

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Moffa Rosanna, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2023 del R.G.E. promossa da

omissis

contro

omissis

Giudice Esecutore: **dottor Mauro Pietro Bernardi**

Consulente Tecnico d'Ufficio **architetto Rosanna Moffa** iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori e Paesaggisti (OAPP) della Provincia di Mantova al n. 918 - iscritta all'albo dei CTU del giudice al n. 795
promossa da



PERIZIA

del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare:

Palazzina a tre piani fuori terra con 10 appartamenti di cui 5 in esecuzione immobiliare e 10 autorimesse di cui 8 in esecuzione immobiliare in via Grieco n. 34 a Moglia

fg 26 mappale 329 sub 19, 20, 21, 22 e 23 in A/2
fg 26 mappale 329 sub 9-10-11-12-13-14-15-16 tutte C/6
beni che compongono n. 8 lotti per la vendita
dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Mantova, lì 30 giugno 2024

Il CTU

architetto Rosanna Moffa



SOMMARIO

Incarico	8
Premessa	8
Lotto 1	11
Descrizione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 3, piano primo.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, piano terra.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 3, piano primo.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, piano terra.....	12
Titolarità.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 3, piano primo.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, piano terra.....	13
Confini	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 3, piano primo.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, piano terra.....	13
Consistenza	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 3, piano primo.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, piano terra.....	14
Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 3, piano primo.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, piano terra.....	15
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 3, piano primo.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, piano terra.....	15
Provenienze Ventennali VALIDE PER TUTTI I LOTTI DELLA VENDITA	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 3, piano primo.....	15
Formalità pregiudizievoli VALIDE PER TUTTI I LOTTI DELLA VENDITA	16



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 3, piano primo.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 3, piano primo.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 3, piano primo.....	18
Lotto 2.....	20
Descrizione.....	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 4, piano primo.....	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, piano terra.....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 4, piano primo.....	21
Bene N° 4 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, piano terra.....	21
Titolarità.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 4, piano primo.....	21
Bene N° 4 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, piano terra.....	22
Confini.....	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 4, piano primo.....	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, piano terra.....	22
Consistenza.....	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 4, piano primo.....	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, piano terra.....	23
Dati Catastali.....	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 4, piano primo.....	23
Bene N° 4 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, piano terra.....	23
Stato di occupazione.....	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 4, piano primo.....	24
Bene N° 4 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, piano terra.....	24



Normativa urbanistica.....	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 4, piano primo.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 4, piano primo.....	25
Lotto 3.....	27
Descrizione.....	27
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	27
Bene N° 6 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	28
Bene N° 6 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	28
Titolarità.....	28
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	28
Bene N° 6 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	29
Confini.....	29
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	29
Bene N° 6 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	29
Consistenza.....	29
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	29
Bene N° 6 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	30
Dati Catastali.....	30
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	30
Bene N° 6 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	30
Stato di occupazione.....	31
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	31
Bene N° 6 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	31
Normativa urbanistica.....	31
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	31
Regolarità edilizia.....	31
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	31
Lotto 4.....	34
Descrizione.....	34
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	34



Bene N° 8 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	35
Bene N° 8 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	35
Titolarità.....	35
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	35
Bene N° 8 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	35
Confini.....	36
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	36
Bene N° 8 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	36
Consistenza.....	36
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	36
Bene N° 8 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	37
Dati Catastali.....	37
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	37
Bene N° 8 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	37
Stato di occupazione.....	38
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	38
Bene N° 8 - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	38
Normativa urbanistica.....	38
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	38
Regolarità edilizia.....	38
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	38
Lotto 5.....	41
Descrizione.....	41
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	41
Bene N° 10 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via R. Grieco n. 34.....	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	42
Bene N° 10 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via R. Grieco n. 34.....	42
Titolarità.....	42
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	42
Bene N° 10 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via R. Grieco n. 34.....	42



Confini	43
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	43
Bene N° 10 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via R. Grieco n. 34.....	43
Consistenza	43
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	43
Bene N° 10 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via R. Grieco n. 34.....	44
Dati Catastali.....	44
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	44
Bene N° 10 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via R. Grieco n. 34.....	44
Stato di occupazione.....	45
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	45
Bene N° 10 - Garage ubicato a Mantova (MN) - via R. Grieco n. 34.....	45
Normativa urbanistica.....	45
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	45
Regolarità edilizia.....	45
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34.....	46
Lotto 6	48
Descrizione.....	48
Completezza documentazione ex art. 567.....	48
Titolarità.....	48
Confini	48
Consistenza	49
Dati Catastali.....	49
Stato di occupazione.....	49
Normativa urbanistica.....	49
Regolarità edilizia.....	50
Lotto 7	52
Descrizione.....	52
Completezza documentazione ex art. 567.....	52
Titolarità.....	52
Confini	52
Consistenza	53
Dati Catastali.....	53
Stato di occupazione.....	53
Normativa urbanistica.....	54
Regolarità edilizia.....	54



Lotto 8	56
Descrizione.....	56
Completezza documentazione ex art. 567.....	56
Titolarità.....	56
Confini	56
Consistenza	57
Dati Catastali.....	57
Stato di occupazione.....	57
Normativa urbanistica.....	57
Regolarità edilizia.....	58
Stima / Formazione lotti.....	60
Lotto 1	60
Lotto 2	62
Lotto 3	64
Lotto 4	66
Lotto 5	68
Lotto 6	70
Lotto 7	72
Lotto 8	74
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 77/2023 del R.G.E.....	78
Lotto 1	78
Lotto 2	80
Lotto 3	82
Lotto 4	84
Lotto 5	85
Lotto 6	86
Lotto 7	87
Lotto 8	88



INCARICO

All'udienza del 17/07/2023, il sottoscritto Arch. Moffa Rosanna, con studio in Via Virgilio, 7 - 46100 - Mantova (MN), email rosannamoffa@gmail.com, PEC rosanna.moffa@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 3, piano primo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, piano terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 4, piano primo
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, piano terra
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via R. Grieco n. 34
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34

Il pignoramento ha interessato n. 5 APPARTAMENTI e n. 8 AUTORIMESSE composti in n. 8 LOTTI per la vendita.

DESCRIZIONE GENERALE

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è costituito complessivamente da cinque appartamenti e otto autorimesse posti all'interno di una palazzina sita in comune di Moglia in via Grieco n. 34, nella zona residenziale sviluppatasi sul lato nord est rispetto al centro del paese. La palazzina è circondata da un'area di pertinenza per lo più pavimentata, con piccole porzioni a verde, di accesso alle autorimesse e al vano scala comune a servizio degli appartamenti.

La tipologia della palazzina è quella di una abitazione civile costruita nei primi anni duemila. L'accesso pedonale avviene da via Grieco a Moglia e un breve percorso raggiunge un'area cortiva di ingresso al fabbricato; il passo carraio conduce alle varie autorimesse.

Il bene in esame è identificato catastalmente come segue:



appartamenti:

- Mappale329 sub 19A/2interno 6
- Mappale329 sub 20A/2interno 5
- Mappale329 sub 21A/2interno 4
- Mappale329 sub 22A/2interno 3
- Mappale329 sub 23A/2interno 10

autorimesse:

Mappale 329 sub 9-10-11-12-13-14-15-16tutte C/6

In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità catastali tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali dei vari mappali.

Le difformità sono state riscontrate, rispetto alle vigenti planimetrie catastali, in n. 5 unità abitative e n. 6 autorimesse e riguardano:

- nelle abitazioni: variazioni nella posizione delle finestre, variazioni nella posizione e misura di alcune pareti interne e nella posizione di alcuni pilastri.
- nelle autorimesse: variazione delle misure di pareti interne.

Alla luce di quanto esposto è stato necessario redigere il Docfa per l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

L' identificazione catastale dell'edificio residenziale e dei fabbricati di servizio dopo l'approvazione del DOCCA è rimasta inalterata.

Descrizione generale della palazzina

Spazi comuni interni all'edificio

La facciata principale della palazzina è posta sul lato rispetto a via Grieco e si raggiunge da un breve percorso pedonale. Sulla facciata principale è posto l'ingresso alla palazzina. La porta di ingresso in vetro introduce in un atrio-corridoio su cui si aprono: il vano scala della palazzina, l'ascensore ad oggi non funzionante, le porte di ingresso dei due appartamenti al piano terra non oggetto della presente esecuzione immobiliare e le due porte di accesso alla zona autorimesse servite poi da un secondo corridoio su cui si aprono le porte delle singole otto autorimesse presenti, tutte interessate dalla presente esecuzione immobiliare.

Il pavimento della zona ingresso, corridoio garage e pianerottoli ai piani è in mattonelle di gres di colore beige. Le porte di accesso alla zona autorimesse sono porte rei di sicurezza di colore bianco. Il vano scala ha un andamento semi circolare ed è pavimentato in granito color rosa.

Gli appartamenti oggetto dell'esecuzione che vengono di seguito descritti non sono stati completati e sono mancanti delle finiture interne: pavimenti nei vari locali dell'abitazione, pavimenti e rivestimenti nei bagni, sanitari, tinteggiatura interna, porte interne, tutti i terminali degli impianti elettrici. Inoltre, in tutti gli appartamenti mancano i generatori di calore per gli impianti di riscaldamento e le macchine esterne e gli split interni per gli impianti di condizionamento. Soltanto nell'appartamento interno 3 è presente il pavimento in tutte le stanze, il rivestimento sulla parete della cucina, lavanderia e il rivestimento nel bagno.

Caratteristiche costruttive

La palazzina è stata costruita a partire dal 2007 su un lotto precedentemente occupato da altro fabbricato oggetto di demolizione. Il nuovo fabbricato è un edificio a tre piani costruiti fuori terra, a piano terra ci sono due appartamenti e n. 8 autorimesse e al piano primo e secondo ci sono n. 4 appartamenti per piano per complessive n. 10 unità abitative. La struttura del fabbricato è stata realizzata con elementi di porothon e le strutture orizzontali con solai in latero cemento. Sulle pareti esterne è stato realizzato il cappotto. Il tetto realizzato sempre in latero cemento è stato dotato di pannelli termo isolanti. Il manto di copertura è in tegole marsigliesi. Tutte le lattonerie, gronde e pluviali sono in rame.

Area cortiva

Il fabbricato è circondato da un'ampia area cortiva che nella zona a servizio delle autorimesse è in gran



parte pavimentata in calcestruzzo con una piccola aiuola contro la recinzione che corre a confine con le proprietà private e realizzata in muretto in calcestruzzo e recinzione metallica. Nella zona dell'ingresso pedonale il percorso è sempre pavimentato in calcestruzzo e sono presenti alcune porzioni di aree verdi. Nell'area cortiva sono posizionati i vari pozzetti dei sottoservizi, fognature, rete elettrica, gasdotto e acquedotto. Nella recinzione fronte strada in prossimità del cancello pedonale di ingresso sono posizionati i vari contatori delle utenze. Mentre all'interno del passo pedonale sono disposti i vari contenitori della raccolta differenziata dei rifiuti le cassette della posta.

La recinzione fronte strada è stata costruita con muretto in calcestruzzo con soprastante copri muro e ringhiera metallica in colore grigio.

Lo stato di conservazione della palazzina è buono.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 3, piano primo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Fg 26 mappale 329 sub 22 interno 3 appartamento piano primo

Appartamento

Dal pianerottolo del piano primo si accede all'appartamento interno 3 che ha le due pareti esterne esposte a sud e a ovest e una terza ad est. Dalla porta di ingresso si entra in un ambiente unico sala-cucina molto illuminato e arieggiato grazie alla finestra che affaccia nel cortile ad est, una porta finestra con balcone e una finestra che affacciano a sud. La parete destinata ad accogliere l'arredo cucina è già rivestito con mattonelle di colore grigio. Di fianco all'ingresso, sul lato destro, è presente un piccolo locale lavanderia. Dalla sala si accede ad un piccolo disimpegno a servizio della camera da letto matrimoniale esposta ad ovest con finestra, alla camera da letto singolo con porta finestra e balcone ad ovest e cabina armadio-ripostiglio e infine bagno con finestra.

Finiture e impianti

Come anticipato l'appartamento non è stato completato.

Sono presenti i serramenti esterni realizzati in legno con vetro camera di buona fattura, dotati di zanzariera. Gli scuri esterni sono sempre in legno con doghe verticali. I davanzali delle finestre e le soglie delle porte finestre sono in marmo botticino.

La porta di ingresso all'appartamento è in esecuzione blindata tamponata in pannello di legno all'esterno e in melaminico bianco all'interno.

Il pavimento e i battiscopa sono in gres porcellanato di colore chiaro. La parete della cucina e della lavanderia e le pareti del bagno sono rivestite sempre con mattonelle in gres.

Le pareti dei locali e i soffitti non sono tinteggiati. Mancano le porte interne delle stanze.

Il balcone è pavimentato sempre con mattonelle in gres porcellanato e la ringhiera è in ferro verniciata di colore grigio.

L'impianto di riscaldamento degli ambienti è del tipo a pavimento. Sono presenti i terminali delle tubazioni sul balcone della cucina dove è previsto il vano caldaia a gas naturale ma manca il generatore di calore.

L'impianto elettrico è stato realizzato come si evince dalle parti ancora a vista. Mancano tutti gli interruttori, prese e placche. L'appartamento è dotato anche di un impianto di citofonia ma manca il citofono.

L'impianto idrico sanitario è stato realizzato in cucina, nella lavanderia e in bagno. Nel bagno non ci sono i sanitari ad eccezione del piatto doccia.

Si rileva anche la predisposizione di un impianto di climatizzazione estiva con i terminali delle tubazioni presenti nella sala-cucina e sul balcone dove posizionare la futura macchina esterna. Ad oggi mancano tuttavia le macchine esterna ed interna.

L'appartamento è dotato di cappotto esterno.

L'altezza dei locali è di 2,70 metri.

Opere di completamento mq88,88

I lavori necessari per completare l'appartamento quali: fornitura e posa di porte interne, sanitari nel bagno, macchine termiche per riscaldamento, raffrescamento e acqua sanitaria, tinteggiatura interna, quadro e frutti



dell'impianto elettrico e di illuminazione e ogni altra opera di finitura, vengono stimati in circa 250 €/mq.
88,88 mq x 250,00 €/mq = € 22.220,00

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, PIANO TERRA

piano terra
fg. 26 mapp. 329 sub 16

Autorimessa

L'autorimessa è localizzata al piano terra della palazzina e si raggiunge dall'interno tramite il corridoio collegato al vano scala e dall'esterno dall'area cortiva pavimentata in calcestruzzo. La porta esterna è posta sul fronte della palazzina che affaccia su via Grieco ad ovest e pertanto è di facile accesso dal passo carraio. Il locale della superficie di 14 mq è pavimentato con mattonelle in gres di colore grigio. L'altezza interna è di 2,70 metri. La porta esterna è del tipo a ribalta in alluminio con porzioni forate per garantire l'aerazione del locale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- *omissis*

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



- *omissis* (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- *omissis*

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- *omissis* (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

I confini del bene sono di seguito esposti.

L'appartamento ubicato al piano primo del fabbricato sito in via R. Grieco n. 34 a Moglia e identificato catastalmente al fg 26 mappale 329 sub confina:

- a nord in parte affaccia con il balcone della sala nell'area cortiva comune di cui al mappale 329 sub 6 e in parte confina con l'appartamento vicino di cui al mappale 329 sub 21
- a est in parte con il pianerottolo comune sub 4 e in parte affaccia nel cortile comune sub 3
- a sud affaccia nel giardino privato sub 18
- a ovest affaccia in parte nel giardino privato sub 18 e in parte nell'area cortiva comune sub 6

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, PIANO TERRA

I confini del bene sono di seguito esposti.

L'autorimessa ubicata al piano terra del fabbricato sito in via R. Grieco n. 34 a Moglia e identificata catastalmente al fg 26 mappale 329 sub 16 confina:

- a nord con l'autorimessa di cui al sub 15
- a est con il corridoio di servizio alle varie autorimesse di cui al sub 5
- a sud con l'autorimessa di cui al sub 17
- a ovest affaccia nell'area cortiva carrabile comune sub 6

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------



	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	72,20 mq	88,88 mq	1	88,88 mq	2,70 m	primo
Totale superficie convenzionale:				88,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che le misurazioni sono state eseguite tenendo conto delle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia del Territorio.

In particolare:

- i due balconi sono stati calcolati al 30 % in quanto la superficie complessiva è inferiore a 25 mq;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,90 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

Si precisa che le misurazioni sono state eseguite tenendo conto delle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia del Territorio.

In particolare:

- il locale autorimessa è stato calcolato nella misura del 100 %;

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	329	22		A2	3	4,5	88 mq	255,65 €	piano primo	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità catastali tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'appartamento e riguardano:



•variazioni nella posizione delle finestre, variazioni nella posizione e misura di alcune pareti interne e nella posizione di alcuni pilastri.

Alla luce di quanto esposto è stato redatto il Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale che non ha modificato la numerazione dei sub ovvero l'identificazione catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	329	16		C6	3	13 mq	16 mq	27,53 €	piano terra	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità catastali tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'autorimessa e riguardano:

•variazione delle misure di pareti interne.

Alla luce di quanto esposto è stato redatto il Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale che non ha modificato la numerazione dei sub ovvero l'identificazione catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI VALIDE PER TUTTI I LOTTI DELLA VENDITA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/2001 al 04/07/2006	Marziani Lina, Negri Carla e Negri Negri Attilio Fausto titolari per la quota di 1/6 ciascuno del diritto di proprietà del bene nella sua precedente identificazione fg 26 mapp. 329 sub 1 e 2 Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/10/2001		
		Trascrizione			



	NGRTL55T19E089U	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Suzzara	07/05/2002	5665	3524
Dal 05/07/2006 al 08/06/2024	omissis proprietario per la quota di 1/1 del diritto di proprietà degli immobili identificati in precedenza al fg 26 mappale 329 sub 1 e 2	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Laura Flisi di Suzzara	05/07/2006	18322	1626
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Mantova	14/07/2006	12349	6982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che a **omissis** è pervenuta l'ulteriore quota di 1/6 di piena proprietà per decreto di trasferimento immobili del 13/01/2005 n. rep 48 Tribunale di Mantova trascritto il 10/02/2005 nn. 2111/1413 da potere del predetto **omissis** .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI **VALIDE PER TUTTI I LOTTI DELLA VENDITA**

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 08/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602
Iscritto a Mantova il 10/06/2010
Reg. gen. 7523 - Reg. part. 1569



Importo: € 118.000,58

A favore di EQUITALIA ETR SPA

Contro **omissis**

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 59.000,29

Note: La presente nota di iscrizione riguarda i beni identificati al fg 26 mapp. 329 sub 11, 12, 13 e 20.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 15/05/2013
Reg. gen. 4668 - Reg. part. 516
Importo: € 20.000,00
A favore di S.A.F. SOCIETA' ARTIGIANA FALEGNAMI S.N.C. DI DONELLI & MINARI
Contro **omissis**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.264,72
Spese: € 911,00
Interessi: € 1.985,85
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 09/10/2013
Reg. gen. 289 - Reg. part. 21
Importo: € 55.000,00
A favore di Pretto Giovanni
Contro **omissis**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 51.316,75
Spese: € 3.683,25
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0424 RUOLO
Iscritto a Mantova il 17/04/2023
Reg. gen. 4447 - Reg. part. 632
Importo: € 1.523.422,34
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Contro **omissis**
Capitale: € 761.711,17

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 04/07/2023
Reg. gen. 8152 - Reg. part. 5965
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. CON MAND. ITALFONDIARIO S.P.A.
Contro **omissis**

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

Il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Moglia e precisamente il Piano delle Regole individua il bene in esame di cui al fg 26 mappale 329 all'interno dell'ambito definito T2 "Tessuto di formazione della città moderna e contemporanea, prevalentemente residenziale caratterizzato da tipologie puntiformi (case con giardino, case gemelle, palazzine a 3-4 piani)".

Le Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole PdR all'art. 6 del capo 3 riportano le modalità di intervento



all'interno di tali ambiti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, SCALA UNICA, INTERNO 3, PIANO PRIMO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Pratiche edilizie

PRATICA EDILIZIA 2007

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – DIA prot. 1204 del 27/02/2007

Oggetto: Costruzione di fabbricato residenziale a n. 10 appartamenti in un lotto esistente di proprietà

Presentata da **omissis**

Progettista geometra Arnaldo Grandi

Il progetto presentato prevede la realizzazione di una palazzina con n. 10 appartamenti distribuiti su tre piani fuori terra con n. 10 autorimesse e due appartamenti al piano terra, quattro appartamenti al piano primo e altri quattro al secondo piano.

PRATICA EDILIZIA 1717/2009

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – DIA prot. 7096 del 03/11/2009 - VARIANTE

Oggetto: Variante in corso d'opera per la costruzione di fabbricato abitativo a n. 10 appartamenti

Presentata da **omissis**

Progettista geometra Arnaldo Grandi

La variante prevede lo spostamento di alcune tramezze interne e alcune opere di finitura.

CERTIFICATO DI AGIBILITA' – PE 2012/404/MG

Prot. 2274 del 28/3/2012

La pratica è relativa ad una Domanda di agibilità presentata per un appartamento ed una autorimessa identificati al fg 26 mappale 329 sub 22 e sub 15.

La pratica è stata oggetto di istruttoria dall'ufficio tecnico comunale di Moglia con richiesta di integrazione.

La ditta ha fornito le integrazioni in modo parziale.

Ad oggi non risulta rilasciata nessuna Agibilità.

Alla pratica di agibilità risultano allegati i seguenti documenti:

- Collaudo statico della palazzina
- Relazione Legge 10/1991
- Valutazione requisiti acustici passivi
- Dichiarazioni su ascensore
- certificato di conformità impianti elettrici – interno 3 (fg 26 mappale 329 sub 22)
- certificato di conformità impianto idro - termo – sanitario
- attestazione di corretta esecuzione dell'impianto (impianto a gas sub 22)
- APE – attestazione di prestazione energetica per il mappale 329 sub 22 e 15

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

In fase di sopralluogo è stato possibile rilevare alcune difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato ai titoli edilizi e i documenti catastali.

Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, già descritte nelle pagine precedenti, coincidono all'incirca con le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e le tavole di progetto allegate alla DIA del 2007 e alla successiva DIA di variante del 2009.

In particolare:

-negli appartamenti si tratta di modifiche interne nella posizione di tramezze, pilastri e porte interne.

-nelle autorimesse riguarda modifiche nelle tramezze interne

Per sanare tali opere difformi è possibile presentare la cosiddetta CILA tardiva, ovvero la Comunicazione di inizio lavori asseverata di cui all'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001 che comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro da applicare per ogni lotto di vendita.

Successivamente alla CILA tardiva presentata per la sanatoria delle piccole difformità deve essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) di cui all'art. 24 dello stesso DPR 380/2001.

Alla SCAGI devono essere allegate,

per le unità immobiliari di cui al mappale 329 sub 21 - 20 - 19 - 23

le seguenti certificazioni mancanti:

1.APE

2.Certificato di conformità impianto elettrico

3.Attestazione conformità impianto gas

per tutte le unità immobiliari di cui al mappale 329 sub 22 - 21 - 20 - 19 - 23 (appartamenti) e al mappale 329 sub 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 (autorimesse):

-il DOCFA con le corrette planimetrie catastali delle varie unità immobiliari aggiornate in fase di perizia.

-il collaudo statico recuperato agli atti del comune

Le pratiche edilizie vanno presentate al comune di Moglia tramite lo Sportello unico delle attività produttive - SUAP. Gli oneri complessivi per la pratica di sanatoria (CILA tardiva) e di agibilità (SCAGI) vengono calcolati in maniera differenziata per i diversi lotti di vendita. I totali sono da riferirsi ad ogni singolo lotto.

Lotto 1 - appartamento e autorimessa per cui sono già disponibili alcuni certificati	
sanzione per CILA tardiva art. 6 bis c. 5 DPR 380/2001	€ 1.000,00
competenze tecniche del professionista per la presentazione dell'istanza di sanatoria e della SCAGI	€ 1.500,00
costi per ottenimento certificati di conformità impianti	€ 1.000,00
diritti di segreteria da calcolare due volte: per la CILA tardiva e per la SCAGI (€ 60 x comune di Moglia ed € 20 x SUAP = € 80 x 2 = 160,00)	€ 160,00
per totali	€ 3.660,00



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 4, piano primo
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO PRIMO

Fg 26 mappale 329 sub 21 interno 4 appartamento piano primo

Appartamento

Dal pianerottolo del piano primo si accede all'appartamento interno 4 che ha le due pareti esterne esposte ad ovest e a nord. Dalla porta di ingresso si entra in un ambiente unico sala-cucina molto illuminato e arieggiato grazie ad una finestra e una porta finestra con balcone che affacciano nel cortile a nord. La zona destinata alla cucina è leggermente divisa dalla sala da due pareti in muratura con ampio vano aperto. Di fianco all'ingresso, sul lato destro, è presente un piccolo locale ripostiglio-lavanderia. Dalla sala si accede sul lato sinistro ad un piccolo disimpegno a servizio della camera da letto matrimoniale e alla camera da letto singola con finestre esposte a ovest e il bagno con finestra sul lato nord.

Finiture e impianti

Come anticipato l'appartamento non è stato completato.

Sono presenti i serramenti esterni realizzati in legno con vetro camera di buona fattura, dotati di zanzariera. Gli scuri esterni sono sempre in legno con doghe verticali. I davanzali delle finestre e le soglie delle porte finestre sono in marmo botticino.

La porta di ingresso all'appartamento è in esecuzione blindata tamponata in pannello di legno all'esterno, manca il tamponamento interno.

Mancano i pavimenti in tutti i locali dell'appartamento e i rivestimenti in cucina, bagno e lavanderia.

Le pareti dei locali e i soffitti non sono tinteggiati. Mancano le porte interne delle stanze.

Il balcone è pavimentato sempre con mattonelle in gres porcellanato e la ringhiera è in ferro verniciata di colore grigio.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento. Sono presenti i terminali delle tubazioni sul balcone della cucina dove è previsto il vano caldaia ma manca il generatore di calore.

L'impianto elettrico è stato realizzato come si evince dalle parti ancora a vista. Mancano tutti gli interruttori, prese e placche. L'appartamento è dotato di un impianto di citofonia con citofono già installato.

L'impianto idrico sanitario è stato realizzato in cucina, nella lavanderia e in bagno. Nel bagno non ci sono i sanitari ad eccezione del piatto doccia.

Si rileva anche la predisposizione di un impianto di climatizzazione estiva con i terminali delle tubazioni presenti nella sala-cucina e sul balcone dove posizionare la futura macchina esterna. Ad oggi mancano tuttavia le macchine esterna ed interna.

L'appartamento è dotato di cappotto esterno.

L'altezza dei locali attualmente è di 2,74 metri ma dopo la posa dei pavimenti diventerà di 2,70.

Opere di completamento mq80,52

I lavori necessari per completare l'appartamento quali: fornitura e posa di porte interne, pavimenti, rivestimenti e sanitari nel bagno, macchine termiche per riscaldamento, raffrescamento e acqua sanitaria, tinteggiatura interna, quadro e frutti dell'impianto elettrico e di illuminazione e ogni altra opera di finitura vengono stimati in circa 300 €/mq.



80,52 mq x 300 €/mq = € 24.156,00

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, PIANO TERRA

piano terra
fg. 26 mapp. 329 sub 15

Autorimessa

L'autorimessa è localizzata al piano terra della palazzina e si raggiunge dall'interno tramite il corridoio collegato al vano scala e dall'esterno dall'area cortiva pavimentata in calcestruzzo. La porta esterna è posta sul fronte della palazzina che affaccia su via Grieco ad ovest e pertanto è di facile accesso dal passo carraio. Il locale della superficie di 20 mq è pavimentato con mattonelle in gres di colore grigio e grazie all'ampia superficie consente di individuare all'interno anche uno spazio di deposito. L'altezza interna è di 2,70 metri. La porta esterna è del tipo a ribalta in alluminio con porzioni forate per garantire l'aerazione del locale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO PRIMO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO PRIMO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **omissis**

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



- **omissis** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, PIANO TERRA

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **omissis** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO PRIMO

I confini del bene sono di seguito esposti.

L'appartamento ubicato al piano primo del fabbricato sito in via R. Grieco n. 34 a Moglia e identificato catastalmente al fg 26 mappale 329 sub 21 confina:

- a nord e ad ovest affaccia nell'area cortiva comune di cui al mappale 329 sub 6
- a est con l'appartamento vicino di cui al sub 20
- a sud confina in parte con il pianerottolo comune di cui al sub 4 e in parte con l'appartamento attiguo di cui al sub 22

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, PIANO TERRA

I confini del bene sono di seguito esposti.

L'autorimessa ubicata al piano terra del fabbricato sito in via R. Grieco n. 34 a Moglia e identificata catastalmente al fg 26 mappale 329 sub 15 confina:

- a nord con l'area cortiva di cui al sub 6
- a est con l'autorimessa attigua di cui al sub 14
- a sud con il corridoio di servizio alle varie autorimesse e con l'autorimessa vicina di cui al sub 16
- a ovest affaccia nell'area cortiva carrabile comune sub 6

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	80,52 mq	1	80,52 mq	2,70 m	primo
Totale superficie convenzionale:				80,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,52 mq		

Si precisa che le misurazioni sono state eseguite tenendo conto delle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL



MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia del Territorio.

In particolare:

- il balcone è stato calcolato al 30 % in quanto la superficie complessiva è inferiore a 25 mq;

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,43 mq	23,74 mq	1	23,74 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				23,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,74 mq		

Si precisa che le misurazioni sono state eseguite tenendo conto delle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia del Territorio.

In particolare:

- il locale autorimessa è stato calcolato nella misura del 100 %;

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	329	21		A2	3	5,5	80 mq	312,46 €	piano primo	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità catastali tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'appartamento e riguardano:

•variazioni nella posizione delle finestre, variazioni nella posizione e misura di alcune pareti interne e nella posizione di alcuni pilastri.

Alla luce di quanto esposto è stato redatto il Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale che non ha modificato la numerazione dei sub ovvero l'identificazione catastale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, PIANO TERRA



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	26	329	15		C6	3	18 mq	24 mq	38,11 €	piano terra		

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità catastali tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'autorimessa e riguardano:

- variazione delle misure di pareti interne.

Alla luce di quanto esposto è stato redatto il Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale che non ha modificato la numerazione dei sub ovvero l'identificazione catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO PRIMO

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In fase di sopralluogo il garage era occupato parzialmente da beni immobili appartenenti a soggetti terzi non autorizzati. Tale materiale dovrà essere rimosso.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO PRIMO

Il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Moglia e precisamente il Piano delle Regole individua il bene in esame di cui al fg 26 mappale 329 all'interno dell'ambito definito T2 "Tessuto di formazione della città moderna e contemporanea, prevalentemente residenziale caratterizzato da tipologie puntiformi (case con giardino, case gemelle, palazzine a 3-4 piani)".

Le Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole PdR all'art. 6 del capo 3 riportano le modalità di intervento all'interno di tali ambiti.

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34, SCALA UNICA, INTERNO 4, PIANO PRIMO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Pratiche edilizie

PRATICA EDILIZIA 2007

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – DIA prot. 1204 del 27/02/2007

Oggetto: Costruzione di fabbricato residenziale a n. 10 appartamenti in un lotto esistente di proprietà

Presentata da **omissis**

Progettista geometra Arnaldo Grandi

Il progetto presentato prevede la realizzazione di una palazzina con n. 10 appartamenti distribuiti su tre piani fuori terra con n. 10 autorimesse e due appartamenti al piano terra, quattro appartamenti al piano primo e altri quattro al secondo piano.

PRATICA EDILIZIA 1717/2009

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – DIA prot. 7096 del 03/11/2009 - VARIANTE

Oggetto: Variante in corso d'opera per la costruzione di fabbricato abitativo a n. 10 appartamenti

Presentata da **omissis**

Progettista geometra Arnaldo Grandi

La variante prevede lo spostamento di alcune tramezze interne e alcune opere di finitura.

CERTIFICATO DI AGIBILITA' – PE 2012/404/MG

Prot. 2274 del 28/3/2012

La pratica è relativa ad una Domanda di agibilità presentata per un appartamento ed una autorimessa identificati al fg 26 mappale 329 sub 22 e sub 15.

La pratica è stata oggetto di istruttoria dall'ufficio tecnico comunale di Moglia con richiesta di integrazione.

La ditta ha fornito le integrazioni in modo parziale.

Ad oggi non risulta rilasciata nessuna Agibilità.

Alla pratica di agibilità risultano allegati i seguenti documenti:

- Collaudo statico della palazzina
- Relazione Legge 10/1991
- Valutazione requisiti acustici passivi
- Dichiarazioni su ascensore
- certificato di conformità impianti elettrici – interno 3 (fg 26 mappale 329 sub 22)
- certificato di conformità impianto idro - termo – sanitario
- attestazione di corretta esecuzione dell'impianto (impianto a gas sub 22)
- APE – attestazione di prestazione energetica per il mappale 329 sub 22 e 15

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

In fase di sopralluogo è stato possibile rilevare alcune difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato ai titoli edilizi e i documenti catastali.

Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, già descritte nelle pagine precedenti, coincidono all'incirca con le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e le tavole di progetto allegate alla DIA del 2007 e alla successiva DIA di variante del 2009.

In particolare:

-negli appartamenti si tratta di modifiche interne nella posizione di tramezze, pilastri e porte interne.

-nelle autorimesse riguarda modifiche nelle tramezze interne

Per sanare tali opere difformi è possibile presentare la cosiddetta CILA tardiva, ovvero la Comunicazione di inizio lavori asseverata di cui all'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001 che comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro da applicare per ogni lotto di vendita.

Successivamente alla CILA tardiva presentata per la sanatoria delle piccole difformità deve essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) di cui all'art. 24 dello stesso DPR 380/2001.

Alla SCAGI devono essere allegate,

per le unità immobiliari di cui al mappale 329 sub 21 - 20 - 19 - 23

le seguenti certificazioni mancanti:

1.APE

2.Certificato di conformità impianto elettrico

3.Attestazione conformità impianto gas

per tutte le unità immobiliari di cui al mappale 329 sub 22 - 21 - 20 - 19 - 23 (appartamenti) e al mappale 329 sub 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 (autorimesse):

-il DOCFA con le corrette planimetrie catastali delle varie unità immobiliari aggiornate in fase di perizia.

-il collaudo statico recuperato agli atti del comune

Le pratiche edilizie vanno presentate al comune di Moglia tramite lo Sportello unico delle attività produttive - SUAP. Gli oneri complessivi per la pratica di sanatoria (CILA tardiva) e di agibilità (SCAGI) vengono calcolati in maniera differenziata per i diversi lotti di vendita. I totali sono da riferirsi ad ogni singolo lotto.

Lotto 2 - Lotto 3 - Lotto 4 - Lotto 5 - appartamenti e autorimesse	
sanzione per CILA tardiva art. 6 bis c. 5 DPR 380/2001	€ 1.000,00
competenze tecniche del professionista per la presentazione dell'istanza di sanatoria e della SCAGI	€ 2.000,00
costi per ottenimento certificati di conformità impianti	€ 2.500,00
diritti di segreteria da calcolare due volte per la SCIA in sanatoria e la SCAGI (€ 60 x comune di Moglia ed € 20 x SUAP = e 80 x 2 = 160,00)	€ 160,00
per totali	€ 5.660,00



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

Fg 26 mappale 329 sub 20 interno 5 appartamento piano primo

Appartamento

Dal pianerottolo del piano primo si accede all'appartamento interno 5 che ha le due pareti esterne esposte a nord e a est. Dalla porta di ingresso si entra in un ambiente unico sala-cucina molto illuminato e arieggiato grazie ad una finestra e una porta finestra con balcone che affacciano nel cortile a nord. La zona destinata alla cucina è leggermente divisa dalla sala da due pareti in muratura con ampio vano aperto. Di fianco all'ingresso, sul lato sinistro, è presente un piccolo locale ripostiglio-lavanderia. Dalla sala si accede sul lato destro ad un piccolo disimpegno a servizio della camera da letto matrimoniale e alla camera da letto singola con finestre esposte a est e il bagno con finestra sul lato nord.

Finiture e impianti

Come anticipato l'appartamento non è stato completato.

Sono presenti i serramenti esterni realizzati in legno con vetro camera di buona fattura, dotati di zanzariera. Gli scuri esterni sono sempre in legno con doghe verticali. I davanzali delle finestre e le soglie delle porte finestre sono in marmo botticino.

La porta di ingresso all'appartamento è in esecuzione blindata tamponata in pannello di legno all'esterno, manca il tamponamento interno.

Mancano i pavimenti in tutti i locali dell'appartamento e i rivestimenti in cucina, bagno e lavanderia.

Le pareti dei locali e i soffitti non sono tinteggiati. Mancano le porte interne delle stanze.

Il balcone è pavimentato sempre con mattonelle in gres porcellanato e la ringhiera è in ferro verniciata di colore grigio.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento. Sono presenti i terminali delle tubazioni sul balcone della cucina dove è previsto il vano caldaia ma manca il generatore di calore.

L'impianto elettrico è stato realizzato come si evince dalle parti ancora a vista. Mancano tutti i terminali, placche, interruttori ecc. L'appartamento è dotato di un impianto di citofonia con citofono già installato.

L'impianto idrico sanitario è stato realizzato in cucina, nella lavanderia e in bagno. Nel bagno non ci sono i sanitari ad eccezione del piatto doccia.

Si rileva anche la predisposizione di un impianto di climatizzazione estiva con i terminali delle tubazioni presenti nella sala-cucina e sul balcone dove posizionare la futura macchina esterna. Ad oggi mancano tuttavia le macchine esterna ed interna.

L'appartamento è dotato di cappotto esterno.

L'altezza dei locali attualmente è di 2,74 metri ma dopo la posa dei pavimenti diventerà di 2,70.

Opere di completamento mq 81,26

I lavori necessari per completare l'appartamento quali: fornitura e posa di porte interne, pavimenti, rivestimenti e sanitari nel bagno, macchine termiche per riscaldamento, raffrescamento e acqua sanitaria, tinteggiatura interna, quadro e frutti dell'impianto elettrico e di illuminazione e ogni altra opera di finitura vengono stimati in circa 300 €/mq.

81,26 mq x 300 €/mq = € 24.378,00



L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

piano terra
fg. 26 mapp. 329 sub 10

Autorimessa

L'autorimessa è localizzata al piano terra della palazzina e si raggiunge dall'interno tramite il corridoio collegato al vano scala e dall'esterno dall'area cortiva pavimentata in calcestruzzo. La porta esterna è posta sul fronte est della palazzina sul fronte opposto rispetto a via Grieco e raggiungibile dal passo carraio attraversando l'area cortiva. Il locale della superficie di 20 mq è pavimentato con mattonelle in gres di colore grigio e grazie all'ampia superficie consente di individuare all'interno anche uno spazio di deposito. E' presente anche la linea di adduzione dell'acqua e di scarico stante la presenza di una lavatrice. L'altezza interna è di 2,70 metri. La porta esterna è del tipo a ribalta in alluminio con porzioni forate per garantire l'aerazione del locale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **omissis**

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **omissis** (Proprietà 1/1)



BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **omissis**

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **omissis** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

I confini del bene sono di seguito esposti.

L'appartamento ubicato al piano primo del fabbricato sito in via R. Grieco n. 34 a Moglia e identificato catastalmente al fg 26 mappale 329 sub 20 confina:

- a nord e ad est affaccia nell'area cortiva comune di cui al mappale 329 sub 6
- a sud confina in parte con il pianerottolo comune di cui al sub 4 e in parte con l'appartamento attiguo di cui al sub 19
- a ovest confina con l'appartamento attiguo di cui al sub 21

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

I confini del bene sono di seguito esposti.

L'autorimessa ubicata al piano terra del fabbricato sito in via R. Grieco n. 34 a Moglia e identificata catastalmente al fg 26 mappale 329 sub 10 confina:

- a nord e ad est affaccia nell'area cortiva carrabile comune sub 6
- a sud con il corridoio di servizio alle varie autorimesse di cui al sub 5 e con l'autorimessa vicina di cui al sub 9
- a ovest con l'autorimessa attigua di cui al sub 11

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,63 mq	81,26 mq	1	81,26 mq	2,70 m	primo
Totale superficie convenzionale:				81,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,26 mq		

Si precisa che le misurazioni sono state eseguite tenendo conto delle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia del Territorio.

In particolare:

- il balcone è stato calcolato al 30 % in quanto la superficie complessiva è inferiore a 25 mq;



BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,88 mq	23,24 mq	1	23,24 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				23,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,24 mq		

Si precisa che le misurazioni sono state eseguite tenendo conto delle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia del Territorio.

In particolare:

- il locale autorimessa è stato calcolato nella misura del 100 %;

DATI CATASTALI**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	329	20		A2	3	5,5	80 mq	312,46 €	piano primo	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità catastali tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'appartamento e riguardano:

- variazioni nella posizione delle finestre, variazioni nella posizione e misura di alcune pareti interne e nella posizione di alcuni pilastri.

Alla luce di quanto esposto è stato redatto il Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale che non ha modificato la numerazione dei sub ovvero l'identificazione catastale.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	329	10		C6	3	18 mq	23 mq	38,11 €	piano terra	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità catastali tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'autorimessa e riguardano:

- variazione delle misure di pareti interne.

Alla luce di quanto esposto è stato redatto il Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale che non ha modificato la numerazione dei sub ovvero l'identificazione catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In fase di sopralluogo il garage è risultato in parte occupato da beni appartenenti a soggetti terzi non autorizzati e dovranno essere rimossi.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

Il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Moglia e precisamente il Piano delle Regole individua il bene in esame di cui al fg 26 mappale 329 all'interno dell'ambito definito T2 "Tessuto di formazione della città moderna e contemporanea, prevalentemente residenziale caratterizzato da tipologie puntiformi (case con giardino, case gemelle, palazzine a 3-4 piani)".

Le Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole PdR all'art. 6 del capo 3 riportano le modalità di intervento all'interno di tali ambiti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Pratiche edilizie

PRATICA EDILIZIA 2007

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – DIA prot. 1204 del 27/02/2007

Oggetto: Costruzione di fabbricato residenziale a n. 10 appartamenti in un lotto esistente di proprietà

Presentata da **omissis**

Progettista geometra Arnaldo Grandi

Il progetto presentato prevede la realizzazione di una palazzina con n. 10 appartamenti distribuiti su tre piani fuori terra con n. 10 autorimesse e due appartamenti al piano terra, quattro appartamenti al piano primo e altri quattro al secondo piano.

PRATICA EDILIZIA 1717/2009

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – DIA prot. 7096 del 03/11/2009 - VARIANTE

Oggetto: Variante in corso d'opera per la costruzione di fabbricato abitativo a n. 10 appartamenti

Presentata da **omissis**

Progettista geometra Arnaldo Grandi

La variante prevede lo spostamento di alcune tramezze interne e alcune opere di finitura.

CERTIFICATO DI AGIBILITA' – PE 2012/404/MG

Prot. 2274 del 28/3/2012

La pratica è relativa ad una Domanda di agibilità presentata per un appartamento ed una autorimessa identificati al fg 26 mappale 329 sub 22 e sub 15.

La pratica è stata oggetto di istruttoria dall'ufficio tecnico comunale di Moglia con richiesta di integrazione.

La ditta ha fornito le integrazioni in modo parziale.

Ad oggi non risulta rilasciata nessuna Agibilità.

Alla pratica di agibilità risultano allegati i seguenti documenti:

-Collaudo statico della palazzina

-Relazione Legge 10/1991

-Valutazione requisiti acustici passivi

-Dichiarazioni su ascensore

-certificato di conformità impianti elettrici – interno 3 (fg 26 mappale 329 sub 22)

-certificato di conformità impianto idro - termo – sanitario

-attestazione di corretta esecuzione dell'impianto (impianto a gas sub 22)

-APE – attestazione di prestazione energetica per il mappale 329 sub 22 e 15

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

In fase di sopralluogo è stato possibile rilevare alcune difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato ai titoli edilizi e i documenti catastali.

Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, già descritte nelle pagine precedenti,



coincidono all'incirca con le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e le tavole di progetto allegate alla DIA del 2007 e alla successiva DIA di variante del 2009.

In particolare:

-negli appartamenti si tratta di modifiche interne nella posizione di tramezze, pilastri e porte interne.

-nelle autorimesse riguarda modifiche nelle tramezze interne

Per sanare tali opere difformi è possibile presentare la cosiddetta CILA tardiva, ovvero la Comunicazione di inizio lavori asseverata di cui all'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001 che comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro da applicare per ogni lotto di vendita.

Successivamente alla CILA tardiva presentata per la sanatoria delle piccole difformità deve essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) di cui all'art. 24 dello stesso DPR 380/2001.

Alla SCAGI devono essere allegate,

per le unità immobiliari di cui al mappale 329 sub 21 - 20 - 19 - 23

le seguenti certificazioni mancanti:

1.APE

2.Certificato di conformità impianto elettrico

3.Attestazione conformità impianto gas

per tutte le unità immobiliari di cui al mappale 329 sub 22 - 21 - 20 - 19 - 23 (appartamenti) e al mappale 329 sub 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 (autorimesse):

-il DOCFA con le corrette planimetrie catastali delle varie unità immobiliari aggiornate in fase di perizia.

-il collaudo statico recuperato agli atti del comune

Le pratiche edilizie vanno presentate al comune di Moglia tramite lo Sportello unico delle attività produttive - SUAP. Gli oneri complessivi per la pratica di sanatoria (CILA tardiva) e di agibilità (SCAGI) vengono calcolati in maniera differenziata per i diversi lotti di vendita. I totali sono da riferirsi ad ogni singolo lotto.

Lotto 2 - Lotto 3 - Lotto 4 - Lotto 5 - appartamenti e autorimesse	
sanzione per CILA tardiva art. 6 bis c. 5 DPR 380/2001	€ 1.000,00
competenze tecniche del professionista per la presentazione dell'istanza di sanatoria e della SCAGI	€ 2.000,00
costi per ottenimento certificati di conformità impianti	€ 2.500,00
diritti di segreteria da calcolare due volte per la SCIA in sanatoria e la SCAGI (€ 60 x comune di Moglia ed € 20 x SUAP = e 80 x 2 = 160,00)	€ 160,00
per totali	€ 5.660,00



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

Fg 26 mappale 329 sub 19 interno 6 appartamento piano primo

Appartamento

Dal pianerottolo del piano primo si accede all'appartamento interno 6 che ha le due pareti esterne esposte a sud ed est e una terza a ovest. Dalla porta di ingresso si entra in un ambiente unico sala-cucina molto illuminato e arieggiato grazie alla finestra che affaccia nel cortile a ovest, una porta finestra con balcone e una finestra che affacciano a sud. Di fianco all'ingresso, sul lato sinistro, è presente un piccolo locale lavanderia. Dalla sala si accede ad un piccolo disimpegno a servizio della camera da letto matrimoniale esposta a est con finestra, alla camera da letto singola con porta finestra e balcone ad est e infine bagno con finestra sempre ad est.

Finiture e impianti

Come anticipato l'appartamento non è stato completato.

Sono presenti i serramenti esterni realizzati in legno con vetro camera di buona fattura, dotati di zanzariera. Gli scuri esterni sono sempre in legno con doghe verticali. I davanzali delle finestre e le soglie delle porte finestre sono in marmo botticino.

La porta di ingresso all'appartamento è in esecuzione blindata tamponata in pannello di legno all'esterno, manca il tamponamento interno.

Mancano i pavimenti in tutti i locali dell'appartamento e i rivestimenti in cucina, bagno e lavanderia.

Le pareti dei locali e i soffitti non sono tinteggiati. Mancano le porte interne delle stanze.

Il balcone è pavimentato sempre con mattonelle in gres porcellanato e la ringhiera è in ferro verniciata di colore grigio.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento. Sono presenti i terminali delle tubazioni sul balcone della cucina dove è previsto il vano caldaia ma manca il generatore di calore.

L'impianto elettrico è stato realizzato come si evince dalle parti ancora a vista. Sono presenti gli interruttori e le prese ma mancano le placche. L'appartamento è dotato anche di un impianto di citofonia con citofono installato.

L'impianto idrico sanitario è stato realizzato in cucina, nella lavanderia e in bagno. Nel bagno non ci sono i sanitari ad eccezione del piatto doccia.

Si rileva anche la predisposizione di un impianto di climatizzazione estiva con i terminali delle tubazioni presenti nella sala-cucina e sul balcone dove posizionare la futura macchina esterna. Ad oggi mancano tuttavia le macchine esterna ed interna.

L'appartamento è dotato di cappotto esterno.

L'altezza dei locali è di 2,74 metri.

Opere di completamento mq 87,92

I lavori necessari per completare l'appartamento quali: fornitura e posa di porte interne, pavimenti, rivestimenti e sanitari nel bagno, macchine termiche per riscaldamento, raffrescamento e acqua sanitaria, tinteggiatura interna, quadro e frutti dell'impianto elettrico e di illuminazione e ogni altra opera di finitura vengono stimati in circa 300 €/mq.

87,92 mq x 300 €/mq = € 26.376,00



L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

piano terra
fg. 26 mapp. 329 sub 9

Autorimessa

L'autorimessa è localizzata al piano terra della palazzina e si raggiunge dall'interno tramite il corridoio collegato al vano scala e dall'esterno dall'area cortiva pavimentata in calcestruzzo. La porta esterna è posta sul fronte est della palazzina sul fronte opposto rispetto a via Grieco e raggiungibile dal passo carraio attraversando l'area cortiva. Il locale della superficie di 14 mq è pavimentato con mattonelle in gres di colore grigio. L'altezza interna è di 2,70 metri. La porta esterna è del tipo a ribalta in alluminio con porzioni forate per garantire l'aerazione del locale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **omissis**

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **omissis** (Proprietà 1/1)

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **omissis**

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **omissis** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

I confini del bene sono di seguito esposti.

L'appartamento ubicato al piano primo del fabbricato sito in via R. Grieco n. 34 a Moglia e identificato catastalmente al fg 26 mappale 329 sub 19 confina:

- a nord in parte affaccia con il balcone nell'area cortiva comune di cui al mappale 329 sub 6 e in parte confina con l'appartamento vicino di cui al mappale 329 sub 20
- a ovest affaccia in parte nel giardino privato sub 7 e in parte nell'area cortiva comune sub 6
- a sud affaccia nel giardino privato sub 7
- a est in parte con il pianerottolo comune sub 4 e in parte affaccia nel cortile comune sub 3

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

I confini del bene sono di seguito esposti.

L'autorimessa ubicata al piano terra del fabbricato sito in via R. Grieco n. 34 a Moglia e identificata catastalmente al fg 26 mappale 329 sub 9 confina:

- a nord con l'autorimessa di cui al sub 10
- a est affaccia nell'area cortiva carrabile comune sub 6
- a sud con l'autorimessa di cui al sub 8
- a ovest con il corridoio di servizio alle varie autorimesse di cui al sub 5

CONSISTENZA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,80 mq	87,92 mq	1	87,92 mq	2,70 m	primo
Totale superficie convenzionale:				87,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,92 mq		

Si precisa che le misurazioni sono state eseguite tenendo conto delle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia del Territorio.

In particolare:



- il balcone è stato calcolato al 30 % in quanto la superficie complessiva è inferiore a 25 mq;

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,73 mq	16,93 mq	1	16,93 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				16,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,93 mq		

Si precisa che le misurazioni sono state eseguite tenendo conto delle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia del Territorio.

In particolare:

- il locale autorimessa è stato calcolato nella misura del 100 %;

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	329	19		A2	3	4,5	87 mq	255,65 €	piano primo	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità catastali tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'appartamento e riguardano:

- variazioni nella posizione delle finestre, variazioni nella posizione e misura di alcune pareti interne e nella posizione di alcuni pilastri.

Alla luce di quanto esposto è stato redatto il Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale che non ha modificato la numerazione dei sub ovvero l'identificazione catastale.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	329	9		C6	3	14 mq	17 mq	29,64 €	piano terra	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità catastali tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'autorimessa e riguardano:

- variazione delle misure di pareti interne.

Alla luce di quanto esposto è stato redatto il Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale che non ha modificato la numerazione dei sub ovvero l'identificazione catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

L'immobile risulta libero

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In fase di sopralluogo nel garage erano presenti alcuni beni e n. 2 motocicli appartenenti a soggetti terzi non autorizzati. Pertanto si dovrà procedere alla rimozione degli stessi.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

Il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Moglia e precisamente il Piano delle Regole individua il bene in esame di cui al fg 26 mappale 329 all'interno dell'ambito definito T2 "Tessuto di formazione della città moderna e contemporanea, prevalentemente residenziale caratterizzato da tipologie puntiformi (case con giardino, case gemelle, palazzine a 3-4 piani)".

Le Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole PdR all'art. 6 del capo 3 riportano le modalità di intervento all'interno di tali ambiti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Pratiche edilizie

PRATICA EDILIZIA 2007

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – DIA prot. 1204 del 27/02/2007

Oggetto: Costruzione di fabbricato residenziale a n. 10 appartamenti in un lotto esistente di proprietà

Presentata da **omissis**

Progettista geometra Arnaldo Grandi

Il progetto presentato prevede la realizzazione di una palazzina con n. 10 appartamenti distribuiti su tre piani fuori terra con n. 10 autorimesse e due appartamenti al piano terra, quattro appartamenti al piano primo e altri quattro al secondo piano.

PRATICA EDILIZIA 1717/2009

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – DIA prot. 7096 del 03/11/2009 - VARIANTE

Oggetto: Variante in corso d'opera per la costruzione di fabbricato abitativo a n. 10 appartamenti

Presentata da **omissis**

Progettista geometra Arnaldo Grandi

La variante prevede lo spostamento di alcune tramezze interne e alcune opere di finitura.

CERTIFICATO DI AGIBILITA' – PE 2012/404/MG

Prot. 2274 del 28/3/2012

La pratica è relativa ad una Domanda di agibilità presentata per un appartamento ed una autorimessa identificati al fg 26 mappale 329 sub 22 e sub 15.

La pratica è stata oggetto di istruttoria dall'ufficio tecnico comunale di Moglia con richiesta di integrazione.

La ditta ha fornito le integrazioni in modo parziale.

Ad oggi non risulta rilasciata nessuna Agibilità.

Alla pratica di agibilità risultano allegati i seguenti documenti:

- Collaudo statico della palazzina
- Relazione Legge 10/1991
- Valutazione requisiti acustici passivi
- Dichiarazioni su ascensore
- certificato di conformità impianti elettrici – interno 3 (fg 26 mappale 329 sub 22)
- certificato di conformità impianto idro - termo – sanitario
- attestazione di corretta esecuzione dell'impianto (impianto a gas sub 22)
- APE – attestazione di prestazione energetica per il mappale 329 sub 22 e 15

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

In fase di sopralluogo è stato possibile rilevare alcune difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato ai titoli edilizi e i documenti catastali.

Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, già descritte nelle pagine precedenti,



coincidono all'incirca con le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e le tavole di progetto allegate alla DIA del 2007 e alla successiva DIA di variante del 2009.

In particolare:

-negli appartamenti si tratta di modifiche interne nella posizione di tramezze, pilastri e porte interne.

-nelle autorimesse riguarda modifiche nelle tramezze interne

Per sanare tali opere difformi è possibile presentare la cosiddetta CILA tardiva, ovvero la Comunicazione di inizio lavori asseverata di cui all'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001 che comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro da applicare per ogni lotto di vendita.

Successivamente alla CILA tardiva presentata per la sanatoria delle piccole difformità deve essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) di cui all'art. 24 dello stesso DPR 380/2001.

Alla SCAGI devono essere allegate,

per le unità immobiliari di cui al mappale 329 sub 21 - 20 - 19 - 23

le seguenti certificazioni mancanti:

1.APE

2.Certificato di conformità impianto elettrico

3.Attestazione conformità impianto gas

per tutte le unità immobiliari di cui al mappale 329 sub 22 - 21 - 20 - 19 - 23 (appartamenti) e al mappale 329 sub 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 (autorimesse):

-il DOCFA con le corrette planimetrie catastali delle varie unità immobiliari aggiornate in fase di perizia.

-il collaudo statico recuperato agli atti del comune

Le pratiche edilizie vanno presentate al comune di Moglia tramite lo Sportello unico delle attività produttive - SUAP. Gli oneri complessivi per la pratica di sanatoria (CILA tardiva) e di agibilità (SCAGI) vengono calcolati in maniera differenziata per i diversi lotti di vendita. I totali sono da riferirsi ad ogni singolo lotto.

Lotto 2 - Lotto 3 - Lotto 4 - Lotto 5 - appartamenti e autorimesse	
sanzione per CILA tardiva art. 6 bis c. 5 DPR 380/2001	€ 1.000,00
competenze tecniche del professionista per la presentazione dell'istanza di sanatoria e della SCAGI	€ 2.000,00
costi per ottenimento certificati di conformità impianti	€ 2.500,00
diritti di segreteria da calcolare due volte per la SCIA in sanatoria e la SCAGI (€ 60 x comune di Moglia ed € 20 x SUAP = e 80 x 2 = 160,00)	€ 160,00
per totali	€ 5.660,00



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Mantova (MN) - via R. Grieco n. 34

DESCRIZIONE

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

Fg 26 mappale 329 sub 23 interno 10 appartamento piano secondo

Appartamento

Dal pianerottolo del piano secondo si accede all'appartamento interno 10 che ha le due pareti esterne esposte a sud ed est e una terza a ovest. Dalla porta di ingresso si entra in un ambiente unico sala-cucina molto illuminato e arieggiato grazie alla finestra che affaccia nel cortile a ovest, una porta finestra con balcone e una finestra che affacciano a sud. Di fianco all'ingresso, sul lato sinistro, è presente un piccolo locale ripostiglio-lavanderia. Dalla sala si accede ad un piccolo disimpegno a servizio della camera da letto matrimoniale esposta a est con finestra, alla camera da letto singola con porta finestra e balcone ad est e infine bagno con finestra sempre ad est.

Finiture e impianti

Come anticipato l'appartamento non è stato completato.

Sono presenti i serramenti esterni realizzati in legno con vetro camera di buona fattura, dotati di zanzariera. Gli scuri esterni sono sempre in legno con doghe verticali. I davanzali delle finestre e le soglie delle porte finestre sono in marmo botticino.

La porta di ingresso all'appartamento è in esecuzione blindata tamponata in pannello di legno all'esterno, manca il tamponamento interno.

Mancano i pavimenti in tutti i locali dell'appartamento e i rivestimenti in cucina, bagno e lavanderia.

Le pareti dei locali e i soffitti non sono tinteggiati. Mancano le porte interne delle stanze.

Il balcone è pavimentato sempre con mattonelle in gres porcellanato e la ringhiera è in ferro verniciata di colore grigio.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento. Sono presenti i terminali delle tubazioni sul balcone della cucina dove è previsto il vano caldaia ma manca il generatore di calore.

L'impianto elettrico è stato realizzato come si evince dalle parti ancora a vista. Manca il quadro elettrico e tutti gli interruttori, prese e placche. L'appartamento è dotato di un impianto di citofonia con citofono già installato.

L'impianto idrico sanitario è stato realizzato in cucina, nella lavanderia e in bagno. Nel bagno non ci sono i sanitari ad eccezione del piatto doccia.

Si rileva anche la predisposizione di un impianto di climatizzazione estiva con i terminali delle tubazioni presenti nella sala-cucina e sul balcone dove posizionare la futura macchina esterna. Ad oggi mancano tuttavia le macchine esterna ed interna.

L'appartamento è dotato di cappotto esterno.

L'altezza dei locali attualmente è di 2,74 metri ma dopo la posa dei pavimenti diventerà di 2,70.

Opere di completamento mq 87,92

I lavori necessari per completare l'appartamento quali: fornitura e posa di porte interne, pavimenti, rivestimenti e sanitari nel bagno, macchine termiche per riscaldamento, raffrescamento e acqua sanitaria, tinteggiatura interna, quadro e frutti dell'impianto elettrico e di illuminazione e ogni altra opera di finitura vengono stimati in circa 300 €/mq.

87,92 mq x 300 €/mq = € 26.376,00



L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

piano terra
fg. 26 mapp. 329 sub 11

Autorimessa

L'autorimessa è localizzata al piano terra della palazzina e si raggiunge dall'interno tramite il corridoio collegato al vano scala e dall'esterno dall'area cortiva pavimentata in calcestruzzo. La porta esterna è posta sul fronte nord della palazzina, laterale rispetto a via Grieco e facilmente raggiungibile dal passo carraio attraversando l'area cortiva.

Il locale della superficie di 14 mq è pavimentato con mattonelle in gres di colore grigio. L'altezza interna è di 2,70 metri. La porta esterna è del tipo a ribalta in alluminio con porzioni forate per garantire l'aerazione del locale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **omissis**

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **omissis** (Proprietà 1/1)

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **omissis**

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **omissis** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

I confini del bene sono di seguito esposti.

L'appartamento ubicato al piano secondo del fabbricato sito in via R. Grieco n. 34 a Moglia e identificato catastalmente al fg 26 mappale 329 sub 23 confina:

- a nord in parte affaccia con il balcone nell'area cortiva comune di cui al mappale 329 sub 6 e in parte confina con l'appartamento vicino di cui al mappale 329 sub 24
- a ovest affaccia in parte nel giardino privato sub 7 e in parte nell'area cortiva comune sub 6
- a sud affaccia nel giardino privato sub 7
- a est in parte con il pianerottolo comune sub 4 e in parte affaccia nel cortile comune sub 3

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

I confini del bene sono di seguito esposti.

L'autorimessa ubicata al piano terra del fabbricato sito in via R. Grieco n. 34 a Moglia e identificata catastalmente al fg 26 mappale 329 sub 11 confina:

- a nord affaccia nell'area cortiva carrabile comune sub 6
- a est con il corridoio di servizio alle varie autorimesse di cui al sub 5 e con l'autorimessa attigua di cui al sub 10
- a sud con il corridoio di servizio alle varie autorimesse di cui al sub 5
- a ovest con l'autorimessa di cui al sub 12

CONSISTENZA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,75 mq	87,92 mq	1	87,92 mq	2,70 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				87,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,92 mq		

Si precisa che le misurazioni sono state eseguite tenendo conto delle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia del Territorio.

In particolare:



- il balcone è stato calcolato al 30 % in quanto la superficie complessiva è inferiore a 25 mq;

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,85 mq	16,34 mq	1	16,34 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				16,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,34 mq		

Si precisa che le misurazioni sono state eseguite tenendo conto delle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia del Territorio.

In particolare:

- il locale autorimessa è stato calcolato nella misura del 100 %;

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	329	23		A2	3	4,5	87 mq	255,65 €	piano secondo	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità catastali tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'appartamento e riguardano:

- variazioni nella posizione delle finestre, variazioni nella posizione e misura di alcune pareti interne e nella posizione di alcuni pilastri.

Alla luce di quanto esposto è stato redatto il Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale che non ha modificato la numerazione dei sub ovvero l'identificazione catastale.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	329	11		C6	3	14 mq	16 mq	29,64 €	piano terra	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità catastali tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'autorimessa e riguardano:

- variazione delle misure di pareti interne.

Alla luce di quanto esposto è stato redatto il Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale che non ha modificato la numerazione dei sub ovvero l'identificazione catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

L'immobile risulta libero

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In fase di sopralluogo il garage è stato trovato pieno di beni immobili appartenenti a soggetti terzi non autorizzati e pertanto si dovrà provvedere alla rimozione degli stessi.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA R. GRIECO N. 34

Il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Moglia e precisamente il Piano delle Regole individua il bene in esame di cui al fg 26 mappale 329 all'interno dell'ambito definito T2 "Tessuto di formazione della città moderna e contemporanea, prevalentemente residenziale caratterizzato da tipologie puntiformi (case con giardino, case gemelle, palazzine a 3-4 piani)".

Le Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole PdR all'art. 6 del capo 3 riportano le modalità di intervento all'interno di tali ambiti.

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Pratiche edilizie

PRATICA EDILIZIA 2007

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – DIA prot. 1204 del 27/02/2007

Oggetto: Costruzione di fabbricato residenziale a n. 10 appartamenti in un lotto esistente di proprietà

Presentata da **omissis**

Progettista geometra Arnaldo Grandi

Il progetto presentato prevede la realizzazione di una palazzina con n. 10 appartamenti distribuiti su tre piani fuori terra con n. 10 autorimesse e due appartamenti al piano terra, quattro appartamenti al piano primo e altri quattro al secondo piano.

PRATICA EDILIZIA 1717/2009

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – DIA prot. 7096 del 03/11/2009 - VARIANTE

Oggetto: Variante in corso d'opera per la costruzione di fabbricato abitativo a n. 10 appartamenti

Presentata da **omissis**

Progettista geometra Arnaldo Grandi

La variante prevede lo spostamento di alcune tramezze interne e alcune opere di finitura.

CERTIFICATO DI AGIBILITA' – PE 2012/404/MG

Prot. 2274 del 28/3/2012

La pratica è relativa ad una Domanda di agibilità presentata per un appartamento ed una autorimessa identificati al fg 26 mappale 329 sub 22 e sub 15.

La pratica è stata oggetto di istruttoria dall'ufficio tecnico comunale di Moglia con richiesta di integrazione.

La ditta ha fornito le integrazioni in modo parziale.

Ad oggi non risulta rilasciata nessuna Agibilità.

Alla pratica di agibilità risultano allegati i seguenti documenti:

- Collaudo statico della palazzina
- Relazione Legge 10/1991
- Valutazione requisiti acustici passivi
- Dichiarazioni su ascensore
- certificato di conformità impianti elettrici – interno 3 (fg 26 mappale 329 sub 22)
- certificato di conformità impianto idro - termo – sanitario
- attestazione di corretta esecuzione dell'impianto (impianto a gas sub 22)
- APE – attestazione di prestazione energetica per il mappale 329 sub 22 e 15

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

In fase di sopralluogo è stato possibile rilevare alcune difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato ai



titoli edilizi e i documenti catastali.

Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, già descritte nelle pagine precedenti, coincidono all'incirca con le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e le tavole di progetto allegate alla DIA del 2007 e alla successiva DIA di variante del 2009.

In particolare:

-negli appartamenti si tratta di modifiche interne nella posizione di tramezze, pilastri e porte interne.

-nelle autorimesse riguarda modifiche nelle tramezze interne

Per sanare tali opere difformi è possibile presentare la cosiddetta CILA tardiva, ovvero la Comunicazione di inizio lavori asseverata di cui all'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001 che comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro da applicare per ogni lotto di vendita.

Successivamente alla CILA tardiva presentata per la sanatoria delle piccole difformità deve essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) di cui all'art. 24 dello stesso DPR 380/2001.

Alla SCAGI devono essere allegate,

per le unità immobiliari di cui al mappale 329 sub 21 - 20 - 19 - 23

le seguenti certificazioni mancanti:

1.APE

2.Certificato di conformità impianto elettrico

3.Attestazione conformità impianto gas

per tutte le unità immobiliari di cui al mappale 329 sub 22 - 21 - 20 - 19 - 23 (appartamenti) e al mappale 329 sub 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 (autorimesse):

-il DOCFA con le corrette planimetrie catastali delle varie unità immobiliari aggiornate in fase di perizia.

-il collaudo statico recuperato agli atti del comune

Le pratiche edilizie vanno presentate al comune di Moglia tramite lo Sportello unico delle attività produttive - SUAP. Gli oneri complessivi per la pratica di sanatoria (CILA tardiva) e di agibilità (SCAGI) vengono calcolati in maniera differenziata per i diversi lotti di vendita. I totali sono da riferirsi ad ogni singolo lotto.

Lotto 2 - Lotto 3 - Lotto 4 - Lotto 5 - appartamenti e autorimesse	
sanzione per CILA tardiva art. 6 bis c. 5 DPR 380/2001	€ 1.000,00
competenze tecniche del professionista per la presentazione dell'istanza di sanatoria e della SCAGI	€ 2.000,00
costi per ottenimento certificati di conformità impianti	€ 2.500,00
diritti di segreteria da calcolare due volte per la SCIA in sanatoria e la SCAGI (€ 60 x comune di Moglia ed € 20 x SUAP = e 80 x 2 = 160,00)	€ 160,00
per totali	€ 5.660,00



LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34

DESCRIZIONE

Fg 26mappale 329sub 12autorimessa ingresso lato nord

Autorimessa

L'autorimessa è localizzata al piano terra della palazzina e si raggiunge dall'interno tramite il corridoio collegato al vano scala e dall'esterno dall'area cortiva pavimentata in calcestruzzo. La porta esterna è posta sul fronte nord della palazzina, laterale rispetto a via Grieco e facilmente raggiungibile dal passo carraio attraversando l'area cortiva.

Il locale della superficie di 14 mq è pavimentato con mattonelle in gres di colore grigio. L'altezza interna è di 2,70 metri. La porta esterna è del tipo a ribalta in alluminio con porzioni forate per garantire l'aerazione del locale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **omissis**

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **omissis** (Proprietà 1/1)

CONFINI

I confini del bene sono di seguito esposti.

L'autorimessa ubicata al piano terra del fabbricato sito in via R. Grieco n. 34 a Moglia e identificata catastalmente al fg 26 mappale 329 sub 12 confina:

- a nord affaccia nell'area cortiva carrabile comune sub 6
- a est con l'autorimessa attigua di cui al sub 11
- a sud con il corridoio di servizio alle varie autorimesse di cui al sub 5



- a ovest con l'autorimessa di cui al sub 13

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,00 mq	15,35 mq	1	15,35 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				15,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,35 mq		

Si precisa che le misurazioni sono state eseguite tenendo conto delle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia del Territorio.

In particolare:

- il locale autorimessa è stato calcolato nella misura del 100 %;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	329	12		C6	3	13 mq	15 mq	27,53 €	piano terra	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità catastali tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'autorimessa e riguardano:

- variazione delle misure di pareti interne.

Alla luce di quanto esposto è stato redatto il Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale che non ha modificato la numerazione dei sub ovvero l'identificazione catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

NORMATIVA URBANISTICA



Il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Moglia e precisamente il Piano delle Regole individua il bene in esame di cui al fg 26 mappale 329 all'interno dell'ambito definito T2 "Tessuto di formazione della città moderna e contemporanea, prevalentemente residenziale caratterizzato da tipologie puntiformi (case con giardino, case gemelle, palazzine a 3-4 piani)".

Le Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole PdR all'art. 6 del capo 3 riportano le modalità di intervento all'interno di tali ambiti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Pratiche edilizie

PRATICA EDILIZIA 2007

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – DIA prot. 1204 del 27/02/2007

Oggetto: Costruzione di fabbricato residenziale a n. 10 appartamenti in un lotto esistente di proprietà

Presentata da **omissis**

Progettista geometra Arnaldo Grandi

Il progetto presentato prevede la realizzazione di una palazzina con n. 10 appartamenti distribuiti su tre piani fuori terra con n. 10 autorimesse e due appartamenti al piano terra, quattro appartamenti al piano primo e altri quattro al secondo piano.

PRATICA EDILIZIA 1717/2009

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – DIA prot. 7096 del 03/11/2009 - VARIANTE

Oggetto: Variante in corso d'opera per la costruzione di fabbricato abitativo a n. 10 appartamenti

Presentata da **omissis**

Progettista geometra Arnaldo Grandi

La variante prevede lo spostamento di alcune tramezze interne e alcune opere di finitura.

CERTIFICATO DI AGIBILITA' – PE 2012/404/MG

Prot. 2274 del 28/3/2012

La pratica è relativa ad una Domanda di agibilità presentata per un appartamento ed una autorimessa identificati al fg 26 mappale 329 sub 22 e sub 15.

La pratica è stata oggetto di istruttoria dall'ufficio tecnico comunale di Moglia con richiesta di integrazione.

La ditta ha fornito le integrazioni in modo parziale.

Ad oggi non risulta rilasciata nessuna Agibilità.

Alla pratica di agibilità risultano allegati i seguenti documenti:

- Collaudo statico della palazzina
- Relazione Legge 10/1991
- Valutazione requisiti acustici passivi
- Dichiarazioni su ascensore
- certificato di conformità impianti elettrici – interno 3 (fg 26 mappale 329 sub 22)
- certificato di conformità impianto idro - termo – sanitario
- attestazione di corretta esecuzione dell'impianto (impianto a gas sub 22)
- APE – attestazione di prestazione energetica per il mappale 329 sub 22 e 15

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

In fase di sopralluogo è stato possibile rilevare alcune difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato ai titoli edilizi e i documenti catastali.

Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, già descritte nelle pagine precedenti, coincidono all'incirca con le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e le tavole di progetto allegate alla DIA del 2007 e alla successiva DIA di variante del 2009.

In particolare:

- negli appartamenti si tratta di modifiche interne nella posizione di tramezze, pilastri e porte interne.
- nelle autorimesse riguarda modifiche nelle tramezze interne

Per sanare tali opere difformi è possibile presentare la cosiddetta CILA tardiva, ovvero la Comunicazione di inizio lavori asseverata di cui all'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001 che comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro da applicare per ogni lotto di vendita.

Successivamente alla CILA tardiva presentata per la sanatoria delle piccole difformità deve essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) di cui all'art. 24 dello stesso DPR 380/2001.

Alla SCAGI devono essere allegate,

per le unità immobiliari di cui al mappale 329 sub 21 - 20 - 19 - 23

le seguenti certificazioni mancanti:

1.APE

2.Certificato di conformità impianto elettrico

3.Attestazione conformità impianto gas

per tutte le unità immobiliari di cui al mappale 329 sub 22 - 21 - 20 - 19 - 23 (appartamenti) e al mappale 329 sub 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 (autorimesse):

-il DOCFA con le corrette planimetrie catastali delle varie unità immobiliari aggiornate in fase di perizia.

-il collaudo statico recuperato agli atti del comune

Le pratiche edilizie vanno presentate al comune di Moglia tramite lo Sportello unico delle attività produttive - SUAP. Gli oneri complessivi per la pratica di sanatoria (CILA tardiva) e di agibilità (SCAGI) vengono calcolati in maniera differenziata per i diversi lotti di vendita. I totali sono da riferirsi ad ogni singolo lotto.

Lotto 6 - Lotto 7 - Lotto 8 - solo autorimesse

sanzione per CILA tardiva art. 6 bis c. 5 DPR 380/2001 € 1.000,00

competenze tecniche del professionista per la presentazione dell'istanza di sanatoria € 600,00

competenze tecniche del professionista per la presentazione della SCAGI € 600,00

costi per ottenimento certificati di conformità impianti € 600,00

diritti di segreteria da calcolare due volte per la SCIA in sanatoria e la SCAGI

(€ 60 x comune di Moglia ed € 20 x SUAP = e 80 x 2 = 160,00) € 160,00

per totali € 2.960,00



LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34

DESCRIZIONE

Fg 26mappale 329sub 13autorimessa ingresso lato nord

Autorimessa

L'autorimessa è localizzata al piano terra della palazzina e si raggiunge dall'interno tramite il corridoio collegato al vano scala e dall'esterno dall'area cortiva pavimentata in calcestruzzo. La porta esterna è posta sul fronte nord della palazzina, laterale rispetto a via Grieco e facilmente raggiungibile dal passo carraio attraversando l'area cortiva.

Il locale della superficie di 14 mq è pavimentato con mattonelle in gres di colore grigio. L'altezza interna è di 2,70 metri. La porta esterna è del tipo a ribalta in alluminio con porzioni forate per garantire l'aerazione del locale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **omissis**

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **omissis** (Proprietà 1/1)

CONFINI

I confini del bene sono di seguito esposti.

L'autorimessa ubicata al piano terra del fabbricato sito in via R. Grieco n. 34 a Moglia e identificata catastalmente al fg 26 mappale 329 sub 13 confina:

- a nord affaccia nell'area cortiva carrabile comune sub 6
- a est con l'autorimessa attigua di cui al sub 12
- a sud con il corridoio di servizio alle varie autorimesse di cui al sub 5



- a ovest con l'autorimessa di cui al sub 14

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,00 mq	15,42 mq	1	15,42 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				15,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,42 mq		

Si precisa che le misurazioni sono state eseguite tenendo conto delle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia del Territorio.

In particolare:

- il locale autorimessa è stato calcolato nella misura del 100 %;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	329	13		C6	3	13 mq	15 mq	27,53 €	piano terra	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità catastali tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'autorimessa e riguardano:

- variazione delle misure di pareti interne.

Alla luce di quanto esposto è stato redatto il Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale che non ha modificato la numerazione dei sub ovvero l'identificazione catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In fase di sopralluogo il garage era occupato da una autovettura appartenente a soggetto terzo non autorizzato e dovrà essere rimossa.



NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Moglia e precisamente il Piano delle Regole individua il bene in esame di cui al fg 26 mappale 329 all'interno dell'ambito definito T2 "Tessuto di formazione della città moderna e contemporanea, prevalentemente residenziale caratterizzato da tipologie puntiformi (case con giardino, case gemelle, palazzine a 3-4 piani)".

Le Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole PdR all'art. 6 del capo 3 riportano le modalità di intervento all'interno di tali ambiti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Pratiche edilizie

PRATICA EDILIZIA 2007

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – DIA prot. 1204 del 27/02/2007

Oggetto: Costruzione di fabbricato residenziale a n. 10 appartamenti in un lotto esistente di proprietà

Presentata da **omissis**

Progettista geometra Arnaldo Grandi

Il progetto presentato prevede la realizzazione di una palazzina con n. 10 appartamenti distribuiti su tre piani fuori terra con n. 10 autorimesse e due appartamenti al piano terra, quattro appartamenti al piano primo e altri quattro al secondo piano.

PRATICA EDILIZIA 1717/2009

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – DIA prot. 7096 del 03/11/2009 - VARIANTE

Oggetto: Variante in corso d'opera per la costruzione di fabbricato abitativo a n. 10 appartamenti

Presentata da **omissis**

Progettista geometra Arnaldo Grandi

La variante prevede lo spostamento di alcune tramezze interne e alcune opere di finitura.

CERTIFICATO DI AGIBILITA' – PE 2012/404/MG

Prot. 2274 del 28/3/2012

La pratica è relativa ad una Domanda di agibilità presentata per un appartamento ed una autorimessa identificati al fg 26 mappale 329 sub 22 e sub 15.

La pratica è stata oggetto di istruttoria dall'ufficio tecnico comunale di Moglia con richiesta di integrazione.

La ditta ha fornito le integrazioni in modo parziale.

Ad oggi non risulta rilasciata nessuna Agibilità.

Alla pratica di agibilità risultano allegati i seguenti documenti:

- Collaudo statico della palazzina
- Relazione Legge 10/1991
- Valutazione requisiti acustici passivi
- Dichiarazioni su ascensore
- certificato di conformità impianti elettrici – interno 3 (fg 26 mappale 329 sub 22)
- certificato di conformità impianto idro - termo – sanitario
- attestazione di corretta esecuzione dell'impianto (impianto a gas sub 22)
- APE – attestazione di prestazione energetica per il mappale 329 sub 22 e 15

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

In fase di sopralluogo è stato possibile rilevare alcune difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato ai titoli edilizi e i documenti catastali.

Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, già descritte nelle pagine precedenti, coincidono all'incirca con le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e le tavole di progetto allegate alla DIA del 2007 e alla successiva DIA di variante del 2009.

In particolare:

-negli appartamenti si tratta di modifiche interne nella posizione di tramezze, pilastri e porte interne.

-nelle autorimesse riguarda modifiche nelle tramezze interne

Per sanare tali opere difformi è possibile presentare la cosiddetta CILA tardiva, ovvero la Comunicazione di inizio lavori asseverata di cui all'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001 che comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro da applicare per ogni lotto di vendita.

Successivamente alla CILA tardiva presentata per la sanatoria delle piccole difformità deve essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) di cui all'art. 24 dello stesso DPR 380/2001.

Alla SCAGI devono essere allegate,

per le unità immobiliari di cui al mappale 329 sub 21 - 20 - 19 - 23

le seguenti certificazioni mancanti:

1.APE

2.Certificato di conformità impianto elettrico

3.Attestazione conformità impianto gas

per tutte le unità immobiliari di cui al mappale 329 sub 22 - 21 - 20 - 19 - 23 (appartamenti) e al mappale 329 sub 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 (autorimesse):

-il DOCFA con le corrette planimetrie catastali delle varie unità immobiliari aggiornate in fase di perizia.

-il collaudo statico recuperato agli atti del comune

Le pratiche edilizie vanno presentate al comune di Moglia tramite lo Sportello unico delle attività produttive - SUAP. Gli oneri complessivi per la pratica di sanatoria (CILA tardiva) e di agibilità (SCAGI) vengono calcolati in maniera differenziata per i diversi lotti di vendita. I totali sono da riferirsi ad ogni singolo lotto.

Lotto 6 - Lotto 7 - Lotto 8 - solo autorimesse

sanzione per CILA tardiva art. 6 bis c. 5 DPR 380/2001	€ 1.000,00
--	------------

competenze tecniche del professionista per la presentazione dell'istanza di sanatoria	€ 600,00
---	----------

competenze tecniche del professionista per la presentazione della SCAGI	€ 600,00
---	----------

costi per ottenimento certificati di conformità impianti	€ 600,00
--	----------

diritti di segreteria da calcolare due volte per la SCIA in sanatoria e la SCAGI	
--	--

(€ 60 x comune di Moglia ed € 20 x SUAP = e 80 x 2 = 160,00)	€ 160,00
--	----------

per totali	€ 2.960,00
------------	------------



LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34

DESCRIZIONE

Fg 26 mappale 329 sub 14 autorimessa ingresso lato nord

Autorimessa

L'autorimessa è localizzata al piano terra della palazzina e si raggiunge dall'interno tramite il corridoio collegato al vano scala e dall'esterno dall'area cortiva pavimentata in calcestruzzo. La porta esterna è posta sul fronte nord della palazzina, laterale rispetto a via Grieco e facilmente raggiungibile dal passo carraio attraversando l'area cortiva.

Il locale della superficie di 14 mq è pavimentato con mattonelle in gres di colore grigio. L'altezza interna è di 2,70 metri. La porta esterna è del tipo a ribalta in alluminio con porzioni forate per garantire l'aerazione del locale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **omissis**

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **omissis** (Proprietà 1/1)

CONFINI

I confini del bene sono di seguito esposti.

L'autorimessa ubicata al piano terra del fabbricato sito in via R. Grieco n. 34 a Moglia e identificata catastalmente al fg 26 mappale 329 sub 14 confina:

- a nord affaccia nell'area cortiva carrabile comune sub 6
- a est con l'autorimessa di cui al sub 13
- a sud con il corridoio di servizio alle varie autorimesse di cui al sub 5



- a ovest con il corridoio di servizio alle varie autorimesse di cui al sub 5 e con l'autorimessa attigua di cui al sub 15

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,60 mq	16,05 mq	1	16,05 mq	2,70 m	terra
Totale superficie convenzionale:				16,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,05 mq		

Si precisa che le misurazioni sono state eseguite tenendo conto delle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia del Territorio.

In particolare:

- il locale autorimessa è stato calcolato nella misura del 100 %;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	329	14		C6	3	14 mq	16 mq	29,64 €	piano terra	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità catastali tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'autorimessa e riguardano:

- variazione delle misure di pareti interne.

Alla luce di quanto esposto è stato redatto il Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale che non ha modificato la numerazione dei sub ovvero l'identificazione catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

NORMATIVA URBANISTICA



Il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Moglia e precisamente il Piano delle Regole individua il bene in esame di cui al fg 26 mappale 329 all'interno dell'ambito definito T2 "Tessuto di formazione della città moderna e contemporanea, prevalentemente residenziale caratterizzato da tipologie puntiformi (case con giardino, case gemelle, palazzine a 3-4 piani)".

Le Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole PdR all'art. 6 del capo 3 riportano le modalità di intervento all'interno di tali ambiti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Pratiche edilizie

PRATICA EDILIZIA 2007

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – DIA prot. 1204 del 27/02/2007

Oggetto: Costruzione di fabbricato residenziale a n. 10 appartamenti in un lotto esistente di proprietà

Presentata da **omissis**

Progettista geometra Arnaldo Grandi

Il progetto presentato prevede la realizzazione di una palazzina con n. 10 appartamenti distribuiti su tre piani fuori terra con n. 10 autorimesse e due appartamenti al piano terra, quattro appartamenti al piano primo e altri quattro al secondo piano.

PRATICA EDILIZIA 1717/2009

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' – DIA prot. 7096 del 03/11/2009 - VARIANTE

Oggetto: Variante in corso d'opera per la costruzione di fabbricato abitativo a n. 10 appartamenti

Presentata da **omissis**

Progettista geometra Arnaldo Grandi

La variante prevede lo spostamento di alcune tramezze interne e alcune opere di finitura.

CERTIFICATO DI AGIBILITA' – PE 2012/404/MG

Prot. 2274 del 28/3/2012

La pratica è relativa ad una Domanda di agibilità presentata per un appartamento ed una autorimessa identificati al fg 26 mappale 329 sub 22 e sub 15.

La pratica è stata oggetto di istruttoria dall'ufficio tecnico comunale di Moglia con richiesta di integrazione.

La ditta ha fornito le integrazioni in modo parziale.

Ad oggi non risulta rilasciata nessuna Agibilità.

Alla pratica di agibilità risultano allegati i seguenti documenti:

- Collaudo statico della palazzina
- Relazione Legge 10/1991
- Valutazione requisiti acustici passivi
- Dichiarazioni su ascensore
- certificato di conformità impianti elettrici – interno 3 (fg 26 mappale 329 sub 22)
- certificato di conformità impianto idro - termo – sanitario
- attestazione di corretta esecuzione dell'impianto (impianto a gas sub 22)
- APE – attestazione di prestazione energetica per il mappale 329 sub 22 e 15

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

In fase di sopralluogo è stato possibile rilevare alcune difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato ai titoli edilizi e i documenti catastali.

Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, già descritte nelle pagine precedenti, coincidono all'incirca con le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e le tavole di progetto allegate alla DIA del 2007 e alla successiva DIA di variante del 2009.

In particolare:

-negli appartamenti si tratta di modifiche interne nella posizione di tramezze, pilastri e porte interne.

-nelle autorimesse riguarda modifiche nelle tramezze interne

Per sanare tali opere difformi è possibile presentare la cosiddetta CILA tardiva, ovvero la Comunicazione di inizio lavori asseverata di cui all'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001 che comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro da applicare per ogni lotto di vendita.

Successivamente alla CILA tardiva presentata per la sanatoria delle piccole difformità deve essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI) di cui all'art. 24 dello stesso DPR 380/2001.

Alla SCAGI devono essere allegate,

per le unità immobiliari di cui al mappale 329 sub 21 - 20 - 19 - 23

le seguenti certificazioni mancanti:

1.APE

2.Certificato di conformità impianto elettrico

3.Attestazione conformità impianto gas

per tutte le unità immobiliari di cui al mappale 329 sub 22 - 21 - 20 - 19 - 23 (appartamenti) e al mappale 329 sub 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 (autorimesse):

-il DOCFA con le corrette planimetrie catastali delle varie unità immobiliari aggiornate in fase di perizia.

-il collaudo statico recuperato agli atti del comune

Le pratiche edilizie vanno presentate al comune di Moglia tramite lo Sportello unico delle attività produttive - SUAP. Gli oneri complessivi per la pratica di sanatoria (CILA tardiva) e di agibilità (SCAGI) vengono calcolati in maniera differenziata per i diversi lotti di vendita. I totali sono da riferirsi ad ogni singolo lotto.

Lotto 6 - Lotto 7 - Lotto 8 - solo autorimesse

sanzione per CILA tardiva art. 6 bis c. 5 DPR 380/2001	€ 1.000,00
competenze tecniche del professionista per la presentazione dell'istanza di sanatoria	€ 600,00
competenze tecniche del professionista per la presentazione della SCAGI	€ 600,00
costi per ottenimento certificati di conformità impianti	€ 600,00
diritti di segreteria da calcolare due volte per la SCIA in sanatoria e la SCAGI (€ 60 x comune di Moglia ed € 20 x SUAP = e 80 x 2 = 160,00)	€ 160,00
per totali	€ 2.960,00



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La presente perizia di stima immobiliare ha l'obiettivo di determinare il più probabile valore economico dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare. Si tratta di n. 5 appartamenti e n. 8 autorimesse all'interno della palazzina condominiale in via Grieco n. 34 a Moglia. I beni sono stati suddivisi in n. 8 lotti. I primi cinque lotti sono composti da un appartamento e un'autorimessa mentre gli altri tre lotti sono composti da singole autorimesse.

LOTTO 1

- **LOTTO N° 1** – Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 3, piano primo e Garage piano terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 329, Sub. 22, Categoria A2 e mapp. 329 sub 16 Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Stima LOTTO 1 mq 104,88

Il LOTTO 1 consiste in un appartamento al piano primo e autorimessa al piano terra all'interno della palazzina con dieci unità abitative in via Grieco n. 34 in comune di Moglia costruita negli anni 2007-2009.

Lo stato di conservazione del bene è buono ma come descritto nelle pagine precedenti l'appartamento all'epoca della costruzione non è stato completato e pertanto necessita di una serie di opere per diventare abitabile.

Il procedimento di stima generalmente applicato per la determinazione del valore dell'immobile pignorato è quello sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile in esame attraverso la comparazione con immobili della zona aventi analoghe caratteristiche. Si espongono anche alcune osservazioni utili a determinare il valore del bene.

Si elencano le caratteristiche del bene:

caratteristiche estrinseche

- o Ampia area cortiva a servizio della palazzina pavimentata in cemento sia nella zona ingresso al vano scala condominiale che nella zona di ingresso alle autorimesse
- o il complesso immobiliare è posto in fregio alla strada con accesso carraio sulla stessa
- o il bene è sito lungo via Grieco in un ambito residenziale vicino al centro storico di Moglia

caratteristiche intrinseche

- o ambienti tutti ben aerati e illuminati
- o altezza interna dei locali pari a 2,70 metri
- o impianti di riscaldamento a pavimento e cappotto sulle pareti esterne
- o autorimessa di dimensioni minime

Osservazioni

Efficienza energetica

L'edificio è dotato di un impianto di riscaldamento a pavimento e del cappotto esterno.

E' invece sprovvisto degli altri requisiti di efficienza energetica che ormai, negli ultimi anni, in forza delle vigenti normative in materia, vengono richiesti in tutti gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia e che servono ad ottenere un volume edilizio con un ridotto consumo di energia in virtù delle scelte progettuali adottate (ad esempio mancano i pannelli solari e/o fotovoltaici). Per questo appartamento risulta redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.



Superficie commerciale lotto 1

L'appartamento ha una superficie lorda di mq 88,88 e l'autorimessa di mq 16 per complessivi mq 104,88.

Si è proceduto anche alla valutazione dei valori proposti dall'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare (interrogazione secondo semestre 2023), che per le destinazioni residenziali relativamente al Comune di Moglia, fascia "Centrale/MOGLIA, microzona catastale "1", per abitazioni di tipo civile in ottimo stato di conservazione fissa un intervallo tra un minimo di € 1.000,00 e un massimo di € 1.400,00 al metro quadrato.

Se si interroga la stessa fascia in normale stato di conservazione fissa un intervallo tra un minimo di € 600,00 e un massimo di € 900,00 al metro quadrato.

I valori esposti forniscono un quadro dell'intervallo di valori commerciali rilevati nel comune.

Conclusioni

L'appartamento offre spazi abitativi confortevoli nella distribuzione degli ambienti interni; gode di un'area cortiva a servizio della palazzina condominiale spaziosa e l'autorimessa è comodamente raggiungibile dal passo carraio.

La mancanza di molte finiture interne consente di poter caratterizzare il bene e personalizzarlo.

Pertanto tenendo conto di tutte le informazioni recuperate in fase di redazione della perizia, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle osservazioni, della dimensione, dello stato di conservazione del bene nella sua complessità, si ritiene di stabilire un valore unitario pari ad €/mq 800,00.

Si assume un valore unitario di €/mq 800,00 da applicare alla superficie commerciale:

superficie lorda commerciale mq 104,88

800,00 €/mq x 104,88 mq = € 83.904,00

VALORE: € 83.904,00

A dedurre

- gli oneri per le pratiche edilizie, certificati conformità, sanzione € 3.660,00
- i costi delle opere di completamento € 22.220,00

VALORE ATTUALE = € 83.904,00 - 3.660,00 - 22.220,00 = 58.024,00

che si approssima a € 58.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 3, piano primo - Bene N° 2 - Garage piano terra	104,88 mq	800,00 €/mq	€ 83.904,00	100,00%	€ 83.904,00
A dedurre oneri pratiche edilizie ecc.					€ 3.660,00
A dedurre opere di completamento					€ 22.220,00
Valore di stima compreso arrotondamento:					€ 58.000,00



LOTTO 2

- **LOTTO N° 2** - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 4, piano primo e Garage piano terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 329, Sub. 21, Categoria A2 fg. 26 mapp. 329 sub 15 categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Stima LOTTO 2 mq 104,26

Il LOTTO 2 consiste in un appartamento al piano primo e autorimessa al piano terra all'interno della palazzina con dieci unità abitative in via Grieco n. 34 in comune di Moglia costruita negli anni 2007-2009.

Lo stato di conservazione del bene è buono ma come descritto nelle pagine precedenti l'appartamento all'epoca della costruzione non è stato completato e pertanto necessita di una serie di opere per diventare abitabile.

Il procedimento di stima generalmente applicato per la determinazione del valore dell'immobile pignorato è quello sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile in esame attraverso la comparazione con immobili della zona aventi analoghe caratteristiche. Si espongono anche alcune osservazioni utili a determinare il valore del bene.

Si elencano le caratteristiche del bene:

caratteristiche estrinseche

- o Ampia area cortiva a servizio della palazzina pavimentata in cemento sia nella zona ingresso al vano scala condominiale che nella zona di ingresso alle autorimesse
- o il complesso immobiliare è posto in fregio alla strada con accesso carraio sulla stessa
- o il bene è sito lungo via Grieco in un ambito residenziale vicino al centro storico di Moglia

caratteristiche intrinseche

- o ambienti tutti ben aerati e illuminati
- o altezza interna dei locali pari a 2,70 metri
- o impianti di riscaldamento a pavimento e cappotto sulle pareti esterne
- o autorimessa di dimensioni minime

Osservazioni

Efficienza energetica

L'edificio è dotato di un impianto di riscaldamento a pavimento e del cappotto esterno.

E' invece sprovvisto degli altri requisiti di efficienza energetica che ormai, negli ultimi anni, in forza delle vigenti normative in materia, vengono richiesti in tutti gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia e che servono ad ottenere un volume edilizio con un ridotto consumo di energia in virtù delle scelte progettuali adottate (ad esempio mancano i pannelli solari e/o fotovoltaici). Per questo appartamento non risulta redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.

Superficie commerciale lotto 2

L'appartamento ha una superficie lorda di mq 80,52 e l'autorimessa di mq 23,74 per complessivi mq 104,26.

Si è proceduto anche alla valutazione dei valori proposti dall'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare (interrogazione secondo semestre 2023), che per le destinazioni residenziali relativamente al Comune di Moglia, fascia "Centrale/MOGLIA, microzona catastale "1", per abitazioni di tipo civile in ottimo stato di conservazione fissa un intervallo tra un minimo di € 1.000,00 e un massimo di € 1.400,00 al metro quadrato.

Se si interroga la stessa fascia in normale stato di conservazione fissa un intervallo tra un minimo di €



600,00 e un massimo di € 900,00 al metro quadrato.

I valori esposti forniscono un quadro dell'intervallo di valori commerciali rilevati nel comune.

Conclusioni

L'appartamento offre spazi abitativi confortevoli nella distribuzione degli ambienti interni; gode di un'area cortiva a servizio della palazzina condominiale spaziosa e l'autorimessa è comodamente raggiungibile dal passo carraio.

La mancanza di molte finiture interne consente di poter caratterizzare il bene e personalizzarlo.

Pertanto tenendo conto di tutte le informazioni recuperate in fase di redazione della perizia, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle osservazioni, della dimensione, dello stato di conservazione del bene nella sua complessità, si ritiene di stabilire un valore unitario pari ad €/mq 800,00.

Si assume un valore unitario di €/mq 800,00 da applicare alla superficie commerciale:

superficie lorda commerciale mq 104,26

800,00 €/mq x 104,26 mq = € 83.408,00

VALORE: € 83.408,00

A dedurre

- gli oneri per le pratiche edilizie, certificati conformità, sanzione € 5.660,00
- i costi delle opere di completamento € 24.156,00

VALORE ATTUALE = € 83.408,00 - 5.660,00 - 24.156,00 = 53.592,00

che si approssima a € 54.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 4, piano primo Bene N° 4 - Garage piano terra	104,26 mq	800,00 €/mq	€ 83.408,00	100,00%	€ 83.408,00
A dedurre oneri pratiche edilizie ecc.					€ 5.660,00
A dedurre opere di completamento					€ 24.156,00
Valore di stima compreso arrotondamento					€ 54.000,00



LOTTO 3

- **LOTTO N° 3** - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34 scala unica, interno 5, piano primo e Garage piano terra

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 329, Sub. 20, Categoria A2 e mappale 329 sub 10 categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Stima LOTTO 3 mq 104,50

Il LOTTO 3 consiste in un appartamento al piano primo e autorimessa al piano terra all'interno della palazzina con dieci unità abitative in via Grieco n. 34 in comune di Moglia costruita negli anni 2007-2009.

Lo stato di conservazione del bene è buono ma come descritto nelle pagine precedenti l'appartamento all'epoca della costruzione non è stato completato e pertanto necessita di una serie di opere per diventare abitabile.

Il procedimento di stima generalmente applicato per la determinazione del valore dell'immobile pignorato è quello sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile in esame attraverso la comparazione con immobili della zona aventi analoghe caratteristiche. Si espongono anche alcune osservazioni utili a determinare il valore del bene.

Si elencano le caratteristiche del bene:

caratteristiche estrinseche

- o Ampia area cortiva a servizio della palazzina pavimentata in cemento sia nella zona ingresso al vano scala condominiale che nella zona di ingresso alle autorimesse
- o il complesso immobiliare è posto in fregio alla strada con accesso carraio sulla stessa
- o il bene è sito lungo via Grieco in un ambito residenziale vicino al centro storico di Moglia

caratteristiche intrinseche

- o ambienti tutti ben aerati e illuminati
- o altezza interna dei locali pari a 2,70 metri
- o impianti di riscaldamento a pavimento e cappotto sulle pareti esterne
- o autorimessa di dimensioni minime

Osservazioni

Efficienza energetica

L'edificio è dotato di un impianto di riscaldamento a pavimento e del cappotto esterno.

E' invece sprovvisto degli altri requisiti di efficienza energetica che ormai, negli ultimi anni, in forza delle vigenti normative in materia, vengono richiesti in tutti gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia e che servono ad ottenere un volume edilizio con un ridotto consumo di energia in virtù delle scelte progettuali adottate (ad esempio mancano i pannelli solari e/o fotovoltaici). Per questo appartamento non risulta redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.

Superficie commerciale lotto 3

L'appartamento ha una superficie lorda di mq 81,26 e l'autorimessa di mq 23,24 per complessivi mq 104,50.

Si è proceduto anche alla valutazione dei valori proposti dall'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare (interrogazione secondo semestre 2023), che per le destinazioni residenziali relativamente al Comune di Moglia, fascia "Centrale/MOGLIA, microzona catastale "1", per abitazioni di



tipo civile in ottimo stato di conservazione fissa un intervallo tra un minimo di € 1.000,00 e un massimo di € 1.400,00 al metro quadrato.

Se si interroga la stessa fascia in normale stato di conservazione fissa un intervallo tra un minimo di € 600,00 e un massimo di € 900,00 al metro quadrato.

I valori esposti forniscono un quadro dell'intervallo di valori commerciali rilevati nel comune.

Conclusioni

L'appartamento offre spazi abitativi confortevoli nella distribuzione degli ambienti interni; gode di un'area cortiva a servizio della palazzina condominiale spaziosa e l'autorimessa è comodamente raggiungibile dal passo carraio.

La mancanza di molte finiture interne consente di poter caratterizzare il bene e personalizzarlo.

Pertanto tenendo conto di tutte le informazioni recuperate in fase di redazione della perizia, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle osservazioni, della dimensione, dello stato di conservazione del bene nella sua complessità, si ritiene di stabilire un valore unitario pari ad €/mq 800,00.

Si assume un valore unitario di €/mq 800,00 da applicare alla superficie commerciale:

superficie lorda commerciale mq 104,50

800,00 €/mq x 104,50 mq = € 83.600,00

VALORE: € 83.600,00

A dedurre

- gli oneri per le pratiche edilizie, certificati conformità, sanzione € 5.660,00
- i costi delle opere di completamento € 24.378,00

VALORE ATTUALE = € 83.600,00 - 5.660,00 - 24.378,00 = 53.562,00

che si approssima a € 54.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34 e Bene N° 6 - Garage	104,50 mq	800,00 €/mq	€ 83.600,00	100,00%	€ 83.600,00
A dedurre oneri pratiche edilizie ecc.					€ 5.660,00
A dedurre opere di completamento					24.738,00
Valore di stima compreso arrotondamento					€ 54.000,00



LOTTO 4

- **LOTTO N° 4** - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34 piano primo e Garage piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 329, Sub. 19, Categoria A2 e mappale 329 sub 9 categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Stima LOTTO 4 mq 104,85

Il LOTTO 4 consiste in un appartamento al piano primo e autorimessa al piano terra all'interno della palazzina con dieci unità abitative in via Grieco n. 34 in comune di Moglia costruita negli anni 2007-2009.

Lo stato di conservazione del bene è buono ma come descritto nelle pagine precedenti l'appartamento all'epoca della costruzione non è stato completato e pertanto necessita di una serie di opere per diventare abitabile.

Il procedimento di stima generalmente applicato per la determinazione del valore dell'immobile pignorato è quello sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile in esame attraverso la comparazione con immobili della zona aventi analoghe caratteristiche. Si espongono anche alcune osservazioni utili a determinare il valore del bene.

Si elencano le caratteristiche del bene:

caratteristiche estrinseche

- o Ampia area cortiva a servizio della palazzina pavimentata in cemento sia nella zona ingresso al vano scala condominiale che nella zona di ingresso alle autorimesse
- o il complesso immobiliare è posto in fregio alla strada con accesso carraio sulla stessa
- o il bene è sito lungo via Grieco in un ambito residenziale vicino al centro storico di Moglia

caratteristiche intrinseche

- o ambienti tutti ben aerati e illuminati
- o altezza interna dei locali pari a 2,70 metri
- o impianti di riscaldamento a pavimento e cappotto sulle pareti esterne
- o autorimessa di dimensioni minime

Osservazioni

Efficienza energetica

L'edificio è dotato di un impianto di riscaldamento a pavimento e del cappotto esterno.

E' invece sprovvisto degli altri requisiti di efficienza energetica che ormai, negli ultimi anni, in forza delle vigenti normative in materia, vengono richiesti in tutti gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia e che servono ad ottenere un volume edilizio con un ridotto consumo di energia in virtù delle scelte progettuali adottate (ad esempio mancano i pannelli solari e/o fotovoltaici). Per questo appartamento non risulta redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.

Superficie commerciale lotto 4

L'appartamento ha una superficie lorda di mq 87,92 e l'autorimessa di mq 16,93 per complessivi mq 104,85.

Si è proceduto anche alla valutazione dei valori proposti dall'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare (interrogazione secondo semestre 2023), che per le destinazioni residenziali relativamente al Comune di Moglia, fascia "Centrale/MOGLIA, microzona catastale "1", per abitazioni di tipo civile in ottimo stato di conservazione fissa un intervallo tra un minimo di € 1.000,00 e un massimo



di € 1.400,00 al metro quadrato.

Se si interroga la stessa fascia in normale stato di conservazione fissa un intervallo tra un minimo di € 600,00 e un massimo di € 900,00 al metro quadrato.

I valori esposti forniscono un quadro dell'intervallo di valori commerciali rilevati nel comune.

Conclusioni

L'appartamento offre spazi abitativi confortevoli nella distribuzione degli ambienti interni; gode di un'area cortiva a servizio della palazzina condominiale spaziosa e l'autorimessa è comodamente raggiungibile dal passo carraio.

La mancanza di molte finiture interne consente di poter caratterizzare il bene e personalizzarlo.

Pertanto tenendo conto di tutte le informazioni recuperate in fase di redazione della perizia, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle osservazioni, della dimensione, dello stato di conservazione del bene nella sua complessità, si ritiene di stabilire un valore unitario pari ad €/mq 800,00.

Si assume un valore unitario di €/mq 800,00 da applicare alla superficie commerciale:

superficie lorda commerciale mq 104,85

800,00 €/mq x 104,85 mq = € 83.880,00

VALORE: € 83.880,00

A dedurre

• gli oneri per le pratiche edilizie, certificati conformità, sanzione € 5.660,00

• i costi delle opere di completamento € 26.376,00

VALORE ATTUALE = € 83.880,00 - 5.660,00 - 26.376,00 = 51.844,00

che si approssima a € 52.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34 e Bene N° 8 - Garage	104,85 mq	800,00 €/mq	€ 83.880,00	100,00%	€ 83.880,00
A dedurre oneri pratiche edilizie ecc.					€ 5.660,00
A dedurre opere di completamento					€ 26.376,00
Valore di stima compreso arrotondamento:					€ 52.000,00



LOTTO 5

- **LOTTO N° 5** - Appartamento ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34 piano secondo interno 10 e garage piano terra

Identificato al catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 329, Sub. 23, Categoria A2 e mappale 329 sub 11 categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Stima LOTTO 5 mq 104,26

Il LOTTO 5 consiste in un appartamento al piano secondo e autorimessa al piano terra all'interno della palazzina con dieci unità abitative in via Grieco n. 34 in comune di Moglia costruita negli anni 2007-2009.

Lo stato di conservazione del bene è buono ma come descritto nelle pagine precedenti l'appartamento all'epoca della costruzione non è stato completato e pertanto necessita di una serie di opere per diventare abitabile.

Il procedimento di stima generalmente applicato per la determinazione del valore dell'immobile pignorato è quello sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile in esame attraverso la comparazione con immobili della zona aventi analoghe caratteristiche. Si espongono anche alcune osservazioni utili a determinare il valore del bene.

Si elencano le caratteristiche del bene:

caratteristiche estrinseche

- o Ampia area cortiva a servizio della palazzina pavimentata in cemento sia nella zona ingresso al vano scala condominiale che nella zona di ingresso alle autorimesse
- o il complesso immobiliare è posto in fregio alla strada con accesso carraio sulla stessa
- o il bene è sito lungo via Grieco in un ambito residenziale vicino al centro storico di Moglia

caratteristiche intrinseche

- o ambienti tutti ben aerati e illuminati
- o altezza interna dei locali pari a 2,70 metri
- o impianti di riscaldamento a pavimento e cappotto sulle pareti esterne
- o autorimessa di dimensioni minime

Osservazioni

Efficienza energetica

L'edificio è dotato di un impianto di riscaldamento a pavimento e del cappotto esterno.

E' invece sprovvisto degli altri requisiti di efficienza energetica che ormai, negli ultimi anni, in forza delle vigenti normative in materia, vengono richiesti in tutti gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia e che servono ad ottenere un volume edilizio con un ridotto consumo di energia in virtù delle scelte progettuali adottate (ad esempio mancano i pannelli solari e/o fotovoltaici). Per questo appartamento non risulta redatto l'Attestato di Prestazione Energetica.

Superficie commerciale lotto 5

L'appartamento ha una superficie lorda di mq 87,92 e l'autorimessa di mq 16,34 per complessivi mq 104,26.

Si è proceduto anche alla valutazione dei valori proposti dall'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare (interrogazione secondo semestre 2023), che per le destinazioni residenziali relativamente al Comune di Moglia, fascia "Centrale/MOGLIA, microzona catastale "1", per abitazioni di tipo civile in ottimo stato di conservazione fissa un intervallo tra un minimo di € 1.000,00 e un massimo di € 1.400,00 al metro quadrato.



Se si interroga la stessa fascia in normale stato di conservazione fissa un intervallo tra un minimo di € 600,00 e un massimo di € 900,00 al metro quadrato.

I valori esposti forniscono un quadro dell'intervallo di valori commerciali rilevati nel comune.

Conclusioni

L'appartamento offre spazi abitativi confortevoli nella distribuzione degli ambienti interni; gode di un'area cortiva a servizio della palazzina condominiale spaziosa e l'autorimessa è comodamente raggiungibile dal passo carraio.

La mancanza di molte finiture interne consente di poter caratterizzare il bene e personalizzarlo.

Pertanto tenendo conto di tutte le informazioni recuperate in fase di redazione della perizia, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle osservazioni, della dimensione, dello stato di conservazione del bene nella sua complessità, si ritiene di stabilire un valore unitario pari ad €/mq 800,00.

Si assume un valore unitario di €/mq 800,00 da applicare alla superficie commerciale:

superficie lorda commerciale mq 104,26

800,00 €/mq x 104,26 mq = € 83.408,00

VALORE: € 83.408,00

A dedurre

- gli oneri per le pratiche edilizie, certificati conformità, sanzione € 5.660,00
- i costi delle opere di completamento € 26.376,00

VALORE ATTUALE = € 83.408,00 - 5.660,00 - 26.376,00 = 51.372,00

che si approssima a € 52.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34 e Bene N° 10 - Garage	104,26 mq	800,00 €/mq	€ 83.408,00	100,00%	€ 83.408,00
A dedurre oneri pratiche edilizie ecc.					€ 5.660,00
A dedurre opere di completamento					€ 26.376,00
Valore di stima compreso arrotondamento					€ 52,000,00



LOTTO 6

- **LOTTO N° 6** - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 329, Sub. 12, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Stima LOTTO 6 AUTORIMESSA mq 15,35

Il LOTTO 6 consiste in un'autorimessa al piano terra all'interno della palazzina con dieci unità abitative in via Grieco n. 34 in comune di Moglia costruita negli anni 2007-2009.

Lo stato di conservazione del bene è buono.

Il procedimento di stima generalmente applicato per la determinazione del valore dell'immobile pignorato è quello sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile in esame attraverso la comparazione con immobili della zona aventi analoghe caratteristiche. Si espongono anche alcune osservazioni utili a determinare il valore del bene.

Si elencano le caratteristiche del bene:

caratteristiche estrinseche

- o Ampia area cortiva a servizio della palazzina pavimentata in cemento nella zona di ingresso alle autorimesse che consente facilità di manovra con le autovetture
- o il complesso immobiliare è posto in fregio alla strada con accesso carraio sulla stessa
- o il bene è sito lungo via Grieco in un ambito residenziale vicino al centro storico di Moglia

caratteristiche intrinseche

- o altezza interna del locale pari a 2,70 metri

Superficie commerciale lotto 6

L'autorimessa ha una superficie lorda di mq 15,35.

Pertanto tenendo conto di tutte le informazioni recuperate in fase di redazione della perizia, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle osservazioni, della dimensione, dello stato di conservazione del bene nella sua complessità, si ritiene di stabilire anche per le autorimesse un valore unitario pari ad €/mq 800,00 in analogia dei lotti precedenti.

Si assume un valore unitario di €/mq 800,00 da applicare alla superficie commerciale:

superficie lorda commerciale mq 15,35

800,00 €/mq x 15,35 mq = € 12.280,00

VALORE: € 12.280,00

A dedurre

- gli oneri per le pratiche edilizie, certificati conformità, sanzione € 2.960,00

VALORE ATTUALE = € 12.280,00 - 2.960,00 = 9.320,00

che si approssima a € 10.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Garage Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34	15,35 mq	800,00 €/mq	€ 12.280,00	100,00%	€ 12.280,00
A dedurre oneri pratiche edilizie ecc.					2.960,00
Valore di stima compreso arrotondamento:					€ 10.000,00



LOTTO 7

- **LOTTO N° 7** - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 329, Sub. 13, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Stima LOTTO 7 AUTORIMESSA mq 15,42

Il LOTTO 7 consiste in un'autorimessa al piano terra all'interno della palazzina con dieci unità abitative in via Grieco n. 34 in comune di Moglia costruita negli anni 2007-2009.

Lo stato di conservazione del bene è buono.

Il procedimento di stima generalmente applicato per la determinazione del valore dell'immobile pignorato è quello sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile in esame attraverso la comparazione con immobili della zona aventi analoghe caratteristiche. Si espongono anche alcune osservazioni utili a determinare il valore del bene.

Si elencano le caratteristiche del bene:

caratteristiche estrinseche

o Ampia area cortiva a servizio della palazzina pavimentata in cemento nella zona di ingresso alle autorimesse che consente facilità di manovra con le autovetture

o il complesso immobiliare è posto in fregio alla strada con accesso carraio sulla stessa

o il bene è sito lungo via Grieco in un ambito residenziale vicino al centro storico di Moglia

caratteristiche intrinseche

o altezza interna del locale pari a 2,70 metri

Superficie commerciale lotto 7

L'autorimessa ha una superficie lorda di mq 15,42.

Pertanto tenendo conto di tutte le informazioni recuperate in fase di redazione della perizia, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle osservazioni, della dimensione, dello stato di conservazione del bene nella sua complessità, si ritiene di stabilire anche per le autorimesse un valore unitario pari ad €/mq 800,00 in analogia dei lotti precedenti.

Si assume un valore unitario di €/mq 800,00 da applicare alla superficie commerciale:

superficie lorda commerciale mq 15,42

800,00 €/mq x 15,42 mq = € 12.336,00

VALORE: € 12.336,00

A dedurre

- gli oneri per le pratiche edilizie, certificati conformità, sanzione € 2.960,00

VALORE ATTUALE = € 12.336,00 - 2.960,00 = 9.376,00

che si approssima a € 10.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Garage Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34	15,42 mq	800,00 €/mq	€ 12.336,00	100,00%	€ 12.336,00
A dedurre oneri pratiche edilizie ecc.					2.960,00
Valore di stima compreso arrotondamento					€ 10.000,00



LOTTO 8

- **LOTTO N° 8** - Garage ubicato a Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 329, Sub. 14, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Stima LOTTO 8 AUTORIMESSA mq 15,42

Il LOTTO 8 consiste in un'autorimessa al piano terra all'interno della palazzina con dieci unità abitative in via Grieco n. 34 in comune di Moglia costruita negli anni 2007-2009.

Lo stato di conservazione del bene è buono.

Il procedimento di stima generalmente applicato per la determinazione del valore dell'immobile pignorato è quello sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile in esame attraverso la comparazione con immobili della zona aventi analoghe caratteristiche. Si espongono anche alcune osservazioni utili a determinare il valore del bene.

Si elencano le caratteristiche del bene:

caratteristiche estrinseche

- o Ampia area cortiva a servizio della palazzina pavimentata in cemento nella zona di ingresso alle autorimesse che consente facilità di manovra con le autovetture
- o il complesso immobiliare è posto in fregio alla strada con accesso carraio sulla stessa
- o il bene è sito lungo via Grieco in un ambito residenziale vicino al centro storico di Moglia

caratteristiche intrinseche

- o altezza interna del locale pari a 2,70 metri

Superficie commerciale lotto 8

L'autorimessa ha una superficie lorda di mq 16,05.

Pertanto tenendo conto di tutte le informazioni recuperate in fase di redazione della perizia, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle osservazioni, della dimensione, dello stato di conservazione del bene nella sua complessità, si ritiene di stabilire anche per le autorimesse un valore unitario pari ad €/mq 800,00 in analogia dei lotti precedenti.

Si assume un valore unitario di €/mq 800,00 da applicare alla superficie commerciale:

superficie lorda commerciale mq 16,05

800,00 €/mq x 16,05 mq = € 12.840,00

VALORE: € 12.840,00

A dedurre

- gli oneri per le pratiche edilizie, certificati conformità, sanzione € 2.960,00

VALORE ATTUALE = € 12.840,00 - 2.960,00 = 9.880,00

che si approssima a € 10.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Garage Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34	16,05 mq	800,00 €/mq	€ 12.840,00	100,00%	€ 12.840,00
A dedurre oneri pratiche edilizie ecc.					€ 2.960,00
Valore di stima compreso arrotondamento					€ 12.840,00

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.

Mantova, li 30/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Moffa Rosanna



ELENCO ALLEGATI:

1. N° 1 Planimetrie catastali - DOCFA e PLN catastali fg 26 mappale 329 - ei 77/2023 (Aggiornamento al 30/06/2023)
2. N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa fg 26 mappale 32 (Aggiornamento al 30/06/2023)
3. N° 1 Visure e schede catastali - elenco subalterni fg 26 mappale 329 (Aggiornamento al 30/06/2023)
4. N° 1 Visure e schede catastali - elaborato planimetrico fg 26 mappale 329 (Aggiornamento al 30/06/2023)
5. N° 1 Visure e schede catastali - approvazione docfa fg 26 mappale 329 (Aggiornamento al 30/06/2023)
6. N° 1 Altri allegati - iscrizione reg. 7523-1569 (Aggiornamento al 30/06/2023)
7. N° 1 Altri allegati - iscrizione reg. 289-21 (Aggiornamento al 30/06/2023)
8. N° 1 Altri allegati - iscrizione reg. 4668-516 (Aggiornamento al 30/06/2023)
9. N° 1 Altri allegati - iscrizione reg. 4447-632 (Aggiornamento al 30/06/2023)
10. N° 1 Altri allegati - trascrizione reg. 8152-5965 (Aggiornamento al 30/06/2023)
11. N° 1 Concessione edilizia - DIA 2007 nuova costruzione (Aggiornamento al 30/06/2024)
12. N° 1 Concessione edilizia - DIA di variante 2009 (Aggiornamento al 30/06/2024)
13. N° 1 Concessione edilizia - planimetrie di progetto DIA di variante 2009 (Aggiornamento al 30/06/2024)
14. N° 1 Altri allegati - ape per mappale 329 sub 22 e 15 (Aggiornamento al 30/06/2024)
15. N° 1 Altri allegati - Collaudo statico palazzina (Aggiornamento al 30/06/2024)
16. N° 1 Altri allegati - dichiarazioni ascensore (Aggiornamento al 30/06/2024)
17. N° 1 Altri allegati - dichiarazione conformità ascensore (Aggiornamento al 30/06/2024)
18. N° 1 Altri allegati - dichiarazione conformità impianto elettrico interno n. 3 sub 22 (Aggiornamento al 30/06/2024)
19. N° 1 Altri allegati - dichiarazione conformità impianto termico (Aggiornamento al 30/06/2024)
20. N° 1 Altri allegati - dichiarazione conformità impianto a gas (Aggiornamento al 30/06/2024)
21. N° 1 Altri allegati - Relazione legge 10/1991 (Aggiornamento al 30/06/2024)
22. N° 1 Altri allegati - Richiesta di integrazioni su istanza di agibilità (Aggiornamento al 30/06/2024)
23. N° 1 Altri allegati - risposta della ditta (Aggiornamento al 30/06/2024)
24. N° 1 Altri allegati - Valutazione requisiti acustici passivi (Aggiornamento al 30/06/2024)
25. N° 1 Visure e schede catastali - dati catastali fg 26 mappale 329 (Aggiornamento al 30/06/2024)
26. N° 1 Altri allegati - Scheda di controllo ei 77/2023 (Aggiornamento al 30/06/2024)



27. N° 1 Foto - Documentazione fotografica lotto 1 (Aggiornamento al 30/06/2024)
28. N° 1 Foto - Documentazione fotografica lotto 2 (Aggiornamento al 30/06/2024)
29. N° 1 Foto - Documentazione fotografica lotto 3 (Aggiornamento al 30/06/2024)
30. N° 1 Foto - Documentazione fotografica lotto 4 (Aggiornamento al 30/06/2024)
31. N° 1 Foto - Documentazione fotografica lotto 5 (Aggiornamento al 30/06/2024)
32. N° 1 Foto - Documentazione fotografica lotto 6 (Aggiornamento al 30/06/2024)
33. N° 1 Foto - Documentazione fotografica lotto 7 (Aggiornamento al 30/06/2024)
34. N° 1 Foto - Documentazione fotografica lotto 8 (Aggiornamento al 30/06/2024)
35. N° 1 Foto - Documentazione fotografica spazi comuni interni e esterni fg 26 mapp. 329 (Aggiornamento al 30/06/2024)
36. N° 1 Altri allegati - Perizia oscurata ei 77/2023 (Aggiornamento al 30/06/2024)
37. N° 1 Altri allegati - Schema riassuntivo della pubblicità ei 77/2023 (Aggiornamento al 30/06/2024)
38. Schema sintetico dei lotti



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 77/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 3, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 329, Sub. 22, Categoria A2	Superficie	88,88 mq
Descrizione:	<p>ESECUZIONE IMMOBILIARE 77/2023MOGLIA N. 5 APPARTAMENTI E N. 8 AUTORIMESSE COMPOSTI IN N. 8 LOTTI DESCRIZIONE Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è costituito complessivamente da cinque appartamenti e otto autorimesse posti all'interno di una palazzina sita in comune di Moglia in via Grieco n. 34, nella zona residenziale sviluppata sul lato nord est rispetto al centro del paese. La palazzina è circondata da un'area di pertinenza per lo più pavimentata, con piccole porzioni a verde, di accesso alle autorimesse e al vano scala comune a servizio degli appartamenti. La tipologia della palazzina è quella di una abitazione civile costruita nei primi anni duemila. L'accesso pedonale avviene da via Grieco a Moglia e un breve percorso raggiunge un'area cortiva di ingresso al fabbricato; il passo carraio conduce alle varie autorimesse. Il bene in esame è identificato catastalmente come segue: appartamenti: -Mappale329 sub 19A/2interno 6 -Mappale329 sub 20A/2interno 5 -Mappale329 sub 21A/2interno 4 -Mappale329 sub 22A/2interno 3 -Mappale329 sub 23A/2interno 10 autorimesse: Mappale 329 sub 9-10-11-12-13-14-15-16tutte C/6 In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità catastali tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali dei vari mappali. Le difformità sono state riscontrate, rispetto alle vigenti planimetrie catastali, in n. 5 unità abitative e n. 6 autorimesse e riguardano: •nelle abitazioni: variazioni nella posizione delle finestre, variazioni nella posizione e misura di alcune pareti interne e nella posizione di alcuni pilastri. •nelle autorimesse: variazione delle misure di pareti interne. Alla luce di quanto esposto è stato necessario redigere il Docfa per l'aggiornamento delle planimetrie catastali. L' identificazione catastale dell'edificio residenziale e dei fabbricati di servizio dopo l'approvazione del DOCFA è rimasta inalterata. Descrizione generale della palazzina Spazi comuni interni all'edificio La facciata principale della palazzina è posta sul lato rispetto a via Grieco e si raggiunge da un breve percorso pedonale. Sulla facciata principale è posto l'ingresso alla palazzina. La porta di ingresso in vetro introduce in un atrio-corridoio su cui si aprono: il vano scala della palazzina, l'ascensore ad oggi non funzionante, le porte di ingresso dei due appartamenti al piano terra non oggetto della presente esecuzione immobiliare e le due porte di accesso alla zona autorimesse servite poi da un secondo corridoio su cui si aprono le porte delle singole otto autorimesse presenti, tutte interessate dalla presente esecuzione immobiliare. Il pavimento della zona ingresso, corridoio garage e pianerottoli ai piani è in mattonelle di gres di colore beige. Le porte di accesso alla zona autorimesse sono porte rei di sicurezza di colore bianco. Il vano scala ha un andamento semi circolare ed è pavimentato in granito color rosa. Gli appartamenti oggetto dell'esecuzione che vengono di seguito descritti non sono stati completati e sono mancanti delle finiture interne: pavimenti nei vari locali dell'abitazione, pavimenti e rivestimenti nei bagni, sanitari, tinteggiatura interna, porte interne, tutti i terminali degli impianti elettrici. Inoltre, in tutti gli appartamenti mancano i generatori di calore per gli impianti di riscaldamento e le macchine esterne e gli split interni per gli impianti di condizionamento. Soltanto nell'appartamento interno 3 è presente il pavimento in tutte le stanze, il rivestimento sulla parete della cucina, lavanderia e il rivestimento nel bagno. Caratteristiche costruttive La palazzina è stata costruita a partire dal 2007 su un lotto precedentemente occupato da altro fabbricato oggetto di demolizione. Il nuovo fabbricato è un edificio a tre piani costruiti fuori terra, a piano terra ci sono due appartamenti e n. 8 autorimesse e al piano primo e secondo ci sono n. 4 appartamenti per piano per complessive n. 10 unità abitative. La struttura del fabbricato è stata realizzata con elementi di porothon e le strutture orizzontali con solai in latero cemento. Sulle pareti esterne è stato realizzato il cappotto. Il tetto realizzato sempre in latero cemento è stato dotato di pannelli termo isolanti. Il manto di copertura è in tegole marsigliesi. Tutte le lattonerie, gronde e pluviali sono in rame. Area cortiva Il fabbricato è circondato da un'ampia area cortiva che nella zona a servizio delle autorimesse è in gran parte pavimentata in calcestruzzo con una piccola aiuola contro la recinzione che corre a confine con le proprietà private e realizzata in muretto in calcestruzzo e recinzione metallica. Nella zona dell'ingresso pedonale il percorso è sempre pavimentato in calcestruzzo e sono presenti alcune porzioni di aree verdi. Nell'area cortiva sono posizionati i vari pozzetti dei sottoservizi, fognature, rete elettrica, gasdotto e acquedotto. Nella recinzione fronte strada in prossimità del cancello pedonale di ingresso sono posizionati i vari contatori delle utenze. Mentre all'interno del passo pedonale sono disposti i vari contenitori della raccolta differenziata dei rifiuti le cassette della posta. La recinzione fronte strada è stata costruita con muretto in calcestruzzo con soprastante copri muro e ringhiera metallica in colore grigio. Lo stato di conservazione della palazzina è buono. Descrizione lotti Lotto 1 Fg 26mappale 329sub 22interno 3appartamento piano primo sub 16autorimessa ingresso fronte via Grieco Appartamento Dal pianerottolo del piano primo si</p>		



	<p>accede all'appartamento interno 3 che ha le due pareti esterne esposte a sud e a ovest e una terza ad est. Dalla porta di ingresso si entra in un ambiente unico sala-cucina molto illuminato e arieggiato grazie alla finestra che affaccia nel cortile ad est, una porta finestra con balcone e una finestra che affacciano a sud. La parete destinata ad accogliere l'arredo cucina è già rivestito con mattonelle di colore grigio. Di fianco all'ingresso, sul lato destro, è presente un piccolo locale lavanderia. Dalla sala si accede ad un piccolo disimpegno a servizio della camera da letto matrimoniale esposta ad ovest con finestra, alla camera da letto singolo con porta finestra e balcone ad ovest e cabina armadio-ripostiglio e infine bagno con finestra. Finiture e impianti Come anticipato l'appartamento non è stato completato. Sono presenti i serramenti esterni realizzati in legno con vetro camera di buona fattura, dotati di zanzariera. Gli scuri esterni sono sempre in legno con doghe verticali. I davanzali delle finestre e le soglie delle porte finestre sono in marmo botticino. La porta di ingresso all'appartamento è in esecuzione blindata tamponata in pannello di legno all'esterno e in melaminico bianco all'interno. Il pavimento e i battiscopa sono in gres porcellanato di colore chiaro. La parete della cucina e della lavanderia e le pareti del bagno sono rivestite sempre con mattonelle in gres. Le pareti dei locali e i soffitti non sono tinteggiati. Mancano le porte interne delle stanze. Il balcone è pavimentato sempre con mattonelle in gres porcellanato e la ringhiera è in ferro verniciata di colore grigio. L'impianto di riscaldamento degli ambienti è del tipo a pavimento. Sono presenti i terminali delle tubazioni sul balcone della cucina dove è previsto il vano caldaia a gas naturale ma manca il generatore di calore. L'impianto elettrico è stato realizzato come si evince dalle parti ancora a vista. Mancano tutti gli interruttori, prese e placche. L'appartamento è dotato anche di un impianto di citofonia ma manca il citofono. L'impianto idrico sanitario è stato realizzato in cucina, nella lavanderia e in bagno. Nel bagno non ci sono i sanitari ad eccezione del piatto doccia. Si rileva anche la predisposizione di un impianto di climatizzazione estiva con i terminali delle tubazioni presenti nella sala-cucina e sul balcone dove posizionare la futura macchina esterna. Ad oggi mancano tuttavia le macchine esterna ed interna. L'appartamento è dotato di cappotto esterno. L'altezza dei locali è di 2,70 metri. Opere di completamento mq88,88 I lavori necessari per completare l'appartamento quali: fornitura e posa di porte interne, sanitari nel bagno, macchine termiche per riscaldamento, raffrescamento e acqua sanitaria, tinteggiatura interna, quadro e frutti dell'impianto elettrico e di illuminazione e ogni altra opera di finitura, vengono stimati in circa 250 €/mq. 88,88 mq x 250,00 €/mq = € 22.220,00</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 329, Sub. 16, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Descrizione:	piano terra fg. 26 mapp. 329 sub 16 Autorimessa L'autorimessa è localizzata al piano terra della palazzina e si raggiunge dall'interno tramite il corridoio collegato al vano scala e dall'esterno dall'area cortiva pavimentata in calcestruzzo. La porta esterna è posta sul fronte della palazzina che affaccia su via Grieco ad ovest e pertanto è di facile accesso dal passo carraio. Il locale della superficie di 14 mq è pavimentato con mattonelle in gres di colore grigio. L'altezza interna è di 2,70 metri. La porta esterna è del tipo a ribalta in alluminio con porzioni forate per garantire l'aerazione del locale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		
VALORE DI STIMA al netto delle riduzioni	€ 58.000,00		



LOTTO 2

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, scala unica, interno 4, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 329, Sub. 21, Categoria A2	Superficie	80,52 mq
Descrizione:	<p>Lotto 2 Fg 26mappale 329sub 21interno 4appartamento piano primo sub 15autorimessa ingresso fronte via Grieco Appartamento Dal pianerottolo del piano primo si accede all'appartamento interno 4 che ha le due pareti esterne esposte ad ovest e a nord. Dalla porta di ingresso si entra in un ambiente unico sala-cucina molto illuminato e arieggiato grazie ad una finestra e una porta finestra con balcone che affacciano nel cortile a nord. La zona destinata alla cucina è leggermente divisa dalla sala da due pareti in muratura con ampio vano aperto. Di fianco all'ingresso, sul lato destro, è presente un piccolo locale ripostiglio-lavanderia. Dalla sala si accede sul lato sinistro ad un piccolo disimpegno a servizio della camera da letto matrimoniale e alla camera da letto singola con finestre esposte a ovest e il bagno con finestra sul lato nord. Finiture e impianti Come anticipato l'appartamento non è stato completato. Sono presenti i serramenti esterni realizzati in legno con vetro camera di buona fattura, dotati di zanzariera. Gli scuri esterni sono sempre in legno con doghe verticali. I davanzali delle finestre e le soglie delle porte finestre sono in marmo botticino. La porta di ingresso all'appartamento è in esecuzione blindata tamponata in pannello di legno all'esterno, manca il tamponamento interno. Mancano i pavimenti in tutti i locali dell'appartamento e i rivestimenti in cucina, bagno e lavanderia. Le pareti dei locali e i soffitti non sono tinteggiati. Mancano le porte interne delle stanze. Il balcone è pavimentato sempre con mattonelle in gres porcellanato e la ringhiera è in ferro verniciata di colore grigio. L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento. Sono presenti i terminali delle tubazioni sul balcone della cucina dove è previsto il vano caldaia ma manca il generatore di calore. L'impianto elettrico è stato realizzato come si evince dalle parti ancora a vista. Mancano tutti gli interruttori, prese e placche. L'appartamento è dotato di un impianto di citofonia con citofono già installato. L'impianto idrico sanitario è stato realizzato in cucina, nella lavanderia e in bagno. Nel bagno non ci sono i sanitari ad eccezione del piatto doccia. Si rileva anche la predisposizione di un impianto di climatizzazione estiva con i terminali delle tubazioni presenti nella sala-cucina e sul balcone dove posizionare la futura macchina esterna. Ad oggi mancano tuttavia le macchine esterna ed interna. L'appartamento è dotato di cappotto esterno. L'altezza dei locali attualmente è di 2,74 metri ma dopo la posa dei pavimenti diventerà di 2,70. Opere di completamentomq80,52 I lavori necessari per completare l'appartamento quali: fornitura e posa di porte interne, pavimenti, rivestimenti e sanitari nel bagno, macchine termiche per riscaldamento, raffrescamento e acqua sanitaria, tinteggiatura interna, quadro e frutti dell'impianto elettrico e di illuminazione e ogni altra opera di finitura vengono stimati in circa 300 €/mq. 80,52 mq x 300 €/mq = € 24.156,00</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		
Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 329, Sub. 15, Categoria C6	Superficie	23,74 mq
Descrizione:	<p>piano terra fg. 26 mapp. 329 sub 15 Autorimessa L'autorimessa è localizzata al piano terra della palazzina e si raggiunge dall'interno tramite il corridoio collegato al vano scala e dall'esterno dall'area cortiva pavimentata in calcestruzzo. La porta esterna è posta sul fronte della palazzina che affaccia su via Grieco ad ovest e pertanto è di facile accesso dal passo carraio. Il locale della superficie di 20 mq è pavimentato con mattonelle in gres di colore grigio e grazie all'ampia superficie consente di individuare all'interno anche uno spazio di deposito. L'altezza interna è di 2,70 metri. La porta esterna è del tipo a ribalta in alluminio con porzioni forate per garantire l'aerazione del locale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		
VALORE DI STIMA al	€ 54.000,00		



netto delle riduzioni	
------------------------------	--



LOTTO 3

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 329, Sub. 20, Categoria A2	Superficie	81,26 mq
Descrizione:	<p>Lotto 3 Fg 26mappale 329sub 20interno 5appartamento piano primo sub 10autorimessa ingresso lato est Appartamento Dal pianerottolo del piano primo si accede all'appartamento interno 5 che ha le due pareti esterne esposte a nord e a est. Dalla porta di ingresso si entra in un ambiente unico sala-cucina molto illuminato e arieggiato grazie ad una finestra e una porta finestra con balcone che affacciano nel cortile a nord. La zona destinata alla cucina è leggermente divisa dalla sala da due pareti in muratura con ampio vano aperto. Di fianco all'ingresso, sul lato sinistro, è presente un piccolo locale ripostiglio-lavanderia. Dalla sala si accede sul lato destro ad un piccolo disimpegno a servizio della camera da letto matrimoniale e alla camera da letto singola con finestre esposte a est e il bagno con finestra sul lato nord. Finiture e impianti Come anticipato l'appartamento non è stato completato. Sono presenti i serramenti esterni realizzati in legno con vetro camera di buona fattura, dotati di zanzariera. Gli scuri esterni sono sempre in legno con doghe verticali. I davanzali delle finestre e le soglie delle porte finestre sono in marmo botticino. La porta di ingresso all'appartamento è in esecuzione blindata tamponata in pannello di legno all'esterno, manca il tamponamento interno. Mancano i pavimenti in tutti i locali dell'appartamento e i rivestimenti in cucina, bagno e lavanderia. Le pareti dei locali e i soffitti non sono tinteggiati. Mancano le porte interne delle stanze. Il balcone è pavimentato sempre con mattonelle in gres porcellanato e la ringhiera è in ferro verniciata di colore grigio. L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento. Sono presenti i terminali delle tubazioni sul balcone della cucina dove è previsto il vano caldaia ma manca il generatore di calore. L'impianto elettrico è stato realizzato come si evince dalle parti ancora a vista. Mancano tutti i terminali, placche, interruttori ecc. L'appartamento è dotato di un impianto di citofonia con citofono già installato. L'impianto idrico sanitario è stato realizzato in cucina, nella lavanderia e in bagno. Nel bagno non ci sono i sanitari ad eccezione del piatto doccia. Si rileva anche la predisposizione di un impianto di climatizzazione estiva con i terminali delle tubazioni presenti nella sala-cucina e sul balcone dove posizionare la futura macchina esterna. Ad oggi mancano tuttavia le macchine esterna ed interna. L'appartamento è dotato di cappotto esterno. L'altezza dei locali attualmente è di 2,74 metri ma dopo la posa dei pavimenti diventerà di 2,70. Opere di completamentomq81,26 I lavori necessari per completare l'appartamento quali: fornitura e posa di porte interne, pavimenti, rivestimenti e sanitari nel bagno, macchine termiche per riscaldamento, raffrescamento e acqua sanitaria, tinteggiatura interna, quadro e frutti dell'impianto elettrico e di illuminazione e ogni altra opera di finitura vengono stimati in circa 300 €/mq. 81,26 mq x 300 €/mq = € 24.378,00</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		
Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 329, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	23,24 mq
Descrizione:	<p>piano terra fg. 26 mapp. 329 sub 10 Autorimessa L'autorimessa è localizzata al piano terra della palazzina e si raggiunge dall'interno tramite il corridoio collegato al vano scala e dall'esterno dall'area cortiva pavimentata in calcestruzzo. La porta esterna è posta sul fronte est della palazzina sul fronte opposto rispetto a via Grieco e raggiungibile dal passo carraio attraversando l'area cortiva. Il locale della superficie di 20 mq è pavimentato con mattonelle in gres di colore grigio e grazie all'ampia superficie consente di individuare all'interno anche uno spazio di deposito. E' presente anche la linea di adduzione dell'acqua e di scarico stante la presenza di una lavatrice. L'altezza interna è di 2,70 metri. La porta esterna è del tipo a ribalta in alluminio con porzioni forate per garantire l'aerazione del locale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



VALORE DI STIMA al netto delle riduzioni	€ 54.000,00
---	--------------------



LOTTO 4

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 329, Sub. 19, Categoria A2	Superficie	87,92 mq
Descrizione:	<p>Lotto 4 Fg 26mappale 329sub 19interno 6appartamento piano primo sub 9autorimessa ingresso lato est Appartamento Dal pianerottolo del piano primo si accede all'appartamento interno 6 che ha le due pareti esterne esposte a sud ed est e una terza a ovest. Dalla porta di ingresso si entra in un ambiente unico sala-cucina molto illuminato e arieggiato grazie alla finestra che affaccia nel cortile a ovest, una porta finestra con balcone e una finestra che affacciano a sud. Di fianco all'ingresso, sul lato sinistro, è presente un piccolo locale lavanderia. Dalla sala si accede ad un piccolo disimpegno a servizio della camera da letto matrimoniale esposta a est con finestra, alla camera da letto singola con porta finestra e balcone ad est e infine bagno con finestra sempre ad est. Finiture e impianti Come anticipato l'appartamento non è stato completato. Sono presenti i serramenti esterni realizzati in legno con vetro camera di buona fattura, dotati di zanzariera. Gli scuri esterni sono sempre in legno con doghe verticali. I davanzali delle finestre e le soglie delle porte finestre sono in marmo botticino. La porta di ingresso all'appartamento è in esecuzione blindata tamponata in pannello di legno all'esterno, manca il tamponamento interno. Mancano i pavimenti in tutti i locali dell'appartamento e i rivestimenti in cucina, bagno e lavanderia. Le pareti dei locali e i soffitti non sono tinteggiati. Mancano le porte interne delle stanze. Il balcone è pavimentato sempre con mattonelle in gres porcellanato e la ringhiera è in ferro verniciata di colore grigio. L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento. Sono presenti i terminali delle tubazioni sul balcone della cucina dove è previsto il vano caldaia ma manca il generatore di calore. L'impianto elettrico è stato realizzato come si evince dalle parti ancora a vista. Sono presenti gli interruttori e le prese ma mancano le placche. L'appartamento è dotato anche di un impianto di citofonia con citofono installato. L'impianto idrico sanitario è stato realizzato in cucina, nella lavanderia e in bagno. Nel bagno non ci sono i sanitari ad eccezione del piatto doccia. Si rileva anche la predisposizione di un impianto di climatizzazione estiva con i terminali delle tubazioni presenti nella sala-cucina e sul balcone dove posizionare la futura macchina esterna. Ad oggi mancano tuttavia le macchine esterna ed interna. L'appartamento è dotato di cappotto esterno. L'altezza dei locali è di 2,74 metri. Opere di completamentomq87,92 I lavori necessari per completare l'appartamento quali: fornitura e posa di porte interne, pavimenti, rivestimenti e sanitari nel bagno, macchine termiche per riscaldamento, raffrescamento e acqua sanitaria, tinteggiatura interna, quadro e frutti dell'impianto elettrico e di illuminazione e ogni altra opera di finitura vengono stimati in circa 300 €/mq. 87,92 mq x 300 €/mq = € 26.376,00</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		
Bene N° 8 - Garage			
Ubicazione:	Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 329, Sub. 9, Categoria C6	Superficie	16,93 mq
Descrizione:	<p>piano terra fg. 26 mapp. 329 sub 9 Autorimessa L'autorimessa è localizzata al piano terra della palazzina e si raggiunge dall'interno tramite il corridoio collegato al vano scala e dall'esterno dall'area cortiva pavimentata in calcestruzzo. La porta esterna è posta sul fronte est della palazzina sul fronte opposto rispetto a via Grieco e raggiungibile dal passo carraio attraversando l'area cortiva. Il locale della superficie di 14 mq è pavimentato con mattonelle in gres di colore grigio. L'altezza interna è di 2,70 metri. La porta esterna è del tipo a ribalta in alluminio con porzioni forate per garantire l'aerazione del locale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		
VALORE DI STIMA al netto delle riduzioni	€ 52.000,00		



LOTTO 5

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 329, Sub. 23, Categoria A2	Superficie	87,92 mq
Descrizione:	<p>Lotto 5 Fg 26mappale 329sub 23interno 10appartamento piano secondo sub 11autorimessa ingresso lato nord Appartamento Dal pianerottolo del piano secondo si accede all'appartamento interno 10 che ha le due pareti esterne esposte a sud ed est e una terza a ovest. Dalla porta di ingresso si entra in un ambiente unico sala-cucina molto illuminato e arieggiato grazie alla finestra che affaccia nel cortile a ovest, una porta finestra con balcone e una finestra che affacciano a sud. Di fianco all'ingresso, sul lato sinistro, è presente un piccolo locale ripostiglio-lavanderia. Dalla sala si accede ad un piccolo disimpegno a servizio della camera da letto matrimoniale esposta a est con finestra, alla camera da letto singola con porta finestra e balcone ad est e infine bagno con finestra sempre ad est. Finiture e impianti Come anticipato l'appartamento non è stato completato. Sono presenti i serramenti esterni realizzati in legno con vetro camera di buona fattura, dotati di zanzariera. Gli scuri esterni sono sempre in legno con doghe verticali. I davanzali delle finestre e le soglie delle porte finestre sono in marmo botticino. La porta di ingresso all'appartamento è in esecuzione blindata tamponata in pannello di legno all'esterno, manca il tamponamento interno. Mancano i pavimenti in tutti i locali dell'appartamento e i rivestimenti in cucina, bagno e lavanderia. Le pareti dei locali e i soffitti non sono tinteggiati. Mancano le porte interne delle stanze. Il balcone è pavimentato sempre con mattonelle in gres porcellanato e la ringhiera è in ferro verniciata di colore grigio. L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento. Sono presenti i terminali delle tubazioni sul balcone della cucina dove è previsto il vano caldaia ma manca il generatore di calore. L'impianto elettrico è stato realizzato come si evince dalle parti ancora a vista. Manca il quadro elettrico e tutti gli interruttori, prese e placche. L'appartamento è dotato di un impianto di citofonia con citofono già installato. L'impianto idrico sanitario è stato realizzato in cucina, nella lavanderia e in bagno. Nel bagno non ci sono i sanitari ad eccezione del piatto doccia. Si rileva anche la predisposizione di un impianto di climatizzazione estiva con i terminali delle tubazioni presenti nella sala-cucina e sul balcone dove posizionare la futura macchina esterna. Ad oggi mancano tuttavia le macchine esterna ed interna. L'appartamento è dotato di cappotto esterno. L'altezza dei locali attualmente è di 2,74 metri ma dopo la posa dei pavimenti diventerà di 2,70. Opere di completamento mq 87,92 I lavori necessari per completare l'appartamento quali: fornitura e posa di porte interne, pavimenti, rivestimenti e sanitari nel bagno, macchine termiche per riscaldamento, raffrescamento e acqua sanitaria, tinteggiatura interna, quadro e frutti dell'impianto elettrico e di illuminazione e ogni altra opera di finitura vengono stimati in circa 300 €/mq. $87,92 \text{ mq} \times 300 \text{ €/mq} = \text{€} 26.376,00$</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		
Bene N° 10 - Garage			
Ubicazione:	Mantova (MN) - via R. Grieco n. 34		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 329, Sub. 11, Categoria C6	Superficie	16,34 mq
Descrizione:	<p>piano terra fg. 26 mapp. 329 sub 11 Autorimessa L'autorimessa è localizzata al piano terra della palazzina e si raggiunge dall'interno tramite il corridoio collegato al vano scala e dall'esterno dall'area cortiva pavimentata in calcestruzzo. La porta esterna è posta sul fronte nord della palazzina, laterale rispetto a via Grieco e facilmente raggiungibile dal passo carraio attraversando l'area cortiva. Il locale della superficie di 14 mq è pavimentato con mattonelle in gres di colore grigio. L'altezza interna è di 2,70 metri. La porta esterna è del tipo a ribalta in alluminio con porzioni forate per garantire l'aerazione del locale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		
VALORE DI STIMA al netto delle riduzioni	€ 52.000,00		



LOTTO 6

Bene N° 11 - Garage			
Ubicazione:	Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 329, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	15,35 mq
Descrizione:	Lotto 6 Fg 26mappale 329sub 12autorimessa ingresso lato nord Autorimessa L'autorimessa è localizzata al piano terra della palazzina e si raggiunge dall'interno tramite il corridoio collegato al vano scala e dall'esterno dall'area cortiva pavimentata in calcestruzzo. La porta esterna è posta sul fronte nord della palazzina, laterale rispetto a via Grieco e facilmente raggiungibile dal passo carraio attraversando l'area cortiva. Il locale della superficie di 14 mq è pavimentato con mattonelle in gres di colore grigio. L'altezza interna è di 2,70 metri. La porta esterna è del tipo a ribalta in alluminio con porzioni forate per garantire l'aerazione del locale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		
VALORE DI STIMA al netto delle riduzioni	€ 10.000,00		



LOTTO 7

Bene N° 12 - Garage			
Ubicazione:	Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 329, Sub. 13, Categoria C6	Superficie	15,42 mq
Descrizione:	Lotto 7 Fg 26mappale 329sub 13autorimessa ingresso lato nord Autorimessa L'autorimessa è localizzata al piano terra della palazzina e si raggiunge dall'interno tramite il corridoio collegato al vano scala e dall'esterno dall'area cortiva pavimentata in calcestruzzo. La porta esterna è posta sul fronte nord della palazzina, laterale rispetto a via Grieco e facilmente raggiungibile dal passo carraio attraversando l'area cortiva. Il locale della superficie di 14 mq è pavimentato con mattonelle in gres di colore grigio. L'altezza interna è di 2,70 metri. La porta esterna è del tipo a ribalta in alluminio con porzioni forate per garantire l'aerazione del locale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		
VALORE DI STIMA al netto delle riduzioni	€ 10.000,00		



LOTTO 8

Bene N° 13 - Garage			
Ubicazione:	Moglia (MN) - via R. Grieco n. 34		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 329, Sub. 14, Categoria C6	Superficie	16,05 mq
Descrizione:	Lotto 8 Fg 26mappale 329sub 14autorimessa ingresso lato nord Autorimessa L'autorimessa è localizzata al piano terra della palazzina e si raggiunge dall'interno tramite il corridoio collegato al vano scala e dall'esterno dall'area cortiva pavimentata in calcestruzzo. La porta esterna è posta sul fronte nord della palazzina, laterale rispetto a via Grieco e facilmente raggiungibile dal passo carraio attraversando l'area cortiva. Il locale della superficie di 14 mq è pavimentato con mattonelle in gres di colore grigio. L'altezza interna è di 2,70 metri. La porta esterna è del tipo a ribalta in alluminio con porzioni forate per garantire l'aerazione del locale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		
VALORE DI STIMA al netto delle riduzioni	€ 10.000,00		

