

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amato Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 382/2024 del R.G.E.

promossa da

**Prisma spv srl**

contro

\*\*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 382/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 190.080,00</b> .....	15

All'udienza del 07/11/2024, il sottoscritto Arch. Amato Alessandro, con studio in Via Giuseppe Mussi, 5 - 00139 - Roma (RM), email archiamato@gmail.com;aleamato72@libero.it, PEC al.amato@pec.archrm.it, Tel. 338 4740571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Isole del Capo Verde n. 248, edificio D, scala A, interno 9, piano 2

Si tratta di un appartamento facente parte di un condominio formato da n. 4 palazzine. L'accesso avviene da un vialetto condominiale con ingresso da Via Isole di Capoverde n. 248. Il fabbricato di cui è parte l'appartamento è formato da n.6 piani fuori terra ed è in cortina con alcune porzioni tinteggiate. L'appartamento è formato da un'ingresso-disimpegno, una cucina, un soggiorno, una camera da letto con balcone ed un bagno. Si trova ad Ostia Lido nel Quartiere 23 Lido di Ostia Ponente.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/06/2025.

Custode delle chiavi:

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** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Isole del Capo Verde n. 248, edificio D, scala A, interno 9, piano 2

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
\*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile è stato acquistato dal padre dell'esecutato Sig. \*\*\*\*\* con atto di compravendita rep. 88028 del 12/07/2000 Notaio Mazza in Roma che è stato reperito e si allega. E' diventato in seguito di proprietà dell'esecutato del figlio Sig. \*\*\*\*\* a seguito di accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario del 29/10/2012 rep. 579/2012.

## CONFINI

L'immobile confina con altra proprietà app.to interno 10 ed app.to interno 8 della scala A, distacco condominiale con fabbricato, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				88,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/2000 al 29/10/2012	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1079, Part. 1259, Sub. 11, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 80 mq Rendita € 801,80 Piano 2

Dal 29/10/2012 al 21/01/2025	*****	<b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 1079, Part. 1259, Sub. 11, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 80 mq Rendita € 801,80 Piano 2
------------------------------	-------	---

Si evidenzia in Visura storica catastale variazione del 09/07/1999 per migliore configurazione grafica. Si tratta della planimetria attualmente in atti che è stata reperita e si allega.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1079	1259	11	7	A2	4	4,5	80 mq	801,8 €	2	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile, nel suo stato dei luoghi attuale, è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti.

Non vi è invece conformità tra l'ultimo progetto di costruzione (variante che è stata reperita e si allega) e lo stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- nel soggiorno non è presente la porta-finestra prevista su Via C.Bosio ma solo quella su Via Isole di Capoverde.
- la porta-finestra della camera da letto ha dimensioni e posizione differenti rispetto a come rappresentata nel progetto di costruzione; inoltre nella stessa camera da letto non è stata realizzata la finestra prevista su Via C. Bosio.

Queste difformità prospettiche, come riportato anche nell'atto di provenienza, sono presumibilmente state sanate con la domanda di condono n. 143608-4 del 03/07/1986 che risulta concessionata ma la cui documentazione, nonostante la richiesta di visura effettuata, non è stata ancora reperita. Qual'ora detto condono non prevedesse la sanatoria di tutte le difformità elencate sarà necessario presentare anche una pratica municipale a sanatoria (Scia) per regolarizzare urbanisticamente l'immobile.

Si fa presente anche, come reperto collaterale, che è necessario eseguire la voltura catastale perchè l'immobile è ancora intestato a \*\*\*\*\* che è deceduto.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile non è in buone condizioni di conservazione. La cucina in particolare presenta segni di umidità a soffitto, il pavimento, in alcune porzioni, ha segni di deterioramento. Sono presenti anche alcuni distacchi di tinta. La porta di ingresso non blindata appare deteriorata, le finestre e le porte sono in legno originali della costruzione ed andrebbero sostituite. La facciata per quanto visibile appare in buone condizioni.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle condominiali.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza della presenza di servitù od usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di una palazzina a sei piani fuori terra con facciate in cortina e copertura piana.

L'appartamento si sviluppa su un solo livello con altezza interna pari a circa cm 300.

La struttura portante è in cemento armato con tamponature.

La facciata è in parte ad intonaco ed in parte in cortina.

E' dotato di ascensore, il vano scala è rivestito "tipo marmo" con pareti tinteggiate.

L'appartamento è tinteggiato con tinta colorata alle pareti tranne i soffitti che sono bianchi.

Nel bagno sono presenti sanitari e vasca, alle pareti rivestimenti in piastrelle tipo ceramica e a pavimento tipo grès porcellanato; è dotato di finestra.

L'angolo cottura ha rivestimenti tipo ceramica in piastrelle.

Il pavimento dell'appartamento è in piastrelle tipo "grès porcellanato".

Le porte sono in legno così come le finestre che appaiono quelle originali della costruzione.

Sono presenti radiatori collegati ad impianto termico centralizzato condominiale con caldaia per il riscaldamento e boiler elettrico in bagno per l'acqua calda condominiale.

Non sono state rilasciate certificazioni di conformità degli impianti al sottoscritto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'accesso all'immobile è avvenuto con l'ausilio delle forze dell'ordine.

Attualmente al suo interno vive una signora con un cane senza un regolare contratto di locazione.

Presso l'Agenzia delle Entrate il sottoscritto ha effettuato delle ricerche per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati a nome dell'esecutato che ha avuto esito negativo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/2000 al 29/10/2012	*****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Mazza in Roma	16/07/2000	88028	27572
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/07/2000	57470	37978
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/10/2012 al 21/01/2025	*****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribuanle di Roma-Sezione distaccata di Ostia Roma	29/10/2012	579	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/05/2013	44541	33577
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'accettazione di tacita eredità è avvenuta a seguito della morte del Sig. \*\*\*\*\* del \*\*\* e la dichiarazione è stata effettuata per nome e per conto del minore \*\*\*\*\* dalla madre Sig.ra \*\*\*\*\*



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 19/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73  
Iscritto a Roma il 13/06/2007  
Reg. gen. 108891 - Reg. part. 27543  
Importo: € 32.122,00  
A favore di Gerit spa  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 16.061,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 30/10/2012  
Reg. gen. 106394 - Reg. part. 14925  
Importo: € 296.000,00  
A favore di Etruria Leasing spa  
Contro \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*  
Capitale: € 233.487,00  
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1939 del 04/02/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 14510 del 28/10/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 14516 del 28/10/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 16083 del 27/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 13116 del 09/10/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 6. Annotazione n. 5473 del 02/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 7. Annotazione n. 8972 del 04/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 8. Annotazione n. 5108 del 21/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 21/03/2014  
Reg. gen. 32806 - Reg. part. 3656  
Importo: € 70.000,00  
A favore di Bando Desio Lazio spa  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 53.190,00  
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 13118 del 09/10/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 8974 del 04/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 12661 del 21/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 12667 del 21/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 21/03/2014  
Reg. gen. 32804 - Reg. part. 3654  
Importo: € 70.000,00  
A favore di Bando Desio Lazio spa  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 58.056,88  
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1940 del 04/02/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 14511 del 28/10/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 14517 del 28/10/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 16084 del 27/11/2019



(RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 13117 del 09/10/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 6. Annotazione n. 5474 del 02/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 7. Annotazione n. 8973 del 04/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) 8. Annotazione n. 5109 del 21/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Concessione a garanzia di mutuo** derivante da Ipoteca in rinnovazione

Iscritto a Roma il 17/10/2023

Reg. gen. 125318 - Reg. part. 19689

Importo: € 400.000,00

A favore di Banca dell'Umbria 1942 spa

Contro \*\*\*\*\*

Rogante: Ludovico Perna

Data: 12/11/2003

N° repertorio: 150318

Note: Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di finanziamento del 12/11/2003. Documenti correlati: Iscrizione n. 19689 del 17/10/2023.

#### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 05/04/2024

Reg. gen. 40953 - Reg. part. 31145

A favore di Prisma spv srl

Contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare ricade nel P.r.G. di Roma vigente in zona Città Consolidata T1 - tav.23.  
Non ricade nella carta della qualità.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato con Licenza edilizia di costruzione n. 2037 del 22/12/1972.

E' stato approvato il primo progetto edilizio n. 23930 del 1968 e successiva variante n. 4063 del 1975.

In visura catastale esiste una variazione per migliore rappresentazione grafica del 09/07/1999 presumibilmente presentata per lo spostamento e la diversa dimensione di alcune finestre.

E' stata rilasciata licenza di agibilità n. 245 del 30/06/1976 a seguito di presentazione di domanda n. 36516 del 1975.

Sono stati reperiti i titoli edilizi ed i progetti di costruzione che si allegano.

E' stata presentata domanda di condono n.143608 del 1986 sot 4 (palazzina D) relativa a variazioni prospettiche che risulta concessionata. Successivamente è stata presentata domanda di condono per variazioni su spazi comuni (ampliamento androne) a piano terra n. 0/76710/0 ed è stata rilasciata relativa concessione in sanatoria n. 190910 del 09/09/1999.

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

Al sottoscritto non sono state rilasciate certificazioni riguardanti gli impianti.

Non esiste conformità tra l'ultimo progetto di costruzione (variante) e lo stato dei luoghi che corrisponde però alla planimetria catastale in atti.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- nel soggiorno non è presente la porta-finestra prevista su Via C.Bosio ma solo quella su Via Isole di Capoverde.
- la porta-finestra della camera da letto ha dimensioni e posizione differenti rispetto a come rappresentata nel progetto di costruzione; inoltre nella stessa camera da letto non è stata realizzata la finestra prevista su Via C. Bosio.

Queste difformità prospettiche, come riportato anche nell'atto di provenienza, sono presumibilmente state sanate con la domanda di condono n. 143608-4 del 03/07/1986 che risulta concessionata ma la cui documentazione, nonostante la richiesta di visura effettuata, non è stata ancora ad oggi reperita.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.256,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.259,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 4.861,50

L'amministratore del condominio riferisce che la spesa per ogni bimestre è di € 376 circa.

In base all'estratto conto del 17/03/2025 il debito complessivo tra gestione ordinaria e lavori straordinari dell'unità immobiliare è pari ad € 32.770,49. Le spese riferibili all'anno in corso ed al precedente, in base a detto estratto conto, sono pari ad € 2.259,00 circa. Le spese straordinarie già deliberate e scadute sono pari ad € 4.861,50.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Isole del Capo Verde n. 248, edificio D, scala A, interno 9, piano 2

Si tratta di un appartamento facente parte di un condominio formato da n. 4 palazzine. L'accesso avviene da un vialetto condominiale con ingresso da Via Isole di Capoverde n. 248. Il fabbricato di cui è parte l'appartamento è formato da n.6 piani fuori terra ed è in cortina con alcune porzioni tinteggiate. L'appartamento è formato da un'ingresso-disimpegno, una cucina, un soggiorno, una camera da letto con balcone ed un bagno. Si trova ad Ostia Lido nel Quartiere 23 Lido di Ostia Ponente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 1259, Sub. 11, Zc. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 211.200,00

Per il criterio di stima si è proceduto nel modo seguente. E' stato visionato il valore OMI 2/2024 (ultimo pubblicato) zona E/187 Suburbana- Ostia Ponente, che per le abitazioni civili riporta un valore minimo di € 1.650,00/mq ed un valore massimo di € 2.400,00/mq. La media è pari ad € 2.025,00/mq.

E' stata poi effettuata una ricerca comparativa di mercato con operatori di mercato di zona. Considerando le caratteristiche dell'immobile già descritte nei paragrafi precedenti, considerando la posizione, il piano, le finiture interne, ecc. si è ritenuto di assumere come valore di mercato più probabile € 2.400,00/mq. Moltiplicando detto valore per la superficie lorda di mq 88 si ottiene la valutazione di € 211.200,00.

Detto valore è peraltro allineato con le indagini di mercato anche on line effettuate per beni analoghi nella zona.

Per il deprezzamento dovuto alla vendita d'asta ai sensi dell'art.568 cpc "assenza delle garanzie di vizi del bene venduto" viene applicata una detrazione del 10%. Concludendo si ottiene:

$$€ 211.200,00 - 10\% = € 190.080,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	88,00 mq	2.400,00 €/mq	€ 211.200,00	100,00%	€ 211.200,00

Roma (RM) - Via Isole del Capo Verde n. 248, edificio D, scala A, interno 9, piano 2					
Valore di stima:					€ 211.200,00

Valore di stima: € 211.200,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 190.080,00**

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 31/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Amato Alessandro

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure Conservatoria
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 6 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 7 Altri allegati - Licenza di costruzione
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Primo progetto



- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Tavola progetto Variante
- ✓ N° 10 Foto
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ape
- ✓ N° 11 Atto di provenienza



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Isole del Capo Verde n. 248, edificio D, scala A, interno 9, piano 2

Si tratta di un appartamento facente parte di un condominio formato da n. 4 palazzine. L'accesso avviene da un vialetto condominiale con ingresso da Via Isole di Capoverde n. 248. Il fabbricato di cui è parte l'appartamento è formato da n.6 piani fuori terra ed è in cortina con alcune porzioni tinteggiate. L'appartamento è formato da un'ingresso-disimpegno, una cucina, un soggiorno, una camera da letto con balcone ed un bagno. Si trova ad Ostia Lido nel Quartiere 23 Lido di Ostia Ponente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 1259, Sub. 11, Zc. 7, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ricade nel P.r.G. di Roma vigente in zona Città Consolidata T1 - tav.23. Non ricade nella carta della qualità.

**Prezzo base d'asta: € 190.080,00**

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



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 382/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.080,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Isole del Capo Verde n. 248, edificio D, scala A, interno 9, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 1259, Sub. 11, Zc. 7, Categoria A2	Superficie	88,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile non è in buone condizioni di conservazione. La cucina in particolare presenta segni di umidità a soffitto, il pavimento, in alcune porzioni, ha segni di deterioramento. Sono presenti anche alcuni distacchi di tinta. La porta di ingresso non blindata appare deteriorata, le finestre e le porte sono in legno originali della costruzione ed andrebbero sostituite. La facciata per quanto visibile appare in buone condizioni.		
Descrizione:	Si tratta di un appartamento facente parte di un condominio formato da n. 4 palazzine. L'accesso avviene da un vialetto condominiale con ingresso da Via Isole di Capoverde n. 248. Il fabbricato di cui è parte l'appartamento è formato da n.6 piani fuori terra ed è in cortina con alcune porzioni tinteggiate. L'appartamento è formato da un'ingresso-disimpegno, una cucina, un soggiorno, una camera da letto con balcone ed un bagno. Si trova ad Ostia Lido nel Quartiere 23 Lido di Ostia Ponente.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

