
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessandroni Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 162/2022 del R.G.E.

contro

Partita IVA:



SOMMARIO

Incarico	1
Premessa	3
Descrizione.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare.....	Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

All'udienza del 12/11/2022, il sottoscritto Arch. Alessandroni Riccardo, con studio in Via Urbano II, 62 - 00167 - Roma (RM), email r.alessandroni@archiworld.it, PEC r.alessandroni@pec.archrm.it, Fax 06 933 736 21, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA LIA ZOPPELLI n. 38-40, edificio O, interno 10, piano T-S1-1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia è costituito da una costruzione non finita, con struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi. L'immobile non risulta completato con riguardo ad impianti, intonaci, finiture, ecc. La costruzione ha destinazione d'uso abitativa (villetta a schiera, unità di "testa"), ed è fornita di giardino di proprietà che al momento del sopralluogo si presentava in stato "non finito" e precariamente recintato (la recinzione è poi stata messa in parziale sicurezza dal Custode).

L'area su cui ricade l'immobile ha accesso al civico 38-40 di via Lia Zoppelli, all'interno di un'area prevalentemente residenziale di recente edificazione nei pressi di via della Bufalotta e di via di Settebagni, non lontano dal G.R.A. Il complesso residenziale è circondato dal verde della Riserva naturale della Marcigliana.

Ricade quindi all'interno del Municipio III del Comune di Roma, a pochi chilometri da numerosi servizi primari e secondari.

Il comprensorio fa parte di un supercondominio denominato "" che si occuperebbe principalmente della gestione del verde, illuminazione delle strade private e manutenzione del depuratore (per maggiori dettagli vedi il paragrafo "parti comuni").

Per un'illustrazione più esaustiva della struttura in oggetto è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto a seguito di rilievo effettuato dallo scrivente ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 24/01/2023 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile qui descritto è in stato di sostanziale abbandono.

La recinzione presentava diversi punti in cui è possibile accedere alla proprietà (la recinzione è poi stata messa in parziale sicurezza dal Custode).

Pertanto lo scrivente CTU ha potuto accedere alla suddetta costruzione, per quanto non fosse presente nessuno al momento del sopralluogo, per effettuare le dovute verifiche e i rilievi del caso.

Per maggiori informazioni si rimanda al verbale del custode giudiziario.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA LIA ZOPPELLI n. 38-40, edificio O, interno 10, piano T-S1-1

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Partita IVA:

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con: distacco su via Lia Zoppelli, parti comuni e particella 1719 subalterno 19 del foglio 137.

Per maggiori specifiche si rimanda all'allegato atto di provenienza a rogito del notaio Guido Gilardoni del 02/08/2011, rep. 37643 racc. 14498.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	106,00 mq	1	106,00 mq	3,55 m	T
Abitazione	45,50 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	3,15 m	1
Piano Cantina	94,00 mq	105,00 mq	0.2	21,00 mq	2,50 m	S1
Terrazzo	6,50 mq	6,50 mq	0.45	2,93 mq	0,00 m	T
Giardino	920,00 mq	920,00 mq	0,1	92,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				275,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				275,93 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/05/2007 al 17/12/2008	, Proprieta' 1/1 fino al 17/12/2008	Catasto Fabbricati Fg. 137, Part. 1719, Sub. 20, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 10 Rendita € 2.065,83 Piano T-S1-1 Graffato 21
Dal 17/12/2008 al 02/08/2011	, Proprieta' 1/1 fino al 02/08/2011	Catasto Fabbricati Fg. 137, Part. 1719, Sub. 20, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 12,5 Superficie catastale 210 mq Rendita € 2.582,28 Piano T-S1-1
Dal 02/08/2011 al 05/12/2022	Sede in)	Catasto Fabbricati Fg. 137, Part. 1719, Sub. 20, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 12,5 Superficie catastale 210 mq Rendita € 2.582,28 Piano T-S1-1 Graffato 21

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	137	1719	20	6	A7	6	12,5	210 mq	2582,28 €	T-S1-1	21	

Corrispondenza catastale

Come specificato precedentemente, l'immobile è stato trovato in stato di "non finito". Tuttavia le strutture perimetrali, il tetto e la quasi totalità delle murature divisorie sono state realizzate. Pertanto è possibile dire che i piani terra e primo dell'immobile risultano sostanzialmente conformi per volumetria, superficie e sagoma all'elaborato grafico catastale, fatte salve le differenze meglio descritte nel paragrafo "Regolarità Edilizia". Al piano S1, la cantina e l'intercapedine tombata hanno dimensioni e proporzioni sensibilmente diverse, anche in questo caso per maggiori specifiche si rimanda al paragrafo "Regolarità Edilizia".

A seguito della presentazione del titolo a sanatoria a cui si fa meglio riferimento in seguito, l'avente titolo potrà presentare una planimetria catastale pienamente conforme.



PATTI

Sull'immobile e sul terreno oggetto della presente procedura non sono presenti patti, contratti di locazione o altro tipo di contratti riguardanti l'immobile in oggetto. L'area risulta in stato di abbandono, con recinzione provvisoria.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, il bene oggetto di perizia, si presentava con una costruzione in scheletro di cemento armato e tamponature in laterizio, completa di copertura a spioventi e delle tramezzature interne, il tutto al grezzo. La struttura, grazie soprattutto alla presenza del tetto finito, non presentava segni di degrado. Tuttavia i luoghi vertevano in stato di abbandono, il cantiere privo di protezioni e allestimenti e l'area cortiliva circostante era caratterizzata dalla presenza di vegetazione incolta. Per una miglior comprensione vedi allegata documentazione fotografica redatta dallo scrivente.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente procedura è una villa unifamiliare a più piani, posta in testata ad un corpo di fabbrica caratterizzato da più ville affiancate, condivide con l'unità vicinale solo una parte della struttura muraria. L'intera fila dei fabbricati ha accesso pedonale e carrabile da via Lia Zoppelli, denominata "via privata" ma priva di barriere.

Il comprensorio fa parte di un supercondominio denominato "". Non sono presenti targhe che consentano di rintracciare l'amministrazione, tuttavia da indagini informali condotte sul posto presso unità vicinali si è potuto verificare l'effettiva presenza del supercondominio che si occuperebbe principalmente della gestione del verde, illuminazione delle strade private e manutenzione del depuratore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, oggetto della presente perizia, come già detto, è costituito da una costruzione in cemento armato e tamponature in laterizi, ed è la villa di "testa" di una serie di villette a schiera, con proprio giardino di proprietà. Al momento del sopralluogo, il fabbricato si trovava in uno stato grezzo, di "non finito", e i luoghi in stato di abbandono.

La struttura, che si sviluppa su tre livelli (uno interrato e due fuori terra), è dotata di solai in latero cemento ed il collegamento verticale tra i diversi livelli è garantito da un unico corpo scala, anch'esso in calcestruzzo armato.

Al piano interrato, la superficie risulta parte destinata a cantina e parte ad intercapedine ed è maggiore rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale.



Il giardino circostante, di proprietà della villetta, risulta in stato di abbandono e pertanto, al momento del sopralluogo, caratterizzato da vegetazione incolta.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

L'immobile risulta in stato di abbandono, accessibile da diversi punti della recinzione perimetrale fatiscente. Libero da persone o cose.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1989	R , Sede in , Proprietà 1/1 fino al 17/12/2008. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo Manara	02/02/1989	30749	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	18/02/1989	17049	10073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/10/1990	' Sede in , Proprietà 1/1 fino al 17/12/2008 Codice Fiscale/P.IVA:	 fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Antonelli	29/10/1990	38382	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	16/11/1990	94344	52986
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/02/1993	Sede in , Proprietà 1/1 fino al 17/12/2008 Codice	atto di rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Manzi	03/02/1993	41395	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



	Fiscale/P.IVA:	Roma	09/02/1993	10657	5781	
Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/11/2006	Sede in) Proprietà 1/1 fino al 17/12/2008. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Manzi Antonio	22/11/2006	78575	32019	
Trascrizione						
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma	13/12/2006	168007	100148	
Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 17/12/2008	Sede in , Proprietà 1/1 fino al 02/08/2011. Codice Fiscale/P.IVA:	Assegnazione a socio di cooperativa edilizia				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Manzi Antonio	17/12/2008	35398	83563	
Trascrizione						
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma	15/01/2009	2304	4931	
Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 02/08/2011	Sede in , Proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Gilardoni Guido	02/08/2011	37643	14498	
Trascrizione						
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma	05/08/2011	92433	57626	
Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Gli atti precedenti al 17.12.2008 riguardano la compravendita del terreno (varie particelle su cui sorgono i fabbricati) su cui successivamente sarà costruito l'immobile oggetto di perizia.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 22/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a ISCRIZIONE il 20/06/2019
Reg. gen. 73150 - Reg. part. 13253
Importo: € 212.046,66

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a Roma il 28/08/2012
Reg. gen. 88764 - Reg. part. 64994
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 11/02/2022
Reg. gen. 16019 - Reg. part. 11189

NORMATIVA URBANISTICA

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nella "Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita / Sistema ambientale - Aree naturali protette - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano", con piano di Lottizzazione denominato "Cinquina - Bufalotta".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita vengono trattati ai seguenti articoli:

Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.
2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.
3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.



4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Art. 69. Aree naturali protette nazionali e regionali

1. Nelle riserve naturali statali del Litorale romano e della Tenuta presidenziale di Castel Porziano, individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000, fino all'approvazione dei relativi "Piani di gestione" si applica la disciplina della Legge n. 394/1991 e del DM Ambiente 29 marzo 1996.

2. Nella fascia di rispetto della "Tenuta presidenziale di Castel Porziano", come individuata nell'elaborato 4. "Rete ecologica", dovranno essere osservate le seguenti disposizioni:

a) all'esterno dei Piani di recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva, così come individuati in sede di strumento urbanistico esecutivo, predisposto ai sensi dell'art. 55, comma 2, sono ammessi esclusivamente: gli interventi di recupero degli edifici esistenti, secondo le categorie MO, MS, RC, RE,



definite dall'art. 9; la realizzazione delle reti tecnologiche di cui agli articoli 103 e 104; gli interventi di categoria ambientale di cui all'art. 10;

b) all'interno dei Piani di recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva, così come individuati in sede di strumento urbanistico esecutivo, predisposto ai sensi dell'art. 55, comma 2, è comunque ammesso il trasferimento all'esterno della fascia di rispetto della Tenuta presidenziale delle previsioni edificatorie private assentite ai sensi e per gli effetti dell'art. 55, comma 3, lett. c) e d), fatta comunque salva la possibilità di localizzare i servizi pubblici oltre il limite di m. 50 dal confine della Tenuta presidenziale.

3. Nelle aree limitrofe al confine della Tenuta presidenziale di Castel Porziano, all'esterno e all'interno della fascia di rispetto di cui al comma 2, ivi comprese quelle ricadenti nelle componenti di cui agli articoli 55 e 62, ogni intervento urbanistico e edilizio, come definito dall'art. 9, escluso gli interventi di categoria MO, dovrà essere accompagnato da interventi ambientali di categoria REA, MIA, VLA, come definiti dall'art. 10, commi 4, 5 e 6, finalizzati alla creazione, in aderenza al confine della Tenuta presidenziale, di una barriera verde continua, costituita da siepi e da alberi di alto fusto, di altezza tale da garantire una adeguata barriera visiva verso le costruzioni esistenti o di progetto.

4. Nelle Aree naturali protette regionali, individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, fino all'approvazione dei Piani di cui all'art. 26 della LR n. 29/1997 o fino all'adozione, da parte degli Enti competenti, di specifiche norme di salvaguardia, si applica la disciplina transitoria costituita dall'art. 9 della LR n. 24/1998 e dagli articoli 8, 44, commi 13 e 14, della LR n. 29/1997 e successive modificazioni. Si applica altresì, ove più restrittiva o ad integrazione, la disciplina urbanistica del PRG pre-vigente; per le zone già destinate ad Agro romano, in luogo delle norme tecniche previgenti, si applicano quelle del presente PRG.

5. Se i Piani delle Aree naturali protette sono approvati con modificazione dei perimetri originari, oppure se il perimetro dell'area naturale protetta risulti erroneamente riportato, le rispettive aree stralciate o erroneamente incluse, salvo che non si tratti di adeguamento ai confini morfologici o catastali, assumono la disciplina urbanistica come definita al comma 4, secondo periodo, fino a eventuale ripianificazione da parte del Comune. Le variazioni dei perimetri, in ampliamento o in riduzione, si intenderanno automaticamente recepite nel presente PRG.

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione";

- Beni Paesaggistici - lett.c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, art.136 D.lvo 42/04; "parchi e riserve naturali", art. 9 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali e Parchi Archeologici e culturali;

- Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni, vanno però valutati in caso di modificazioni esterne di una certa entità, in particolare per variazioni di superficie, sagoma, volume, prospetti e bucatore murarie.



Lo scrivente perito, ottenuto l'atto di provenienza del 02/08/2011, a rogito del notaio Guido Gilardoni, rep. n.37643 racc. n.14498, con il quale gli esecutati entrano in possesso dell'unità immobiliare sito in "(...) Roma e precisamente: porzione del complesso immobiliare sito in località Torre dei Redicicoli, facente parte del lotto "O", con accesso da Via Lia Zoppelli nn. 38 - 40 e precisamente: - villino sviluppatosi ai piani seminterrato, terra e primo, distinto con il numero 10 (dieci), composto di 12,5 vani catastali, con annessa corte di pertinenza esclusiva, confinante con distacco su Via Lia Zoppelli, parti comuni e particella 1719 subalterno 19 del foglio 137, salvo altri, che non essendo ancora ultimato necessita di interventi di completamento", ha ricavato all'interno dell'atto stesso i riferimenti necessari alla richiesta di accesso agli atti per la documentazione urbanistica.

All'art. 2 del suddetto atto di provenienza è infatti citato: "con riferimento al fabbricato di cui alla lettera a) (n.d.s. quello di cui trattasi in perizia) (...) lo stesso è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 1328/C rilasciata dal Comune di Roma il 6 novembre 2002 e che in data 21 novembre 2005 è stata presentata dichiarazione di fine lavori prot. n. 74634.

Con tali dati è stato possibile procedere alla richiesta di accesso agli atti presso gli uffici della P.A. che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia di numerosi documenti e grafici.

Tuttavia, analizzando quanto ottenuto è emerso che i riferimenti urbanistici rinvenuti sull'atto di provenienza si riferivano ad un immobile vicinale a quello trattato nella presente perizia e pertanto non utile alla disamina in oggetto.

Non avendo altre fonti "certificate" da cui reperire gli estremi urbanistici, lo scrivente CTU ha inoltrato una mail agli uffici dell'Archivio progetti di Roma Capitale, chiedendo informazioni riguardanti l'esistenza di un fascicolo progettuale inerente l'immobile trattato, fornendo come dati utili alla ricerca il nome della e il nome presunto della ditta costruttrice. Dopo diversi giorni l'Archivio ha fornito alcuni elementi per poter inoltrare una nuova ricerca. All'esito di questa, dopo i tempi di rito, si è potuto verificare che stavolta l'immobile era quello in esame.

Lo scrivente ha pertanto potuto visionare e acquisire, tra gli altri, i seguenti documenti:

- Concessione edilizia n. 1328/C del 6.11.2002 (prot. 54762 anno 1999)
- Progetto definitivo "Nuovi Tipi" con timbro Comune di Roma Dip IX prog. prot. 54762 del 1999
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 1.10.2002 rep. 9357 racc. 3403 notaio Marco Forcella

All'interno del fascicolo non è presente certificato di agibilità di cui non risultano indicati gli estremi.

Per la determinazione della regolarità edilizia del bene è fondamentale operare il confronto con quanto rappresentato nel progetto approvato, ultima variante. Il confronto con la planimetria catastale infatti, pur fornendo indicazioni di interesse sotto diversi profili, non deve essere considerata probante ai fini della legittimità.

Dal confronto dello stato di fatto col progetto originario, pur non finito per quanto riguarda finiture, infissi ed impianti, ma comunque completo con riguardo alle strutture, al tetto e alle mutature divisorie interne, emergono le seguenti difformità:

PIANO TERRA:

- Di fianco all'entrata è posto nel progetto originario un locale accessorio con accesso indipendente dal pianerottolo esterno, mentre nella realtà, tale accesso è chiuso e il locale è direttamente connesso con l'interno dell'abitazione
- Le finestre del soggiorno e di una camera risultano leggermente spostate rispetto a come previsto nel progetto
- Il terrazzo al piano terra, prospiciente la portafinestra del soggiorno, è servito dall'esterno con una rampa di scale; nella realtà tale terrazzo è sensibilmente più piccolo di quanto graficizzato nel progetto,



ne beneficia il soggiorno che acquisisce circa 3mq in più

- Internamente il progetto prevedeva di fianco al bagno un ripostiglio, nella realtà il ripostiglio non è stato realizzato a beneficio dell'ampiezza delle camere, con conseguente spostamento dei tramezzi di tutti i vani posti in quella porzione di piano

PIANO PRIMO:

- Esternamente appaiono allo stato di fatto realizzati dei varchi per due sole finestrate invece delle quattro previste nel progetto originario

- La distribuzione interna degli ambienti risulta variata con differente disposizione dei tramezzi divisorii

PIANO S.1

- Lo spazio destinato nel progetto a cantina risulta realizzato con una geometria egualmente rettangolare ma con proporzioni differenti, pur senza eccessive differenze di superficie totale; le finestrate non sono ancora definite

- Lo spazio destinato ad intercapedine tombata risulta nello stato di fatto con dimensioni decisamente maggiori

GIARDINO:

- La perimetrazione del giardino di proprietà è sostanzialmente compatibile con la geometria di progetto, fatta salva la perdita di una porzione verso la propaggine più vicina alla curva stradale

- Non risulta inserito nel perimetro di proprietà un piccolo viale di accesso che, al confine con la villetta vicinale, avrebbe dovuto servire un ulteriore locale accessorio, anch'esso allo stato attuale escluso dalla proprietà; tale mancata attribuzione è stata già correttamente recepita anche nella pianta catastale e nella descrizione dell'immobile nell'atto di provenienza, si escludono quindi criticità in termini di definizione della proprietà.

Stante quanto sopra risulta indispensabile, ai fini di una piena regolarizzazione edilizia, che l'avente titolo presenti una SCIA a sanatoria in accertamento di conformità per la regolarizzazione di quanto diversamente realizzato, procedendo anche al completamento delle opere necessarie a portare l'immobile ad uno stato finito ed abitabile.

Stante la collocazione dell'immobile nelle tavole del PTPR, si consiglia un passaggio presso l'ufficio vincoli paesaggistici per la verifica dell'eventuale necessità di presentazione di richiesta di nulla osta paesaggistico, eventualmente con procedura semplificata.

La stima, come vedremo meglio di seguito, dovrà tenere conto dei costi del completamento affinché l'immobile possa essere comparato ad immobili abitabili, mentre i costi della pratica, degli oneri e sanzioni verso il Comune, e della consulenza professionale per il titolo a sanatoria, vengono quantificati sin d'ora in complessivi euro 10.000, che saranno detratti dal valore di stima stesso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di vincoli e/o oneri condominiali.

Il comprensorio fa parte di un supercondominio denominato "". Non sono presenti targhe che consentano di rintracciare l'amministrazione, tuttavia da indagini informali condotte sul posto presso unità vicinali si è potuto verificare l'effettiva presenza del supercondominio che si occuperebbe principalmente della gestione del verde, illuminazione delle strade private e manutenzione del depuratore. Da un confronto informale sono ipotizzabili per l'unità immobiliare in esame costi mensili in esercizio di circa 90 - 110 euro.

Si precisa che il bene, non essendo stato completato, non è mai stato abitato.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA LIA ZOPPELLI n. 38-40, edificio O, interno 10, piano T-S1-1

L'immobile oggetto della presente perizia è costituito da una costruzione non finita, con struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi. L'immobile non risulta completato con riguardo ad impianti, intonaci, finiture, ecc. La costruzione ha destinazione d'uso abitativa (villetta a schiera, unità di "testa"), ed è fornita di giardino di proprietà che al momento del sopralluogo si presentava in stato "non finito" e precariamente recintato (la recinzione è poi stata messa in parziale sicurezza dal Custode). L'area su cui ricade l'immobile ha accesso al civico 38-40 di via Lia Zoppelli, all'interno di un'area prevalentemente residenziale di recente edificazione nei pressi di via della Bufalotta e di via di Settebagni, non lontano dal G.R.A. Il complesso residenziale è circondato dal verde della Riserva naturale della Marcigliana. Ricade quindi all'interno del Municipio III del Comune di Roma, a pochi chilometri da numerosi servizi primari e secondari. Il comprensorio fa parte di un supercondominio denominato "" che si occuperebbe principalmente della gestione del verde, illuminazione delle strade private e manutenzione del depuratore (per maggiori dettagli vedi il paragrafo "parti comuni"). Per un'illustrazione più esaustiva della struttura in oggetto è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto a seguito di rilievo effettuato dallo scrivente ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 24/01/2023 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 1719, Sub. 20, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 21

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

Valore di stima del bene: € 421.500,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°1: Villa di testa di complesso di case a schiera in via Lia Zoppelli 2, Bufalotta, (RM), piano T, totale piani 3, di cui due fuori terra.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Suburbana/LA CINQUINA-BUFALOTTA (VIA FEO BELCARI)

Codice di zona: E123

Microzona catastale n.: 148

Tipologia prevalente: Abitazioni civili



Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Ville e Villini: valori di mercato tra (€/mq) 1750 e 2600; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,3.

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 1900 e 2800; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 12,5.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Via Lia Zoppelli: La villa è disposta su tre livelli ed ha uno splendido giardino di circa 800 mq in parte verde, con piante ornamentali, da frutto e 3 ulivi secolari, e in parte pavimentato con piscina di 6 x 12 metri con scala romana e idromassaggio, zona solarium e patio coperto con barbecue in muratura. Il giardino dispone di illuminazione notturna e impianto di irrigazione automatica. Inoltre è presente un pozzo di 64 metri e un serbatoio contenente 3.000 litri d'acqua. La casa costruita nel 2008 internamente è così composta:

Piano Terra: salone con camino, cucina abitabile e suite matrimoniale composta da camera, bagno con vasca idromassaggio, studio e cabina armadio. Primo piano: tre camere e un bagno con doccia finestrato.

Piano seminterrato: ingresso indipendente dal garage, sala hobby con cucina, due bagni (entrambi con doccia e uno cieco) ed un ripostiglio. Completa la proprietà un box di 100 mq con serranda elettrica, collegato direttamente all'abitazione capace di accogliere cinque automobili.

€ 849.000 mq 232 €/mq 3.659,00

2) Via Francesco Mulè: All'interno del comprensorio di in contesto residenziale immerso nella tranquillità e nel verde a pochi passi dal GRA e dal grande centro commerciale Porta di Roma, delizioso villino a schiera, tre livelli. Edificio in cortina ottimo stato: impianti a norma con certificazione, grate di sicurezza, infissi in legno doppi vetri, impianto di allarme diviso per settori, aria condizionata, riscaldamento autonomo, camino, barbecue, lavanderia. Completa la proprietà un giardino e un posto auto all'interno del villino.

Il villino è così composto: piano terra: ingresso, cucina, soggiorno e servizio, giardino; piano primo: una camera matrimoniale e due camerette, servizio e piccolo balcone; piano seminterrato: sala hobby con camino, locale lavanderia.

€ 560.000 mq 155 €/mq 3.613,00

3) Via Lea Padovani: nel comprensorio, stiamo curando la vendita di un VILLINO A SCHIERA, TAGLIO QUADRILocale, di 105 mq, disposto su tre livelli, composto da: PIANO TERRA: soggiorno, angolo cottura e bagno; 1° PIANO: tre camere, bagno e balconcino; - 1°: sala hobby con bagno e cantina. La proprietà è composta da un primo giardino pavimentato con passo carrabile, ed un giardino di 80 mq allestito con prato inglese e piante ornamentali. Internamente rifinito in parquet sia nella zona giorno che nella zona notte. Il villino è attualmente locato fino al 30/11/2025, producendo una rendita annua di euro 12.000,00.

€ 379.000 mq 105 €/mq 3.609,00

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 3.627,00.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. (2.262,00 €), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia



di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.944,50.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Nel caso in esame i parametri relativi alle caratteristiche intrinseche non sono significativi in quanto dipendono da quella che sarà la qualità delle finiture a lavori di completamento ultimati. Pertanto, per tale parametro, non verranno applicati coefficienti correttivi.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei

parcheggi ecc.;

- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;

- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;

- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;

- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;

- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: un ampio giardino di pertinenza, finiture esterne del fabbricato di buona qualità, possibilità di personalizzare le finiture interne; che gli svantaggi: necessità di completare l'immobile con lavori consistenti per finiture ed impianti, localizzazione dei servizi non raggiungibile a piedi, viene valutato pari a 0.9.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 275,93 mq.

- Valore di stima = 2.944,50 €/mq

- k = 0.9

$(275,93 \times 2.944,50 \times 0.9) = 731.228,00 \text{ € Arr.to}$

Tale valore di stima tiene conto di un immobile completato con finiture ed impianti, completo di infissi e con un giardino pienamente fruibile e recinzione completa. Per giungere a tale stato sono necessari dei lavori che, tra costo di materiali e manodopera, utile d'impresa e costi tecnici e professionali, può essere ragionevolmente quantificato in euro/mq 1.000 per i piani terra e primo e euro/mq 500,00 per il piano cantina, oltre a forfettari euro 15.000 per la messa in sicurezza del giardino e della recinzione. Ne derivano i seguenti costi di completamento:

piano terra e piano primo mq: $84 + 45,50 = 129,50$

costi: euro/mq 1.000 * 129,50 = 129.500,00

piano cantina mq: 94

costi: euro/mq 700,00 * 94 = 65.800,00

giardino, recinzione, scale e rampe, intercapedini

costi: euro 30.000 a corpo



Costi totali di completamento= (129.500,00 + 65.800,00 + 30.000,00)= euro 225.300,00

Viene inoltre decurtato il costo relativo alla presentazione del titolo a sanatoria per regolarizzazione urbanistica (vedi paragrafo "regolarità urbanistica"), stimato pari a circa € 10.000.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad (731.228,00 - 225.300,00 - 10.000,00)= euro 495.928,00

A garanzia di vizi occulti, nonché tenendo conto dei rischi e dei costi legati alla tempistica necessaria per ottenere il completamento dell'immobile viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 15%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 1 - oggetto della presente perizia è pari ad € 421.500,00 (Arr.to).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - VIA LIA ZOPPELLI n. 38-40, edificio O, interno 10, piano T-S1-1	275,93 mq	0,00 €/mq	€ 421.500,00	100,00%	€ 421.500,00
Valore di stima:					€ 421.500,00

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

Roma, li 12/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Alessandroni Riccardo



Elenco allegati:

- Visura storica catastale
- Planimetria catastale
- Estratto di mappa catastale
- Ispezione ipotecaria per immobile
- Atto di provenienza
- Concessione edilizia
- Estratti dal progetto originario
- Atto d'obbligo
- Rilievo dello stato di fatto
- Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA LIA ZOPPELLI n. 38-40, edificio O, interno 10, piano T-S1-1

L'immobile oggetto della presente perizia è costituito da una costruzione non finita, con struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi. L'immobile non risulta completato con riguardo ad impianti, intonaci, finiture, ecc. La costruzione ha destinazione d'uso abitativa (villetta a schiera, unità di "testa"), ed è fornita di giardino di proprietà che al momento del sopralluogo si presentava in stato "non finito" e precariamente recintato (la recinzione è poi stata messa in parziale sicurezza dal Custode). L'area su cui ricade l'immobile ha accesso al civico 38-40 di via Lia Zoppelli, all'interno di un'area prevalentemente residenziale di recente edificazione nei pressi di via della Bufalotta e di via di Settebagni, non lontano dal G.R.A. Il complesso residenziale è circondato dal verde della Riserva naturale della Marcigliana. Ricade quindi all'interno del Municipio III del Comune di Roma, a pochi chilometri da numerosi servizi primari e secondari. Il comprensorio fa parte di un supercondominio denominato "" che si occuperebbe principalmente della gestione del verde, illuminazione delle strade private e manutenzione del depuratore (per maggiori dettagli vedi il paragrafo "parti comuni"). Per un'illustrazione più esaustiva della struttura in oggetto è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto a seguito di rilievo effettuato dallo scrivente ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 24/01/2023 - vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 1719, Sub. 20, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 21 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma Capitale individua l'immobile nella "Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita / Sistema ambientale - Aree naturali protette - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano", con piano di Lottizzazione denominato "Cinquina - Bufalotta". INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione"; - Beni Paesaggistici - lett.c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, art.136 D.lvo 42/04; "parchi e riserve naturali", art. 9 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali e Parchi Archeologici e culturali; - Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - "accolta - parzialmente accolta, con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni, vanno però valutati in caso di modificazioni esterne di una certa entità.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 162/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA LIA ZOPPELLI n. 38-40, edificio O, interno 10, piano T-S1-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 1719, Sub. 20, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 21	Superficie	275,93 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, il bene oggetto di perizia, si presentava con una costruzione in scheletro di cemento armato e tamponature in laterizio, completa di copertura a spioventi e delle tramezzature interne, il tutto al grezzo. La struttura, grazie soprattutto alla presenza del tetto finito, non presentava segni di degrado. Tuttavia i luoghi vertevano in stato di abbandono, il cantiere privo di protezioni e allestimenti e l'area cortiliva circostante era caratterizzata dalla presenza di vegetazione incolta. Per una miglior comprensione vedi allegata documentazione fotografica redatta dallo scrivente.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente perizia è costituito da una costruzione non finita, con struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e copertura a falde spioventi. L'immobile non risulta completato con riguardo ad impianti, intonaci, finiture, ecc. La costruzione ha destinazione d'uso abitativa (villetta a schiera, unità di "testa"), ed è fornita di giardino di proprietà che al momento del sopralluogo si presentava in stato "non finito" e precariamente recintato (la recinzione è poi stata messa in parziale sicurezza dal Custode). L'area su cui ricade l'immobile ha accesso al civico 38-40 di via Lia Zoppelli, all'interno di un'area prevalentemente residenziale di recente edificazione nei pressi di via della Bufalotta e di via di Settebagni, non lontano dal G.R.A. Il complesso residenziale è circondato dal verde della Riserva naturale della Marcigliana. Ricade quindi all'interno del Municipio III del Comune di Roma, a pochi chilometri da numerosi servizi primari e secondari. Il comprensorio fa parte di un supercondominio denominato " " che si occuperebbe principalmente della gestione del verde, illuminazione delle strade private e manutenzione del depuratore (per maggiori dettagli vedi il paragrafo "parti comuni"). Per un'illustrazione più esaustiva della struttura in oggetto è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto a seguito di rilievo effettuato dallo scrivente ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 24/01/2023 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

