

Descrizione sintetica del bene.

Nell'ambito del fabbricato condominiale denominato "Santa Lucia" (zona Sant'Agabio), APPARTAMENTO AL PIANO QUARTO (QUINTO FUORI TERRA) costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e balcone con annessa cantina al piano seminterrato, sito in Comune di Novara (NO), corso Milano n. 19.

Compendiano le proporzionali quote condominiali, come meglio evidenziato negli allegati documenti ricevuti dall'Amministratore pro-tempore del Condominio "Santa Lucia".

L'unità immobiliare oggetto di perizia è identificata al catasto urbano del Comune di Novara nel seguente modo:

- Foglio 77 Mapp. 94 Sub. 47, piano 4-1S, zona cens. 2, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 387,34 €.

Coerenze in contorno:

dell'appartamento: verso nord con appartamento di proprietà di terzi, disimpegno d'ingresso e vano scala condominiale, verso est con vano scala condominiale e cortile condominiale interno, verso sud con appartamento di proprietà di terzi, verso ovest con prospetto su cortile comune verso via Fogazzaro, sotto e sopra con appartamenti di proprietà di terzi; della cantina: su due lati con terrapieno sottostante al cortile comune, su un lato con altra cantinola di proprietà di terzi e sul fronte con corridoio comune condominiale.

Conformità urbanistico/edilizia: verificata.

Conformità catastale: verificata.

Titolarità: l'unità immobiliare in oggetto è intestata per la quota di 1/1 all'esecutato xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx e dunque verrà trattata per l'intera proprietà.

Disponibilità del bene: l'unità immobiliare in oggetto pare da tempo non utilizzata; tutti i servizi civili e la funzionalità del servizio igienico sono da riattivare.

Dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore pro-tempore del Condominio "Santa Lucia" xxxxxxxxxxxx in data 24.10.2025, si rileva che il debito nei confronti del Condominio previsto alla fine della gestione 2025 in capo all'Esecutato sarà di € 25.970,27 (ad oggi scaduti € 25.792,71).

Inoltre l'Amministratore ha informato che è in corso una procedura dei VVF per la quale è stato redatto un esame progetto dal quale scaturiranno delle spese per l'adeguamento (importo previsto superiore ad € 200.000,00 ma non ancora deliberato); considerato che i millesimi della proprietà dell'Esecutato sono 170 su di un totale del Condominio di millesimi 9936, si può ipotizzare l'importo di questa spesa di circa 3.500,00 €.

Dunque, la posizione di debito verso il Condominio da considerare a breve, sarà pari a circa 29.500,00 €.

Queste informazioni amministrative, che nulla rilevano sulla consistenza immobiliare e sul profilo di stima, impattano in maniera significativa sull'appetibilità del bene e sulle possibilità di aggiudicazione della procedura esecutiva.

Come meglio in fatto e descritto nella perizia del geometra Adriano CANTAMESSA, depositata in atti il 28 ottobre 2025.

Maggiora, il 28 ottobre 2025

(l'Esperto Stimatore geometra Adriano Cantamessa)