusto w.c. e deposito situati a piano primo con pareti intonacate, pavimento in cemento, privi di impianti.
Superficie commerciale lorda mq 12,40, altezza interna m 2,00. Stato di conservazione pessimo.
Confini: subalterni 26, 48, 7, 37.

---

12) Piena ed intera proprietà: particella 236, sub 53, rendita €. 149,77, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 2, indirizzo: Piazza San Rocco 18, piano 2, sup. tot. mq 44, sup. escluse aree scoperte mq 44.
Corrispondenza a Catasto Terreni: **Foglio 63, particella 236**.

Descrizione: Porzione di immobile situata a piano secondo, un tempo adibita ad unico locale di abitazione, assoggettata a lavori di ristrutturazione interrotti, priva di sottofondi, infissi, parte degli intonaci, infissi, finiture ed impianti. Superficie commerciale lorda mq 46,10; altezza interna m 3,00. Stato di conservazione pessimo.
Confini: prospetto su particelle 763 e 239, indi subalterni 18, 42, 9.

---

13) Piena ed intera proprietà: particella 236, sub 54, rendita €. 43,38, cat. C/2, classe 6, consistenza mq 28, indirizzo: Piazza San Rocco 18, piano 3, sup. tot. mq 31.
Corrispondenza a Catasto Terreni: **Foglio 63, particella 236**.

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

Descrizione: Unità ad uso residenziale situata a piano terzo/sottotetto, assoggettata a lavori di costruzione e ristrutturazione interrotti, allo stato rustico, priva di pavimenti, intonaci, serramenti, pavimenti, impianti e finiture di alcun tipo, con soffitto a tetto in struttura lignea a vista, terrazzo parzialmente coperto, orditura metallica incompleta delle pareti interne a secco, con deposito di materiale di cantiere costituito da confezioni di materassini di lana di vetro isolante. Superficie commerciale lorda mq 123,60; altezza interna compresa fra m 2,10 e m 3,40. Stato di conservazione buono.
Confini: prospetto su particelle 762,763, 239, indi subalterno 13, prospetto su subalterni 4, 37, 7, indi subalterno 22, particella 234, prospetto su vicolo G.B. Fusari, via Simonetta.

---

14) Piena ed intera proprietà: particella 761, cat. F/1, consistenza mq 66, indirizzo: Via Francesco Simonetta snc, piano T.
Corrispondenza a Catasto Terreni: **Foglio 63, particella 761.**

Descrizione: Area urbana di forma pressoché rettangolare, di superficie pari a mq 66, adibita a prato, con alberi ad alto fusto ed arbusti incolti di varia foggia e dimensione, confinante lungo il lato maggiore con Via Simonetta. I confini con il vicino mappale 239 non risultano materializzati in loco.
Il suddetto sedime non ha attualmente un accesso praticabile dalla pubblica via, da cui è separato da un muro con sovrastante recinzione fissa, per rinuncia a servitù di passaggio sancita con atto in data 28/05/2024 (allegato 5 - atto n°5, successivo p.to 4.5) attraverso la contigua proprietà di terzi, di cui al mappale 239, dotata invece di cancello su via Simonetta.
Confini: via Simonetta, particelle 251 e 239.

---

15) Piena ed intera proprietà: particella 762, sub 1, rendita €. 96,16, cat. C/6, classe 2, consistenza mq 38, indirizzo: Via Francesco Simonetta 8, piano T, sup. tot. mq 38.
Corrispondenza a Catasto Terreni: **Foglio 63, particella 762.**

Descrizione: Posto auto scoperto con pavimento in cemento, di forma pressoché rettangolare, di superficie pari a mq 38, confinante con Via Simonetta e confinante con il vicino mappale 239, ed occupato da macerie e materiale di cantiere.
Il suddetto sedime non ha attualmente un accesso praticabile dalla pubblica via, da cui è separato da un muro con sovrastante recinzione fissa, per rinuncia a servitù di passaggio sancita con atto in data 28/05/2024 (allegato 5 - atto n°5, successivo p.to 4.5) attraverso la

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

contigua proprietà di terzi, di cui al mappale 239, dotata invece di cancello su via Simonetta.

Confini: via Simonetta, particelle 239, 763, 236.

I confini con il vicino mappale 239 non risultano materializzati in loco.

16) Piena ed intera proprietà: particella 763, sub 1, rendita €. 27,53, cat. C/7, classe 2, consistenza mq 13, indirizzo: Via Francesco Simonetta 8, piano T, sup. tot. mq 13.
Corrispondenza a Catasto Terreni: **Foglio 63, particella 763**.

Descrizione: Area scoperta un tempo interamente occupata da una pensilina ora demolita, di forma pressoché rettangolare e di superficie pari a mq 13, confinante con il mappale 762 precedente e la proprietà di terzi di cui al mappale 239.

Il suddetto sedime non ha attualmente un accesso praticabile dalla pubblica via, essendo raggiungibile solamente con transito sul vicino sedime di cui alla particella 762/1 (bene n°15), il quale è separato dalla via Simonetta da un muro con sovrastante recinzione fissa, per rinuncia a servitù di passaggio sancita con atto in data 28/05/2024 (allegato 5 - atto n°5, successivo p.to 4.5) attraverso la contigua proprietà di terzi, di cui al mappale 239, dotata invece di cancello su via Simonetta.

Confini: particelle 762, 239, 236.

I confini con il vicino mappale 239 non risultano materializzati in loco.

4.2. Accertamento regolarità edilizia e catastale – Destinazione urbanistica dell'area - conformità impianti

L'immobile in oggetto è parte di un fabbricato realizzato presumibilmente a partire dalla fine del 1800.

L'immobile è compreso in area classificata in base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Verbania, ex art. 32 "Centri storici e nuclei di antica formazione (NAF).

In esito all'accesso atti eseguito presso il Comune di Verbania sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi, afferenti le porzioni oggetto di perizia e relativi spazi comuni (allegato 4):

n°3 PRATICHE CARTACEE (allegato 4A)

1) Concessione edilizia in sanatoria n° 166/89 del 28 marzo 1989;

2) DIA 21/1/2000 prot. 2945;

Albo Ingegneri VCO n°A102 - P.I. 01217190030 - Tel 347 2412837 – dberron@libero.it

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

3) DIA 30/09/2010 prot. 0040920;

n°6 PRATICHE TELEMATICHE (allegato 4B)

Segue elenco (la descrizione sintetica degli interventi si riferisce esclusivamente a quanto eseguito su parti di fabbricato ora oggetto della presente perizia):

1) Cila prot. 30293 del 27.07.2015:
Posa porta basculante ingresso sub 44 e demolizione pareti interne.
Intervento conforme.

2) SCIA prot. 43542 del 20.09.2018:
Manutenzione straord per rifacimento parziale copertura, solo in modesta parte insistente su beni in perizia.
Comunicazione di collaudo finale 18/12/2018.

3) SCIA prot. 35686 del 04.09.2020:
Ristrutturazione generale con recupero sottotetto inerenti i sub 9-18-26-42-53-544

4) SCIA prot. 25746 del 19.05.2021:
Rifacimento copertura e sistemazione facciate afferente i sub 34 e 44.
Comunicazione di ultimazione lavori 29/11/2021.

5) Denuncia sismica prot. 55486 del 05/10/2022 riferita ad intervento SCIA 3)
Gli interventi risultano eseguiti solo parzialmente, pertanto non è stato redatto il collaudo statico, né il certificato di fine lavori ai sensi della normativa Regionale e statale vigenti.

6) SCIA prot. 10381 variante del 21/02/2024 alla SCIA 3) precedente:
Ristrutturazione generale con recupero sottotetto afferente i subb. 9-18-26-42-53-54.
I lavori risultano incompiuti, e la validità del titolo edilizio scaduta il 18.03.2025, come da comunicazione di proroga inoltrata dalla titolare ed in allegato.

Per quanto attiene i lavori sino ad ora eseguiti, sussiste la sostanziale conformità al suddetto titolo edilizio afferente più recente.

Per quanto attiene la regolarità degli impianti, il compendio immobiliare è da considerare totalmente privo di impianti, con eccezione del subalterno 40 (bene n°5), spazio comune condominiale.

4.3. Stato di possesso e occupazione - contesto condominale

Immobile inserito in contesto condominale formalmente costituito, denominato "Condominio Casa Cotti".

Su richiesta del sottoscritto perito, l'amministratore condominiale pro-tempore ha trasmesso il bilancio consuntivo dell'esercizio ordinario gen-dic 2025 con un consuntivo complessivo spese pari a €.7.851.25, un bilancio preventivo pari a € .8.900,00 e le rate di spesa come da seguente prospetto

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

Prospetto rate raggruppato per anagrafica

Condominio CASA COTTI - C. Fisc. 93030560036
Piazza San Rocco, 18 - 28921 Verbania (VB)
INTESA san paolo - IBAN IT54 Y 03069 22410 100000064632

Esercizio ordinario "2026"
Periodo: 01/01/2026 - 31/12/2026

	Preventivo di gestione	Saldi fine es. prec.	Totale preventivo	Rata n. 1 30/04/2026	Rata n. 2 30/06/2026	Ripristino Liquidità nr. 1 30/06/2026 Fuori prev.	Rata n. 3 30/09/2026	Ripristino Liquidità nr. 2 30/09/2026 Fuori prev.	Rata n. 4 31/10/2026	Rata n. 5 31/12/2026	Quote a rimborso
[redacted]	-731,88	239,56	-492,32	98,00	98,00	122,00	98,00	123,66	98,00	100,32	0,00
[redacted]	-1.159,77	162,48	-997,29	198,00	198,00	215,00	198,00	216,29	198,00	205,29	0,00
[redacted]	-2.034,97	101,67	-1.933,30	362,00	362,00	328,00	362,00	339,85	425,00	422,30	0,00
[redacted]	-246,96	34,54	-212,42	0,00	84,00	0,00	0,00	88,72	84,00	44,42	0,00
[redacted]	-246,96	39,50	-207,46	0,00	82,00	0,00	0,00	88,72	82,00	43,46	0,00
[redacted]	-246,96	34,59	-212,37	0,00	84,00	0,00	0,00	88,72	84,00	44,37	0,00
[redacted]	-246,96	34,81	-212,15	0,00	84,00	0,00	0,00	88,72	84,00	44,15	0,00
[redacted]	-868,78	88,15	-780,63	156,00	156,00	117,00	156,00	118,71	156,00	156,63	0,00
[redacted]	-568,32	108,74	-459,58	91,00	91,00	103,00	91,00	103,88	91,00	95,58	0,00
[redacted]	-269,27	42,01	-227,26	0,00	82,00	0,00	0,00	41,53	82,00	63,26	0,00
[redacted]	-1.158,23	-1.293,61	-2.451,84	490,00	490,00	0,00	490,00	0,00	490,00	491,84	0,00
[redacted]	0,00	233,38	233,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-233,38
[redacted]	-1.120,99	-33,33	-1.154,32	230,00	230,00	133,00	230,00	133,22	230,00	234,32	0,00
Totale (Euro)	**-8.900,05**	**-207,51**	**-9.107,56**	**1.625,00**	**2.041,00**	**1.018,00**	**1.625,00**	**1.432,02**	**2.104,00**	**1.945,94**	**-233,38**

. Il medesimo Amministratore ha comunicato l'assenza alla data del 22 aprile 2026, di spese straordinarie approvate.

La quota millesimale di partecipazione alle spese condominiali attribuita a [redacted] è pari alla quota complessiva indicata in 43,836 millesimi, come risulta dalla seguente tabella fornita dall'Amministratore.

Palazzina 1		Proprietà
Int.01	[redacted]	103,6
Int.01		
Int.02		82,01
Int.03		85,83
Int.04		95,6
Int.05		34,445
Int.05		34,445
Int.05		34,445
Int.05		34,445
Int.06		91,73
Int.07		72,83
Int.08		0,08
Int.08		0,08
Int.08		0,08
Int.08		0,08
Int.09		80,51
Int.09		
Int.10		3,57
Int.11		16,16
Int.11		
Int.13		3,87
Int.12		38,15
Int.12		
Int.16		183,5
Int.14		0,908
Int.14		1,816
Int.14		1,816
TOTALE MILLESIMI		1000

Albo Ingegneri VCO n°A102 - P.I. 01217190030 - Tel 347 2412837 – dberron@libero.it

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

Si evidenzia che la suddetta quota coincide sostanzialmente con la quota di 43,84 millesimi afferente i soli immobili di cui ai sub 34 e 44 (beni n°4 e 7), indicata nell'atto di compravendita 2) (allegato 5 e successivo p.to 4.5), escludendo pertanto da questo conteggio il resto del compendio immobiliare oggetto di perizia, che ne costituisce maggior parte, ancorché ad oggi prevalentemente allo stato di cantiere edile.

4.4. Attestati di prestazione energetica

Tutti gli immobili oggetto della presenta stima, per classificazione (autorimesse, depositi privi di impianti termici) e/o per stato di consistenza e conservazione (immobili in corso di ristrutturazione, inagibili, privi di infissi e di impianti, ruderi) non sono soggetti all'obbligo di redazione di Attestato di Prestazione Energetica, essendo ricompresi fra quelli esclusi da obbligo APE nell'elenco di cui all'allegato n°1, Appendice A, al D.M. 26 giugno 2015.

4.5. Cronistoria ipotecaria

4.5.1 Atti di provenienza e titoli afferenti (allegato 5)

1) Compravendita, presso notaio Maurizio Terragni in Cannobio, in data 02/03/2016 , rep n°27277, racc. n°13553, trascritto a Verbania il 16/03/2016 n.ri 2433/1910, avente per oggetto la vendita degli immobili comprendenti gli attuali **beni n°14-15-16** della presente perizia da parte di [redacted]

- [redacted] acquistava da [redacted] 1/4 dell'intero fabbricato che era censito al ct f 63 n 239 di mq 600 ed era costituito dalle unità imm.ri individuate con i sub 3-4-6-7 del mappale 149 del foglio 22 (ora f 63);
- [redacted] acquistava da [redacted] la quota di 3/4 delle tre uu imm.ri individuate con i subb 3-4-6 , successivamente trasformate in altre unità fra cui il mappale 763/1 (tettoia ora demolita).

2) Compravendita e costituzione di servitù, presso Notaio Monica Gramatica in Verbania, in data 14 maggio 2020, rep. n°9625, n°6239 progr., registrato a Verbania il 05 maggio 2020 n°1823, Serie 1T, ed ivi trascritto in pari data ai n.ri 4204/3219, 4205/3220, 4206/3221, avente per oggetto la vendita e/o costituzione di servitù dei **beni n°1-2-3-6-8-9-12-13-14-15-16** della presente perizia da parte di [redacted] per sé ed in rappresentanza di [redacted] e [redacted] alla società [redacted] rappresentata dal sig. [redacted]

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

Nota: le servitù qui costituite sono state estinte con atto 5) di rinunzia abdicativa del 28/05/2024.

3) Compravendita in data 30 ottobre 2023, presso Notaio Fabio Pala in Arona, Rep. n°66.257, Racc. n°17.755, registrato a Novara il 02 novembre 2023 n°13117, Serie 1T, ed trascritto a Verbania il 03 novembre 2023 Reg. gen n°13172, Reg. part. n°10767, avente per oggetto la vendita **dei beni n°4-5-7** della presente perizia da parte di [redacted] alla società [redacted] rappresentata dal sig. [redacted]

4) Compravendita in data 28 maggio 2024, presso Notaio Fabio Pala in Verbania, Rep. n°66.972, Racc. n°18.301, registrato a Novara il 03 giugno 2024, n°6321, Serie 1T, ed trascritto a Verbania in pari data, Reg. gen n°6202, Reg. part. n°5247, avente per oggetto la vendita dei **beni n°10-11** della presente perizia da parte di [redacted] rappresentata dal sig. [redacted]

5) Rinunzia abdicativa a servitù, in data 28 maggio 2024, presso Notaio Fabio Pala in Verbania, Rep. n°66.973, Racc. n°18.302, registrato a Novara il 03 giugno 2024, n°6322, Serie 1T, ed trascritto a Verbania in pari data, Reg. gen / Reg. part. numeri 6204/5249, 6205/5250, 6206/5251, avente per oggetto le rinunce gratuite ed irrevocabili alle mutue servitù di passo pedonale e carraio, e di non realizzare alcun tipo di recinzione sancita con atto 2) sulle particelle a Catasto Fabbricati foglio 63, particelle 761, 762/1, 763/1 di [redacted] e le particelle 239/11, 239/12 di terzi confinanti.

4.5.2. passaggi di proprietà antecedenti e ispezione ipotecaria storica - allegato 6):

1) Quanto ai beni n°1-2-3-6-8-9-12-13

- particella 236 sub 9 (ex 148/9);

- particella 236 sub 18 (ex 148/18, ex 148/5);

- particella 236 sub 26 (ex 148/26, ex 148/6);

- particella 236 sub 42 (bcnc ai sub 18-53);

- particella 236 sub 53 - 54 (originati da 236/27, ex 148/27, ex 148/6);

- particella 236 sub 46 - 47 (originati da 236/16, ex 148/16, ex 148/3);

A) n°2170/1960 del 07/09/1935: Compravendita rogito Notaio Crosetto 29/09/1935, rep. n°7019

B) n°1185/1029 del 04/06/1940: Testamento di [redacted], Notaio Crosetto, rep. n°8537;

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

C) n°2139/1888 del 03/10/1940:Denuncia di successione di [redacted]

D1-D2) n°2655/2441, n° 2656/2442 del 10/11/1942: Note di trascrizione di divisione tra [redacted] e gli eredi di [redacted],;

E) n°1353/1257 in data 05/07/44: Denuncia di successione di [redacted], a favore di [redacted] gravata da usufrutto a favore di [redacted];

F) n°3611/3194 del 03/09/1962: Stralcio divisionale a favore di [redacted] ferma restando la comunione tra [redacted], con usufrutto a favore della madre [redacted], a rogito Notaio Matricardi rep. n°8.576 del 24/07/1962;

G) n°10419/8177 del 11/11/1997: Denuncia di successione di [redacted] deceduto a Verbania il 24/11/1996, a favore della madre [redacted] e delle sorelle [redacted] e [redacted]

H) n°10882/7785 del 19/08/2008: Successione di [redacted] deceduta il [redacted] a favore delle figlie [redacted]

---

2) Quanto ai beni n°4-7:

- particella 236 sub 34;

- particella 236 sub 44;

A) n°2170/1960 del 07/09/1935: Compravendita rogito Notaio Crosetto 29/09/1935, rep. n°7019

B) n°1185/1029 del 04/06/1940: Testamento di [redacted] Notaio Crosetto, rep. n°8537;

C) n°2139/1888 del 03/10/1940:Denuncia di successione di [redacted]

D1-D2) n°2655/2441, n° 2656/2442 del 10/11/1942: Note di trascrizione di divisione tra [redacted];

I) n°7315/6029 del 10/11/1978: Divisione tra fratelli [redacted].

J) n°5398/4387 del 05/06/2018: Successione testamentaria di [redacted] (eredi [redacted]) e rettifica alla successione trascritta n°4003/3281 del 23/04/2018;

---

3) Quanto ai beni n°10-11:

- particella 236 sub 48 (originati da 236/16, ex 148/16, ex 148/3);

- particella 236 sub 52 (originati da 236/27, ex 148/27, ex 148/6);

A) n°2170/1960 del 07/09/1935: Compravendita rogito Notaio Crosetto 29/09/1935, rep. n°7019

B) n°1185/1029 del 04/06/1940: Testamento di [redacted] in data 22/05/1940, Notaio Crosetto, rep. n°8537;

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

C) n°2139/1888 del 03/10/1940:Denuncia di successione di [redacted]

D1-D2) n°2655/2441, n° 2656/2442 del 10/11/1942: Note di trascrizione di divisione tra [redacted] e gli eredi di [redacted];;

E) n°1353/1257 in data 05/07/44: Denuncia di successione di [redacted] a favore di [redacted], gravata da usufrutto a favore di [redacted]

F) n°3611/3194 del 03/09/1962: Stralcio divisionale a favore di [redacted], ferma restando la comunione tra [redacted], con usufrutto a favore della madre [redacted], a rogito Notaio Matricardi rep. n°8.576 del 24/07/1962;

G) n°10419/8177 del 11/11/1997: Denuncia di successione di [redacted] deceduto a Verbania il 24/11/1996, a favore della madre [redacted] e delle sorelle [redacted] e [redacted]

H) n°10882/7785 del 19/08/2008: Successione di [redacted], deceduta il [redacted], a favore delle figlie [redacted].

K) n°3956/3038 del 27/05/2020: vendita di quota di 1/4 da [redacted] a favore di [redacted]

L) n°15719/12487 del 21/12/2021: Successione di [redacted] deceduta il [redacted] a favore di [redacted]

M) n°8588/7114 del 10/07/2023: Successione di [redacted] deceduta il [redacted] a favore di [redacted]

---

5) Quanto al bene n°5:

- particella 236 sub 40, quota di 2/5 (ex 148 sub 35, ex 148 sub 21, ex 148 sub 2):

Successione in morte di [redacted] nato a [redacted] deceduto a Milano il [redacted], regolata da testamenti olografi in data 18/04/2010 e 25/11/2011, pubblicati a rogito Notaio Gianluca Zanini di Milano in data 25/01/2018, n. rep. 4.236 (reg. a Milano il 26/01/2018 n°2774 serie 1T;

ed inoltre:

D1-D2) n°2655/2441, n° 2656/2442 del 10/11/1942: Note di trascrizione di divisione tra [redacted] e gli eredi di [redacted];;

E) n°7315/6029 del 10/11/1978: Divisione tra fratelli [redacted].

J) n°5398/4387 del 05/06/2018: Successione testamentaria di [redacted] (eredi [redacted]) e rettifica alla successione trascritta n°4003/3281 del 23/04/2018;

- accettazione tacita di eredità trascritta a Verbania il 20/10/2023, n°12596/10300.

---

5) Quanto ai beni n°14-15-16 (ex particella 239, ex particella 149 sub 3-4-6-7):

- particella 761;

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

- particella 762 sub 1;

- particella 763 sub 1;

A) n°2170/1960 del 07/09/1935: Compravendita rogito Notaio Crosetto 29/09/1935, rep. n°7019

B) n°1185/1029 del 04/06/1940: Testamento di [redacted], Notaio Crosetto, rep. n°8537;

C) n°2139/1888 del 03/10/1940:Denuncia di successione di [redacted];

D1-D2) n°2655/2441, n° 2656/2442 del 10/11/1942: Note di trascrizione di divisione tra [redacted] e gli eredi di [redacted];

E) n°1353/1257 in data 05/07/44: Denuncia di successione di [redacted], a favore di [redacted], gravata da usufrutto a favore di [redacted]

F) n°3611/3194 del 03/09/1962: Stralcio divisionale a favore di [redacted] ferma restando la comunione tra [redacted], con usufrutto a favore della madre [redacted], a rogito Notaio Matricardi rep. n°8.576 del 24/07/1962;

G) n°10419/8177 del 11/11/1997: Denuncia di successione di [redacted],deceduto a [redacted] a favore della madre [redacted], e delle sorelle [redacted]

H) n°10882/7785 del 19/08/2008: Successione di [redacted] deceduta il [redacted] a favore delle figlie [redacted]

4.6. Accertamento ed identificazione di vincoli ed oneri giuridici gravanti sugli immobili – servitù attive e passive trascritte.

4.6.1. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro [redacted] (allegato 7):

N° ordine con riferimento all'ispezione n°T90127 del 03/05/2026:

- 8. ISCRIZIONE CONTRO del 01/06/2022 - Reg. Gen. n° 6924 - Reg. Part. n°815 - Notaio Fabio Pala Rep. n° 64531/16379 del 31/05/2022: Ipoteca volontaria sui beni n°1-2-3-6-8-9-12-13-14-15-16, derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato. Capitale €.550.000,00 - Importo totale €. 1.100.000,00, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, con sede in Torino, sui beni n°1-2-3-6-8-9-12-13-14-15-16.

- 12. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/04/2026 - Reg. Gen. n°4304 - Reg. Part. n° 3486 - Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale: Tribunale di Verbania Rep. n°14/2026 del 25/03/2026, a favore della massa dei creditori di [redacted]

4.6.2. Servitù trascritte

Le servitù costituite nell'atto presso Notaio Monica Gramatica in Verbania, in data 14 maggio 2020, rep. n°9625, n°6239 (atto n°2 - p.to 4.5.1) sono state estinte con atto di Rinunzia abdicativa a servitù, in data 28 maggio 2024, presso Notaio Fabio Pala in Verbania, Rep. n°66.973, Racc. n°18.302 (atto n° 5 - p.to 4.5.1.).

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

5. Stima LOTTO UNICO

N.ro ordine	foglio	Particella	sub	cat	cl.	piano	sup. cat. totale mq	quota	Sup. lorda	prezzo unitario	valore
1	***63***	***236***	**9**	A/3	2	2	121	1	122,60	€ 450,00	**€ 55.170,00**
2	***63***	***236***	**18**	A/3	1	2	63	1	65,30	€ 650,00	**€ 42.445,00**
3	***63***	***236***	**26**	A/3	2	1	120	1	122,80	€ 450,00	**€ 55.260,00**
4	***63***	***236***	**34**	C/2	4	T	23	1	20,30	€ 400,00	**€ 8.120,00**
5	***63***	***236***	**40**	bcnc		T		2/5	0,00	€ 0,00	**€ 0,00**
6	***63***	***236***	**42**	bcnc		2		1	0,00	€ 0,00	**€ 0,00**
7	***63***	***236***	**44**	C/2	9	T	87	1	83,90	€ 530,00	**€ 44.467,00**
8	**63**	**236**	**46**	C/3	3	S1	163	1	208,00	€ 250,00	**€ 52.000,00**
9	***63***	***236***	**47**	C/2	6	S1	34	1	32,60	€ 250,00	**€ 8.150,00**
10	***63***	***236***	**48**	C/2	6	T	18	1	16,20	€ 120,00	**€ 1.944,00**
11	***63***	***236***	**52**	C/2	6	1	8	1	12,40	€ 200,00	**€ 2.480,00**
12	***63***	***236***	**53**	A/3	2	2	44	1	46,10	€ 650,00	**€ 29.965,00**
13	***63***	***236***	**54**	C/2	6	3	31	1	123,60	€ 650,00	**€ 80.340,00**
14	***63***	***761***	**-**	F/1		T	-	1	66,00	€ 100,00	**€ 6.600,00**
15	***63***	***762***	**1**	C/6	2	T	38	1	38,00	€ 100,00	**€ 3.800,00**
16	***63***	***763***	**1**	C/7	2	T	13	1	13,00	€ 100,00	**€ 1.300,00**
											----------
										totale	**€.392.041,00 + IVA**

Il valore di stima complessivo è comprensivo della proporzionale quota di comproprietà sulle parti e spazi comuni dell'edificio, nonché sulle aree pertinenziali condominiali, espressamente individuati e censiti nel Catasto Fabbricati quali Beni Comuni Non Censibili (BCNC) oltre a quelli sopra indicati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del Codice Civile.

Albo Ingegneri VCO n°A102 - P.I. 01217190030 - Tel 347 2412837 – dberron@libero.it

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

6. Accertamento divisibilità dei beni.

A causa della tipologia e disposizione planimetrica dei beni, del coinvolgimento della maggior parte di essi nell'intervento di ristrutturazione di cui al cantiere edile con lavori interrotti, e dell'inopportunità della vendita separata di box o depositi, a giudizio dello scrivente non si suggerisce allo stato attuale l'ipotesi di valorizzazione più vantaggiosa con la creazione di lotti separati.

In evasione al mandato ricevuto

Omegna, 08 ottobre 2026

Il Consulente tecnico incaricato

dott. ing. Davide Berrone

ORDINE DEGLI INGEGNERI VERBANO CUSIO OSSOLA
Dott. Ing. DAVIDE BERRONE N° 102



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