
TRIBUNALE DI VARESE

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia dell'Esperto. Geom. Caravati Claudia, nella Procedura Fallimentare 4564/2018 del R.G.F.

contro

.....
.....
e del socio illimitatamente responsabile
.....
.....

SOMMARIO

Incarico.....	2
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto n. Unico	4
Riserve e particolarita da segnalare.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	22
Schema riassuntivo.....	24
Allegati.....	26

INCARICO

In data 29/07/2020, il Curatore Dott.a Cristina Buzzetti comunicava al Giudice la nomina del Geom. Caravati Claudia, con studio in Via Cortina d'Ampezzo, 1 - 21100 - Varese (VA), email e in data 29/10/2020 il Curatore inviava, tramite mail, la suddetta nomina alla sottoscritta.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Angera (VA) - Via Sagittario 1, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Angera (VA) - Via Sagittario , piano S1
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Angera (VA) - Via Sagittario , piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO 1, PIANO 1-2

Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di proprietà spettanti per 1/2 a e per 1/2 a su di un appartamento sito al primo piano ed al secondo piano (sottotetto) del fabbricato residenziale posto in Comune di Angera, via Sagittario 1, nella zona Nord-Est del nucleo abitato.

Si precisa che il bene è stato oggetto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a seguito di separazione consensuale dei coniugi , alla Sig.ra , come di seguito meglio specificato.

L'accesso all'abitazione è avvenuto in data 26/01/2021.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO , PIANO S1

Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di proprietà spettanti per 1/2 a e per 1/2 a su di una autorimessa sita al piano sotterraneo del complesso residenziale posto in Comune di Angera, fra le vie Campo dei Fiori e Sagittario, nella zona Nord-Est del nucleo abitato. L'accesso all'autorimessa avviene dalla via Sagittario, attraverso una rampa che immette nel corsello in comune con altre unità. La rampa è sulla particella 1394, adiacente alla 3114 su cui sorge l'appartamento di cui al Bene n° 1.

Si precisa che il bene è stato oggetto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a seguito di separazione consensuale dei coniugi alla Sig.ra , come di seguito meglio specificato.

L'accesso all'abitazione è avvenuto in data 26/01/2021.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO , PIANO T

Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di proprietà spettanti per 1/2
per 1/2 a su di una area urbana sita al piano terreno del complesso residenziale posto
in Comune di Angera, fra le vie Campo dei Fiori e Sagittario, nella zona Nord-Est del nucleo abitato.
L'area di che trattasi costituisce l'accesso dalla via Sagittario e la scala esterna che porta
all'appartamento di cui al Bene n°1.

Si precisa che il bene è stato oggetto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare
a seguito di separazione consensuale dei coniugi , alla Sig.ra
..... , come di seguito meglio specificato.

L'accesso all'abitazione è avvenuto in data 26/01/2021.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Angera (VA) - Via Sagittario 1, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Angera (VA) - Via Sagittario , piano S1
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Angera (VA) - Via Sagittario , piano T

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO 1, PIANO 1-2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
Nato a Angera il 25/01/1972
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
Nato/a a Angera il 14/12/1973

Si precisa che il bene è stato oggetto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a seguito di separazione consensuale dei coniugi _____, alla Sig.ra _____, come di seguito meglio specificato

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO , PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- _____ (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: _____
Nato a Angera il 25/01/1972
- _____ (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: _____
Nato/a a Angera il 14/12/1973

Si precisa che il bene è stato oggetto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a seguito di separazione consensuale dei coniugi _____, alla Sig.ra _____, come di seguito meglio specificato

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO , PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- _____ (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: _____
Nato a Angera il 25/01/1972
- _____ (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: _____
Nato/a a Angera il 14/12/1973

Si precisa che il bene è stato oggetto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a seguito di separazione consensuale dei coniugi _____, alla Sig.ra _____, come di seguito meglio specificato

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO 1, PIANO 1-2

L'unità immobiliare risulta così confinata, partendo da Nord ed in senso orario:

- area urbana al mappale 1394 sub. 15 (bene n° 3);
- prospetto su area di proprietà di terzi verso la via Sagittario;
- altra unità abitativa di proprietà di terzi;
- prospetto su area di proprietà di terzi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO , PIANO S1

L'unità immobiliare risulta così confinata, partendo da Nord ed in senso orario:

- altra unità adibita ad autorimessa;
- terrapieno;
- corsello comune;
- corsello comune.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO , PIANO T

L'unità immobiliare risulta così confinata, partendo da Nord ed in senso orario:

- via Sagittario;
- altre unità immobiliari su tre lati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO 1, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,09 mq	91,80 mq	1,00	91,80 mq	2,69 m	1
Abitazione	71,35 mq	91,80 mq	0,85	78,03 mq	1,96 m	2
Balcone scoperto	18,23 mq	18,23 mq	0,25	4,56 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				174,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				174,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito ai piani 1° e 2°(sottotetto) di palazzina a tre piani fuori terra. L'unità ha accesso indipendente dalla via Sagittario attraverso porzione di area urbana (bene n° 3) e scala esterna.

Il primo piano è composto da cucina, soggiorno, una camera, bagno e disimpegno, oltre a tre balconi; all'interno del soggiorno è ubicata la scala di accesso al piano superiore che ha copertura in legno a vista ed è composto da due camere, ciascuna dotata di cabina armadio, da un bagno e da disimpegno. L'altezza dei locali di sottotetto varia da m 1,47 a m 2,45.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO , PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,00 mq	21,11 mq	1,00	21,11 mq	2,17 m	S1

Totale superficie convenzionale:	21,11 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	21,11 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di autorimessa singola sita al piano sotterraneo del complesso immobiliare posto fra vie vie Campo dei Fiori e Sagittario. L'unità ha accesso dalla via Sagittario attraverso la rampa ed il corsello in comune con altra unità.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area recintata e scala esterna	29,00 mq	29,00 mq	1,00	29,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				29,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area costituisce lo spazio di accesso dalla via Sagittario con la scala esterna che porta all'appartamento del primo piano (Bene n° 1).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO 1, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/06/2001 al 16/07/2001	con sede in Castelletto Sopra Ticino	Catasto Fabbricati Sez. AN, Fg. 5, Part. 3114, Sub. 9 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 340,86 Piano 1
Dal 16/07/2001 al 31/07/2001	con sede in Castelletto Sopra Ticino	Catasto Fabbricati Sez. AN, Fg. 5, Part. 3114, Sub. 9 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani

		Rendita € 402,84 Piano 1
Dal 31/07/2001 al 25/10/2004	nato a Angera il propr. per 1/2; nata a Angera il propr. per 1/2	Catasto Fabbricati Sez. AN, Fg. 5, Part. 3114, Sub. 9 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 402,84 Piano 1
Dal 25/10/2004 al 25/10/2005	nato a Angera il propr. per 1/2; nata a Angera il propr. per 1/2	Catasto Fabbricati Sez. AN, Fg. 5, Part. 3114, Sub. 9 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 755,32 Piano 1-2
Dal 25/10/2005 al 09/11/2015	nato a Angera il propr. per 1/2; nata a Angera il propr. per 1/2	Catasto Fabbricati Sez. AN, Fg. 5, Part. 3114, Sub. 9 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 755,32 Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 17/02/2021	nato a Angera il propr. per 1/2; Salerno nata a Angera il propr. per 1/2	Catasto Fabbricati Sez. AN, Fg. 5, Part. 3114, Sub. 9 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 182 mq Rendita € 755,32 Piano 1-2

La ditta catastale corrisponde con la situazione derivante dagli atti di compravendita.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2001 al 12/12/2001	con sede in Castelletto Sopra Ticino	Catasto Fabbricati Sez. AN, Fg. 5, Part. 1394, Sub. 6 Categoria F3 Piano S1
Dal 12/12/2001 al 13/03/2006	con sede in Castelletto Sopra Ticino	Catasto Fabbricati Sez. AN, Fg. 5, Part. 1394, Sub. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Rendita € 50,92 Piano S1
Dal 13/03/2006 al 09/11/2015	nato a Angera il propr. per 1/2; nata a Angera il propr. per 1/2	Catasto Fabbricati Sez. AN, Fg. 5, Part. 1394, Sub. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Superficie catastale , mq Rendita € 50,92 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 17/02/2021	nato a Angera il propr. per 1/2; nata a Angera il propr. per 1/2	Catasto Fabbricati Sez. AN, Fg. 5, Part. 1394, Sub. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 50,92 Piano S1

La ditta catastale corrisponde con la situazione derivante dagli atti di compravendita.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO , PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2001 al 12/12/2001	. con sede in Castelletto Sopra Ticino	Catasto Fabbricati Sez. AN, Fg. 5, Part. 1394, Sub. 15 Categoria F3 Piano T
Dal 12/12/2001 al 13/03/2006	. con sede in Castelletto Sopra Ticino	Catasto Fabbricati Sez. AN, Fg. 5, Part. 1394, Sub. 15 Categoria EU, Cons. 29 mq Piano T
Dal 13/03/2006 al 17/02/2021	nato a Angera il propr. per 1/2; nata a Angera il propr. per 1/2	Catasto Fabbricati Sez. AN, Fg. 5, Part. 1394, Sub. 15 Categoria EU, Cons. 29 mq Piano T

La ditta catastale corrisponde con la situazione derivante dagli atti di compravendita.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO 1, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
AN	5	3114	9		A3	4	7,5 vani	182 mq	755,32 €	1-2		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO , PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
AN	5	1394	6		C6	7	17 mq	21 mq	50,92 €	S1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	1394	15		EU		29 mq			T		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO 1, PIANO 1-2

Al momento del sopralluogo (26/01/2021) lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risultava buono, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO , PIANO S1

Al momento del sopralluogo (26/01/2021) lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risultava buono, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO , PIANO T

Al momento del sopralluogo (26/01/2021) lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risultava buono, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO 1, PIANO 1-2

Da visura in banca dati catastali non risultano enti comuni.

Si precisa che esiste regolamento condominiale (allegato alla presente perizia) del Condominio Campo dei Fiori.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO , PIANO S1

Da visura in banca dati catastali risultano parti comuni la rampa di accesso ed il corsello di cui alla particella 1394 sub. 1

Si precisa che esiste regolamento condominiale (allegato alla presente perizia) del Condominio Campo dei Fiori.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO , PIANO T

Da visura in banca dati catastali non risultano parti comuni.

Si precisa che esiste regolamento condominiale (allegato alla presente perizia) del Condominio Campo dei Fiori.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO 1, PIANO 1-2

Trattasi di appartamento ad uso residenziale sito ai piani 1° e 2°(sottotetto) di palazzina a tre piani fuori terra. L'unità ha accesso indipendente dalla via Sagittario attraverso porzione di area urbana (bene n° 3) e scala esterna.

La struttura è in muratura portante in blocchi di laterizio e la copertura con struttura in legno e manto di tegole portoghesi.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, con rivestimenti, sempre in ceramica, nei bagni. Gli infissi esterni sono in legno dotati di vetrocamera e con persiane in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori, completato, al piano primo, da una stufa a pellet e da uno split di condizionamento installato sopra la porta di ingresso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO , PIANO S1

Trattasi di autorimessa singola sita al piano sotterraneo del complesso immobiliare posto fra vie Campo dei Fiori e Sagittario. L'unità ha accesso dalla via Sagittario attraverso la rampa ed il corsello in comune con altra unità.

La struttura portante e la soletta piana di copertura sono in cemento armato privo di intonaco. Il pavimento è in autobloccanti e cemento, la porta di tipo basculante metallica ed esiste il solo impianto elettrico.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO , PIANO T

L'area costituisce lo spazio di accesso dalla via Sagittario con la scala esterna che porta all'appartamento del primo piano (Bene n° 1). E' composta dal cancello pedonale di ingresso dalla strada, da area scoperta pavimentata in piastrelle di cemento ed è recintata con muretto in calcestruzzo e superiore cancellata in ferro.

La scala ha struttura a sbalzo in cemento armato con pedate e alzate rivestite in lastre di serizzo e parapetto in ferro a ritzi semplici.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO 1, PIANO 1-2

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato (senza titolo) dalla sig.ra
che ha presenziato al sopralluogo stesso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO , PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo l'autorimessa risultava utilizzata (senza titolo) dalla sig.ra
che ha presenziato al sopralluogo stesso.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO , PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo l'area risultava occupata (senza titolo) dalla sig.ra
che ha presenziato al sopralluogo stesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO 1, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/2000 al 31/07/2001, con sede in Castelletto Sopra Ticino, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Somma Enrico	24/02/2000	165877	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	16/03/2000	4265	2581
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2001 al 31/07/2020, nato a Angera il, proprietario per 1/2,, nata a Angera il, proprietaria per 1/2, in regime di comunione legale Codice	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Somma Enrico	31/07/2001	173947	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/2000 al 13/03/2006	...con sede in Castelletto Sopra Ticino, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Somma Enrico	24/02/2000	165877	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	16/03/2000	4265	2581
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/2006 al 31/07/2020	..., nato a Angera il ... proprietario per 1/2, nata a Angera il ... proprietaria per 1/2, in regime di comunione legale Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Somma Enrico	13/03/2006	197938	17179
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Varese	04/04/2006	7947	4550
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO 1, PIANO 1-2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Varese aggiornate al 31/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Varese il 07/08/2001
Reg. gen. 14095 - Reg. part. 3216
Quota: 1/1

Importo: € 348.608,41
A favore di Banca
Contro
Capitale: € 139.443,36
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante:
Data: 31/07/2001
N° repertorio: 173948

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Varese il 04/01/2011
Reg. gen. 85 - Reg. part. 24
Quota: 1/1
Importo: € 127.200,00
A favore di
Contro
Capitale: € 84.800,00
Percentuale interessi: 2,55 %
Rogante:
Data: 29/12/2010
N° repertorio: 208924
N° raccolta: 24327

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Varese il 18/07/2017
Reg. gen. 13384 - Reg. part. 9022

Note: Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare
- **Atto giudiziario**
Trascritto a Varese il 07/11/2019
Reg. gen. 19883 - Reg. part. 13607
Quota: 1/2
A favore di Massa Creditori del fallimento
Contro

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO , PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Varese aggiornate al 31/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Varese il 04/08/2000
Reg. gen. 13434 - Reg. part. 3401
Quota: 1/1

Importo: € 929.622,00

A favore di

Contro

Capitale: € 464.811,00

Percentuale interessi: 5,00 %

Rogante:

Data: 01/08/2000

N° repertorio: 168624

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Varese il 04/01/2011

Reg. gen. 85 - Reg. part. 24

Quota: 1/1

Importo: € 127.200,00

A favore di

Contro

Capitale: € 84.800,00

Percentuale interessi: 2,55 %

Rogante:

Data: 29/12/2010

N° repertorio: 208924

N° raccolta: 24327

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Varese il 18/07/2017

Reg. gen. 13384 - Reg. part. 9022

.....

Note: Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Varese il 07/11/2019

Reg. gen. 19883 - Reg. part. 13607

Quota: 1/2

A favore di Massa Creditori del fallimento

.....

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Varese aggiornate al 31/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Varese il 04/08/2000

Reg. gen. 13434 - Reg. part. 3401

Quota: 1/1

Importo: € 929.622,00
A favore di BANCA NAZIONALE DEL MONTESAPPA
Contro
Capitale: € 464.811,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante:
Data: 01/08/2000
N° repertorio: 168624

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Varese il 04/01/2011
Reg. gen. 85 - Reg. part. 24
Quota: 1/1
Importo: € 127.200,00
A favore di
Contro
Capitale: € 84.800,00
Percentuale interessi: 2,55 %
Rogante:
Data: 29/12/2010
N° repertorio: 208924
N° raccolta: 24327

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Varese il 18/07/2017
Reg. gen. 13384 - Reg. part. 9022
A favore di
Contro
Note: Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare
- **Atto giudiziario**
Trascritto a Varese il 07/11/2019
Reg. gen. 19883 - Reg. part. 13607
Quota: 1/2
A favore di Massa Creditori del fallimento

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO 1, PIANO 1-2

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di perizia è compreso:

- secondo il P.G.T. 2011 vigente, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, fra gli "Edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente" in cui gli interventi edilizi sono regolati dai disposti degli artt. 15.2 e 21.f delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- secondo la Variante adottata con Delibera del C.C. n° 64 del 29/10/2016, all'interno del Perimetro dell'Urbano Consolidato, in zona definita "Tessuto delle Diffusioni" di cui all'art. 28 delle Norme del Piano delle Regole.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO , PIANO S1

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di perizia è compreso:

- secondo il P.G.T. 2011 vigente, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, in cui gli interventi edilizi sono regolati dai disposti del Titolo II delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- secondo la Variante adottata con Delibera del C.C. n° 64 del 29/10/2016, all'interno del Perimetro dell'Urbano Consolidato, in zona definita "Tessuto delle Diffusioni" di cui all'art. 28 delle Norme del Piano delle Regole.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO , PIANO T

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di perizia è compreso:

- secondo il P.G.T. 2011 vigente, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, in cui gli interventi edilizi sono regolati dai disposti del Titolo II delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- secondo la Variante adottata con Delibera del C.C. n° 64 del 29/10/2016, all'interno del Perimetro dell'Urbano Consolidato, in zona definita "Tessuto delle Diffusioni" di cui all'art. 28 delle Norme del Piano delle Regole.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO 1, PIANO 1-2

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto sono state reperite, mediante accesso agli atti presso il Comune di Angera eseguito in data 12/01/2021, le seguenti pratiche edilizie:

- 1) D.I.A. 9/2001 - Ristrutturazione fabbricato
- 2) D.I.A. 210/2001 - Variante alla precedente con abitabilità rilasciata in data 26/03/2002
- 3) CONDONO EDILIZIO 7/2004 - Recupero sottotetto ad uso abitativo con Permesso in sanatoria del 08/11/2005 notificato in data 10/11/2005

In sede di sopralluogo effettuato in data 26/01/2021, si è riscontrata la conformità della situazione attuale con quanto riportato nei grafici allegati alla pratica di Condono Edilizio (7/2004) con la precisazione che le altezze nette del piano sottotetto, misurate in vari punti, sono risultate variabili da m 1,47 a 1,52 le minime e da 2,43 a 2,45 le massime (nella Sezione A-A in atti comunali erano indicate rispettivamente in 1,57 e 2,51).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO , PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto sono state reperite, mediante accesso agli atti presso il Comune di Angera eseguito in data 12/01/2021, le seguenti pratiche edilizie:

- 1) 132/2001 - Variante alla D.I.A. 205/2000 per la costruzione di villette a schiera, con concessione del 01/03/2002
- 2) 142/2002 - Variante alla precedente con concessione rilasciata in data 01/10/2002
- 3) 46/2003 - Progetto di recinzione con concessione del 15/05/2003.

In sede di sopralluogo effettuato in data 26/01/2021, si è riscontrata la conformità della situazione attuale con quanto riportato nei grafici allegati alle pratiche 142/2002 e 46/2003.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ANGERA (VA) - VIA SAGITTARIO , PIANO T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto sono state reperite, mediante accesso agli atti presso il Comune di Angera eseguito in data 12/01/2021, le seguenti pratiche edilizie:

1) 132/2001 - Variante alla D.I.A. 205/2000 per la costruzione di villette a schiera, con concessione del 01/03/2002

2) 142/2002 - Variante alla precedente con concessione rilasciata in data 01/10/2002

3) 46/2003 - Progetto di recinzione con concessione del 15/05/2003.

Per quanto riguarda la scala di accesso al primo piano dell'appartamento al Bene n°1, si rimanda a quanto già indicato al relativo capitolo.

In sede di sopralluogo effettuato in data 26/01/2021, si è riscontrata la conformità della situazione attuale con quanto riportato nei grafici allegati alle pratiche 142/2002 e 46/2003.

Per la scala si è constatata la conformità con le pratiche 7/2004 e 210/2001 (recinzione).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Angera (VA) - Via Sagittario 1, piano 1-2
Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di proprietà spettanti per 1/2
..... e per 1/2 a su di un appartamento sito al primo piano ed al secondo piano (sottotetto) del fabbricato residenziale posto in Comune di Angera, via Sagittario 1, nella zona Nord-Est del nucleo abitato. Si precisa che il bene è stato oggetto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a seguito di separazione consensuale dei coniugi
....., alla Sig.ra
....., come di seguito meglio specificato.
L'accesso all'abitazione è avvenuto in data 26/01/2021.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 3114, Sub. 9, Categoria A3
Valore di stima del bene: € 287.743,5- quota di ½ € 143.871,75
Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento prima di tutto al metodo comparativo, rilevando da siti immobiliari della zona i valori unitari per immobili paragonabili a quello oggetto di perizia, in modo da poter definire un valore di massima ed operare poi gli eventuali deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità (il cosiddetto Asking Price). Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciate tre unità nella stessa zona e con caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia).
Lo stato di conservazione degli immobili considerati è "buono" per i nn. 1 e 2 mentre il 3 è "in costruzione". I valori unitari richiesti, depurati del costo dei box considerati a parte, risultano: Comp. 1 = 1.960 €/mq; Comp. 2 = 1.504 €/mq; Comp. 3 = 1.500 €/mq. Sono state poi considerate le caratteristiche di ognuno dei fabbricati di cui sopra e confrontate con quelle dell'unità oggetto di perizia, ritenendo infine di poter determinare un valore unitario medio di richiesta pari a 1.700 €/mq. Tale valore va poi diminuito di una percentuale variabile fra il 5 e il 10%, tenendo

conto delle trattative che intercorrono dalla proposta di vendita all'effettivo passaggio di proprietà e delle attuali condizione del mercato immobiliare. Operando una diminuzione del 7,5% si ottiene un valore arrotondato pari a 1.570 €/mq.

Sono stati poi analizzati i valori medi di compravendita riportati nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili" operata dalla CCIAA di Varese, anno 2020, che per il Comune di Angera riporta valori per unità nuove/ristrutturate variabili fra 1.500 e 2.100 €/mq.

In relazione a quanto sopra riportato e tenuto conto anche della posizione del fabbricato che esclude comunque la "vista lago", si reputa corretto assegnare all'unità oggetto di perizia un valore al mq pari a 1.650 €.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Angera (VA) - Via Sagittario , piano S1

Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di proprietà spettanti per 1/2 a [redacted] e per 1/2 a [redacted] su di una autorimessa sita al piano sotterraneo del complesso residenziale posto in Comune di Angera, fra le vie Campo dei Fiori e Sagittario, nella zona Nord-Est del nucleo abitato. L'accesso all'autorimessa avviene dalla via Sagittario, attraverso una rampa che immette nel corsello in comune con altre unità. La rampa è sulla particella 1394, adiacente alla 3114 su cui sorge l'appartamento di cui al Bene n° 1. Si precisa che il bene è stato oggetto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a seguito di separazione consensuale dei coniugi [redacted] alla [redacted] come di seguito meglio specificato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1394, Sub. 6, Categoria C6

Valore di stima del bene: € 11.610,5 - quota di ½ € 5.805,25

Per la determinazione del valore dell'autorimessa si è fatto riferimento ai valori medi di compravendita riportati nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili" operata dalla CCIAA di Varese, anno 2020, che per il territorio di Angera riporta valori per i box singoli compresi fra 9.000 e 14.000 € cadauno. In considerazione della superficie, dello stato e dell'ubicazione dell'unità di che trattasi si ritiene equo un prezzo unitario pari a 550 €/mq.

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Angera (VA) - Via Sagittario , piano T

Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di proprietà spettanti per 1/2 a [redacted] e per 1/2 a [redacted] su di una area urbana sita al piano terreno del complesso residenziale posto in Comune di Angera, fra le vie Campo dei Fiori e Sagittario, nella zona Nord-Est del nucleo abitato. L'area di che trattasi costituisce l'accesso dalla via Sagittario e la scala esterna che porta all'appartamento di cui al Bene n°1. Si precisa che il bene è stato oggetto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a seguito di separazione consensuale dei coniugi [redacted] alla Sig.ra [redacted] come di seguito meglio specificato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1394, Sub. 15, Categoria EU

Trattandosi di unità che costituisce l'area e la scala di accesso al Bene n° 1, si ritiene il valore relativo già compreso in quello attribuito al Bene stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Angera (VA) - Via Sagittario 1, piano 1-2	174,39 mq	1.650,00 €/mq	€ 287.743,50	50,00%	€ 143.871,75

Bene N° 2 - Garage Angera (VA) - Via Sagittario , piano S1	21,11 mq	550,00 €/mq	€ 11.610,50	50,00%	€ 5.805,25
Bene N° 3 - Area urbana Angera (VA) - Via Sagittario , piano T	29,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	50,00%	€ 0,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che ogni valutazione relativa alla presenza o meno di eventuali difformità di carattere edilizio-urbanistico è basata sul confronto tra lo stato di fatto degli immobili, verificato in sede di sopralluogo, e la documentazione fornita dall'Amministrazione Comunale al momento dell'accesso agli atti, che risulta dettagliata ed elencata nel paragrafo "Regolarità edilizia". In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, il perito stimatore fa notare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Varese, li 27/02/2021

Geom. Caravati Claudia



The stamp is circular and contains the following text: "GEOMETRI CARAVATI CLAUDIA", "COLLEGGIO GEOMETRI VARESE", and the number "2514".

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Angera (VA) - Via Sagittario 1, piano 1-2
Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di proprietà spettanti per 1/2 a e per 1/2 a su di un appartamento sito al primo piano ed al secondo piano (sottotetto) del fabbricato residenziale posto in Comune di Angera, via Sagittario 1, nella zona Nord-Est del nucleo abitato. Si precisa che il bene è stato oggetto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a seguito di separazione consensuale dei coniugi, alla Sig.ra
L'accesso all'abitazione è avvenuto in data 26/01/2021. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 3114, Sub. 9, Categoria A3 Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di perizia è compreso: - secondo il P.G.T. 2011 vigente, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, fra gli "Edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente" in cui gli interventi edilizi sono regolati dai disposti degli artt. 15.2 e 21.f delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole; - secondo la Variante adottata con Delibera del C.C. n° 64 del 29/10/2016, all'interno del Perimetro dell'Urbano Consolidato, in zona definita "Tessuto delle Diffusioni" di cui all'art. 28 delle Norme del Piano delle Regole.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Angera (VA) - Via Sagittario , piano S1
Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di proprietà spettanti per 1/2 a e per 1/2 a su di una autorimessa sita al piano sotterraneo del complesso residenziale posto in Comune di Angera, fra le vie Campo dei Fiori e Sagittario, nella zona Nord-Est del nucleo abitato. Si precisa che il bene è stato oggetto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a seguito di separazione consensuale dei coniugi , alla Sig.ra
L'accesso all'autorimessa avviene dalla via Sagittario, attraverso una rampa che immette nel corsello in comune con altre unità. La rampa è sulla particella 1394, adiacente alla 3114 su cui sorge l'appartamento di cui al Bene n° 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1394, Sub. 6, Categoria C6 Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di perizia è compreso: - secondo il P.G.T. 2011 vigente, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, in cui gli interventi edilizi sono regolati dai disposti del Titolo II delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole; - secondo la Variante adottata con Delibera del C.C. n° 64 del 29/10/2016, all'interno del Perimetro dell'Urbano Consolidato, in zona definita "Tessuto delle Diffusioni" di cui all'art. 28 delle Norme del Piano delle Regole.
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Angera (VA) - Via Sagittario , piano T
Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di proprietà spettanti per 1/2 a e per 1/2 a su di una area urbana sita al piano terreno del complesso residenziale posto in Comune di Angera, fra le vie Campo dei Fiori e Sagittario, nella zona Nord-Est del nucleo abitato. L'area di che trattasi costituisce l'accesso dalla via Sagittario e la scala esterna che porta all'appartamento di cui al Bene n°1. Si precisa che il bene è stato oggetto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a seguito di separazione consensuale dei coniugi
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1394, Sub. 15, Categoria EU Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di perizia è compreso: - secondo il P.G.T. 2011 vigente, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, in cui gli interventi edilizi sono regolati dai disposti del Titolo II delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole; - secondo la Variante adottata con Delibera del C.C. n° 64 del 29/10/2016, all'interno del

Perimetro dell'Urbano Consolidato, in zona definita "Tessuto delle Diffusioni" di cui all'art. 28 delle Norme del Piano delle Regole.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA FALLIMENTARE 4564/2018 DEL R.G.F.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Angera (VA) - Via Sagittario 1, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà		
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 3114, Sub. 9, Categoria A3	Superficie	174,39 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo (26/01/2021) lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risultava buono, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di proprietà spettanti per 1/2 a e per 1/2 a su di un appartamento sito al primo piano ed al secondo piano (sottotetto) del fabbricato residenziale posto in Comune di Angera, via Sagittario 1, nella zona Nord-Est del nucleo abitato. Si precisa che il bene è stato oggetto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a seguito di separazione consensuale dei coniugi</p> <p>L'accesso all'abitazione è avvenuto in data 26/01/2021.</p>		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Angera (VA) - Via Sagittario , piano S1		
Diritto reale:	Proprietà		
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1394, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	21,11 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo (26/01/2021) lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risultava buono, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di proprietà spettanti per 1/2 a e per 1/2 a su di una autorimessa sita al piano sotterraneo del complesso residenziale posto in Comune di Angera, fra le vie Campo dei Fiori e Sagittario, nella zona Nord-Est del nucleo abitato. L'accesso all'autorimessa avviene dalla via Sagittario, attraverso una rampa che immette nel corsello in comune con altre unità. La rampa è sulla particella 1394, adiacente alla 3114 su cui sorge l'appartamento di cui al Bene n° 1. Si precisa che il bene è stato oggetto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a seguito di separazione consensuale dei coniugi</p> <p>L'accesso all'autorimessa è avvenuto in data 26/01/2021.</p>		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 3 - Area urbana			
Ubicazione:	Angera (VA) - Via Sagittario , piano T		
Diritto reale:	Proprietà		
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1394, Sub. 15, Categoria EU	Superficie	29,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo (26/01/2021) lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risultava buono, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di proprietà spettanti per 1/2 e per 1/2 a su di una area urbana sita al piano terreno del complesso residenziale posto in Comune di Angera, fra le vie Campo dei Fiori e Sagittario, nella zona Nord-Est del nucleo abitato. L'area di che trattasi costituisce l'accesso dalla via Sagittario e la scala esterna che porta all'appartamento di cui al Bene n°1. Si precisa che il bene è stato oggetto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a seguito di separazione consensuale dei coniugi</p> <p>.....</p>		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

ALLEGATI

- Allegato A - Inquadramento territoriale
- Allegato B - Documentazione fotografica
- Allegato C1 - Estratto mappa
- Allegato C2 - Schede catastali
- Allegato C3 - Visure catastali storiche
- Allegato C4 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Allegato D1 - Pratiche edilizie
- Allegato E 1 - Trascrizioni e iscrizioni
- Allegato F1 - Documentazione condominiale
- Allegato G1 - Comparabili
- Allegato G2 - Listino CCIAA