

TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
PROCEDURA ESECUTIVA n. **175/2011** R.G.Es.
(Udienza 29/05/2012)

Parte Procedente

PROMOSSA DA: **TREVI FINANCE N.3 S.r.l.**, con sede in Conegliano Veneto (TV), Via Vittorio Alfieri n.1, P.IVA 03527590263 e per essa **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A.**, con sede in Verona, Piazzetta Monte n.1, rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandro Russi ed elettivamente domiciliata presso l'Unicredit Banca di Roma , filiale di Velletri, Via Lata n.105.

Esecutata

NEI CONFRONTI DI:



Giudice dell'esecuzione: Dott. **R. AUDINO**

STUDIO TECNICO
ARCH. ANNA MARIA CAMPAGNA
via S. Agostino 1^a trav. n. 12
00032 Carpineto Romano (RM)
C.F. CMPNMR69L48C858I
P. I.V.A. 07918431003
Email am.campagna@archiworld.it
Tel/Fax 069719478
cell. 3471151317

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare del 24/03/2011, contro [REDACTED] (Cfr. all. "1A"), depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 29/03/2011, trascritto presso l'ufficio provinciale di Roma, sezione staccata di Velletri il 03/05/2011, presentazione n.15, reg. gen. n.2438, reg. part. n.1589 (Cfr. all. "1D"), a favore di **TREVI FINANCE N.3 S.r.l. sede di Conegliano (TV)** (parte procedente) si richiede al Tribunale di Velletri l'esecuzione forzata, del seguente cespite, di

[REDACTED]

- **APPARTAMENTO SITO IN VELLETRI (RM), VICOLO DELLE FRATTE N. 32 (ATTO DI PIGNORAMENTO E VISURE CATASTALI N.10), PIANO 2°, SUB. 502**
- **APPARTAMENTO SITO IN VELLETRI (RM), VICOLO DELLE FRATTE N. 32 (ATTO DI PIGNORAMENTO E VISURE CATASTALI N.10), PIANO 3°, SUB. 503**

LA SCRIVENTE PRECISA CHE:

- L'ATTO DI PIGNORAMENTO DEL 24/03/2011, CHIEDE CHE VENGA ESEGUITO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, CONTRO [REDACTED], SUGLI IMMOBILI SITI IN VELLETRI (RM) VICOLO DELLE FRATTE N.10 DISTINTI IN CATASTO CON **SCHEDE U.T.E. 1392 e 1394 DEL 1970**;
- **LE SCHEDE U.T.E. n. 1392 e n. 1394 DEL 1970 INDIVIDUAVANO N. 2 APPARTAMENTI, SITI IN VELLETRI (RM), VICOLO DELLE FRATTE N. 32, DISTINTI AL N.C.E.U. AL FG. MU, P.LLA 491, SUB. 502, PIANO 2° e SUB. 503 PIANO 3°**;
- LA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO RIPORTAVA UN TERZO IMMOBILE (LOCALE CANTINA), SITO IN VELLETRI (RM), VIA DELLE FRATTE 10, **INDIVIDUATO AL FG. MU, P.LLA 491, SUB. 504, PIANO TERRA, CHE NON VERRA' VALUTATO AI FINI DELLA PERIZIA, POICHE' NON RISULTA INSERITO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.**

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma Giudice R. Audino, in data 30 novembre 2011, ha nominato, quale esperto, il sottoscritto Arch. Anna Maria Campagna con studio professionale in Carpineto Romano, via S. Agostino la trav. n. 12, come da Verbale di giuramento dell'esperto (Cfr. all. "3") del 30/11/2011, cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

Dopo aver accettato l'incarico il sottoscritto prestava giuramento, ripetendo la formula di rito, e riceveva i seguenti quesiti:

- 1) **verificare**, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dai documenti in atti);
- 2) **descrivere**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se in dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio interessato;
- 4) **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indicare** l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;
- 6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;
- 7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **dire**, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;
- 9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se

risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio

- 10) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 11) ***indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitu' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 12) ***determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzioli stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibilità alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*
- 13) ***riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- 14) ***inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- 15) ***intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
- 16) ***depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;*
- 17) ***allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- 18) ***allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- 19) ***segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*

- 20) *provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*
- 21) *estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.*

In data **01/02/2012** la sottoscritta inviava alle parti, con lettera raccomandata A.R. la comunicazione che fissava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento per il giorno 06/02/2012 alle ore 15,00 (Cfr. all. "4A").

In data 06/02/2012 la sottoscritta procedeva al sopralluogo, ma l' eseguita [REDACTED] non si è presentata.

In data **18/02/2012** la sottoscritta inviava alle parti, con lettera raccomandata A.R. la comunicazione n.2, che fissava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, per il giorno 24/02/2012 alle ore 15,00 (Cfr. all. "4B").

In data 24/02/2012 la sottoscritta procedeva al sopralluogo, ma l' eseguita [REDACTED] non si è presentata.

In data **22/03/2012**, a seguito di colloqui telefonici con l'Avv. A. Russi, parte precedente, la scrivente ha contattato il comproprietario dell'Esecutata, il Sig. [REDACTED], non eseguita, [REDACTED] il quale si è reso disponibile a permettere alla scrivente di effettuare il sopralluogo, in data 27/03/2012 alle ore 15,00, soltanto dell'appartamento di cui possiede le chiavi(Cfr. all. "4C").

In data **26/03/2012**, la scrivente chiedeva, all'Ill.mo Giudice R. Audino, delucidazioni in merito al proseguimento delle operazioni peritali, ottenendo dall'Ill. Giudice Audino l'autorizzazione ad effettuare il sopralluogo dell'appartamento del [REDACTED] (Cfr. all. "4D").

In data **29/03/2012** la sottoscritta procedeva al sopralluogo, alla presenza del [REDACTED] La scrivente precisa che il [REDACTED], secondo il suggerimento del suo avvocato, non ha ritenuto opportuno firmare il verbale di accesso presso l'appartamento, sito al piano 2°, di cui egli possiede le chiavi di accesso (Cfr. all. "4E").

Attraverso la collaborazione del [REDACTED] la scrivente è riuscita a contattare la [REDACTED] e a fissare, per il giorno **05/04/2012** il sopralluogo presso l'altro appartamento, oggetto di pignoramento, sito al piano 3°(Cfr. all. "4F").

Pertanto la scrivente, ha chiesto gentilmente [REDACTED], di effettuare un nuovo sopralluogo presso l'appartamento, sito al piano 2°, per poter scattare delle foto e redigere un nuovo verbale.

Bene in Velletri (RM)
Vicolo delle Fratte n. 32 (atto di pignoramento e visure catastali n.10):
- **appartamento piano 2°, sub.502**
- **appartamento piano 3°, sub.503**

QUESITO N°1:

verificare, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dai documenti in atti);

Alla presente è allegata la documentazione, fornita a mezzo fax in data 02/04/2012, dall'esperto nominato **Avv. Mauro FERRANTE**, Notaio in Albano Laziale (RM), con studio in Via Goffredo Mameli n.50 (Cfr. all. "5").

Vista la documentazione fornita dal Dott. **Notaio Massimiliano PASSARELLI PULA** (Cfr. all. "6"), con studio in Roma, Via di Porta Pinciana n.34, si riporta quanto riportato sul Certificato Notarile, depositato in Cancelleria 11/10/2011:

STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO [REDACTED], E DEI SUOI DANTI CAUSA SUCCEDUTESI NEL VENTENNIO SUDDETTO :

1) a favore di:

TREVI FINANCE N.3 S.r.l. sede di Conegliano (TV)

a carico di:

[REDACTED]
atto di pignoramento immobiliare, notificato il 24/03/2011 , **form.1589 del 03/05/2011**, gravante sulla porzione immobiliare oggetto della presente perizia tecnica.

2) a favore di:

[REDACTED]
a carico di:

[REDACTED]
successione, form. n.3695 del 17/11/2004, con cui i figli, della Sig.ra [REDACTED], , **diventano proprietari per la quota di 2/6 ciascuno** degli immobili oggetto della presente perizia distinti al N.C.E.U. al fg.MU, p.lla 491, sub.502 (piano 2°) e sub.503 (piano 3°) e di altri che non sono di Ns. competenza.

3) a favore di:

[REDACTED]

a carico di:

[REDACTED]

successione, form. n.1479 del 24/05/1999, con cui gli eredi, la moglie [REDACTED] **diventano proprietari per la quota di 1/6 ciascuno**, degli immobili oggetto della presente perizia distinti al N.C.E.U. al fg.MU, p.lla 491, sub.502 (piano 2°) e sub.503 (piano 3°) e di altri che non sono di Ns. competenza.

4) a favore di:

[REDACTED]

a carico di:

[REDACTED]

atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Pelloni di Velletri del 13/11/1966, **form.8536 del 05/12/1966**, avente ad oggetto l'appartamento sito in Velletri Vicolo delle Fratte n.30 (oggi n. 32) posto al piano 2° (oggi sub.502).

STATO DELLE ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATIVI SOPRA INDICATI:

1) a favore di:

BANCA DI ROMA S.p.A. sede di Roma C.F. 00644990582

a carico di:

[REDACTED]

ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Velletri il 31/03/2000, **form. 344 del 29/04/2000**. Il decreto porta sorte ingiunta di Lire 155.645.664 (centocinquantacinquemilioneisecentoquaranta cinquemilaseicentesantaquattro), l'ipoteca è iscritta per Lire 220.000.000 (duecentoventimilioni). L'ipoteca è iscritta sull'immobile oggetto della presente perizia distinto al N.C.E.U. **con schede 1392 e 1394 del 1970**.

Proprietario attuale e precedenti:

[REDACTED]

[REDACTED] a seguito del decesso della propria madre, [REDACTED], ricevono, in eredità, per la quota di 2/6 ciascuno, a seguito **Successione n. 74 vol. 518 del 30/01/2004**, registrata Velletri il 24/05/2004, trascritta in data 17/11/2004 - Reg.Part. 3695, la piena proprietà dell'immobile, oggetto di pignoramento e di altri immobili che non sono pertinenti alla presente procedura (Cfr. all. "7A-B").

Il titolo di proprietà si riferisce al seguente immobile:

"porzioni immobiliari site nel Comune di Velletri (RM), Vicolo delle Fratte n. 32 (ex 10) e precisamente:

- appartamento piano 2°, scheda n. 1286653
- appartamento piano 3°, scheda n. 1286655

I Sigg.ri [REDACTED], a seguito della Successione, di cui in precedenza, avrebbero dovuto stipulare un atto di divisione, al fine di potersi assegnare ciascuno la quota parte della proprietà, in questione.

I Sigg.ri [REDACTED], hanno deciso di dividersi la proprietà, in questione, assegnandosi, per tacito accordo, le unità immobiliari in tal modo:

1. [REDACTED] ha preso possesso dell'appartamento sito al piano 2°
distinto catastalmente con il sub 502
2. [REDACTED] ha preso possesso dell'appartamento sito al piano 3° distinto catastalmente con il sub 503.

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

- **Successione, form. n. 3695 del 17/11/2004**, a carico di [REDACTED] a favore dei figli, [REDACTED], [REDACTED], che diventano proprietari per la quota di 2/6 ciascuno degli immobili oggetto della presente perizia, distinti al N.C.E.U. al fg. MU, p.lla 491, sub. 502 (piano 2°) e sub. 503 (piano 3°) (Cfr. all. "7A-B").
- **Successione, form. n. 1479 del 24/05/1999**, a carico di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], che diventano proprietari per la quota di 1/6 ciascuno, degli immobili oggetto della presente perizia distinti al N.C.E.U. al fg. MU, p.lla 491, sub. 502 (piano 2°) e sub. 503 (piano 3°) (Cfr. all. "8").
- **Atto di compravendita** a rogito Notaio Giuseppe Pelloni di Velletri del 13/11/1966, form. 8536 del **05/12/1966**, con cui [REDACTED] compra da [REDACTED] l'appartamento, oggetto di pignoramento, sito in Velletri Vicolo delle Fratte n. 30 (oggi n.32) posto al piano 2° (oggi sub. 502).

LA SCRIVENTE PRECISA CHE:

- L'APPARTAMENTO SITO IN VELLETRI (RM), VICOLO DELLE FRATTE, N. 32 PIANO 3°, SUB. 503 E' STATO REALIZZATO DAI SIGNORI [REDACTED], GENITORI DELL'ESECUTATA , CON NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI DEL 21/05/1969, RILASCIATO DAL COMUNE DI VELLETRI.

PREMESSA:

LA SCRIVENTE, FIN DA QUESTO MOMENTO, HA RITENUTO OPPORTUNO SUDDIVIDERE I BENI, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, IN N. 2 LOTTI, TRATTANDOSI DI DUE APPARTAMENTI BEN DISTINTI, COME DA BANDI DI VENDITA, REDATTI IN FONDO ALLA PRESENTE PERIZIA.

LOTTO 1

Appartamento in Velletri (RM), Vicolo delle Fratte n. 32, piano 2° distinto in Catasto Fabbricati al Fg. MU Part. 491, sub 502.

LOTTO 2

Appartamento in Velletri (RM), Vicolo delle Fratte n. 32, piano 3° distinto in Catasto Fabbricati al Fg. MU Part. 491, sub 503.

LOTTO 1
Appartamento in Velletri (RM), Vicolo delle Fratte n. 32, piano 2°

QUESITO N°2:

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Trattasi di:

Appartamento, ubicato in Vicolo delle Fratte n. 32, in pieno centro storico del comune di Velletri (RM) (Cfr. all. "9").

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

L'appartamento, in oggetto, posto al piano secondo, fa parte di un complesso immobiliare di 5 piani fuori terra (terra, primo, secondo, terzo, quarto).

L'accesso all'immobile avviene da Vicolo delle Fratte, tramite un portoncino in alluminio color marrone che conduce al vano scala.

L'appartamento è tutto pavimentato con ceramiche di scarsa qualità, con pareti intonacate e tinteggiate di bianco, che presentano problemi di umidità; il bagno dotato di areazione e illuminazione naturale e maiolicato per un'altezza di circa 1,80 mt. è dotato di water, lavabo, bidet, gli infissi sono in legno color bianco con avvolgibile in plastica.

L'unità abitativa si presenta così organizzata:

angolo cottura/soggiorno/pranzo
camera da letto
bagno
disimpegno
piccolo balcone

Riassumendo:

Le caratteristiche interne sono le seguenti:

- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- le tramezzature sono in forati da cm.10;
- i pavimenti, sono in ceramica di discreta qualità;
- il bagno è rivestito con maioliche di scarsa qualità;
- tutte le stanze hanno le pareti tinteggiate di bianco con vistose macchie di umidità;
- le porte interne sono in legno tamburato.

L'appartamento, inoltre, è munito di impianto idrico, elettrico da revisionare completamente.

Le caratteristiche esterne sono le seguenti:

- il palazzo presenta le pareti parte intonacate e parte rivestite con cortina in totale stato di abbandono;
- gli infissi esterni sono in alluminio
- il portone d'ingresso è in alluminio
- le parti comuni (locale caldaia, terrazzo) sono in pessime condizioni.

NEL COMPLESSO L'APPARTAMENTO VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

Consistenza:

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "10A")):

SUPERFICIE RESIDENZIALE			
P. 2°	CUCINA/PRANZO/SOGGIORNO	mq	19.65
	CAMERA DA LETTO	mq	10.65
	BAGNO	mq	2.48
	DISIMPEGNO	mq	1.00
	TOTALE S.U.R.	mq.	33.78
	TOTALE S. LORDA R.	mq.	43
SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE			
P.2°	BALCONE Il locale balcone a servizio diretto dei vani principali viene stimato nella correlazione a S.U. in misura pari al 25% se comunicanti con in vani principali	mq	1.50 x 25% = mq 0.37
	S.N.R.	mq	0.37
	TOTALE S.N.R.	mq	0.37

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Interna Residenziale = **mq 33.78** (appartamento P.2.)

Superficie Lorda Residenziale = **mq 43** (appartamento P.T.)

Superficie Utile Non Residenziale = **mq 1.50** (balcone)

Calcolo Superficie Commerciale:

S.Lorda R.	43 x 100%	= mq 43	appartamento	P.2
S.Lorda Non Residenziale	1.50 x 25%	= mq 0.37	balcone	P.2
	TOTALE	= MQ 43.37		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ

Arrotondabili in mq 43

Dati Catastali:

L'appartamento, oggetto di pignoramento, posto al piano 2°, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri (RM), al (Cfr. all. "11D"):

Fg.MU, Part.IIa 491, sub. 502, Cat. A/4, cl.1, di vani 2,5 Rend. € 87.80

La scrivente precisa che l'atto di pignoramento non riporta i dati catastali, ma individua l'immobile con il numero di scheda: U.T.E. 1392 (appartamento piano 2°) del 03/10/1970 .

Pertanto la scrivente ha provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale in data 11/04/2012(Cfr. all. "11D").

Confinanti:

L'immobile confina con: Vicolo delle Fratte, part. 492, 487, 485 salvo altri.

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio interessato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure,

ipoteche), **tranne per il numero civico**, che alla data del sopralluogo risulta essere n. 32 e non 10.

Pertanto la scrivente ha provveduto alla rettifica del numero civico in data 11/04/2012(Cfr. all. "11D").

QUESITO N°4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO DEL 05/04/2012 LA SCRIVENTE HA VERIFICATO, CHE LO STATO DI FATTO **NON CORRISPONDEVA** ALLA PLANIMETRIA DEPOSITATA IN CATASTO IL 03/10/1970, PROT. 1392 (Cfr. all. "11B").

Pertanto la scrivente ha provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale e alla rettifica del numero civico in data 11/04/2012(Cfr. all. "11D").

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

Per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, il vigente Piano Regolatore, prevede la destinazione (Cfr. all. "12"). :

ART. 14 Zona A : Conservazione e risanamento

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

In data 01/03/2012 previa comunicazione tramite R.A. del 07/01/2012 (Cfr. all. "13A"), la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Velletri (RM), ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, circa la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, di che trattasi, si comunica quanto segue:

- la porzione di immobile di cui fa' parte l'appartamento sito al piano 2°, sub.502 e' stata realizzata **prima del 1967**;
- in data **21/05/1969**, a seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Velletri del 11/12/1968, è stato rilasciato, il NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI n.12094 (Cfr. all. "13B") , ai Signori ██████████ ██████████, per "Opere di demolizione, ricostruzione e sopraelevazione" (realizzazione piano 3°);

- in data **12/11/1969**, il Comune di Velletri (RM), approva la richiesta di "Variante al progetto di ricostruzione" approvato in data 11/12/1968, presentata dai Signori [REDACTED], per cui viene rilasciata la LICENZA n. **12857 del 23/01/1970** (Cfr. all. "13C");
- in data **24/10/1970**, il Comune di Velletri (RM), certifica che i lavori di demolizione, ricostruzione e sopraelevazione sono iniziati il 01/06/1969 e sono terminati il 30/09/1970;
- in data **28/10/1970, con prot. n.36968**, il Comune di Velletri (RM), RILASCIA IL CERTIFICATO DI ABITABILITA' (Cfr. all. "13C").

QUESITO N°7:

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni, oggetto di pignoramento, essendo n. 2 appartamenti ben distinti, costituiscono n. 2 lotti. La scrivente CTU ha redatto, per entrambi, la loro descrizione per i bandi di vendita, in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura degli immobili pignorati, la scrivente ha costituito n. 2 lotti e ha provveduto alla stima di essi.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava LIBERO.

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava LIBERO.

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

1. In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, dove è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento, il Comune, previa comunicazione all'Uff. Usi Civici, con Raccomandata del 12/04/2011 (Cfr. all. "14A-B"), ha dichiarato, alla scrivente, che **NON SONO PRESENTI USI CIVICI** sulla particella in questione.
2. Come riferitomi dall'U.T.C. del Comune di Anzio, il fabbricato **NON RISULTA ASSOGGETTATO** a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
3. Per l'area, su cui insiste l'immobile, oggetto della redigenda relazione, il **P.T.P.R.** (Adottato con D.G.R. n. 556 del 25.07.07 e D.G.R. n. 1025 del 21.12.07) ai fini della tutela, prevede come da certificato di destinazione urbanistica:

TAV. A - Paesaggio dei centri e nuclei storici

TAV. B - ART. 8 - beni paesaggistici art. 134 co1 lett. a del Codice

4. L'immobile oggetto di pignoramento **NON È SOGGETTO A ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il criterio di stima sintetica comparativa, fa riferimento al più probabile valore di mercato, che è regolato esclusivamente dall'incontro della domanda e dell'offerta; è un elemento strettamente soggettivo, legato alla volontà delle persone che stipulano il patto ed è condizionato solo dagli elementi che caratterizzano gli immobili e le aree in cui sono ubicati, non sempre riconducibili a schemi statistici.

Per effettuare la stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche, che hanno determinato il valore unitario per metro quadrato, in relazione al valore di un villino modello, del tipo di quello stimato.

Per la determinazione del valore medio unitario di un immobile tipo, di recente realizzazione, ci si è potuti avvalere del metodo dell'indagine diretta sul campo, per rilevare i suddetti prezzi.

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

- Agenzia del Territorio
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di Roma
- Osservatorio immobiliare della Provincia di Roma

Dall'indagine effettuata soprattutto presso le Agenzie immobiliari locali, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, varia da un minimo di **1.700,00 €**/mq fino ad un massimo di **2.100,00 €** /mq.

INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:

- ubicazione (prima periferia/rurale, distanze dai mercati/centri di consegna/infrastrutture...);
- destinazione (abitazione, industriale...);
- tipologia costruttiva.

CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE

Posizionali estrinseche:

- ubicazione del fabbricato
- carattere della zona
- accessibilità al centro
- accessibilità al posto di lavoro
- salubrità
- amenità
- servizi

Posizionali intrinseche

- panoramicità
- orientamento
- luminosità

Tecnologie

- grado di finimento
- innovazione
- età
- stato di manutenzione e di conservazione
- le condizioni statiche della struttura
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate
- le finiture
- la sua destinazione in funzione dell'uso

Valutazioni di deprezzamento sostanzialmente orientate ad alcune caratteristiche:

- di tipo fisico - strutturale
- di tipo funzionale
- di tipo ambientale
- di tipo economico

Coefficiente di affaccio	0.98
Coefficiente di età	0.80
Coefficiente di rifiniture	0,80
Coefficiente di posizione (difficoltà di parcheggiare)	0.90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

$$0,98 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90 = \mathbf{0,56}$$

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di € 1.900,00 €/mq

Pertanto:

$$\text{Sup. Commerciale: mq } 43 \times 1.900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 81.700,00$$

Sommano = € 81.700,00

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**

$$\text{€ } 81.700,00 \times 0,56 = \text{€ } 45.752,00$$

Arrotondabile ad € 46.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

1. esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
2. determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
3. determinazione delle spese medie annue (S)
4. scelta del tasso di capitalizzazione (r)
5. capitalizzazione del reddito netto medio annuo
6. aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € **3.600,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 3.600,00$$

$$S = 20\% \text{ di } R$$

pertanto

$$S = € 3.600,00 \times 0,20 = € 720,00$$

$$R - S = € 3.600,00 - € 720,00 = 2.880,00 \text{ (canone netto)}$$

$$\text{Capitalizzazione del canone netto (R - S) : } r = V \quad \text{ove } r = 0,040$$

$$2.880,00 \text{ (canone netto) : } 0,040 = € 72.000,00$$

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 72.000,00.

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$€ (46.000,00 + 72.000,00) : 2 = € \mathbf{59.000,00}$$

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare
€ 59.000,00 (Dicorsi Euro cinquantanovemila/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

Riferiti.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°17:

allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Documentazione fotografica (Confr. all. "15").

QUESITO N°18:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°19:

segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del [REDACTED] che ha permesso l'accesso all'appartamento sito al piano 2, oggetto di pignoramento.

QUESITO N°20:

provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°21:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

LOTTO 2

Appartamento in Velletri (RM), Vicolo delle Fratte n. 32, piano 3°

QUESITO N°2:

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Trattasi di:

Appartamento, uso ufficio, ubicato in Vicolo delle Fratte n. 32, in pieno centro storico del comune di Velletri (RM) (Cfr. all. "9").

La scrivente precisa che valuterà tale immobile come appartamento e non come ufficio.

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

L'appartamento, in oggetto, posto al piano secondo, fa parte di un complesso immobiliare di 5 piani fuori terra (terra, primo, secondo, terzo, quarto).

L'accesso all'immobile avviene da Vicolo delle Fratte, tramite un portoncino in alluminio color marrone che conduce al vano scala.

L'appartamento è tutto pavimentato con ceramiche di scarsa qualità, con pareti intonacate e tinteggiate di bianco; il bagno dotato di areazione e illuminazione naturale e maiolicato per un'altezza di circa 1,80 mt. è dotato di water, lavabo, bidet, gli infissi sono in legno color bianco con avvolgibile in plastica.

L'unità abitativa si presenta così organizzata:

cucina
camera da letto
bagno
disimpegno
piccolo balcone

Riassumendo:

Le caratteristiche interne sono le seguenti:

- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- le tramezzature sono in forati da cm.10;
- i pavimenti, sono in ceramica di discreta qualità;
- il bagno è rivestito con maioliche di scarsa qualità;
- tutte le stanze hanno le pareti tinteggiate di bianco con vistose macchie di umidità;
- le porte interne sono in legno tamburato.

L'appartamento, inoltre, è munito di impianto idrico, elettrico da revisionare completamente.

Le caratteristiche esterne sono le seguenti:

- il palazzo presenta le pareti parte intonacate e parte rivestite con cortina in totale stato di abbandono;
- gli infissi esterni sono in alluminio
- il portone d'ingresso è in alluminio
- le parti comuni (locale caldaia, terrazzo) sono in pessime condizioni.

NEL COMPLESSO L'APPARTAMENTO VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

Consistenza:

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "10B")):

SUPERFICIE RESIDENZIALE			
P. 3°	CUCINA/PRANZO/SOGGIORNO	mq	19,65
	CAMERA DA LETTO	mq	10,65
	BAGNO	mq	2.48
	DISIMPEGNO	mq	1.00
	TOTALE S.U.R.	mq.	33.78
	TOTALE S. LORDA R.	mq.	43
SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE			
P.3°	BALCONE Il locale balcone a servizio diretto dei vani principali viene stimato nella correlazione a S.U. in misura pari al 25% se comunicanti con in vani principali	mq	1.50 x 25% = mq 0.37
	S.N.R.	mq	0.37
	TOTALE S.N.R.	mq	0.37

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Interna Residenziale = **mq 33.78 (appartamento P.2.)**

Superficie Lorda Residenziale = **mq 43 (appartamento P.T.)**

Superficie Utile Non Residenziale = **mq 1.50 (balcone)**

Calcolo Superficie Commerciale:

S.Lorda R.	43 x 100%	= mq 43	appartamento	P.3
S.Lorda Non Residenziale	1.50 x 25%	= mq 0.37	balcone	P.3
	TOTALE	= MQ 43.37		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ

Arrotondabili in mq 43

Dati Catastali:

L' **appartamento** oggetto di pignoramento, posto al piano 3°, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri (RM), al (Cfr. all. "11E")

Fg.MU, Part.IIa 491, sub. 503, Cat. A/4, cl.1, di vani 2,5 Rend. € 87.80

La scrivente precisa che l'atto di pignoramento non riporta i dati catastali, ma individua l'immobile con il numero di scheda: U.T.E. 1392 (appartamento piano 3°) del 3/10/1970 .

Pertanto la scrivente ha provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale in data 11/04/2012(Cfr. all. "11E")

Confinanti:

L'immobile confina con: Vicolo delle Fratte, part. 492, 487, 485 salvo altri.

QUESITO N°3:

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio interessato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche), **tranne per il numero civico**, che alla data del sopralluogo risulta essere n. 32 e non 10.

Pertanto la scrivente ha provveduto alla rettifica del numero civico in data 11/04/2012(Cfr. all. "11E").

QUESITO N°4:

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO DEL 05/04/2012 LA SCRIVENTE HA VERIFICATO, CHE LO STATO DI FATTO **NON CORRISPONDEVA** ALLA PLANIMETRIA DEPOSITATA IN CATASTO IL 03/10/1970, PROT. 1392 (Cfr. all. "11C").

Pertanto la scrivente ha provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale e alla rettifica del numero civico in data 11/04/2012(Cfr. all. "11E")

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

Per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, il vigente Piano Regolatore, prevede la destinazione (Cfr. all. "12"). :

ART. 14 Zona A : Conservazione e risanamento

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

In data 01/03/2012 previa comunicazione tramite R.A. del **07/01/2012** (Cfr. all. "13A"), la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Velletri (RM), ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, circa la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, di che trattasi, si comunica quanto segue:

- la porzione di immobile di cui fa' parte l'appartamento sito al piano 2°, sub.502 e' stata realizzata **prima del 1967**;
- in data **21/05/1969**, a seguito parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Velletri del 11/12/1968, è stato rilasciato, il NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI n.12094 (Cfr. all. "13B") , ai Signori ██████████ ██████████, per "Opere di demolizione, ricostruzione e sopraelevazione" (realizzazione piano 3°);
- in data **12/11/1969**, il Comune di Velletri (RM), approva la richiesta di "Variante al progetto di ricostruzione" approvato in data 11/12/1968, presentata dai Signori ██████████ ██████████, per cui viene rilasciata la LICENZA n. **12857 del 23/01/1970** (Cfr. all. "13C") ;

- in data **24/10/1970**, il Comune di Velletri (RM), certifica che i lavori di demolizione, ricostruzione e sopraelevazione sono iniziati il 01/06/1969 e sono terminati il 30/09/1970;
- in data **28/10/1970, con prot. n.36968**, il Comune di Velletri (RM), RILASCIA IL CERTIFICATO DI ABITABILITA' (Cfr. all. "13C").

QUESITO N°7:

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni, oggetto di pignoramento, trattandosi di n. 2 appartamenti ben distinti, costituiscono n. 2 lotti. La scrivente CTU ha redatto, per entrambi, la loro descrizione per i bandi di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura degli immobili pignorati, la scrivente ha costituito n. 2 lotti e ha provveduto alla stima di essi.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **OCCUPATO DA N. 2 SOCIETA'** per le quali [REDAZIONE] ha stipulato un contratto di comodato d'uso gratuito.

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **OCCUPATO DA N. 2 SOCIETA'** per le quali la [REDACTED] ha stipulato un contratto di comodato d'uso gratuito.

QUESITO N°11:

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

5. In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, dove è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento, il Comune, previa comunicazione all'Uff. Usi Civici, con Raccomandata del 12/04/2011 (Cfr. all. "14A - B"), ha dichiarato, alla scrivente, che **NON SONO PRESENTI USI CIVICI** sulla particella in questione.
6. Come riferitomi dall'U.T.C. del Comune di Anzio, il fabbricato **NON RISULTA ASSOGGETTATO** a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
7. Per l'area, su cui insiste l'immobile, oggetto della redigenda relazione, il **P.T.P.R.** (Adottato con D.G.R. n. 556 del 25.07.07 e D.G.R. n. 1025 del 21.12.07) ai fini della tutela, prevede come da certificato di destinazione urbanistica:

TAV. A - Paesaggio dei centri e nuclei storici

TAV. B - ART. 8 - beni paesaggistici art. 134 co1 lett. a del Codice

8. L'immobile oggetto di pignoramento **NON È SOGGETTO A ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il criterio di stima sintetica comparativa, fa riferimento al più probabile valore di mercato, che è regolato esclusivamente dall'incontro della domanda e dell'offerta; è un elemento strettamente soggettivo, legato alla volontà delle persone che stipulano il patto ed è condizionato solo dagli elementi che caratterizzano gli immobili e le aree in cui sono ubicati, non sempre riconducibili a schemi statistici.

Per effettuare la stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche, che hanno determinato il valore unitario per metro quadrato, in relazione al valore di un villino modello, del tipo di quello stimato.

Per la determinazione del valore medio unitario di un immobile tipo, di recente realizzazione, ci si è potuti avvalere del metodo dell'indagine diretta sul campo, per rilevare i suddetti prezzi.

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

- Agenzia del Territorio - Velletri
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di Roma
- Osservatorio immobiliare della Provincia di Roma

Dall'indagine effettuata soprattutto presso le Agenzie immobiliari locali, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, varia da un minimo di **1.700,00 €**/mq fino ad un massimo di **2.100,00 €** /mq.

INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:

- ubicazione (prima periferia/rurale, distanze dai mercati/centri di consegna/infrastrutture...);
- destinazione (abitazione, industriale...);
- tipologia costruttiva.

CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE

Posizionali estrinseche:

- ubicazione del fabbricato
- carattere della zona
- accessibilità al centro
- accessibilità al posto di lavoro
- salubrità
- amenità
- servizi

Posizionali intrinseche

- panoramicità
- orientamento
- luminosità

Tecnologie

- grado di finimento
- innovazione
- età
- stato di manutenzione e di conservazione
- le condizioni statiche della struttura
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate
- le finiture
- la sua destinazione in funzione dell'uso

Valutazioni di deprezzamento sostanzialmente orientate ad alcune caratteristiche:

- di tipo fisico - strutturale
- di tipo funzionale
- di tipo ambientale
- di tipo economico

Coefficiente di affaccio	0.98
Coefficiente di età	0.80
Coefficiente di rifiniture	0,80
Coefficiente di posizione (difficoltà di parcheggiare)	0.90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

$$0,98 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90 = \mathbf{0,56}$$

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di € 1.900,00 €/mq

Pertanto:

$$\text{Sup. Commerciale: mq } 43 \times 1.900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 81.700,00$$

Sommano = € 81.700,00

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**

$$\text{€ } 81.700,00 \times 0,56 = \text{€ } 45.752,00$$

Arrotondabile ad € 46.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

1. esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
2. determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
3. determinazione delle spese medie annue (S)
4. scelta del tasso di capitalizzazione (r)
5. capitalizzazione del reddito netto medio annuo
6. aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € **3.600,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 3.600,00$$

$$S = 20\% \text{ di } R$$

pertanto

$$S = € 3.600,00 \times 0,20 = € 720,00$$

$$R - S = € 3.600,00 - € 720,00 = 2.880,00 \text{ (canone netto)}$$

$$\text{Capitalizzazione del canone netto (R - S) : } r = V \quad \text{ove } r = 0,040$$

$$2.880,00 \text{ (canone netto) : } 0,040 = € 72.000,00$$

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 72.000,00.

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$€ (46.000,00 + 72.000,00) : 2 = € \mathbf{59.000,00}$$

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare
€ 59.000,00 (Dicomi Euro cinquantanovemila/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

Riferiti.

QUESITO N°14:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°17:

allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Documentazione fotografica (Confr. all. "15").

QUESITO N°18:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°19:

segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del [REDACTED] che ha permesso l'accesso all'appartamento sito al piano 3, oggetto di pignoramento.

QUESITO N°20:

provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°21:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

AII. "1A"	Copia Atto di pignoramento depositato in cancelleria in data 16/06/2011
AII. "1B"	Copia del Ricorso per ingiunzione depositato in cancelleria in data 25/03/2000
AII. "1C"	Copia Atto di precetto depositato presso la casa comunale in data 20/12/2010
AII. "1D"	Copia Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
AII. "1E"	Copia Istanza di vendita depositata in cancelleria in data 16/06/2011
AII. "2"	Certificato di residenza della ██████████
AII. "3"	Copia Verbale di giuramento dell'esperto e fissazione data udienza
AII. "4A"	Copia Racc. A.R. del 01/02/2012 per Comunicazione data sopralluogo n.1
AII. "4B"	Copia Racc. A.R. del 18/02/2012 per Comunicazione data sopralluogo n.2
AII. "4C"	Copia Racc. A.R. del 22/03/2012 per Comunicazione data sopralluogo n.3
AII. "4D"	Istanza al G.E. Audino
AII. "4E"	Verbale di sopralluogo appartamento piano 2°
AII. "4F"	Verbale di sopralluogo appartamento piano 3°
AII. "5"	Copia nota di deposito dell' Avv. M. FERRANTE
AII. "6"	Copia certificato notarile del Notaio PASSARELLI PULA
AII. "7A"	Ispezione ipotecaria Successione di morte n. 74 di ██████████
AII. "7B"	Copia Successione ██████████
AII. "8"	Ispezione ipotecaria Successione di morte di ██████████
AII. "9"	Stralcio di mappa
AII. "10A"	Schema Planimetrico sub 502 - P.2° - LOTTO 1
AII. "10B"	Schema Planimetrico sub 503 - P.3° - LOTTO 2
AII. "11A"	Estratto di mappa
AII. "11B"	Visura e planimetria del sub 502 piano 2°- LOTTO 1
AII. "11C"	Visura e planimetria del sub 503 piano 3°- LOTTO 2
AII. "11D"	Visura e planimetria del sub 502 piano 2° AGGIORNATA - LOTTO 1
AII. "11E"	Visura e planimetria del sub 503 piano 3° AGGIORNATA - LOTTO 2
AII. "12"	Copia stralcio del PRG con relative Norme
AII. "13A"	Racc. A.R. del 07/01/2012 per Richiesta docum. presso il Comune Uff.Ed. Privata
AII. "13B"	Copia N.O. del 21/05/1969
AII. "13C"	Copia Licenza n. 12857/1970 con allegata l'Abitabilità
AII. "14A"	Copia Raccomandata A.R. del 07/01/201211 al Comune-Uff. USI CIVICI per richiesta Dichiarazione ai fini della presenza o meno degli usi civici
AII. "14B"	Dichiarazione del comune sulla presenza di usi civici
AII. "15"	Documentazione fotografica LOTTO 1 - LOTTO 2

Carpineto Romano,

IL C.T.U

Arch. Anna Maria Campagna.

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA - LOTTO 1
Esecuzione Immobiliare n. 175/2011 R.G.Es.

L'immobile, del quale, la Sig. [REDACTED]

[REDACTED] è costituito da:

“ Appartamento posto al piano secondo, sito in Velletri, Vicolo delle Fratte, n. 32”

L' appartamento è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri, al:

Fg.MU, Part.IIa 491, sub.502, Cat. A/4, cl.1, di vani 2,5 Rend. € 87.80

L'appartamento sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq. 43.

L'appartamento, nel suo complesso, si presenta in un **DISCRETO** stato di conservazione a manutenzione, come l'intero fabbricato di cui fa parte.

L'immobile **RISULTA LIBERO**.

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 59.000,00
(Diconsi Euro cinquantanovemila/00)

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA - LOTTO 2

Esecuzione Immobiliare n. 175/2011 R.G.Es.

L'immobile, del quale, [REDACTED]

[REDACTED] è costituito da:

“ Appartamento posto al piano terzo, sito in Velletri, Vicolo delle Fratte, n. 32”

L' appartamento è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Velletri, al:

Fg.MU, Part.IIa 491, sub. 503, Cat. A/4, cl.1, di vani 2,5 Rend. € 87.80

L'appartamento sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq. 43.

L'appartamento, nel suo complesso, si presenta in un **DISCRETO** stato di conservazione a manutenzione, come l'intero fabbricato di cui fa parte.

L'immobile **RISULTA OCCUPATO DA N. 2 SOCIETA' REGOLATO DA UN CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO.**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 59.0000,00
(Diconsi Euro cinquantanovemila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.