

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

GRUPPO PALESE		FALLIMENTO n° 18/2019		
4	RESIDENZA VILLA GAVOTTI in liquidazione	Palazzo Litta, Via Della Resistenza, Verbania Intra (VB)	N°rif	04.02.03

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:

OGGETTO DELLA STIMA:	<i>In Comune di Verbania, nel complesso condominiale sito in Via della Resistenza denominato "Palazzo Litta": n°1 SOTTOTETTO NON ABITABILE</i>
---------------------------------	---



Sezione A	DATI CATASTALI
------------------	-----------------------

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

Catasto dei Fabbricati								
Comune di	Verbania							
Indirizzo	VIA DELLA RESISTENZA n. 26 piano 5 int. S8 scala B;							
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
52	431	165		C/2	3	mq 60	63 mq	€ 55,78
CONFINI	vano scala comune, sottotetto S7.							
NOTA	La situazione catastale dell'immobile è regolare							

Sezione B	DESCRIZIONE DEL CESPITE
------------------	--------------------------------

UBICAZIONE	
Comune	Verbania-Intra
Provincia	Verbania
Indirizzo	Via della Resistenza, n. 26;
ZONA	
Posizione	Zona centrale del nucleo urbano di Verbania Intra
Caratteristiche	Area completamente urbanizzata caratterizzata prevalentemente da fabbricati a carattere condominiale.
Viabilità	Discreta, l'edificio è posto in a poca distanza delle principali arterie stradali.
Attrezzature e servizi	Tutti i principali servizi cittadini sono raggiungibili a piedi.

CARATTERISTICHE FABBRICATO

Il complesso immobiliare condominiale si compone di due distinti corpi di fabbrica:

1. Edificio 1 (Scale A e B): Sviluppato su cinque livelli fuori terra oltre il piano sottotetto.
2. Edificio 2 (Scala C): Sviluppato su quattro livelli fuori terra oltre il piano sottotetto.

Il complesso è servito da due piani interrati destinati ad autorimesse.

L'oggetto di stima o riferimento, ricadente nell'Edificio 1, una porzione di sottotetto non abitabile sito al Piano Quinto (5°), accessibile tramite la Scala B. Trattasi di sottotetto comprensiva di servizio igienico. Trattasi di tre locali oltre un bagno centrale che presenta un'altezza massima rilevata di circa 265 cm.

Struttura	Struttura in cemento armato con solai in latero cemento. Tetto a falde con solaio in laterocemento e manto di copertura in laterizio
Tamponature	Laterizio neoforato, rivestimento esterno parte con paramento a vista, parte in intonaco verniciato ai silicati di calcio.
Tramezzature	In laterizio forato da cm. 8 intonacate e tinteggiate, o cartongesso
Serramenti interni ed esterni	Immobile al rustico con velux con doppio vetro in legno, porta di ingresso tamburata.
Pavimentazioni	Il bene è privo di pavimentazione ma dotato di rivestimento in piastrelle nel bagno e in una parete del vano adiacente
Impianti	Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti; Il sottotetto è dotato di impianto luce, acqua e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio;

STATO DI CONSERVAZIONE: Normale; i velux necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria.

Sezione C	TITOLARITA'
a favore	RESIDENZA VILLA GAVOTTI S.r.l.
Contro	
Atto	Vendita, Notaio Raffaele Lanteri di Verbania del 24/04/1993 n. 240627/35419 di Rep.
Registrazione	A Verbania il 07/05/1993 al n. 699 Serie 1.
Trascrizione	Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 28/04/1993 ai nn. 3770/2891.

a favore	RESIDENZA VILLA GAVOTTI S.r.l.
Contro	
Atto	Vendita, Notaio Raffaele Lanteri di Verbania del 05/09/1994 n. 251495/36689 di Rep.
Registrazione	A Verbania il 22/09/1994 al n. 1436 Serie 1.
Trascrizione	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.

Sezione D	LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
------------------	---

con

- Concessione Edilizia n° 37/95 del 03/02/95;
- Concessione Edilizia n° 37/95 in variante del 06/12/96;
- Concessione Edilizia n° 37/95 in variante del 29/04/97;
- DIA in variante del 23/04/1997 prot. 12878;
- DIA in variante del 26/06/1997 prot. 19907;
- DIA in variante del 01/04/1998 prot. 10597;
- Abitabilità relativa alla C.E. 37/95 presentata il giorno 14/05/1999.

è stata realizzato l'edificio 1 corpo B che comprende il bene oggetto di stima.

Il sottotetto 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.

La pratica non si è conclusa poiché non sono state pagate le sanzioni quantificate in € 246,60 + € 754,88 + € 205,46.

Trattandosi di un sottotetto NON ABITABILE il **bagno andrà rimosso con un costo stimato in € 500,00.**

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 27/10/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®
Arch. Giuseppe PapaASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 04.03.02.1

SOTTOTETTO

Descrizione: Sottotetto al piano 5°
Ubicazione: Verbania, Via della Resistenza n.26
Dati Catastali: C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 431, sub. 165, P.5° int. S8, scala B
Confini: vano scala comune, sottotetto S7.
Proprietà: Quota 1/1
Sup. catastale: mq 63
Valore di Stima: € [REDACTED]