

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ricci Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 205.280,00	13

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Ricci Antonello, con studio in Via Michelangelo, 41 B - 00019 - Tivoli (RM), email arch@ricciassociati.it, PEC a.ricci.arch@pec.archrm.it, Tel. 3392507487, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montelibretti (RM) - via Polledrara 8, piano T, 1 (Coord. Geografiche: 41.826024, 12.930507)

L'immobile è sito in via di Polledrara 8, è una porzione di villino bifamiliare, con ingresso carrabile da strada ed area di parcheggio, circondato sul lato est da un ampio giardino. Il villino si sviluppa su 2 livelli, al piano terra troviamo la cucina il soggiorno ed un bagno, mentre al piano primo 2 camere ed un bagno.

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

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montelibretti (RM) - via Polledrara 8, piano T, 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come risulta dalla relazione notarile, il compendio pignorato:

ha categoria catastale A/7, cl. 1, rendita catastale euro 582,31, consistenza vani 5,5 per 116 mq, escluse aree scoperte 97 mq.

Risultanze:

1) atto di pignoramento:

atto di pignoramento passato all'UNEP il 03.11.2022 e notificato a mezzo posta il 28.11.2022 per compiuta giacenza (temporanea assenza del destinatario). La fattispecie notificatoria è completata dal deposito in atti della CAD.

L'indirizzo di notifica corrisponde alla residenza dell'esecutato e all'immobile pignorato.

L'atto di precetto è stato notificato al debitore esecutato a mezzo posta il 10.10.2022 per compiuta giacenza

(temporanea assenza del destinatario). La fattispecie notificatoria è completata dal deposito in atti della CAD. L'indirizzo di notifica corrisponde alla residenza dell'esecutato.

È stato rispettato il termine di efficacia dell'atto di precetto: 10.10.2022-03.11.2022= 24 giorni

2) iscrizione a ruolo avvenuta il 05.01.2023

L'atto di pignoramento è stato ritirato il 27.12.2022, come emerge dal timbro UNEP in calce all'atto.

È stato rispettato il termine di 15 giorni per l'iscrizione a ruolo ai sensi dell'art. 557 c.p.c.: 27.12.2022-05.01.2023= 9 giorni

3) deposito titolo esecutivo con attestazione di conformità ai sensi dell'art. 557 c.p.c.: si con l'iscrizione a ruolo e attestazione di conformità su separato foglio.

Il titolo esecutivo è il contratto di mutuo fondiario Notar Bonanni del 29.02.2016 rep.n. 2371-829 con cui BANCO POPOLARE- [REDACTED] ha concesso a mutuo al debitore ****

Omissis **** l'importo di euro 175.957,64.

Il titolo è stato munito di formula esecutiva il 30.03.2016.

Il credito è garantito da ipoteca volontaria di primo grado iscritta il 16.03.2016 ai nn. 12007-1852 per l'importo di euro 351.915,30.

4) deposito atto di precetto con attestazione di conformità ai sensi dell'art. 557 c.p.c.: si con l'iscrizione a ruolo e attestazione di conformità su separato foglio.

5) deposito atto di pignoramento con attestazione di conformità ai sensi dell'art. 557 c.p.c.: si con l'iscrizione a ruolo e attestazione di conformità su separato foglio.

6) deposito dell'istanza di vendita il 10.01.2023

È stato rispettato il termine di 45 giorni dal perfezionamento della notificazione dell'atto di pignoramento: 28.11.2022-10.01.2023= 43 giorni

Con l'istanza di vendita è stata chiesta l'applicazione dell'art. 41 TUB. 7) deposito del duplo della nota di trascrizione del pignoramento il 09.02.2023.

Atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma 2 il 16.01.2023 ai nn. 1346 reg.part. - 1949 reg.gen.

I dati catastali individuati dalla relazione notarile sostitutiva della certificazione ipo-catastale coincidono tra atto di pignoramento e nota di trascrizione.

La quota del diritto pignorato coincide tra atto di pignoramento e nota di trascrizione.

I soggetti debitore e creditore sono correttamente individuati nella nota di trascrizione.

8) deposito della relazione notarile sostitutiva della certificazione

ipo-catastale il 09.02.2023 e successiva integrazione del 06.03.2023 con cui è stata ristabilita la continuità delle trascrizioni attraverso la trascrizione di accettazione tacita di eredità.

È stato rispettato il termine di 60 giorni per il deposito della documentazione ipo-catastale: 10.01.2023-09.02.2023= 30 giorni- 10.01.2023-06.03.2023= 55 giorni.

9) continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento 16.01.2023-16.01.2003: si

a) al debitore esecutato la piena proprietà per atto di compravendita Notar Bonanni del 29.02.2016 rep.n. 2370-828 da **** Omissis **** [REDACTED] ##.

L'atto è stato trascritto il 16.03.2016 ai nn. 11993-8072;

b) a **** Omissis **** la quota di 1/2, **** Omissis **** la quota di 1/4 e **** Omissis **** la quota di 1/4 per successione da **** Omissis **** deceduto il [REDACTED]

L'accettazione tacita di eredità (nascente da atto di compravendita Notar Bonanni del 29.02.2016 rep.n. 2370) è stata trascritta il [REDACTED] I dati contenuti nella nota di trascrizione sono stati correttamente indicati;

c) a **** Omissis **** per atto di divisione Notar Pocaterra del 25.05.1995 rep.n. 57000 con **** Omissis **** e **** Omissis ****.

L'atto è stato trascritto il 29.05.1995 ai nn. 19067-12016;

d) a **** Omissis **** la quota di 1/2, a **** Omissis **** e **** Omissis **** la quota di 1/4, ciascuno in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita Notaio Agostino D'Ettore del 14.07.1981 rep.n. 12367-1367 da **** Omissis ****.

L'atto è stato trascritto il 24.07.1981 ai nn. 21201-17276.

10) formalità pregiudizievoli:

1) ipoteca volontaria iscritta il 16.03.2016 ai nn. 12007-1852 a favore di [REDACTED] contro **** Omissis **** per euro 351.915,30 derivante da mutuo fondiario Notaio Bonanni Alessandro del 29.02.2016 rep.n. 2371-829; 2) ipoteca giudiziale iscritta il 21.12.2022 ai nn. 72463-12483 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** per euro 15.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma del 18.05.2022 n. 6161;

3) pignoramento immobiliare trascritto il 16.01.2023 ai nn. 1949-1346 a favore di [REDACTED] contro **** Omissis ****.

11) presenza di altri pignoramenti:
non emergono né dalla relazione notarile, né dalla certificazione ex art. 561 c.p.c. in calce alla nota di trascrizione.

12) deposito degli avvisi ex art. 498 c.p.c.

Il creditore procedente, con pec del 27.11.2023, ha rappresentato allo scrivente custode di depositare l'avviso ex art. 498 c.p.c., già

notificato, unitamente alla precisazione ex art. 569 c.p.c..

13) deposito del decreto ex art. 569 c.p.c.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

A nord confina con la particella 107 del Foglio 27;

A sud con la strada di Polledara;

Ad est con una strada interpoderale sterrata;

Ad ovest con l'altra metà del villino bifamiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Giardino	840,00 mq	840,00 mq	0,18	151,20 mq	0,00 m	terra
Abitazione	37,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	37,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,50 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				239,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				239,20 mq		

Al piano primo l'altezza varia da da 1,7 m sulle pareti nord e sud a 3,3 m al colmo centrale, l'altezza media è di 2,5 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/09/1985 al 16/05/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 111, Sub. 3 Categoria A7
Dal 16/05/1995 al 25/05/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 111, Sub. 3 Categoria A7
Dal 25/05/1995 al 26/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 111 Categoria A7
Dal 29/02/2016 al 27/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 111, Sub. 5 e 3 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 582,31 Graffato sì

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	27	111	35		A7	1	5,5 vani		582,31 €	T-1	sì

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in un buono stato di conservazione, tutto intorno la casa, dal cancello di ingresso carrabile, c'è una pavimentazione in bollettonato di porfido. entrando in casa, sia i pavimenti che le pitture ed i rivestimenti, risultano ben conservati. Le finestre sono in alluminio con vetrocamera, l'impianto di riscaldamento è con termosifoni e caldaia a gas.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni, tranne il muro divisorio con l'altra porzione di bifamiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal certificato di destinazione urbanistica, estratto, con accetto agli atti presso il Comune di Montelibretti, risulta che: il terreno non è soggetto a servitù, censo, livello ed usi civici.
Non vi sono prescrizioni ed l'unico vincolo presente è il sismico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non è stato possibile verificarne il tipo

Esposizione: Nord, Sud, Est, mentre a Ovest confina con l'altra porzione di bifamiliare

Altezza interna utile: 2,7 m al piano terra e nelle camere del piano primo (tetto a doppia falda) si passa da 1,7 m vicino i muri nord/sud a 3,3 m altezza sotto colmo.

Str. verticali: struttura in muratura portante

Solai: il latero cemento

Copertura: a falde in laterocemento

Manto di copertura: in tegole, non è stato possibile vedere la presenza della coibentazione

Pareti esterne ed interne: tramezzi in forati, intonacati e pitturati

Pavimentazione interna: ceramica simil cotto al piano terreno e ceramica di colore chiaro al piano primo formato 30 x 30

Infissi esterni ed interni: finestre in alluminio con vetro camera

Scala: in cemento rivestita di ceramica simil cotto

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, con termosifoni, impianto di climatizzazione nel soggiorno, camino nel soggiorno

Terreno esclusivo: pavimentazione dal cancello fino tutto intorno la casa in bollettonato di porfido e la rimanente parte del terreno a giardino.

Posto auto: posti scoperti sul bollettonato di porfido

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Come riscontrato durante l'accesso del 07/03/2024, l'immobile è occupato dal proprietario signor **** Omissis
**** il quale ha dichiarato di abitarlo congiuntamente alla signora **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 16/03/2016 - Registro Particolare 8072 Registro Generale 11993 Pubblico ufficiale BONANNI ALESSANDRO Repertorio 2370/828 del 29/02/2016 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico Presenza graffati

2. ISCRIZIONE del 16/03/2016 - Registro Particolare 1852 Registro Generale 12007 Pubblico ufficiale BONANNI ALESSANDRO Repertorio 2371/829 del 29/02/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico
Presenza graffati

3. TRASCRIZIONE del 25/07/2017 - Registro Particolare 24604 Registro Generale 35567 Pubblico ufficiale ROMA 3 - SETTEBAGNI Repertorio 24215/9990 del 24/07/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico

4. ISCRIZIONE del 21/12/2022 - Registro Particolare 12483 Registro Generale 72463 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6161 del 18/05/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati

5. TRASCRIZIONE del 16/01/2023 - Registro Particolare 1346 Registro Generale 1949 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 4873 del 28/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati

6. TRASCRIZIONE del 01/03/2023 - Registro Particolare 7513 Registro Generale 11279 Pubblico ufficiale BONANNI ALESSANDRO Repertorio 2370 del 29/02/2016
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

NORMATIVA URBANISTICA

Come riportato dal certificato di destinazione urbanistica del 16/09/2024, l'immobile insiste in zona di P.R.G. del comune di Montelibretti, identificata con E1, agricola; non vi sono prescrizioni e l'unico vincolo è quello

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Come riportato dall'atto di compravendita ottenuto dal Notaio, l'immobile è stato edificato con Concessione edilizia n. 41 del 03/01/1984 e regolarizzato con Concessione edilizia in Sanatoria n. 183 del 10/06/2015. Nell'atto di compravendita è riportata l'APE, che individua il fabbricato in classe energetica F.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dalla Concessione Edilizia in Sanatoria, ottenuta con accesso agli Atti presso il comune di Montelibretti, si evince che l'immobile è fedele alla Concessione, tranne per 2 difformità:

- il ripostiglio che si trova esternamente sul lato nord del fabbricato non è presente nella concessione;
- la portafinestra della cucina che si trova anch'essa sul lato nord è stata murata esternamente (a detta del signor **** Omissis ****, ha murato la portafinestra per evitare i ripetuti furti avvenuti entrando da lì).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montelibretti (RM) - via Polledrara 8, piano T, 1
L'immobile è sito in via di Polledrara 8, è una porzione di villino bifamiliare, con ingresso carrabile da strada ed area di parcheggio, circondato sul lato est da un ampio giardino. Il villino si sviluppa su 2

livelli, al piano terra troviamo la cucina il soggiorno ed un bagno, mentre al piano primo 2 camere ed un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 111, Sub. 3 5, Categoria A7, Graffato siValore di stima del bene: € 239.200,00

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, regolarità geometrica della forma, 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 di alcune documentazioni ufficiali 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, 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.

I valori che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate, fornisce come ultimo dato del semestre 2024/1, oscillano per le abitazioni civili, nella zona "Espansione" tra 850 e 1200 €/mq. Il sottoscritto CTU, ritiene di prendere, come valore a mq, per il bene oggetto di perizia, la cifra di 1000,00 €/mq, quale più probabile prezzo di mercato che in una libera contrattazione possa realizzarsi.

Per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia le operazioni da fare sono le seguenti:

-SCIA per demolizione del ripostiglio non presente sulla concessione edilizia in sanatoria, e riapertura porta finestra murata dall'esterno;

- riaccatastamento dell'immobile senza ripostiglio.

Per queste operazione si stima una spesa di circa 10.000,00€ comprensiva delle spese tecniche.

inoltre il valore va decurtato del 10% per mancanza di garanzie per vizi occulti, di conseguenza il VALORE FINALE sarà di 239200,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Montelibretti (RM) - via Polledrara 8, piano T, 1	239,20 mq	1.000,00 €/mq	€ 239.200,00	100,00%	€ 239.200,00
				Valore di stima:	€ 239.200,00

Valore di stima: € 239.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 205.280,00

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, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

Tivoli, li 12/11/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ricci Antonello

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - estratto di mappa, visura storica e pianta catastale (Aggiornamento al 06/02/2024)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montelibretti (RM) - via Polledrara 8, piano T, 1.

L'immobile è sito in via di Polledrara 8, è una porzione di villino bifamiliare, con ingresso carrabile da strada ed area di parcheggio, circondato sul lato est da un ampio giardino. Il villino si sviluppa su 2 livelli, al piano terra troviamo la cucina il soggiorno ed un bagno, mentre al piano primo 2 camere ed un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 111, Sub. 3 5, Categoria A7, Graffato si
Destinazione urbanistica: Come riportato dal certificato di destinazione urbanistica del 16/09/2024, l'immobile insiste in zona di P.R.G. del comune di Montelibretti, identificata con E1, agricola; non vi sono prescrizioni e l'unico vincolo è quello SISMICO.

Prezzo base d'asta: € 205.280,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 205.280,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Montelibretti (RM) - via Polledrara 8, piano T, 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 111, Sub. 3 5, Categoria A7, Graffato si	Superficie	239,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in un buono stato di conservazione, tutto intorno la casa, dal cancello di ingresso carrabile, c'è una pavimentazione in bollettinato di porfido, entrando in casa, sia i pavimenti che le pitture ed i rivestimenti, risultano ben conservati. Le finestre sono in alluminio con vetrocamera, l'impianto di riscaldamento è con termosifoni e caldaia a gas.		
Descrizione:	L'immobile è sito in via di Polledrara 8, è una porzione di villino bifamiliare, con ingresso carrabile da strada ed area di parcheggio, circondato sul lato est da un ampio giardino. Il villino si sviluppa su 2 livelli, al piano terra troviamo la cucina il soggiorno ed un bagno, mentre al piano primo 2 camere ed un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		