

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.n° 45/2022

Giudice: dott.ssa Stefania Rignanese

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione Peritale

Creditore Procedente: Banca Nazionale del Lavoro spa

Parte Esecutata: sig. [REDACTED] e [REDACTED]

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(geom. Antonio TROISI)

Premessa:

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia Dott.ssa Stefania Rignanese, il giorno 16 giugno 2023, ha nominato il sottoscritto geom. Antonio Troisi quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2 c.p.c. nel procedimento r.g.es. n. 45/2022 promosso da Banca Nazionale del Lavoro spa contro i sigg. ██████████ e ██████████ ██████████, fissando per il giorno 19/09/2023 il giuramento di rito di cui all'art. 161, comma 1, c.p.c.

Il sottoscritto geom. Antonio Troisi, regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1999 e nell'elenco dei Periti del Tribunale di Foggia, nell'accettare l'incarico effettuava giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valentina Patti accogliendo il giuramento di rito, fissava il termine ultimo per il deposito dell'elaborato peritale in 90 gg, ovvero per il giorno 19/12/2023.

Il Giudice dell'Esecuzione poneva al sottoscritto i seguenti quesiti:

- 1. controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*
- 2. ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
- 3. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*
- 4. alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 5. alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
- 6. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori*

- e millesimi di parti comuni;
7. alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
 8. analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
 9. stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
 10. alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
 11. verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
 12. individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
 13. individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato

- l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*
- 14. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
 - 15. accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
 - 16. verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*
 - 17. verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; in particolare per gli immobili urbani l'esperto dovrà:*
 - a) accertare se gli stessi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
 - b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
 - c) accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967 ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative

18. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art 1-quater della legge 18/12/2008 n.199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONE DI CONSULENZA:

Dopo aver effettuato, un attento studio degli atti processuali nonché il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. ed aver acquisito documentazione, visure catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Foggia, il sottoscritto ha comunicato alle parti in causa, mediante PEC, la data del sopralluogo per l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare adibito ad abitazione, fissandola per il giorno 09/10/2023 alle ore 16.00. In data 09/10/2023 alle ore 16.00 lo scrivente si recava presso l'immobile pignorato, sito in Foggia alla Via delle Grazie n.4. Risultava presente il sig. ██████████, parte esecutata, che consentiva l'accesso all'immobile pignorato. Durante il sopralluogo, il sottoscritto, ha eseguito rilievo fotografico e geometrico, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile indispensabili a dar risposta ai quesiti posti dall'III.mo Giudice.

Il sottoscritto, come sopra evidenziato, ha eseguito ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Foggia, per poter visionare i dati catastali e verificare l'esistenza delle planimetrie catastali.

Inoltre il sottoscritto CTU, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia e presentava istanza, mediante portale telematico, per prendere visione ed ottenere copia di Concessioni Edilizie, Sanatorie ed eventuale certificato di agibilità degli immobili oggetto di esecuzione, siti in Foggia.

A tal proposito, il comune di Foggia, ha rilasciato attestazione relativamente alla mancanza di titoli edilizi per l'immobile pignorato.

RISPOSTA AI QUESITI:

CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2, C.P.C., (ESTRATTO DEL CATASTO, CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI, A FAVORE E CONTRO, RELATIVE AL COMPENDIO PIGNORATO NEI VENTI ANNI ANTERIORI ALLA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO, ATTO DI TRASFERIMENTO ANTERIORE DI ALMENO VENTI ANNI ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO), SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE QUELLI MANCANTI O INIDONEI, SENZA PROSEGUIRE NELLE OPERAZIONI DI STIMA;

Agli atti è presente il certificato notarile redatto dal dott. Francesco Casarini, notaio in Anzola dell'Emilia iscritto al Collegio Notarile del distretto di Bologna, in data 17/02/2022. La documentazione, di cui all'art.567 comma 2 c.p.c., risulta completa.

RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE GIÀ IN ATTI, ESPLICITANDO I VARI PASSAGGI (SENZA EFFETTUARE RINVII PER RELATIONEM ALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI O ALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE DELLA QUALE NON È SUFFICIENTE RIPORTARNE PEDISSEQUAMENTE IL CONTENUTO) E DANDO ATTO DELLE EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI CHE HANNO INTERESSATO L'IMMOBILE PIGNORATO NEL CORSO DEL TEMPO;

L'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione immobiliare risulta ubicato in Foggia alla Via delle Grazie n.4 e censito al catasto fabbricati del suddetto comune, con i seguenti identificativi:

- foglio 96 particella 785 sub. 5 – piano secondo – categoria A/3 classe 2 vani 4
rendita catastale € 309,87;

L'immobile risulta di proprietà dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietaria per ½ e [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per ½.

Le parti esegutate, ovvero i coniugi [REDACTED]/[REDACTED] sono divenuti proprietari dell'immobile pignorato giusto atto di compravendita per notar dott. Nicola Signore del 28/01/2009 rep.n.133896 e racc.n.33529, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 30/01/2009 al n. 2559 del registro generale e al n. 1926 di registro particolare, per acquisto fattone dai sigg. S [REDACTED]

VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUL MEDESIMO IMMOBILE, RELAZIONANDO AL G.E., IN CASO DI ESITO POSITIVO E PREVIA SOSPENSIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Sulla scorta della documentazione di cui alla presente procedura esecutiva, oltre che da ricerche eseguite in Cancelleria non si evidenzia, per quanto è stato possibile verificare, l'esistenza di altre procedure esecutive gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, SE CONIUGATO, A TAL UOPO PRODUCENDO L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO (OVVERO IL CERTIFICATO DI STATO LIBERO), EVIDENZIANDO LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI CONVENZIONI PATRIMONIALI RIPORTATE A MARGINE DELLO STESSO E LA DATA DELLA RELATIVA ANNOTAZIONE

A seguito di richiesta di estratto dell'atto di matrimonio al comune di Foggia si evidenzia che le parti eseguite sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] Non sono riportate annotazioni a margine del certificato rilasciato dal comune di Foggia in data 31/10/2023..

IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, INDICANDONE TIPOLOGIA, UBICAZIONE, ACCESSI, CONFINI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI

LOTTO UNICO

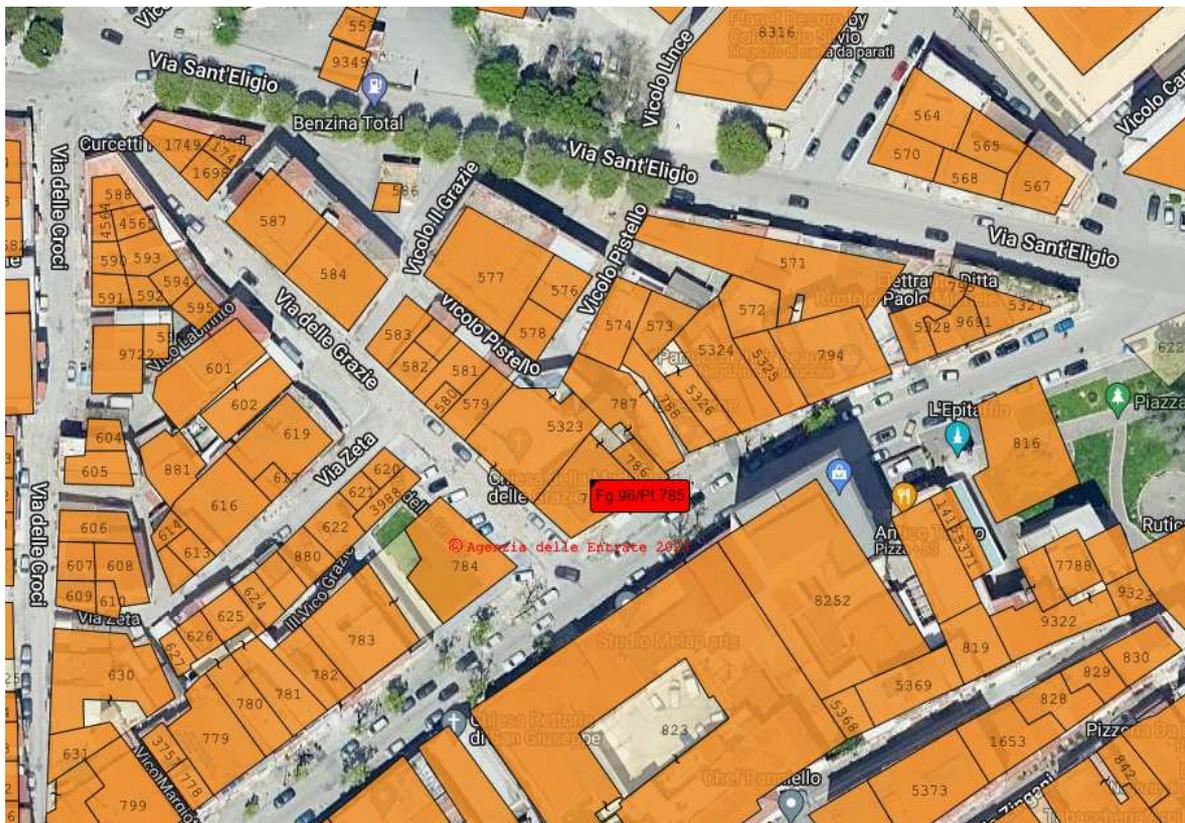
L'immobile pignorato oggetto di esecuzione risulta ubicato nella zona centrale della città di Foggia, con destinazione abitazione e più precisamente ubicato alla Via delle Grazie n. 4. Lo stesso risulta riportato al catasto fabbricati del comune di Foggia al foglio di mappa 96 particella 785 sub. 5 categoria catastale A/3 classe 2 vani 4 rendita catastale € 309,87 – indirizzo: Via delle Grazie n.4 – Foggia – piano 2 – superficie catastale 88,00 mq.

L'immobile risulta confinante con chiesa Madonna delle Grazie, con vano scala comune, e Via Alessandro Manzoni, salvo altri e migliori confini.

ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DELLE ORTOFOTO O DELLE FOTO SATELLITARI O STRALCIO DI FOTO SATELLITARI OD ORTOFOTO, REPERIBILI ANCHE SUL WEB E SUI SITI UFFICIALI DEGLI ENTI LOCALI, CON LE MAPPE CATASTALI ELABORATE DALLA SOGEI, DANDONE ESPPLICITAMENTE ATTO NELLA RELAZIONE IN RISPOSTA AL PRESENTE QUESITO E CORREDANDO LA PERIZIA DI UN APPOSITO ELABORATO GRAFICO IN SCALA RECANTE LA SOVRAPPOSIZIONE TRA LE VIGENTI MAPPE CATASTALI E FOTO SATELLITARI OD ORTOFOTO PER LA LOCALIZZAZIONE DEL BENE/I STAGGITO/I

LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di esecuzione, adibiti ad abitazione, risulta ubicato in Foggia, alla Via della Grazie n.4. In merito alla sua individuazione rispetto alle orto-foto e alle foto satellitari, si rimanda al sottostante allegato grafico.

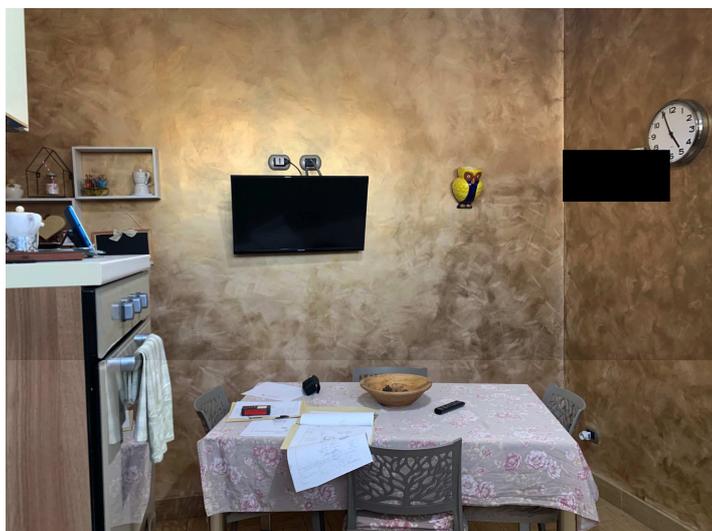
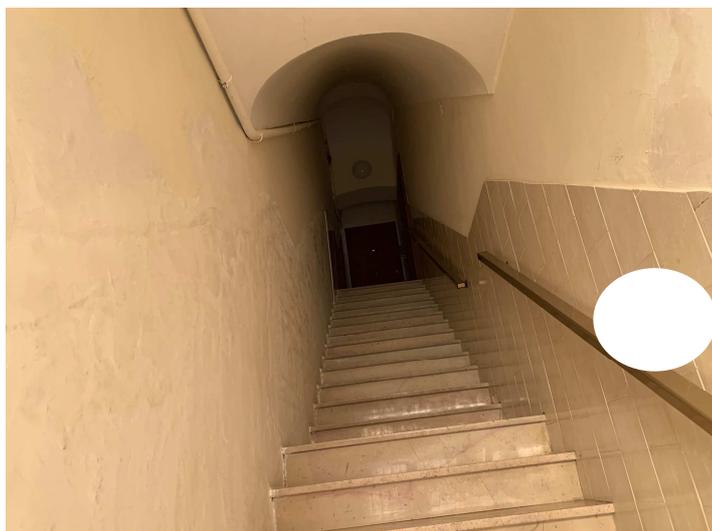


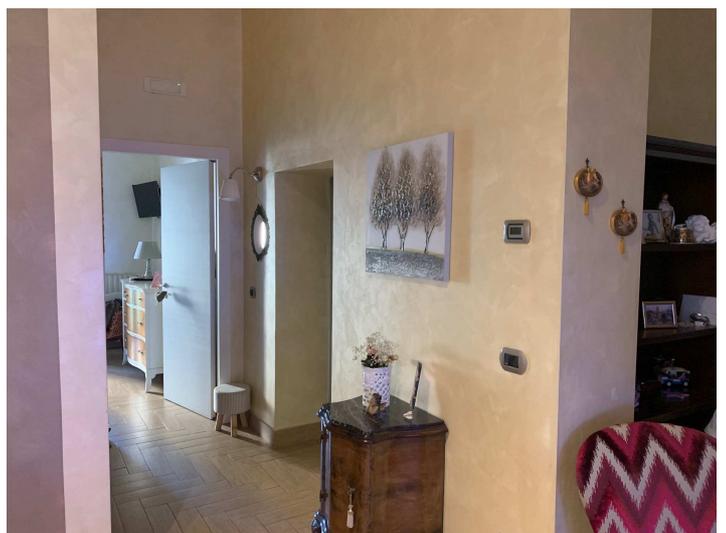
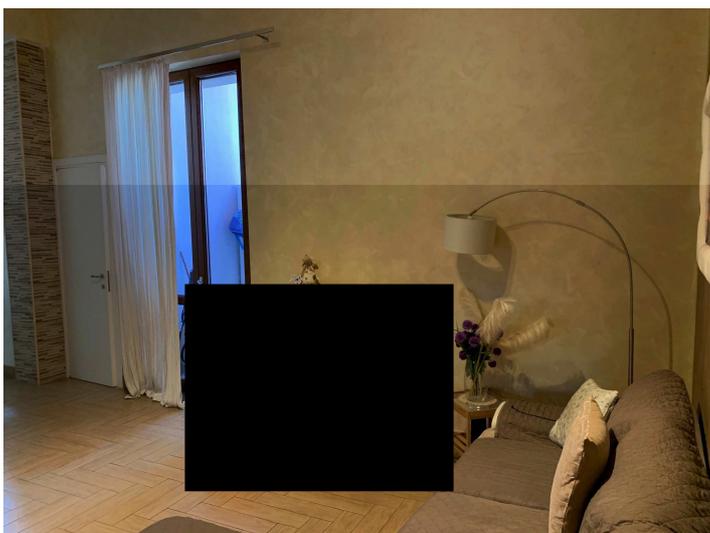
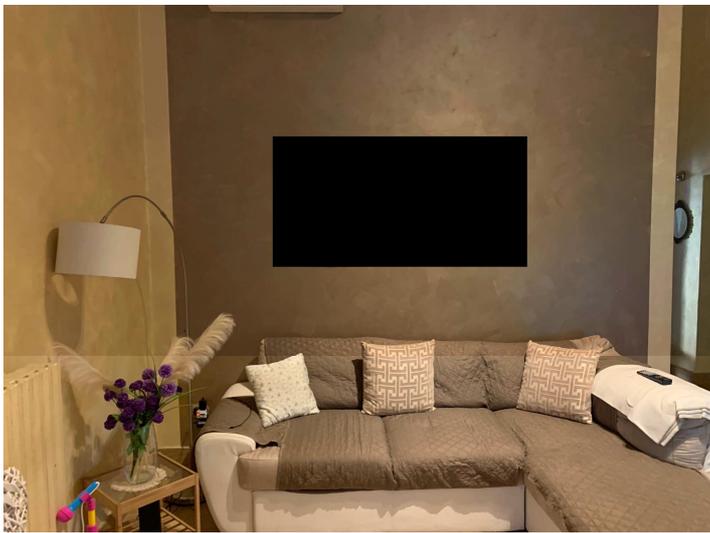
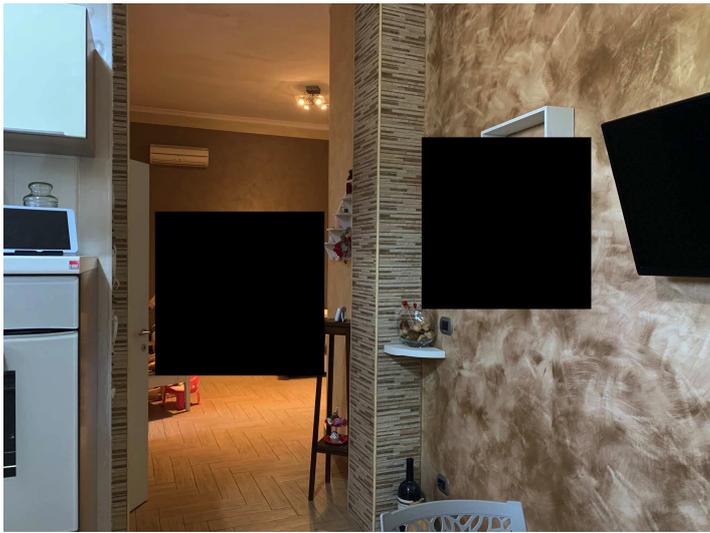
ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI, MEDIANTE ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIE CATASTALI PER GLI IMMOBILI URBANI, DELLE PLANIMETRIE RISULTANTI DAL SOPRALLUOGO E DAI RILIEVI ESEGUITI IN ADEGUATO RAPPORTO DI SCALA, E DI RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE DEGLI STESSI; IN PARTICOLARE INDICHI LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE, L'ALTEZZA UTILE INTERNA, LE FINITURE E LE CARATTERISTICHE ESTERNE ED INTERNE, LO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE, LA PRESENZA DI EVENTUALI PROPRIETÀ CONDOMINIALI, LA DOTAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI E LA LORO RISPONDEZZA AL D.M. 37/08, PRECISANDONE IN CASO CONTRARIO I PRESUMIBILI COSTI DI ADEGUAMENTO;

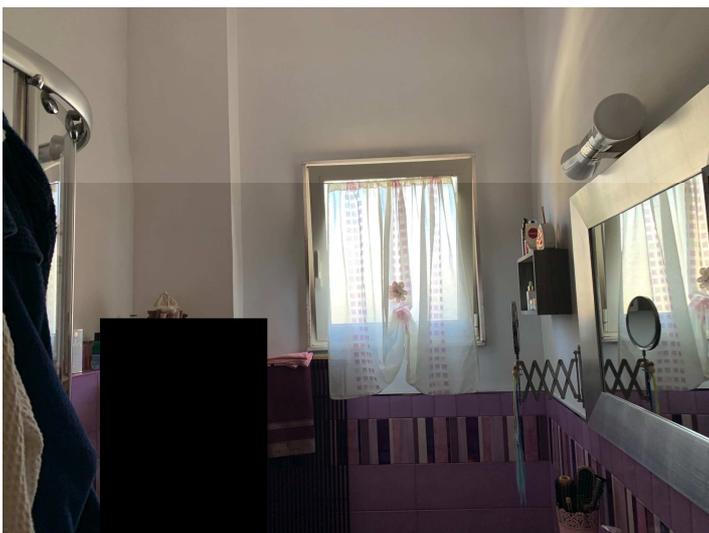
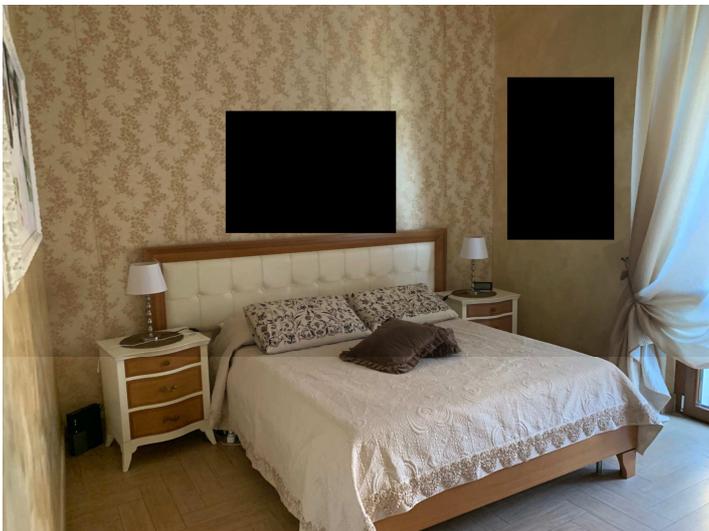
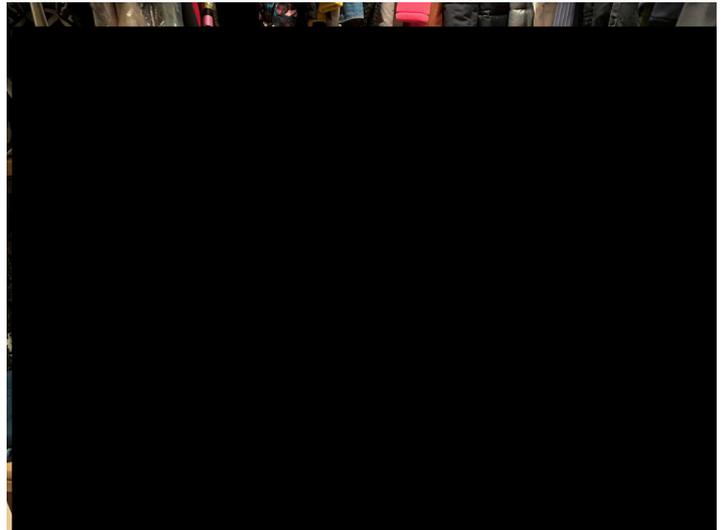
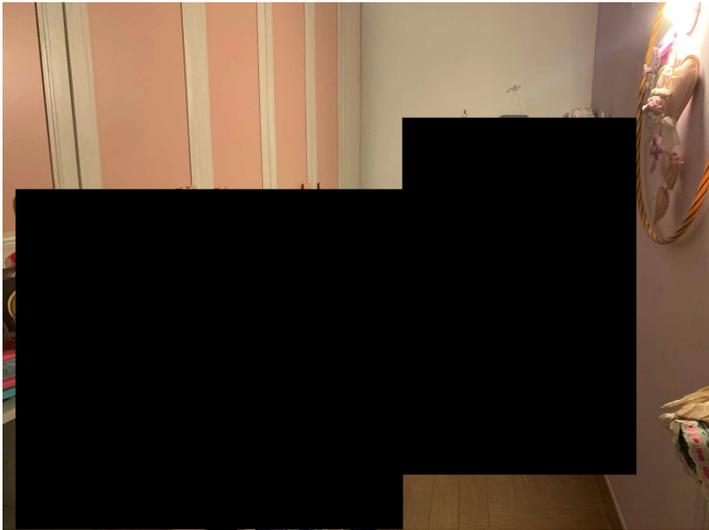
LOTTO UNICO

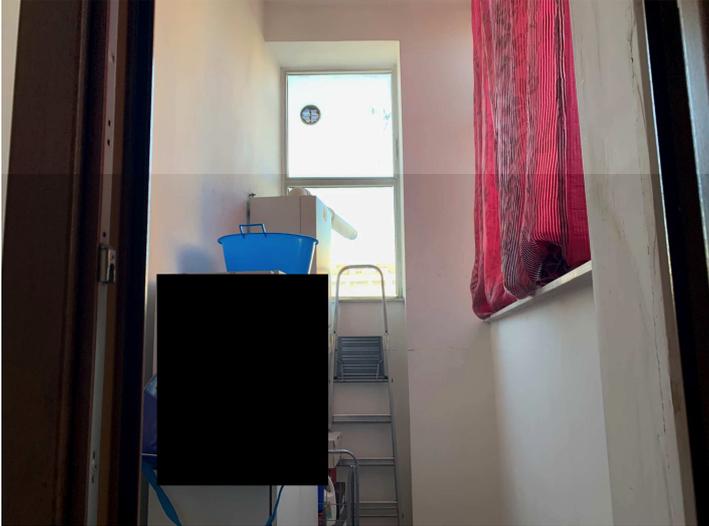
IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – FOGLIO 96 PARTICELLA 785 sub. 5

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, fa parte di un piccolo fabbricato in muratura portante, con accesso diretto da Via delle Grazie n.4. Nello specifico trattasi di abitazione posta al secondo piano di un fabbricato sito in Foggia alla Via delle Grazie n.4, avente accesso dalla porta posta a sinistra del pianerottolo comune, composto da ingresso-soggiorno pranzo, cucina, due camere, bagno e ripostiglio. L'altezza interna netta dell'abitazione è pari a circa 3,20 m. Si evidenzia che il fabbricato è sprovvisto di ascensore. Il tutto come meglio descritto e specificato nella planimetria dello stato dei luoghi allegata alla presente relazione. Le facciate del fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, sono intonacate e tinteggiate. All'interno dell'immobile, tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre nel bagno e nella parte della cucina le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore chiaro. La pavimentazione è in ceramica e la porta d'ingresso principale è in legno blindata. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in parte in PVC con doppi vetri ed in parte in alluminio con doppi vetri. L'appartamento è provvisto di impianti tecnologici di acqua, fogna, luce, gas allacciati alle reti pubbliche, oltre ad essere dotato di impianto di riscaldamento. L'immobile allo stato attuale risulta in un buon stato di conservazione, tuttavia si evidenzia la presenza di estesi fenomeni infiltrativi lungo il soffitto nel vano camera da letto ed in parte nel vano soggiorno pranzo, con conseguente formazione di muffe. Per quanto è stato possibile verificare i fenomeni infiltrativi derivano dal sovrastante terrazzo di proprietà comune con gli altri condomini. Si rileva che un vano camera non risulta dotato di aereazione. Risulta presente impianto di riscaldamento per il quale la parte eseguita fornisce libretto di impianto con ultima revisione eseguita. Si segnala che risultano mancanti tutti certificati di conformità degli impianti esistenti. Infine si rileva che il piccolo terrazzino di pertinenza dell'immobile, rinveniente dalla planimetria catastale, sui luoghi, risulta chiuso mediante la realizzazione di murature e l'installazione infissi, il tutto realizzato in assenza di autorizzazione edilizia. Pertanto sono stati previsti i costi per il ripristino dello stato dei luoghi che verranno detratti dal valore di mercato dell'immobile.









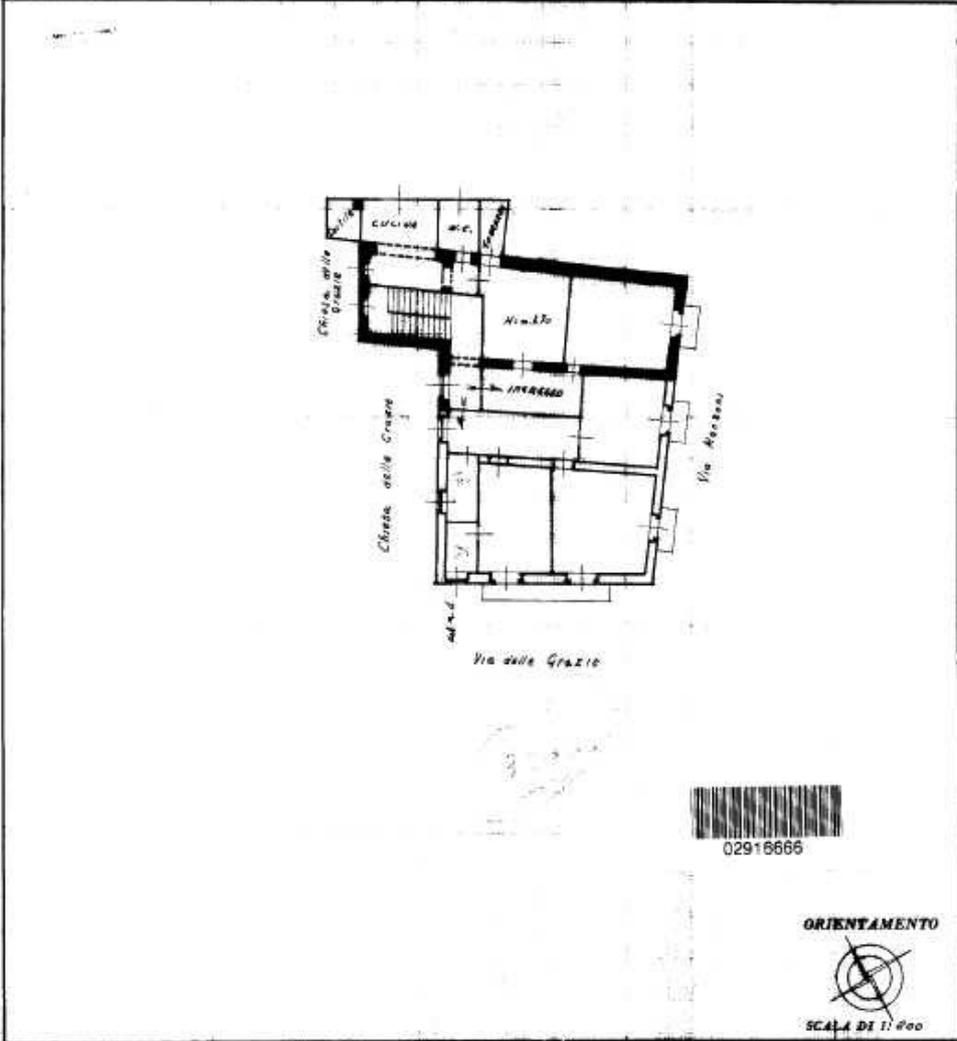
MODULARIO
P. - n. n. - 001



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO



02916666

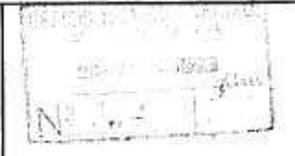
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°



Completata dal Geom. Antonio TROISI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

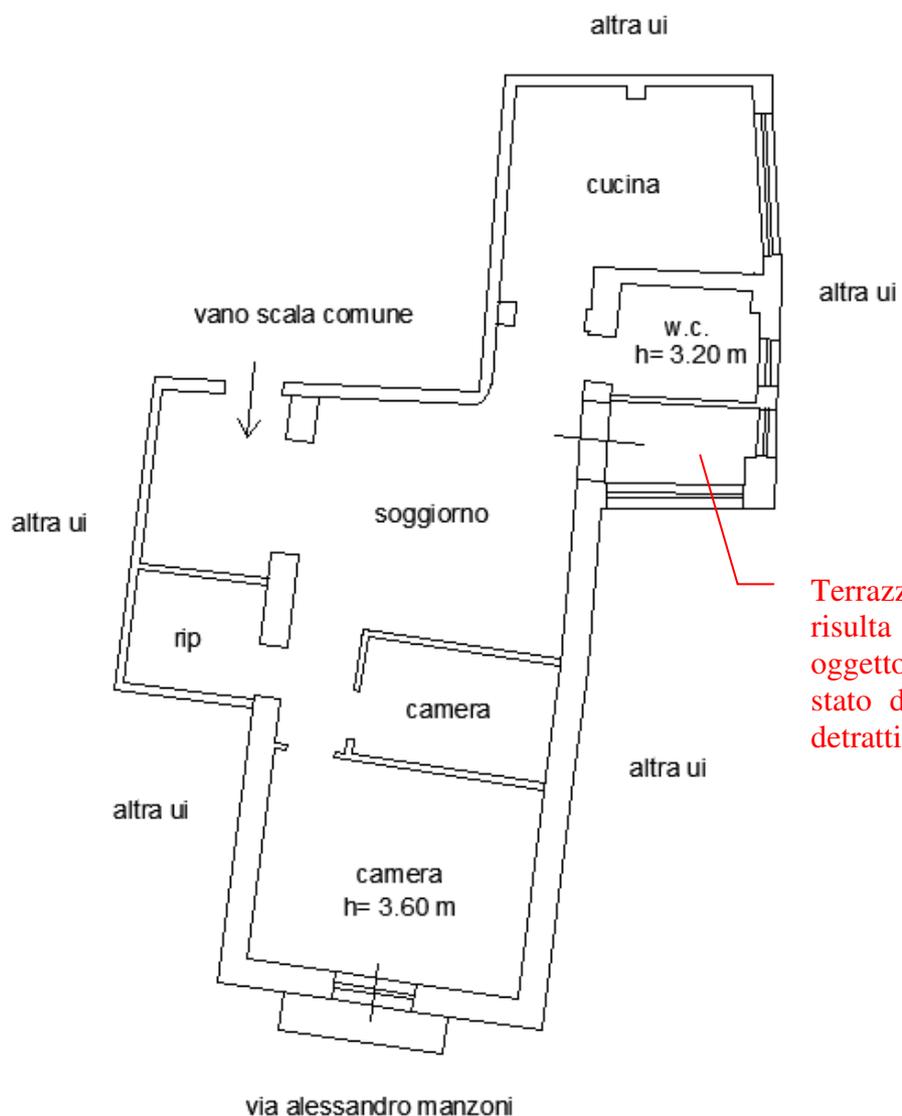
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Foggia

DATA 10.12.1954

Firma: *geom. Antonio Troisi*

Catasto Edilizio - Strumenti di lavoro - Contratti (POKKA(DV45)) - Foglio 016 - Partec. 75 - Subalpo 5.1
VIA DELLE GRAZIE n. 4/P.2

situazione al momento del sopralluogo
PIANTA PIANO SECONDO
hmed= 3.40 m



Terrazzo che sui luoghi risulta chiuso e dovrà essere oggetto di ripristino dello stato dei luoghi , con costi detratti dal valore di mercato

STIMA DEI BENI IN BASE AL VALORE DI MERCATO, DA DETERMINARE MEDIANTE CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, DEL VALORE PER METRO QUADRO E DEL VALORE COMPLESSIVO, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE O PER QUELLE OCCORRENTI AI FINI DELLE OPERAZIONI DI BONIFICA OVE SIANO PRESENTI RIFIUTI TOSSICI O NOCIVI

LOTTO UNICO

Per la stima degli immobili oggetto di esecuzione e quindi per la determinazione del più probabile valore di mercato si è preso in considerazione il metodo sintetico comparativo. Tale metodo è praticabile in alternativa a quello a valore di trasformazione e si avvale della "famosa" scala di valori dell'unità di misura di riferimento la quale, per ciò che concerne gli immobili come quello della presente stima, è il metro quadrato della consistenza effettiva del bene stimato. Il valore di mercato è il miglior prezzo, ottenibile alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, tenendo presente che prima di procedere all'analisi comparativa tra il bene oggetto di stima e altri simili, si devono osservare le caratteristiche che riguardano principalmente:

- ubicazione;
- caratteristiche costruttive;
- consistenza;
- epoca di riferimento;
- regolarità amministrativa del bene oggetto di stima.

Da indagini di mercato, dalla valutazione della posizione, della conformazione, della possibilità di accesso all'immobile e tutte le ipotesi annesse e connesse, per stabilire un valore significativo e ordinario, si è pervenuti ad assumere come riferimento del costo unitario, il valore pari ad € 1.000,00. Fatte queste premesse, avendo accertato i valori medi di beni che abbiano caratteristiche simili all'immobile oggetto della perizia de quo, riferiti all'anno 2022 secondo semestre, si può ritenere congruo il valore pari ad € 1.000,00.

Ai fini della valutazione commerciale di un immobile è necessario individuare la sua superficie lorda e quindi successivamente quella commerciale, secondo quanto stabilito nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI.

A tal proposito l'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di

ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Pertanto il sottoscritto, sulla scorta nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, ha proceduto con l'individuazione ed il calcolo della superficie commerciale, come di seguito si riporta:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE(mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE(mq.)
ABITAZIONE	88,00	1,00	88,00
BALCONE E TERRAZZO	4,70	0,30	1,40
TOTALE			89,40

Nella determinazione della superficie si è considerato il piccolo vano posto accanto al bagno come "terrazzo" in considerazione che saranno previsti i costi per il ripristino dello stato dei luoghi (sui luoghi lo stesso risulta adibito a ripostiglio)

Pertanto si avrà che:

$$\text{VALORE DI MERCATO} = \text{SUP.COMMERCIALE} \times \text{VALORE/mq}$$

$$\text{VALORE DI MERCATO} = 89,40 \text{ mq} \times \text{€} 1.000,00 = \text{€} 89.400,00$$

In considerazione del quesito posto dall'Ill.mo Giudice per l'esecuzione, relativamente agli adeguamenti e correzioni della stima, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno applicare le seguenti riduzioni:

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Riduzione per spese indispensabili a operazioni di bonifica rifiuti tossi e/o nocivi	/
Riduzione per ripristino stato dei luoghi terrazzino (smontaggio infissi e demolizione murature poste a chiusura del terrazzo)	€ 2.500,00
Riduzione per presentazione di denuncia di variazione catastale immobile ad uso abitazione	€ 400,00
Riduzione per stato d'uso, di manutenzione, stato di possesso e per attuale stato manutentivo - 4 %	€ 3.576,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.470,00
Riduzione per presentazione di SCA (segnalazione certificata di agibilità)	€ 1.000,00
Riduzione per presentazione di CILA in sanatoria con relativi diritti di segreteria e sanzioni pecuniarie	€ 1.800,00
Riduzione per l'impossibilità di reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008	€ 500,00
TOTALE	€ 14.246,00

Pertanto si avrà che il più probabile valore di mercato dell'immobile ad uso abitazione, oggetto di esecuzione al netto degli adeguamenti e delle correzioni e pari a:

$$\text{€} 89.400,00 - \text{€} 14.246,00 = \text{€} 75.154,00, \text{ approssimato ad } \underline{\underline{\text{€} 75.000,00.}}$$

Pertanto si avrà che il valore del "lotto unico" è pari a:

€ 75.000,000 (settantacinquemila/00 euro)

SPECIFICAZIONE, IN FORMA TABELLARE, DELLE SUPERFICI RILEVATE IN ACCORDO ALLE INDICAZIONI DI CUI ALL'ALLEGATO 2) DEL MANUALE DELLA BANCA DATI DELL'OMI, ESPLICITANDO I COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE IMPIEGATI PER LE PERTINENZE, SINO AL CALCOLO DELLA COMPLESSIVA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE

L'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

A seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, si è proceduto con il calcolo della superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE(mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE(mq.)
ABITAZIONE	88,00	1,00	88,00
BALCONE E TERRAZZO	4,70	0,30	1,40
TOTALE			89,40

VERIFICA, IN CASO DI PIGNORAMENTO DI UN BENE INDIVISO, DELLA COMODA SEPARABILITÀ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO. L'ESPERTO DOVRÀ INDICARE IL VALORE DI STIMA DELL'INTERO E DELLA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIOR DIFFICOLTÀ DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE, ACCERTANDO ALTRESÌ LA RIDUZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE AL FATTO CHE DETTA QUOTA SIA VENDUTA DA SOLA

L'immobile oggetto di esecuzione è pignorato per l'intero e quindi per la quota pari a 1/1 di piena proprietà. Nello specifico risultano pignorate le quote intestate ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED].

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA, INDICANDO, PER CIASCUNO DI ESSI: UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE

LOTTO UNICO

Immobile destinato ad abitazione sito in Foggia alla Via delle Grazie n.4 posto al secondo piano (senza ascensore) e con accesso dalla porta a sinistra del pianerottolo, il tutto risulta censito al NCEU del comune di Foggia foglio di mappa 96 particella 785 sub. 5 categoria catastale A/3 classe 2 vani 4 rendita catastale € 309,87 – indirizzo: Via delle Grazie n.4 – Foggia – piano 2 – superficie catastale 88,00 mq. L'immobile risulta confinante con chiesa Madonna delle Grazie, con vano scala comune, e Via Alessandro Manzoni, salvo altri e migliori confini.

Il tutto, come sopra descritto, negli atti del Catasto Fabbricati, risulta intestato a:

- [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per ½ e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] - proprietaria per ½.

Il prezzo a base d'asta delle quote, del lotto unico, sono a:

€ 75.000,00 (settantacinquemila/00 euro)

INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI, (AD ES. VERIFICANDO L'INTESTAZIONE DEI CONTRATTI DI LUCE, ACQUA E GAS ED IL SOGGETTO CHE NEL CORSO DEGLI ANNI HA PAGATO L'ICI/IMU) CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATI DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE SONO OCCUPATI, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, PRECISANDO DATA DI REGISTRAZIONE, DURATA, DATA DI SCADENZA (ANCHE AI FINI DELLA EVENTUALE DISDETTA), DATA DI RILASCIO FISSATA O STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE PROMOSSA PER IL RILASCIO. VERIFICHI L'ESPERTO SE IL CANONE PATTUITO SIA O MENO ADEGUATO AI SENSI DELL'ART. 2923, III COMMA C.C., OVVERO CORRISPONDENTE AL GIUSTO PREZZO OD A QUELLO RISULTANTE DA PRECEDENTI LOCAZIONI

Al fine di individuare lo stato di possesso dei beni lo scrivente CTU provvedeva a presentare richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia, al fine di verificare l'eventuale esistenza di contratti di locazione, comodato, ecc aventi per oggetto gli immobili pignorati. Tuttavia l'Agenzia delle Entrate con PEC del 21/11/2023 comunicava che non erano emersi contratti in essere all'attualità, segnalando comunque l'esistenza di un contratto di locazione registrato a Foggia in data 7/8/2018 al n. 3689 serie 3T, con durata dal 1/9/2018 al 31/8/2019. Ad ogni buon conto si rileva che al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dai coniugi [REDACTED]/[REDACTED], ovvero le parti esecutate. Durante il sopralluogo, difatti, la parte esecutata [REDACTED] dichiarava che l'immobile pignorato era utilizzato come dimora per la propria famiglia.

ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO NONCHÉ L'ESISTENZA DI DIRITTI REALI DI TERZI (QUALI USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE, SERVITÙ, ETC.) CHE LIMITANO LA PIENA FRUIBILITÀ DEL CESPITE, INDICANDO, ANCHE PER QUESTI ULTIMI, L'EVENTUALE ANTERIORITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E L'INCIDENZA SUL VALORE DI STIMA

Il sottoscritto, CTU, dall'esame dei documenti allegati al fascicolo telematico e dalle informazioni ricevute in merito all'esistenza di oneri e vincoli può scrivere, che non risultano presenti altre formalità a carico del debitore esecutato oltre a quelle, precedentemente indicate e allegate agli atti.

ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dall'esame della documentazione allegata agli atti di causa nel fascicolo telematico non esistono altri tipi di vincoli se non quelli descritti nei precedenti quesiti. Inoltre si evidenzia che la parte esecutata, sig. ██████████, durante il sopralluogo dichiarava che per il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato non era stato costituito condominio.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, NONCHÉ ALL'ACCERTAMENTO DELLA ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA PER FONDI RUSTICI E TERRENI AVENTI SUPERFICIE SUPERIORE A 5.000 MQ, ANCHE SE PERTINENZA DI FABBRICATI

A seguito di richiesta di accesso agli atti, il comune di Foggia con nota del 23/11/2023 inviata allo scrivente a mezzo PEC, comunicava che per l'immobile pignorato sito in Foggia alla Via delle Grazie n.4, adibito ad abitazione, non era stato possibile rinvenire alcun titolo edilizio e **pertanto non è stato possibile verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene pignorato.**

Ad ogni modo si rileva che nell'atto di compravendita, con il quale le parti esecutate hanno acquisito l'immobile, veniva dichiarato dai venditori che i lavori di costruzione di quanto trasferito erano iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967.

Visto quanto finora esposto si evidenzia che non è stato possibile verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato. tuttavia si evidenzia che a parere dello scrivente sono state eseguite, in assenza di titoli edilizi, delle opere edilizie di diversa distribuzione degli spazi interni, riscontrabili confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi, atteso che la situazione catastale (rinveniente dalla planimetria catastale con data di presentazione della stessa 26/05/1955) era stata dichiarata dai venditori, come antecedente al 01/09/1967 nella stipula dell'atto di compravendita con il quale le parti esecutate erano diventate proprietari dell'immobile pignorato. Infine si rileva che non è stato possibile rinvenire certificato di agibilità.

VERIFICA, SE ABILITATO, OVVERO, IN MANCANZA AVVALENDOSI DELL'AUSILIO DI UN TECNICO CERTIFICATORE, DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA RELATIVA AL COMPENDIO STAGGITO, PROVVEDENDO, QUALORA ESSA NON VI SIA, ALLA PREDISPOSIZIONE DELLA MEDESIMA CERTIFICAZIONE, CON ASSEVERAZIONE RELATIVA AI CESPITI PER I QUALI È NECESSARIA

In merito al presente quesito si precisa che non è stato possibile reperire attestato di prestazione energetica, pertanto lo scrivente CTU ha provveduto alla redazione e successiva trasmissione sulla piattaforma "Ape Puglia" della regione Puglia, dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile, unitamente al libretto di impianto ed al rapporto di controllo di efficienza energetica fornito dalla parte esecutata.

L'attestato di prestazione energetica è stato trasmesso, dal sottoscritto, al catasto energetico (piattaforma APE Puglia) in data 13/11/2023 con codice identificativo 7102423000444456, previo pagamento dei diritti di segreteria previsti per la consegna pari ad € 10,00. - Immobile sito in Foggia alla Via delle Grazie n.4 – Classe energetica "G"- Prestazione energetica globale 275,81 kWh/m3anno.

ACCERTARE SE GLI STESSI RISULTINO REGOLARMENTE ACCATASTATI LIMITANDOSI, PER IL CASO NEGATIVO, A DARNE ATTO NELL'ELABORATO TECNICO ED A QUANTIFICARE I COSTI OCCORRENTI

L'immobile pignorato risulta regolarmente accatastato e quindi censito al NCEU del comune di Foggia al foglio di mappa 96 particella 785 sub.5 categoria A/3 classe 2 consistenza 4 vani rendita catastale € 309,87

VERIFICARE LA CONFORMITÀ TRA QUANTO RILEVATO IN SEDE DI SOPRALLUOGO E QUANTO DESUMIBILE DALLE PLANIMETRIE CATASTALI IN ATTI, PRECISANDO IN CASO DI DIFFORMITÀ LE EVENTUALI ATTIVITÀ TECNICHE DA PORRE IN ESSERE ED I PREVEDIBILI COSTI PER LA CORRETTA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI, QUALORA NECESSARIE PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DEI BENI

Confrontando la planimetria catastale in atti rispetto allo stato dei luoghi emergono delle difformità che consistono essenzialmente in una diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto sono stati previsti i presumibili costi per la presentazione di denuncia di variazione catastale, detratti dal valore di mercato, che a parere dello scrivente dovrebbe essere redatta prima dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento dell'immobile.

ACCERTARE SE SIANO STATI COSTRUITI PRIMA DEL 01/09/1967 OVVERO SUCCESSIVAMENTE A TALE DATA, INDICANDO GLI ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA PERMESSO DI COSTRUIRE O ALTRO TITOLO ABILITATIVO (E DELLE EVENTUALI VARIANTI), OVVERO DELLA CONCESSIONE IN SANATORIA EVENTUALMENTE RILASCIATA DALLA COMPETENTE AUTORITÀ AMMINISTRATIVA

A seguito di richiesta di accesso agli atti, il comune di Foggia con nota del 23/11/2023 inviata allo scrivente a mezzo PEC, comunicava che per l'immobile pignorato sito in Foggia alla Via delle Grazie n.4, adibito ad abitazione, non era stato possibile rinvenire alcun titolo edilizio e **pertanto non è stato possibile verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene pignorato.**

Ad ogni modo si rileva che nell'atto di compravendita con il quale le parti eseguite hanno acquisito l'immobile, i venditori dichiaravano che i lavori di costruzione di quanto trasferito erano iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967.

Ad ogni modo verificando anche la data di presentazione della planimetria catastale che risulta presentata in data 26/05/1955, si evidenzia come l'immobile pignorato è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967. Si rileva che non è presente certificato di agibilità. **Visto quanto finora esposto si evidenzia che non è stato possibile verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato.**

VERIFICARE SE SIANO STATI REALIZZATI NEL RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE IN VIGORE ALL'EPOCA DELLA LORO COSTRUZIONE RISCOSTRANDO CONTESTUALMENTE LA COINCIDENZA TRA QUANTO ASSENTITO COL TITOLO ABILITATIVO E CIÒ CHE IN CONCRETO È STATO REALIZZATO

In merito al presente quesito lo scrivente CTU riferisce che non è possibile determinare se il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata sia stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione, in quanto il comune di Foggia non ha reperito pratiche edilizie aventi per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione.

DESCRIVERE, OVE PRESENTI, LE OPERE ABUSIVE, PRECISANDO SE SIANO O MENO SUSCETTIBILI DI SANATORIA ALLA STREGUA DELLA VIGENTE LEGISLAZIONE: IN CASO DI ABUSI SANABILI, L'ESPERTO DOVRÀ DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO DI EDIFICI ANALOGHI, DIMINUITO DELLE SPESE PRESUMIBILMENTE NECESSARIE PER LA REGOLARIZZAZIONE; IN CASO DI ABUSI NON SUSCETTIBILI DI SANATORIA, L'ESPERTO DOVRÀ INVECE DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO SUL QUALE SORGE LA COSTRUZIONE ABUSIVA, DIMINUITO DELLE SPESE CHE L'AGGIUDICATARIO DOVRÀ SOSTENERE PER LA SUA DEMOLIZIONE E PER IL PAGAMENTO DELLE RELATIVE SANZIONI E AUMENTATO DELL'EVENTUALE VALORE D'USO DELL'EDIFICIO FINO ALLA SUA DEMOLIZIONE

Considerato che il comune di Foggia ha comunicato che non è stato possibile rinvenire titoli edilizi aventi per oggetto l'immobile pignorato e per quanto è stato possibile verificare successivamente, si evidenzia che a parere dello scrivente sono state eseguite, in assenza di titoli edilizi, delle opere di diversa distribuzione degli spazi interni, riscontrabili confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi, atteso che la situazione catastale (rinveniente dalla planimetria catastale presentata in data 26/05/1955) era stata dichiarata dai venditori, come antecedente al 01/09/1967, nella stipula dell'atto di

compravendita con il quale la parte esecutata è diventata proprietaria degli immobili pignorati. Quanto descritto potrà essere sanato mediante la presentazione di CILA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni, pagamento di sanzione pecuniaria e diritti di segreteria (fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico del comune di Foggia.) Infine si evidenzia che confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale risulta realizzato un ampliamento volumetrico mediante chiusura con infissi e murature di un piccolo terrazzo. **A tal proposito si evidenzia come il suddetto ampliamento sia stato realizzato in assenza di titoli edilizi e che allo stato attuale, lo stesso, non risulta sanabile, pertanto sono stati previsti i costi per lo smontaggio/demolizione e l'immediato ripristino dello status quo ante. Si ribadisce che non è stato possibile verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato.**

PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA, ACCERTARE SE LA PROPRIETÀ DEL SUOLO SU CUI SORGE IL BENE PIGNORATO APPARTENGA ALL'ENTE CONCEDENTE E SE SIANO STATE COMPLETATE DALLO STESSO LE EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE

In merito al seguente quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione, si precisa che l'immobile oggetto della presente perizia non rientra tra quelli dell'edilizia convenzionata.

ALLA VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART 1-QUATER DELLA LEGGE 18/12/2008 N.199 PER L'EVENTUALE CESSIONE IN PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI PIGNORATI AGLI ISTITUTI AUTONOMI CASE POPOLARI, COMUNQUE DENOMINATI O TRASFORMATI, IN TAL CASO INSERENDO NELLA RELAZIONE PERITALE L'ESPRESSO AVVERTIMENTO CHE L'ESECUTATO HA LA POSSIBILITÀ DI FORMULARE APPOSITA ISTANZA IN TAL SENSO ALL'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA, OVVERO AD ALTRO ISTITUTO AUTONOMO, PRIMA CHE SIA DISPOSTA LA VENDITA

Secondo quanto previsto dall'art.1-quater della Legge 18/12/2008 n.199, "Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire il disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvederanno a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale..."

Per quanto è stato possibile verificare sussistono le condizioni di cui all'art 1-quater della Legge n.199/2008, salvo diverso parere dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli con la massima obiettività possibile e nel limite delle proprie conoscenze, rimanendo comunque a disposizione dell'Ill.mo Giudice, per qualsiasi eventuale chiarimento.

Il sottoscritto provvederà alla trasmissione della presente per via telematica attraverso il portale del processo civile telematico e alle parti eseguite a mezzo raccomandata.

Alla presente si allega:

- prospetto riepilogativo relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, così come richiesto nei quesiti posti dall'ill.mo Giudice per l'esecuzione;
- verbale operazioni peritali;
- planimetria e visura catastale immobile;
- quotazioni immobiliari valori OMI;
- Estratto atto di matrimonio parti eseguite;
- Nota del comune di Foggia sulla irreperibilità di pratiche edilizie;
- Nota agenzia entrate ufficio provinciale di Foggia;
- Atto di compravendita;
- Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- Libretto impianto termico esistente

Foggia lì, 01/12/2023

Il CTU

(geom. Antonio Troisi)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO “LOTTO UNICO”

TIPOLOGIA BENI	IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – FOGLIO 96 PARTICELLA 785 sub. 5 Immobile con destinazione abitazione, sito in Foggia alla Via delle Grazie n.4 posto al piano secondo, censito al NCEU del comune di Foggia al foglio di mappa 96 particella 785 sub.5 categoria A/3 classe 2 consistenza 4 vani rendita catastale € 309,87.
DESCRIZIONE	L'immobile oggetto di procedura esecutiva, fa parte di un piccolo fabbricato in muratura portante, con accesso diretto da Via delle Grazie n.4. Nello specifico trattasi di abitazione posta al secondo piano di un fabbricato sito in Foggia alla Via delle Grazie n.4, avente accesso dalla porta posta a sinistra del pianerottolo comune, composto da ingresso-soggiorno pranzo, cucina, due camere, bagno e ripostiglio. L'altezza interna netta dell'abitazione è pari a circa 3,20 m. Si evidenzia che il fabbricato è sprovvisto di ascensore. Il tutto come meglio descritto e specificato nella planimetria dello stato dei luoghi allegata alla presente relazione. Le facciate del fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, sono intonacate e tinteggiate. All'interno dell'immobile, tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre nel bagno e nella parte della cucina le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore chiaro. La pavimentazione è in ceramica e la porta d'ingresso principale è in legno blindata. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in parte in PVC con doppi vetri ed in parte in alluminio con doppi vetri. L'appartamento è provvisto di impianti tecnologici di acqua, fogna, luce, gas allacciati alle reti pubbliche, oltre ad essere dotato di impianto di riscaldamento. L'immobile allo stato attuale risulta in un buon stato di conservazione, tuttavia si evidenzia la presenza di estesi fenomeni infiltrativi lungo il soffitto nel vano camera da letto ed in parte nel vano soggiorno pranzo, con conseguente formazione di muffe. Per quanto è stato possibile verificare i fenomeni infiltrativi derivano dal sovrastante terrazzo di proprietà comune con gli altri condomini. Si rileva che un vano camera non risulta dotato di aereazione. Risulta presente impianto di riscaldamento per il quale la parte eseguita fornisce libretto di impianto con ultima revisione eseguita. Si segnala che risultano mancanti tutti certificati di conformità degli impianti esistenti. Infine si rileva che il piccolo terrazzino di pertinenza dell'immobile, sui luoghi, risulta chiuso mediante la realizzazione di murature e l'installazione infissi, il tutto realizzato in assenza di autorizzazione edilizia. Pertanto sono stati previsti i costi per il ripristino dello stato dei luoghi, che verranno detratti dal valore di mercato dell'immobile, in quanto trattasi di opere che non potranno essere oggetto di sanatoria.
UBICAZIONE, CONFINI, DATI CATASTALI	L'immobile pignorato oggetto di esecuzione risulta ubicato nella zona centrale della città di Foggia, con destinazione abitazione e più precisamente ubicato alla Via delle Grazie n. 4. Lo stesso risulta riportato al catasto fabbricati del comune di Foggia al foglio di mappa 96 particella 785 sub. 5 categoria catastale A/3 classe 2 vani 4 rendita catastale € 309,87 – indirizzo: Via delle Grazie n.4 – Foggia – piano 2 – superficie catastale 88,00 mq. L'immobile risulta confinante con chiesa Madonna delle Grazie, con vano scala comune, e Via Alessandro Manzoni, salvo altri e migliori confini.
ATTUALE PROPRIETARIO	L'immobile pignorato, come sopra descritto, risulta di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] – entrambi proprietari per la quota di ½ cadauno.
PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
EVENTUALE COMPROPRIETA	L'immobile risulta di proprietà di ½ cadauno tra le parti eseguite e quindi risulta pignorato per l'intero.

<p>TRASCRIPTIONI E ISCRIZIONI GRAVANTI</p>	<p>Sulla scorta della documentazione presente nel fascicolo telematico si evidenzia la presenza delle seguenti iscrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - iscrizione ipoteca volontaria del 30/01/2009 – registro particolare 262 registro generale 2560 – Pubblico Ufficiale dott. Nicola Signore rep.n. 133897/33530 del 28/01/2009 – ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario in favore di Banca Nazionale del Lavoro spa e contro le parti esegutate sig. ██████████ ██████████ e ██████████; - trascrizione del 04/02/2022 - registro particolare 2130 registro generale 2654 pubblico ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 5274 del 03/01/2022 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - in favore di Banca Nazionale del Lavoro spa e contro le parti esegutate sig. ██████████ ██████████ e ██████████;
<p>STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE</p>	<p>L'immobile al momento del sopralluogo risultava in possesso delle parti esegutate, che risultavano tra altro ivi residenti, come dichiarato dal sig. ██████████. Da ricerche eseguite presso l'agenzia delle entrate non risultano registrati contratti di natura privata riconducibili agli immobili oggetto della presente procedura.</p>
<p>REGOLARITA' EDILIZIA- URBANISTICA</p>	<p>Non è stato possibile verificare la regolarità edilizia/urbanistica in quanto a seguito di accesso agli atti presso il comune di Foggia, con nota del 21/11/2023 comunicava che non era stato possibile rinvenire alcun titolo edilizio riguardante l'immobile pignorato pertanto si evidenzia che <u>non è stato possibile verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato.</u></p> <p>Tuttavia per quanto è stato possibile verificare successivamente si evidenzia che a parere dello scrivente sono state eseguite, in assenza di titoli edilizi depositati c/o Ufficio Tecnico del comune di Foggia, delle opere di diversa distribuzione degli spazi interni, riscontrabili confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi, atteso che la situazione catastale (rinveniente dalla planimetria catastale presentata in data 26/05/1955) era stata dichiarata dai venditori, come antecedente al 01/09/1967, nella stipula dell'atto di compravendita con il quale la parte esegutata è diventata proprietaria degli immobili pignorati. Quanto descritto potrebbe essere sanato mediante la presentazione di CILA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni, pagamento di sanzione pecuniaria e diritti di segreteria. (salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia. Infine si evidenzia che sempre confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale risulta realizzato un ampliamento volumetrico mediante chiusura con infissi e murature di un piccolo terrazzo. <u>A tal proposito si evidenzia come il suddetto ampliamento sia stato realizzato in assenza di titoli edilizi e che allo stato attuale, lo stesso, non risulta sanabile, pertanto sono stati previsti i costi per lo smontaggio/demolizione e l'immediato ripristino dello status quo ante.</u></p>
<p>CONFORMITA' CATASTALE</p>	<p>Lo stato dei luoghi non è conforme con la planimetria catastale depositata agli atti catastali.</p>
<p>AGIBILITA'</p>	<p>Non esistente .</p>
<p>VALORE IMMOBILE</p>	<p>LOTTO UNICO Importo a base d'asta € 75.000,00 – Diritto e quota di proprietà per 1/1.</p>

MODULARIO
P. - c. n. - 481



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

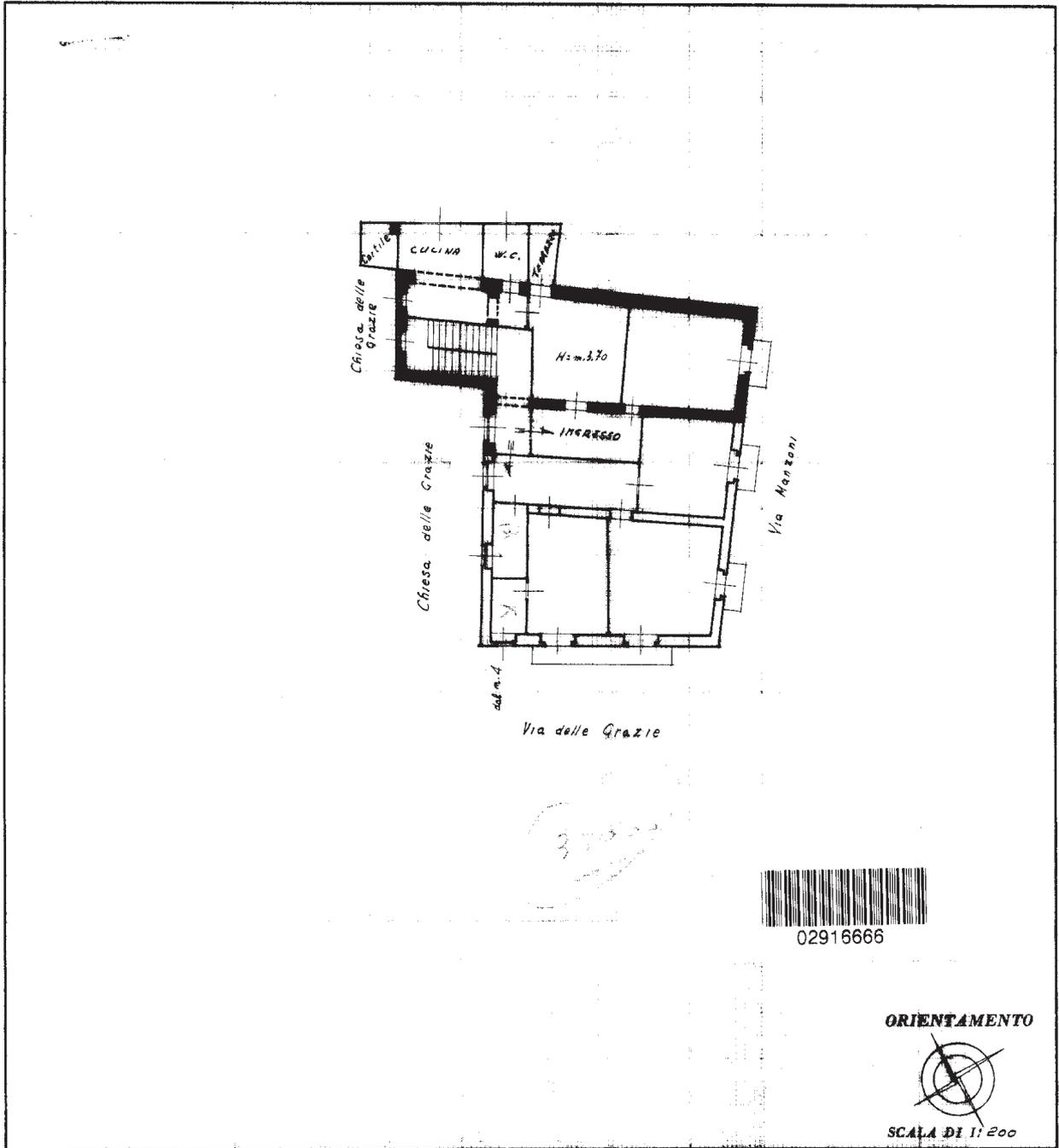
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOGGIA Via Le Grazie n°4 - 2° Piano a sinistra

Ditta D'ONOFRIO EMILIO fu Raffaele e BATTISTA CRISTINA fu Michele

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio (*) Tecnico Erariale di FOGGIA

(*) Tecnico Erariale o del Comune



02916666

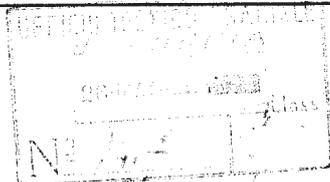
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°



Compilata dal Geom. ANTONIO BERARDI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di FOGGIA

DATA 10-12-1954

Firma: geom. Antonio Berardi

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

DATI GENERALI
Destinazione d'uso

-
- Residenziale
-
-
- Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**
Oggetto dell'attestato

-
- Intero edificio
-
-
- Unita' immobiliare
-
-
- Gruppo di unita' immobiliare

 Numero di unita' immobiliari
 di cui e' composto l'edificio : **6**

-
- Nuova costruzione
-
-
- Passaggio di proprieta'
-
-
- Locazione
-
-
- Ristrutturazione importante
-
-
- Riqualificazione energetica
-
-
- Altro :

Dati identificativi

 Regione : **Puglia**
 Comune : **Foggia (FG)**
 Cod.Istat: **71024**
 Indirizzo : **Via delle Grazie 4**
 CAP **71121**

Piano : 2 - Interno :

 Coord. GIS : Lat : **41.4654420760799** ; Long : **15.543130135582**

 Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **1950**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **71.92**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **340.15**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

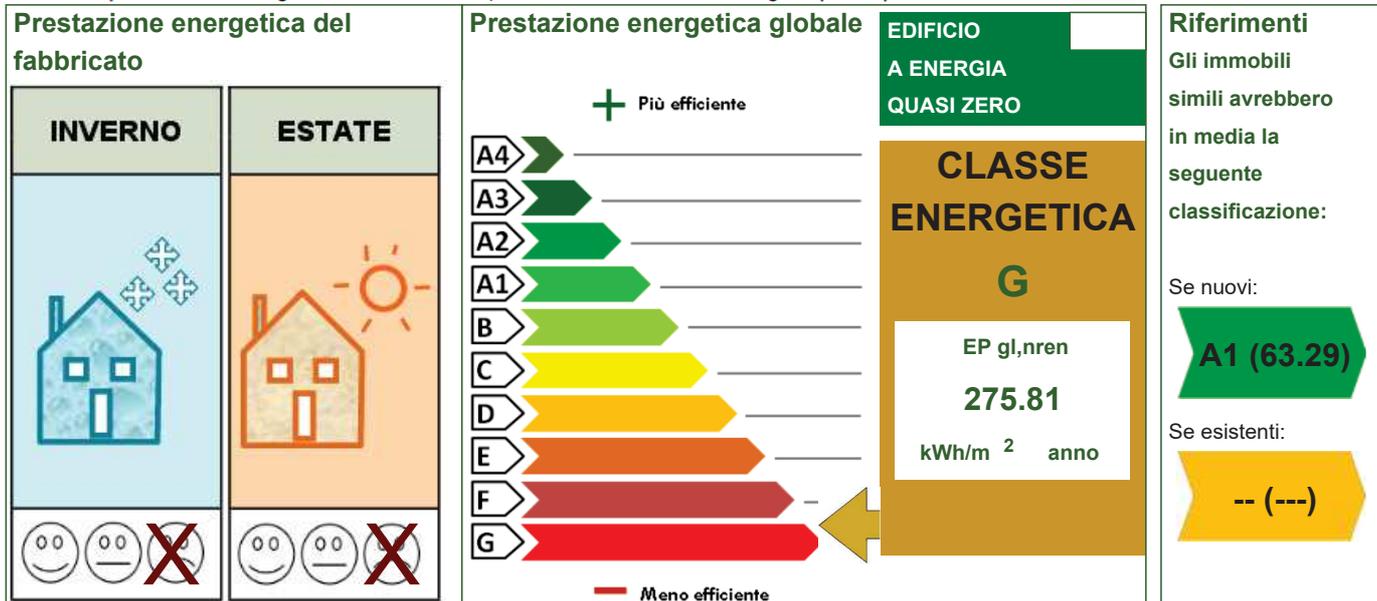
Comune catastale		Foggia - D643				Sezione				Foglio	96	Particella		785
Subalterni	da	5	a	5	da		a		da		da		a	
Altri subalterni														

Servizi energetici presenti

-
- 
- Climatizzazione invernale
-
-
- 
- Ventilazione meccanica
-
-
- 
- Illuminazione
-
-
- 
- Climatizzazione estiva
-
-
- 
- Prod. acqua calda sanitaria
-
-
- 
- Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	197.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 275.81 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1960.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 1.29 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO ₂ 54.43 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN3	sostituzione caldaia esistente con altra a condensazione	NO	26.0	G (228.15)	G 228.15 (kWh/m ² anno)

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	340.15	m ³
S - Superficie disperdente	217.69	m ²
Rapporto S/V		0.64
EPH,nd	171.06	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.040	-
YIE	0.86	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2000	-	energia elettrica,gas naturale	24.00	0.70 η_H	0.80	244.45
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2000	-	gas naturale,energia elettrica	24.00	0.51 η_W	0.49	31.36
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Data sopralluogo: 09/10/2023 Il presente APE viene redatto nell'ambito della procedura esecutiva n.45/2022 del Tribunale di Foggia

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	Organismo/Società'
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	ANTONIO TROISI
Indirizzo	VIA NAPOLI 6/A, FOGGIA
E-mail	antonio.troisi@geopec.it
Telefono	3405290841
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Collegio dei Geometri della provincia di Foggia, iscritto al n.1999
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 09/10/2023
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 così' come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 13/11/2023

Firma e timbro del tecnico



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.