



## VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Data Valutazione 30-09-2024

cod. 240930114366fa72aeb6a1c

### ABITAZIONI CIVILI

Roma (RM) - Piazza Dei Navigatori, ●



Abitazioni  
Civili



Dati Socio  
Econom.



Territorio &  
Urbaniz.



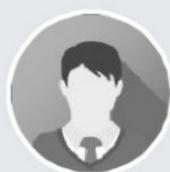
Analisi di  
mercato



Storico di  
mercato



Riscontro  
Valutazione



**Borsino Service Srl**  
Via Giacomo Zanella 38 00137 Roma

Fonte dati e metodologie: Istat, Tecnoborsa, Agenzia delle Entrate, Ministero Economia e delle Finanze, OMI, BorsinoNetwork, Gestionali immobiliari, Aggregatori immobiliari.



## COVER

Pagina 1-2

- Copertina
- Sommario valutazione

## DATI VALUTAZIONE

Pagina 3

- Valutatore e committente
- Immobile oggetto di valutazione
- Proprietà e dati catastali
- Ubicazione immobile
- Dati territoriali comunali

## CONTESTO SOCIO-ECONOMICO ED URBANIZZAZIONE TERRITORIO

Pagine 4-5

- Indicatori socio-economici ▶ Roma
- Indicatori socio-economici ▶ Municipio ▶ EX XI Municipio
- Urbanizzazione ▶ Roma
- Urbanizzazione ▶ Municipio ▶ EX XI Municipio

## ANDAMENTO E CONSISTENZA MERCATO IMMOBILIARE TERRITORIO

Pagine 6-7

- Dinamicità di mercato
- Andamento quotazioni comunali
- Andamento compravendite comunali
- Ripartizione compravendite comunali
- Storico vendite immobili residenziali
- Storico vendite immobili non residenziali
- Storico vendite immobili Pertinenziali

## DATI ZONA IMMOBILIARE UBICAZIONE IMMOBILE

Pagina 8

- Mappa zona e dati urbanizzazione
- Livello quotazioni di zona
- Andamento quotazioni di zona
- Andamento compravendite di zona

## VALUTAZIONE IMMOBILE

Pagine 9-10-11

- Superfici immobile
- Caratteristiche Immobile
- Vista aerea
- Composizione & Dotazioni immobile
- Dati & Dotazioni edificio
- Metodo & Fonte dati valutazione
- Fascia di prezzo
- Valutazione risultante

## ALLEGATI

Pagine seguenti

- Documenti allegati
- Foto immobile
- Elenco immobili competitor

**VALUTATORE E COMMITTENTE**

cod. 240930114366fa72aeb6a1c

Valutatore

Borsino Service Srl

3402487870 - 0621127077

Committente

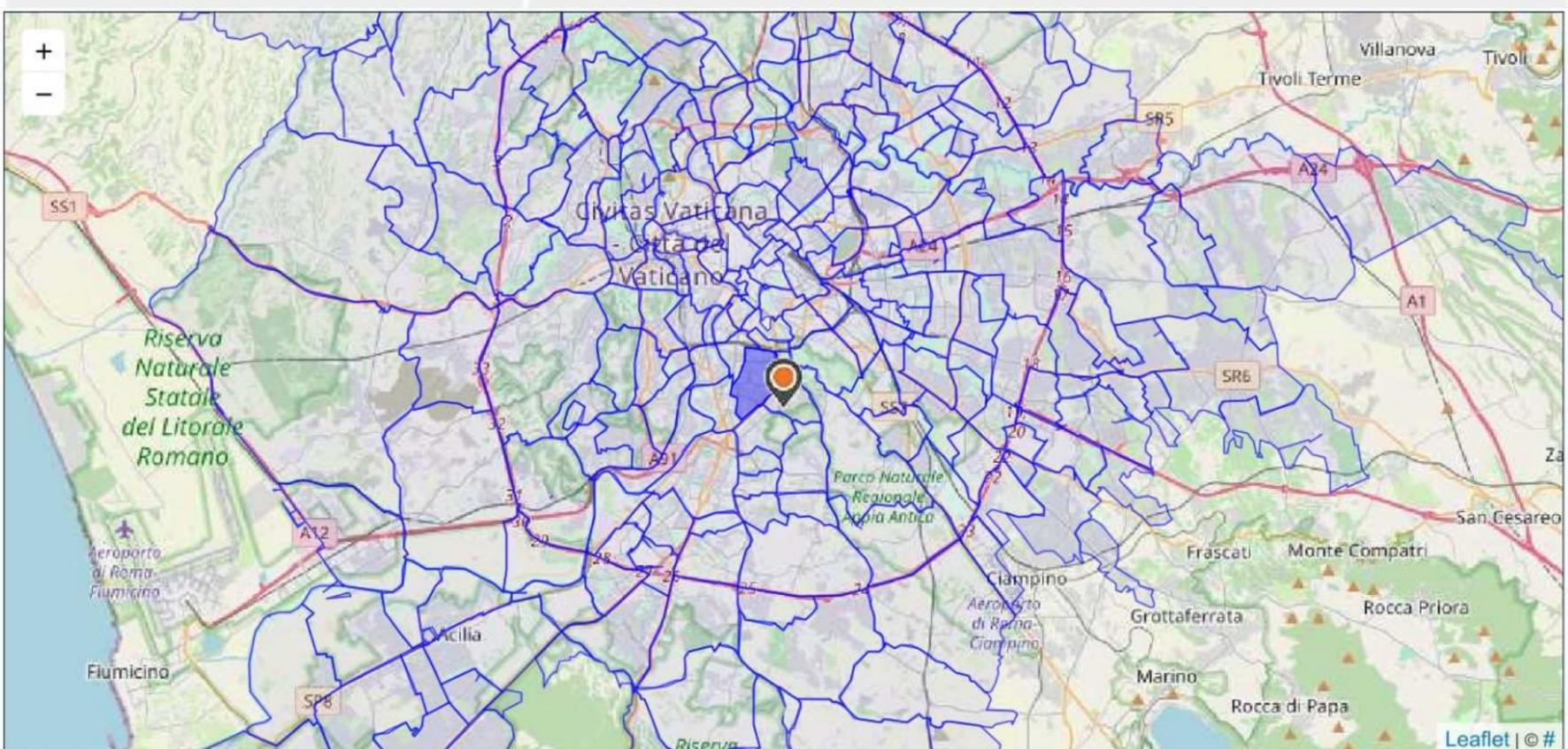
@gmail.com

**IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Tipologia immobiliare	Indirizzo
ABITAZIONI CIVILI	Roma (RM) ▶ Piazza dei Navigatori
Intestazione	Dati catastali
	Codice catastale H501 - Foglio 829 particella  subalterno  cat. A2 Rendita 1.378,94
Tipo proprietà	Stato locativo
Intera proprietà	Immobile Libero

**UBICAZIONE IMMOBILE**

Municipio	Zona immobiliare
EX XI Municipio ( 124.392 abit. )	Eur Garbatella Largo Delle Sette Chiese


**DATI TERRITORIALI**

Ubicazione comune	Abitanti comune	Grado urbanizzazione
Polo di attrazione urbana	2.749.031	Medio alto ( 136,9 fabbricati/kmq )
Altezza & Zona climatica	Estensione territoriale	Rischio sismico
Pianura ( 20 mt. slm ) - Z.Clim. D	Grandissima ( 1.287,4 kmq )	Medio

**INDICATORI SOCIO-ECONOMICI ▶ ROMA**

cod. 240930114366fa72aeb6a1c

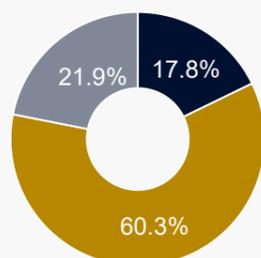
Il valore attuale e futuro di un immobile oltre che dal quadro macro-economico generale è influenzato soprattutto da tutto il contesto: micro-economico e sociale-demografico dell'ubicazione. In questa sezione sono riportati i principali indicatori che possono incidere in modo sostanziale sul valore prospettico del bene nel medio e lungo termine.

**Indicatori Principali**

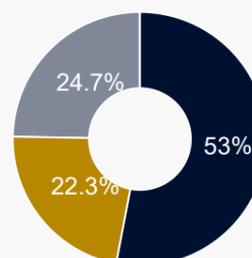
Andamento Demografico (2018-2023)	Livello Redditi (Comune)	Livello disoccupazione (Comune)
Contrazione ( -4% )	Molto alto (24.694 €/annui )	Media ( 9,5% della popolazione )
ⓘ L' andamento demografico comporta una variazione della domanda di attività, in particolare di abitazioni. Gli studi in materia indicano che i fattori demografici possono influenzare in misura considerevole le quotazioni immobiliari a lungo termine.	ⓘ Il livello redditi incide in modo significativo sulle aspettative medie da parte della popolazione residente: sulle qualità costruttive degli edifici e del grado di finitura delle singole unità immobiliari.	ⓘ Il mercato immobiliare può risentire in modo sensibile del dato occupazionale e della precarietà lavorativa. Questi fattori influiscono sulla propensione all'acquisto e sulla facilità di accesso ad un mutuo.

**Dettaglio indicatori**

Numero abitanti Comune	Numero Famiglie	Dimensione nuclei familiari
2.749.031	1.258.917	Medio piccoli ( 2,08 componenti )
Livello anzianità	Livello istruzione	Incidenza redditi da pensione
Medio ( 21,9% oltre 65 anni )	Superiore alla media ( 53% dipl./laur.)	Medio bassa ( 34% del totale redditi )
Livello pendolarismo		Prevalenza redditi
Molto basso ( 2,1% della popolazione )		Misti

**Fasce età abitanti nel Comune**


- Minori di 18 anni
- Tra 19 e 64 anni
- Oltre i 65 anni

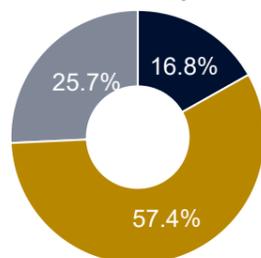
**Livello istruzione nel Comune**


- Laureati o Diplomati
- Scuola Media Inferiore
- Elementari od Altro

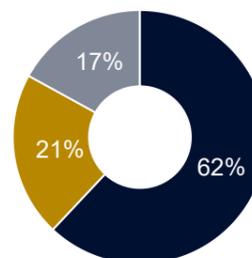
**INDICATORI SOCIO-ECONOMICI ▶ ROMA ▶ MUNICIPIO EX XI MUNICIPIO (0 METRI S.L.M.)**

Ogni territorio comunale è suddiviso in: centro principale, frazioni o località ed aree non urbanizzate (case sparse). Nei grandi centri sono presenti anche delle ulteriori ripartizioni del centro principale (Circoscrizioni, Decenteramento Municipi). In questa sezione sono riportati i microdati della ripartizione comunale dove è ubicato l'immobile.

Numero Abitanti Municipio	Numero famiglie	Dimensione nuclei familiari
124.392 (6,4 % Stranieri)	62.127	Medio Piccoli (2.00 Componenti Per Famiglia)
Livello anzianità	Livello istruzione	Livello disoccupazione
Medio Alto (26% Oltre 65 Anni)	Superiore Alla Media (62,0% Dipl./Laur.)	Bassa (5,7% Disoccupati)

**Fasce età abitanti Municipio**


- Minori di 18 anni
- Tra 19 e 64 anni
- Oltre i 65 anni

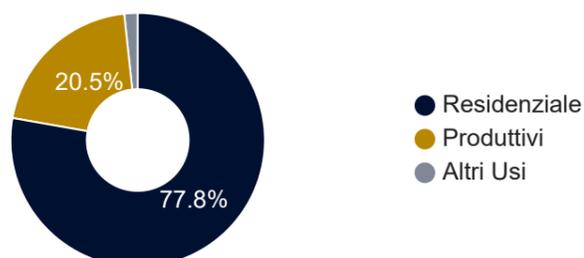
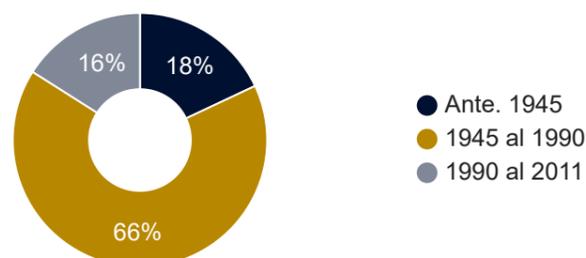
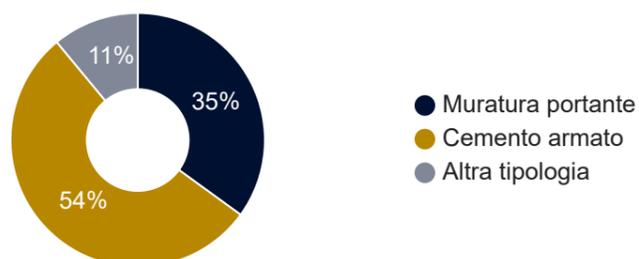
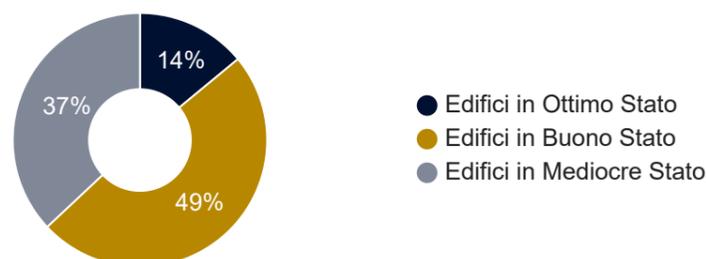
**Livelli istruzione abitanti Municipio**


- Laureati o Diplomati
- Scuola Media Inferiore
- Elementari od Altro

**DATI URBANIZZAZIONE ▶ ROMA**

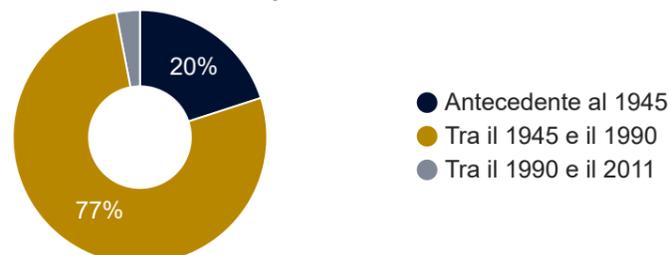
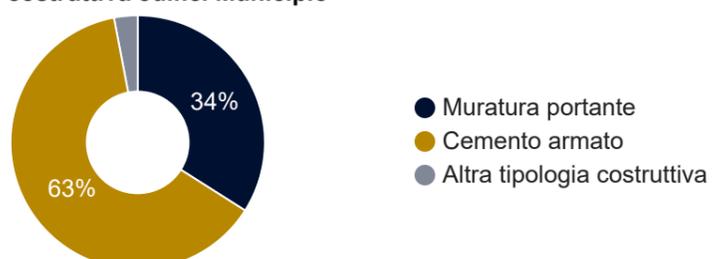
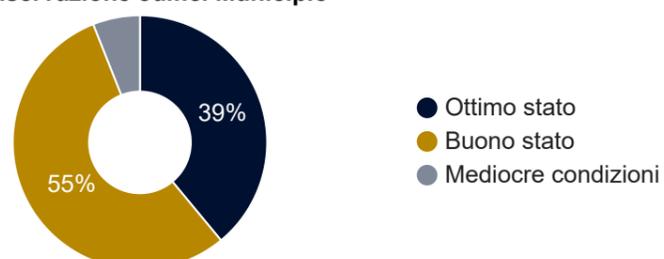
cod. 240930114366fa72aeb6a1c

Grado di urbanizzazione	Disponibilità abitazioni per abitante	Incidenza abitazione vuote o 2° case
Medio alto (136,9 fabbricati/kmq)	Medio bassa (0,49 abitazioni per abitante)	Bassissima (9,38%)
ⓘ Il grado di urbanizzazione indica il livello di edificazione del territorio. Il parametro è calcolato in base al rapporto fra il numero di edifici e la superficie comunale.	ⓘ Il parametro indica il numero di abitazioni presenti per ogni residente nel comune. Una scarsa disponibilità implica una potenziale maggiore richiesta di acquisto o locazione di abitazioni.	ⓘ Un alto numero di abitazione vuote può incidere in modo significativo sulla potenziale domanda di acquisto o locazione
Numero edifici	Incidenza edifici inutilizzati	Incidenza edifici produttivi
176.178	Molto bassa ( 1,7% dello stock )	Altissima ( 20,52% dello stock )
Numero abitazioni	Densità costruttiva edifici residenziali	Dimensione abitazione media
1.480.513 ( 69,33% di proprietà)	Medio alta (8,25 abitazioni per edificio)	Media ( 99,2 mq )

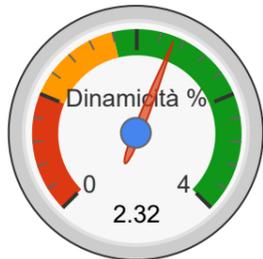
**Destinazione uso edifici nel comune**

**Epoca costruzione edifici nel comune**

**Tipologia costruttiva edifici nel comune**

**Stati conservazione edifici nel comune**

**DATI URBANIZZAZIONE ▶ ROMA ▶ MUNICIPIO EX XI MUNICIPIO**

Numero edifici	Incidenza edifici inutilizzati	Incidenza edifici produttivi
4.816	Molto Bassa (2% Inutilizzati)	Altissima (31%)
Numero abitazioni	Densità costruttiva edifici residenziali	Dimensione abitazione media
60.929 (70% Di Proprietà)	Molto Alta (19.01 Abitazioni Per Edificio)	Medio Piccola (94.38mq)
Abitanti per edificio	Disponibilità abitazioni per abitante	Incidenza abitazione vuote o 2° case
38.55	Medio Bassa (0.49 Abitazioni Per Abitante)	Bassa (4% Dello Stock Residenziale)

**Destinazioni uso edifici Municipio**

**Epoca costruzione edifici Municipio**

**Tipologia costruttiva edifici Municipio**

**Stato conservazione edifici Municipio**


**DINAMICITÀ MERCATO RESIDENZIALE ▶ ROMA**



**Medio alta** (Vendute il 2,32% di 1.480.513 abitazioni)

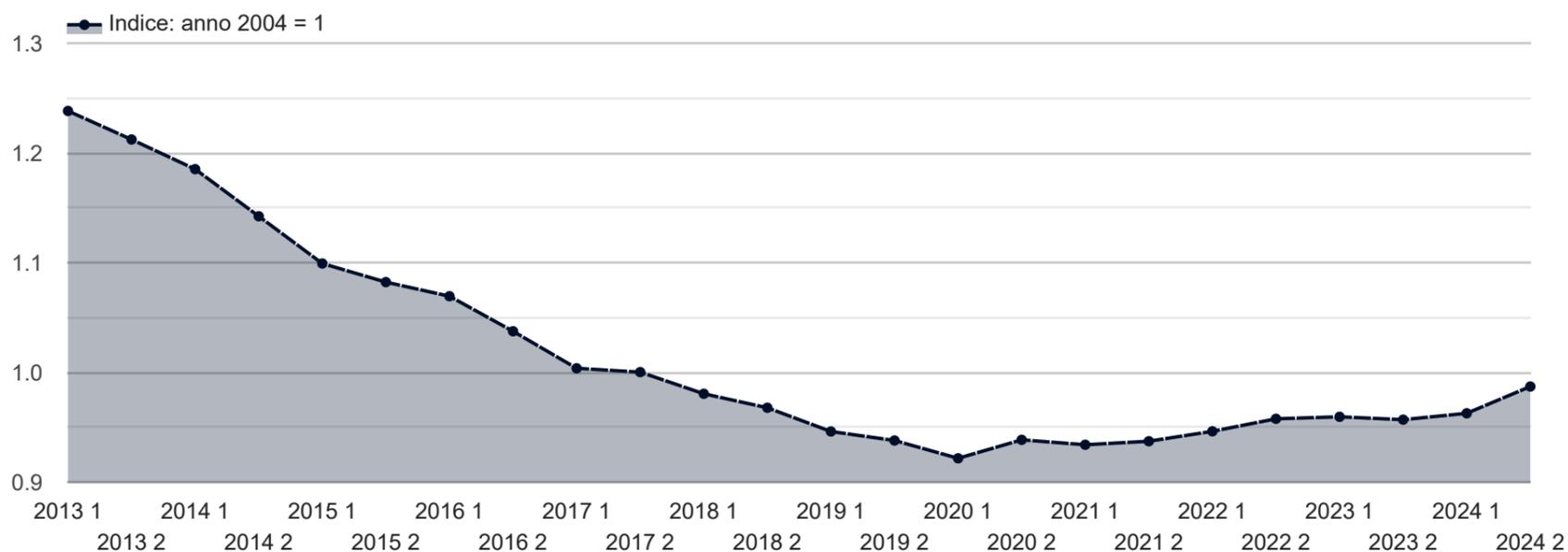
La dinamicità di mercato è ricavata dal rapporto fra il numero di abitazioni vendute annualmente rispetto allo stock comunale (numero totale di abitazioni presenti nel comune). Il valore viene poi rapportato rispetto alla media nazionale. La dinamicità è il principale indicatore del grado di commerciabilità degli immobili presenti nel territorio comunale.

**ANDAMENTO QUOTAZIONI ▶ ROMA**

cod. 240930114366fa72aeb6a1c

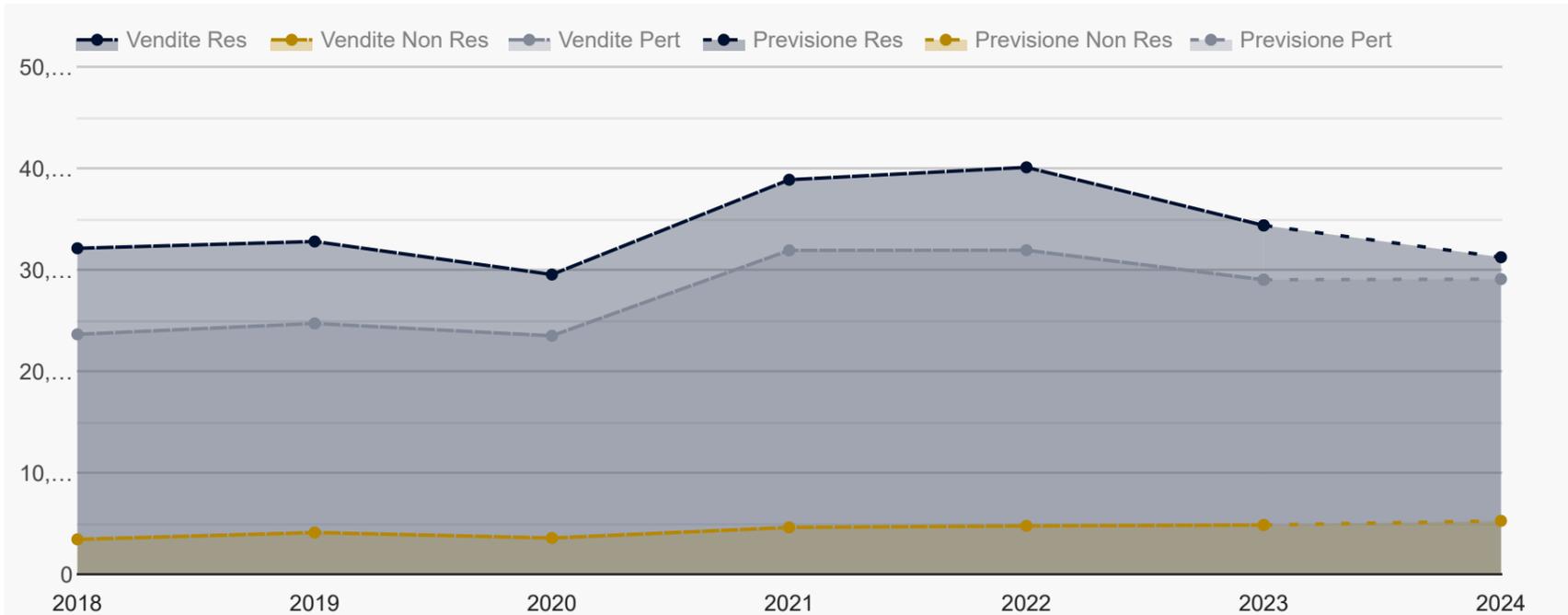
Quotazione media residenziali (abitazioni)	Quotazione media commerciali (negozi)	Quotazione media pertinenziali (box)
<b>+3.16 % annuo</b>	<b>+1.24 % annuo</b>	<b>+2.72 % annuo</b>

GRAFICO ANDAMENTO QUOTAZIONI VENDITA - RESIDENZIALI



**ANDAMENTO COMPRAVENDITE ▶ ROMA**

Andamento Vendite Residenziali	Andamento Vendite Non Residenziali	Andamento Vendite Pertinenziali
<b>-14,28%</b>	<b>+1,81%</b>	<b>-9%</b>
Provvisorio 2024 <b>-9,12%</b>	Provvisorio 2024 <b>+8,57%</b>	Provvisorio 2024 <b>+0,21%</b>



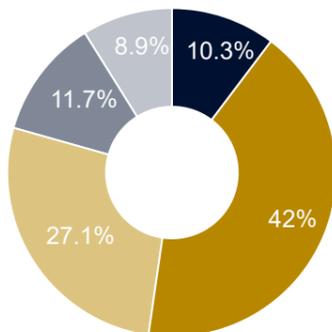
NOTA BENE: per i comuni capoluoghi di provincia, le previsioni si basano sui dati direttamente relativi a ciascun comune. Per tutti gli altri comuni (non capoluoghi), le previsioni sono derivate dalla media dei dati di tutti i comuni all'interno della stessa provincia, mostrando quindi una tendenza provinciale. I dati sono forniti dall'Agenzia delle Entrate e sono aggiornati su base annuale, mentre i "Provvisori", vengono calcolati e aggiornati su base trimestrale.

**RIPARTIZIONE COMPRAVENDITE ▶ ROMA**

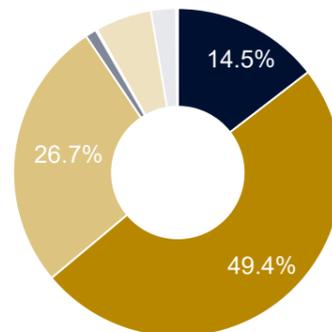
COD. 240930114366FA72AEB6A1C

I dati indicano la ripartizione del numero di transazioni immobiliari aggregate per dimensione (residenziali) o per tipologia (non residenziali e pertinenziali).

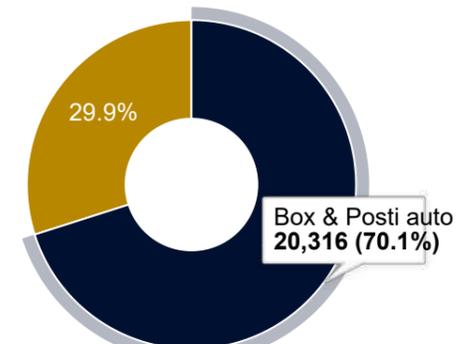
Ripartizione Residenziali	Ripartizione Non Residenziali	Ripartizione Pertinenziali
34.342 vendite	4.827 vendite	28.990 vendite



- fino a 50 mq
- da 50 a 85 mq
- da 85 a 115 mq
- da 115 a 145 mq
- oltre 145 mq



- Uffici
- Negozi Laboratori
- Magazzini Autorimesse
- Alberghi Pensioni
- Istituti di Credito
- Fabbricati Commerciali
- Capannoni Produttivi
- Capannoni Agricoli



- Box & Posti auto
- Cantine & Soffitte

**STORICO COMPRAVENDITE ▶ ROMA**

Storico Residenziali						
Anno	0-50 M <sup>2</sup>	da 50 a 85 M <sup>2</sup>	da 85 a 110 M <sup>2</sup>	da 110 a 145 M <sup>2</sup>	Oltre 145 M <sup>2</sup>	Totali
2023	3.534	14.421	9.308	4.031	3.048	34.342
2022	3.874	16.795	10.859	4.717	3.819	40.064
2021	3.472	16.144	10.576	4.687	3.962	38.841
2020	2.697	12.025	8.198	3.652	2.933	29.505
2019	3.110	13.448	9.204	3.912	3.084	32.758
2018	2.907	12.943	9.150	4.044	3.043	32.087
<b>Media</b>	<b>3.265</b>	<b>14.296</b>	<b>9.549</b>	<b>4.173</b>	<b>3.314</b>	<b>34.599</b>

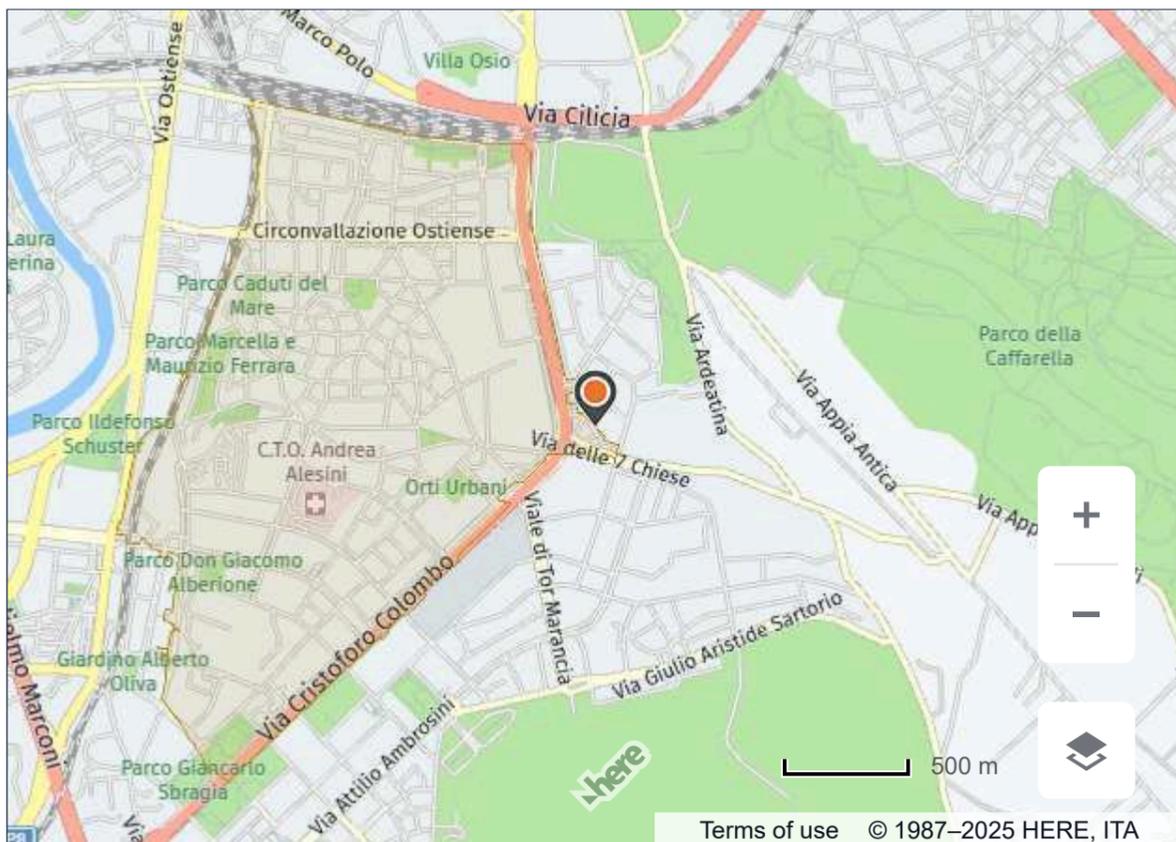
Storico Non Residenziali									
Anno	Negozi Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Alberghi Pensioni	Edifici Commerciali	Istituti di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	Totale
2023	2.383	702	1.287	53	268	7	9	118	4.827
2022	2.134	725	1.428	54	212	8	8	173	4.742
2021	2.074	517	1.258	58	494	12	4	177	4.594
2020	1.677	652	937	4	151	13	6	109	3.549
2019	1.998	537	1.059	37	275	12	9	160	4.087
2018	1.649	460	979	33	154	13	1	127	3.416
<b>Media</b>	<b>1.985</b>	<b>598</b>	<b>1.158</b>	<b>39</b>	<b>259</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>144</b>	<b>4.202</b>

Storico Pertinenziali			
Anno	Box e Posti Auto	Cantine e Soffitte	Totali
2023	20.316	8.674	28.990
2022	22.050	9.848	31.898
2021	22.327	9.558	31.885
2020	17.264	6.206	23.470
2019	18.617	6.070	24.687
2018	17.877	5.737	23.614
<b>Media</b>	<b>19.741</b>	<b>7.682</b>	<b>27.424</b>

**ZONA IMMOBILIARE**

cod. 240930114366fa72aeb6a1c

Roma ▶ Eur Garbatella Largo Delle Sette Chiese



**Posizione zona**  
Semicentro  
 ⓘ Posizione della zona immobiliare rispetto al centro geografico comunale.

**Tipologia prevalente**  
Abitazioni civili  
 ⓘ Il dato indica la tipologia immobiliare più diffusa tra quelle presenti nella zona immobiliare.

**Stock residenziale**  
19.882  
 ⓘ Numero di unità immobiliari ad uso abitativo presenti nella zona immobiliare.

Livello quotazioni residenziali (abitazioni)	Livello quotazioni commerciali (negozi)	Livello quotazioni pertinenziali (box)
+20.6% Rispetto media comunale	+16.14% Rispetto media comunale	+21.45% Rispetto media comunale



**DINAMICITÀ E STORICO COMPRAVENDITE**

Anno	N° abitazioni vendute	Variazione annuale	% Abit. vendute	Quota mercato comunale	Dinamicità mercato abitazioni
2023	440	-19.08 %	2.19 %	1.28 %	Media
2022	544	9.9 %	2.73 %	1.36 %	Medio Alta
2021	495	-7.02 %	2.49 %	1.28 %	Medio Alta
2020	532	23.7 %	2.68 %	1.82 %	Medio Alta
2019	430	3.96 %	2.17 %	1.34 %	Media
2018	414	9.5 %	2.07 %	1.3 %	Media
2017	378	-8.9 %	1.8 %	1.2 %	Media
2016	415	7.8 %	2.1 %	1.4 %	Media

Data presentazione: 31/03/1995 - Data: 19/09/2024 - n. [redacted] - Richiedente: [redacted]

MODULARIO F. 119 - 18/11

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. [redacted])

MOD. BN (CEU)  
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di BOZZA via PIAZZA NAVIGATORI civ. [redacted]

PIANO [redacted]  
INT. [redacted]  
H. 3.00 m

Misura Reale = 10 m

149.1 m²

V.C. K

PIAZZA DEI NAVIGATORI

ORIENTAMENTO

SCALA DI: 200

Ultima Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Data presentazione: 31/03/1995 - Data: 19/09/2024 - n. [redacted] - Richiedente: [redacted]  
Totale schede identificative catastali: [redacted]

Compiata dal ARCH  
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto al libro di Fuori Catasto n. [redacted] del [redacted] della provincia di BOZZA n. [redacted] data 31/3/95 Firma [redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Class. Fabbricati - Simulazione al 19/09/2024 - Comune di BOZZA (HS01) - < Foglio - Particella - Subalterno >  
PIAZZA DEI NAVIGATORI n. [redacted] Int. mo [redacted] Piano [redacted]

Superfici Coperte	149.1 M <sup>2</sup>	Superfici Scoperte	0 M <sup>2</sup>	Superfici Pertinenze	0 M <sup>2</sup>	Superfici Parcheggi	0 M <sup>2</sup>
Coperti	149.1 m <sup>2</sup>						

La presente misurazione è stata eseguita sulla base di una planimetria digitalizzata. Si fa presente che potrebbero verificarsi variazioni rispetto alle misure effettive a causa dei comuni margini di tolleranza generalmente presenti nei disegni planimetrici. Le misure pubblicate in questo report sono puramente indicative e non possono costituire in alcun modo elemento contrattuale.

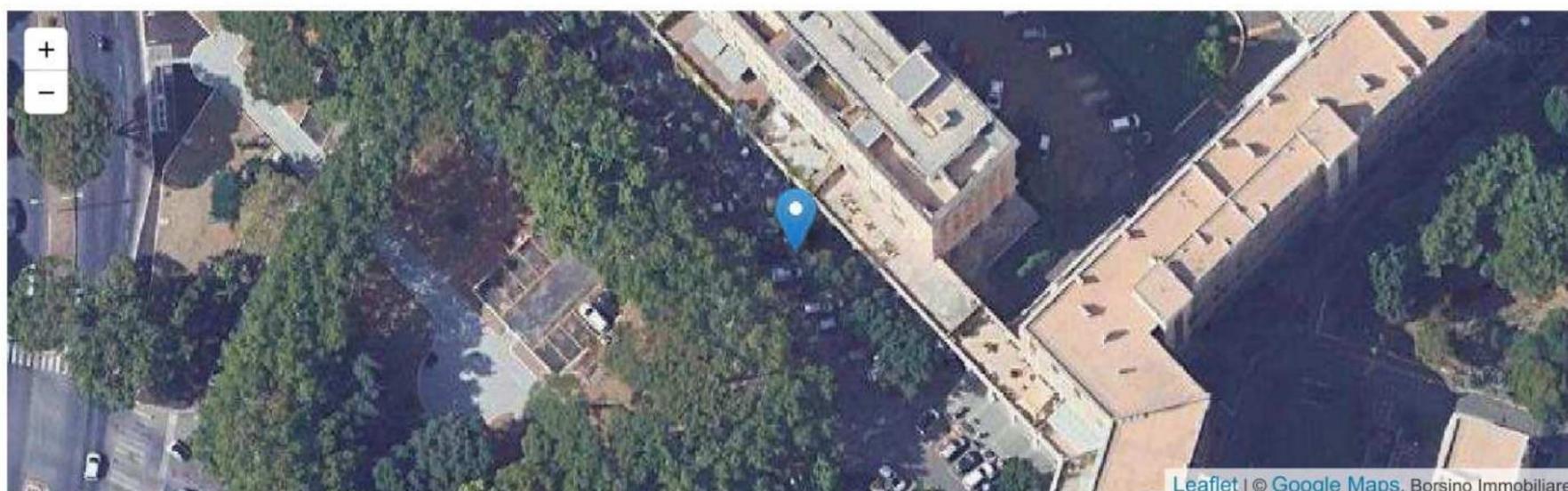
**SUPERFICI E VANI ACCESSORI ABITAZIONE**

cod. 240930114366fa72aeb6a1c

Superfici Coperte		Superfici Scoperte	
M <sup>2</sup> coperti	149	Assenti	
Vani pertinenziali			
Assenti			
Box e Posti auto			
Posto auto condominiale		P. auto Scoperto	

**CARATTERISTICHE IMMOBILE**

Piano immobile			
Piano principale	Piano	Ascensore	con_ascensore
Esposizione immobile			
Esposizione principale Completamente esterna (su strada o spazi condominiali aperti)	Vista principale	Normale	
N° affacci Principalmente su 2 lati	Altezza soffitti	Nella media di zona	
Grado di luminosità Alta	Grado di rumorosità	Normale	
Distribuzione superfici			
N° livelli interni Disposto completamente su 1 livello	Distribuzione vani interni	Distribuzione poco efficiente	
Rapporto fra M <sup>2</sup> cop. e N° vani interni Adeguate	Rapporto fra M <sup>2</sup> cop. e N° bagni	Adeguate	
Stato di conservazione e Rifiniture			
Stato di conservazione interno Buono stato	Qualità rifiniture	standard	
Riscaldamento & Classe energetica			
Tipo riscaldamento Autonomo	Classe energetica	...	

**VISTA AEREA**


## COMPOSIZIONE &amp; DOTAZIONI IMMOBILE

cod. 240930114366fa72aeb6a1c

 Descrizione Immobile

## Descrizione

Ampio ingresso salone doppio due camere cucina doppi servizi due ripostigli posto auto scoperto

## DATI &amp; DOTAZIONI EDIFICIO

 Dati edificio

Tipologia edificio	Medio-Signorile
Ubicazione edificio	Edificio a schiera (confinante con altri)
Età edificio	Oltre 40 anni
Stato edificio	Buono stato

## METODO &amp; FONTE DATI

cod. 240930114366fa72aeb6a1c

## Fonte dati

I dati sono rilevati dalle principali fonti disponibili sul territorio: Banche dati aziendali, Agenzia delle entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI e da una rete di esperti referenti locali.

## Metodo di valutazione applicato

Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive del valutatore. I coefficienti di ponderazione sono il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano su criteri oggettivi, che ricalcano espressamente per le specifiche dinamiche del mercato immobiliare Italiano.

## VALUTAZIONE RISULTANTE

## SUPERFICIE COMMERCIALE RISULTANTE

151 M<sup>2</sup>

La superficie commerciale è uno degli elementi necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) si intende la superficie complessiva basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono il bene immobiliare. Le unità immobiliari sono composte, da superficie principale e da superfici accessorie. La superficie commerciale vendibile (SCV) è ottenuta omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. La sopraindicata superficie commerciale è calcolata, principalmente secondo i coefficienti di ragguaglio indicati nei Codici delle Valutazioni Immobiliari (editi da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

## VALORE MINIMO

€ 441.299

(Pari a 2.922,50 €/m<sup>2</sup>)

## VALORE MEDIO

€ 461.719

(Pari a 3.057,74 €/m<sup>2</sup>)

## VALORE MASSIMO

€ 482.138

(Pari a 3.192,96 €/m<sup>2</sup>)

I Valori sopraindicati sono gli importi stimati (più probabili) al quale l'immobile può essere venduto o locato (canone mensile) alla data della presente valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

## PREZZO SUGGERITO DI RICHIESTA SUL MERCATO

500.000 €

Un giusto prezzo di richiesta consente di concludere al meglio. Perché attira il corretto target di clienti e conserva un adeguato margine di trattativa.

La presente valutazione è stata redatta nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità e senza accomodamenti per interessi personali.

Data valutazione

30-09-2024

Borsino Service Srl

Via Giacomo Zanella 38 00137 Roma



**NOTE**

cod. 240930114366fa72aeb6a1c



Si evidenzia una distribuzione degli spazi interni poco efficiente rispetto alla superficie complessiva. Non ha spazi esterni. È bene ricordare che questo valore rappresenta una stima iniziale, e sarà fondamentale osservare come il mercato risponderà al momento dell'effettiva messa in vendita, in relazione ad altri immobili disponibili nello stesso periodo.

Borsino Service Srl

*Borsino Service Srl*

Per **Posizionamento di Mercato** si intende la determinazione del miglior **Prezzo di Pubblicità** per la vendita o locazione di un immobile. Questa strategia è fondamentale per attrarre i giusti acquirenti potenzialmente interessati, in modo da: **accelerare la procedura di vendita**, ottimizzare e garantire un accordo equo basato su una analisi accurata del mercato, dando sicurezza a venditori e acquirenti.

Abitazioni Civili ▶ Roma (RM) ▶ Piazza Dei Navigatori, ●

--- Valutazione Massima € 482,138

--- **Valutazione Media € 461,719**

--- Valutazione Minima € 441,299

Media Prezzi di  
Annunci Simili



€ 478500

**Prezzo di Pubblicità  
Suggerito**



**€ 500000**

Media Prezzi  
Compravenduti Simili



€ 451667



#### Media Prezzi Annunci

La media dei prezzi di richiesta per immobili simili, Indica il prezzo medio degli annunci pubblicati al quale tali immobili sono **attualmente o recentemente proposti sul mercato**. Questo indicatore fornisce un benchmark per stabilire se il prezzo di un immobile è competitivo ed in linea con le attuali condizioni di mercato.

#### Prezzo di Pubblicità Suggerito

Il prezzo suggerito di richiesta è il prezzo ottimale che **massimizza l'attrattività dell'immobile e il ritorno per il venditore**. Rappresenta un equilibrio tra l'attrazione di un numero sufficiente di potenziali acquirenti e l'ottenimento del massimo valore possibile dalla vendita dell'immobile.

#### Media Prezzi Venduto

Il prezzo medio dei comparabili, è calcolato sulla base degli **effettivi prezzi di vendita** ottenuti di recente per immobili con caratteristiche simili. Il dato fornisce un **riferimento essenziale** per stabilire un realistico valore di mercato ed anche un prezzo di richiesta adeguato e competitivo.

Area di ricerca	Piazza dei Navigatori, ● - Roma (RM)	Raggio ricerca 0.5 Km
Criteri Ricerca	Superficie Mq 129 ↔ Mq 174	Forbice di prezzo € 302923 ↔ € 629148
Periodo temporale	Periodo Agosto 2022 ↔ Agosto 2024	Tipologie ricercate Residenziali

**Zona Eur Garbatella Largo Delle Sette Chiese**

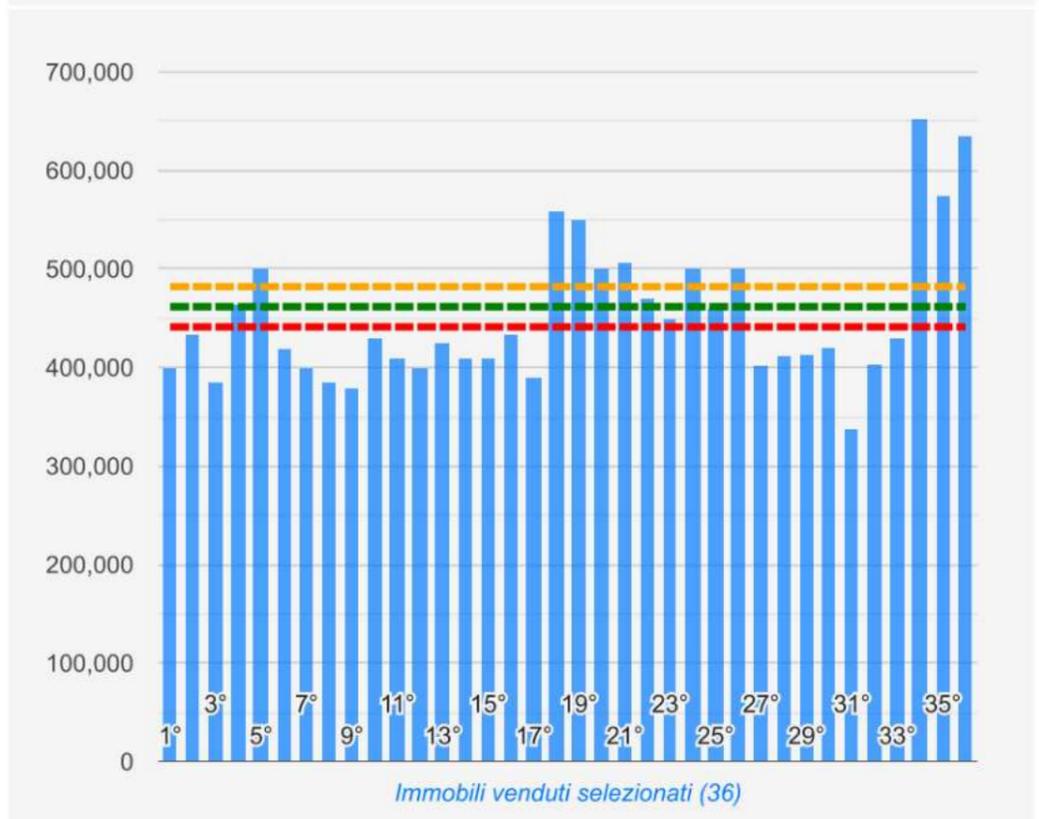
Posizione Semicentro Quotaz. +20.6% Media comunale



**Confronto Prezzi del Venduto con Valori di Valutazione**

**↓ Prezzo Medio Venduti**  
€ 451.666  
(pari a 3011 €/M²)

→ Valore Max Valutazione: € 482.138  
→ Valore Medio Valutazione: € 461.719  
→ Valore Min. Valutazione: € 441.299



I prezzi si riferiscono ad atti di compravendita nei quali gli immobili sono trasferiti per l'intero al 100% (escludendo quindi atti nei quali sono compravendute quote immobiliari) e per il diritto di proprietà (esclusi quindi atti nei quali sono trasferiti altri tipi di diritto quali ad esempio nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie, diritto di abitazione, ecc.)

**1° Vendita**

**ROMA ▶ VIA ANTONIO MALFANTE 81**

Zona ▶ Eur Tor Marancia Navigatori Via C.t.odescalchi

Atto ▶ Residenziale singolo ▶ Settembre 2020

1 Immobili Principali

A02 Abitaz. civile ▶ 7.5 vani

Note

Venduto a **400.000 €**

Superficie Comm. **135.0 M²**  
▲ Superficie approssimativa

Euro **2962 M²**

Totale coperti **135 M² (1 unità)**  
▲ Superficie approssimativa



**2° Vendita**



**ROMA ▶ VIA ANTONIO MALFANTE 81**

**Zona** ▶ Eur Tor Marancia Navigatori Via C.t.odescalchi

**Atto** ▶ Residenziale singolo ▶ Aprile 2022

**1 Immobili Principali**

A02 Abitaz. civile ▶ 160 mq

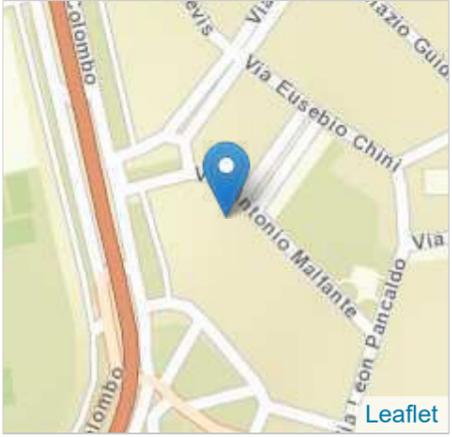
**Note**

Venduto a **435.000 €**

Superficie Comm. **160.0 M<sup>2</sup>**

Euro **2718 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **160 M<sup>2</sup>** (1 unità )



**3° Vendita**



**ROMA ▶ VIA LEON PANCALDO 88**

**Zona** ▶ Eur Tor Marancia Navigatori Via C.t.odescalchi

**Atto** ▶ Residenziale singolo ▶ Agosto 2022

**1 Immobili Principali**

A02 Abitaz. civile ▶ 158 mq

**1 Pertinenze**

C02 Magazzino/Cantina ▶ 9 mq

**Note**

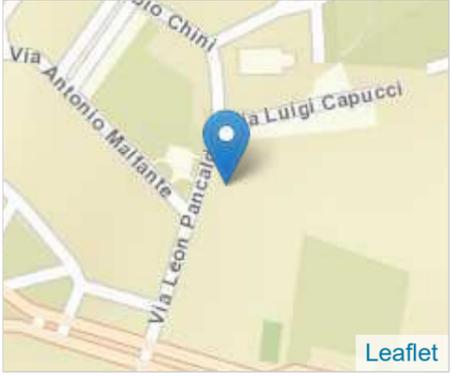
Venduto a **385.000 €**

Superficie Comm. **160.3 M<sup>2</sup>**

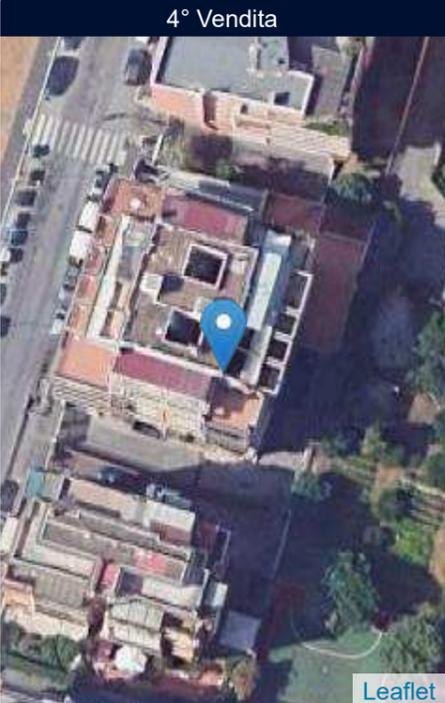
Euro **2401 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **158 M<sup>2</sup>** (1 unità )

Totale pertinenze **9 M<sup>2</sup>** (1 unità )



**4° Vendita**



**ROMA ▶ VIA LEON PANCALDO 88**

**Zona** ▶ Eur Tor Marancia Navigatori Via C.t.odescalchi

**Atto** ▶ Residenziale singolo ▶ Ottobre 2019

**1 Immobili Principali**

A02 Abitaz. civile ▶ 7.5 vani

**1 Pertinenze**

C06 Autorim./P.Auto ▶ 10 mq

**Note**

Venduto a **464.000 €**

Superficie Comm. **140.0 M<sup>2</sup>**

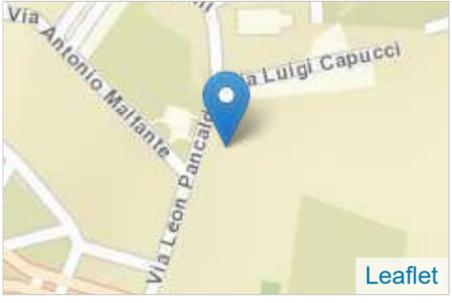
**⚠ Superficie approssimativa**

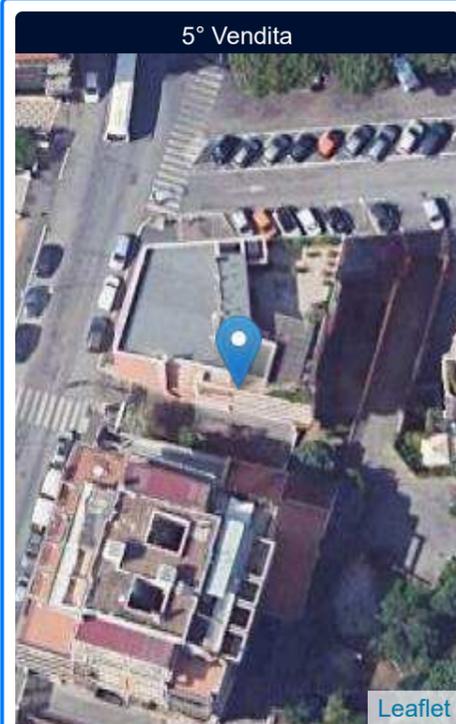
Euro **3314 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **135 M<sup>2</sup>** (1 unità )

**⚠ Superficie approssimativa**

Totale pertinenze **10 M<sup>2</sup>** (1 unità )



**ROMA ▶ VIA LUIGI CAPUCCI**

Zona ▶ Eur Tor Marancia Navigatori Via C.t.odescalchi

Atto ▶ Residenziale singolo ▶ Ottobre 2022

1 Immobili Principali

A02 Abitaz. civile ▶ 159 mq

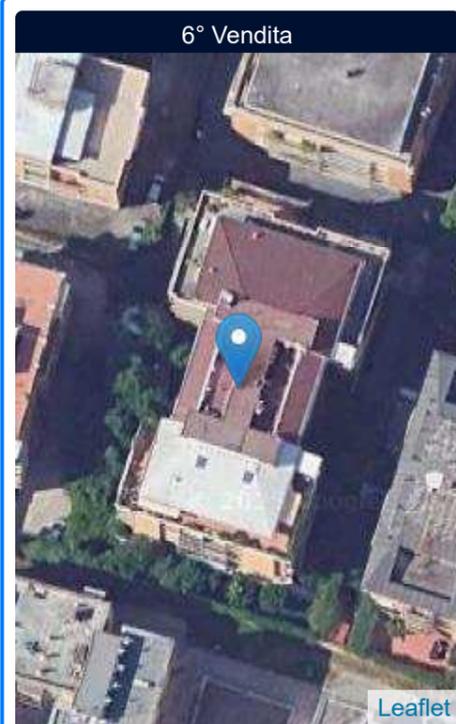
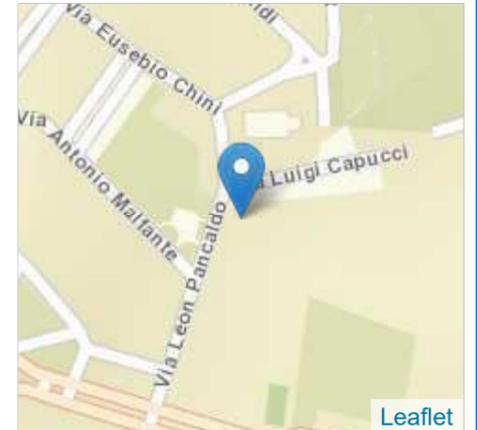
Note

Venduto a **500.000 €**

Superficie Comm. **159.0 M<sup>2</sup>**

Euro **3144 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **159 M<sup>2</sup>** (1 unità )



**ROMA ▶ VIALE CARLO TOMMASO ODESCALCHI**

Zona ▶ Eur Tor Marancia Navigatori Via C.t.odescalchi

Atto ▶ Residenziale singolo ▶ Marzo 2024

1 Immobili Principali

A02 Abitaz. civile ▶ 144 mq

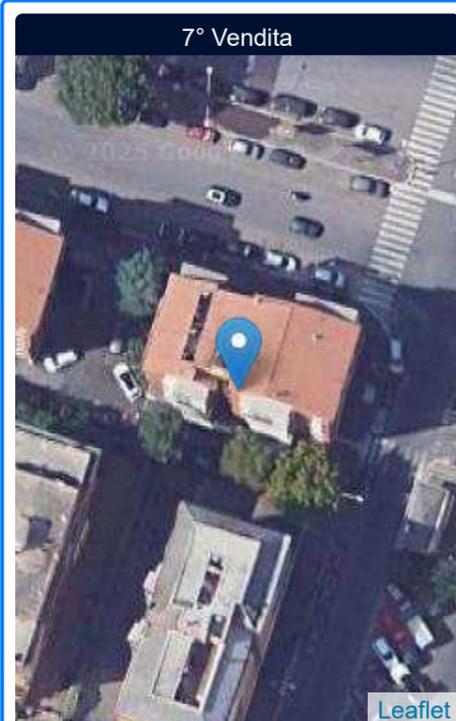
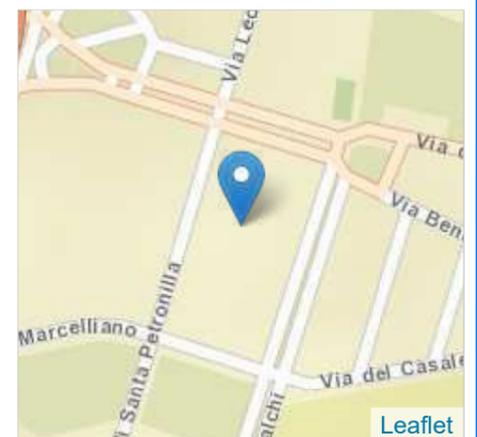
Note

Venduto a **420.000 €**

Superficie Comm. **144.0 M<sup>2</sup>**

Euro **2916 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **144 M<sup>2</sup>** (1 unità )



**ROMA ▶ VIA DELLE SETTE CHIESE 268**

Zona ▶ Eur Tor Marancia Navigatori Via C.t.odescalchi

Atto ▶ Residenziale singolo ▶ Maggio 2023

1 Immobili Principali

A02 Abitaz. civile ▶ 145 mq

1 Pertinenze

C02 Magazzino/Cantina ▶ 6 mq

Note

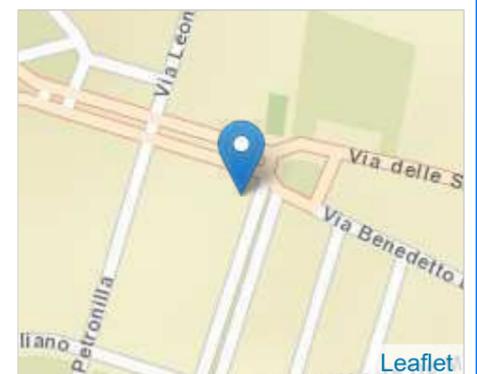
Venduto a **400.000 €**

Superficie Comm. **146.5 M<sup>2</sup>**

Euro **2730 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **145 M<sup>2</sup>** (1 unità )

Totale pertinenze **6 M<sup>2</sup>** (1 unità )





**8° Vendita**



**ROMA ▶ VIA LUIGI CAPUCCI 12**

**Zona** ▶ Eur Tor Marancia Navigatori Via C.t.odescalchi

**Atto** ▶ Residenziale singolo ▶ Aprile 2024

**1 Immobili Principali**  
A02 Abitaz. civile ▶ 134 mq

**2 Pertinenze**  
C02 Magazzino/Cantina ▶ 6 mq    C06 Autorim./P.Auto ▶ 16 mq

**Note**

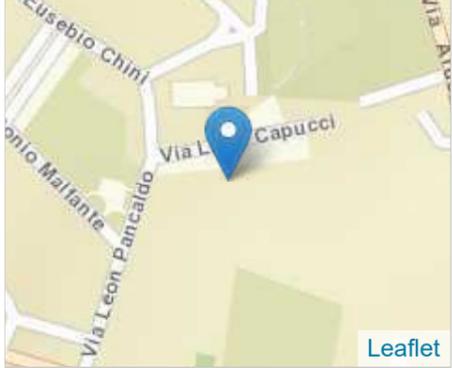
Venduto a **385.000 €**

Superficie Comm. **143.5 M<sup>2</sup>**

Euro **2682 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **134 M<sup>2</sup>** (1 unità )

Totale pertinenze **22 M<sup>2</sup>** (2 unità )



**9° Vendita**



**ROMA ▶ VIA LUIGI CAPUCCI 12**

**Zona** ▶ Eur Tor Marancia Navigatori Via C.t.odescalchi

**Atto** ▶ Residenziale singolo ▶ Marzo 2022

**1 Immobili Principali**  
A02 Abitaz. civile ▶ 128 mq

**2 Pertinenze**  
C02 Magazzino/Cantina ▶ 5 mq    C06 Autorim./P.Auto ▶ 16 mq

**Note**

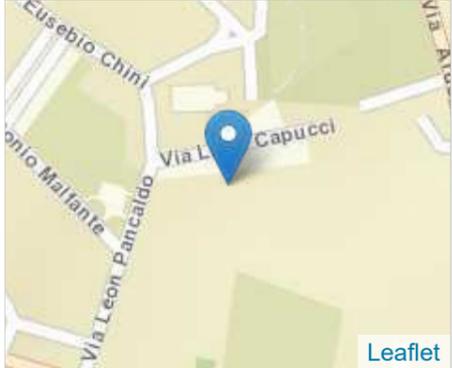
Venduto a **380.000 €**

Superficie Comm. **137.3 M<sup>2</sup>**

Euro **2767 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **128 M<sup>2</sup>** (1 unità )

Totale pertinenze **21 M<sup>2</sup>** (2 unità )



**10° Vendita**



**ROMA ▶ VIA TITO OMBONI 10**

**Zona** ▶ Eur Tor Marancia Navigatori Via C.t.odescalchi

**Atto** ▶ Residenziale singolo ▶ Novembre 2022

**1 Immobili Principali**  
A02 Abitaz. civile ▶ 127 mq

**1 Pertinenze**  
C02 Magazzino/Cantina ▶ 5 mq

**Note**

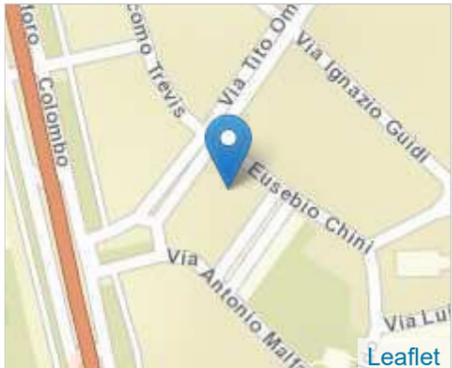
Venduto a **430.000 €**

Superficie Comm. **128.3 M<sup>2</sup>**

Euro **3351 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **127 M<sup>2</sup>** (1 unità )

Totale pertinenze **5 M<sup>2</sup>** (1 unità )




11° Vendita



Leaflet

**ROMA ▶ VIA EUSEBIO CHINI 10**

**Zona** ▶ Eur Tor Marancia Navigatori Via C.t.odescalchi

**Atto** ▶ Residenziale singolo ▶ Settembre 2021

**1 Immobili Principali**

A02 Abitaz. civile ▶ 127 mq

**1 Pertinenze**

C02 Magazzino/Cantina ▶ 11 mq

**Note**

Venduto a **409.000 €**

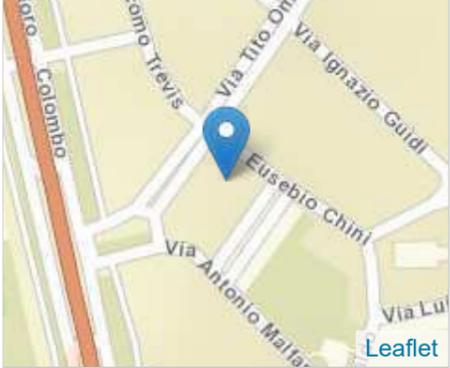
Superficie Comm. **129.8 M<sup>2</sup>**

Euro **3151 M<sup>2</sup>**

▼

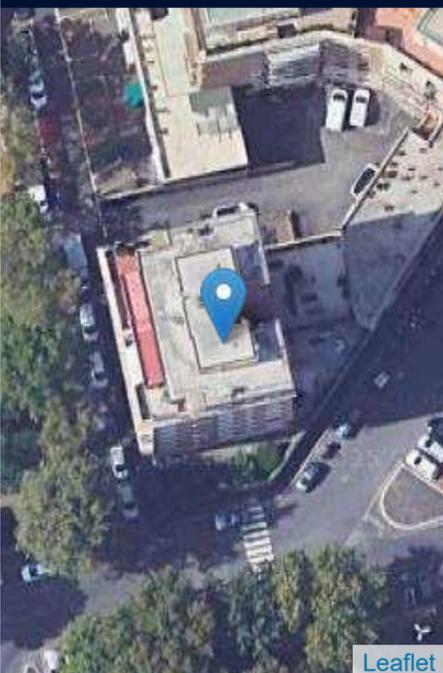
Totale coperti **127 M<sup>2</sup>** (1 unità )

Totale pertinenze **11 M<sup>2</sup>** (1 unità )



Leaflet

12° Vendita



Leaflet

**ROMA ▶ VIA CRISTOFORO COLOMBO 195**

**Zona** ▶ Eur Tor Marancia Navigatori Via C.t.odescalchi

**Atto** ▶ Residenziale singolo ▶ Giugno 2021

**1 Immobili Principali**

A02 Abitaz. civile ▶ 154 mq

**Note**

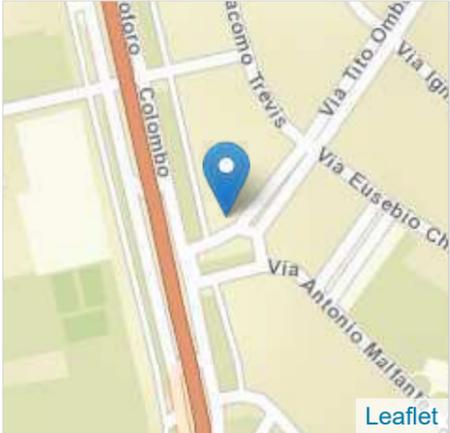
Venduto a **400.000 €**

Superficie Comm. **154.0 M<sup>2</sup>**

Euro **2597 M<sup>2</sup>**

▼

Totale coperti **154 M<sup>2</sup>** (1 unità )



Leaflet

13° Vendita



Leaflet

**ROMA ▶ VIALE CARLO TOMMASO ODESCALCHI 12A**

**Zona** ▶ Eur Tor Marancia Navigatori Via C.t.odescalchi

**Atto** ▶ Residenziale singolo ▶ Febbraio 2021

**1 Immobili Principali**

A02 Abitaz. civile ▶ 8 vani

**Note**

Venduto a **425.000 €**

Superficie Comm. **150.0 M<sup>2</sup>**

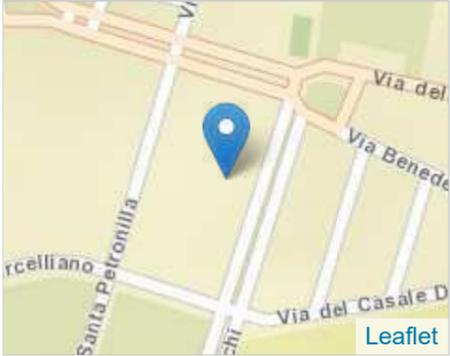
**⚠ Superficie approssimativa**

Euro **2833 M<sup>2</sup>**

▼

Totale coperti **150 M<sup>2</sup>** (1 unità )

**⚠ Superficie approssimativa**



Leaflet

**14° Vendita**



**ROMA ▶ VIA EUSEBIO CHINI 49**

**Zona** ▶ Eur Tor Marancia Navigatori Via C.t.odescalchi

**Atto** ▶ Residenziale singolo ▶ Settembre 2019

**1 Immobili Principali**

A02 Abitaz. civile ▶ 7.5 vani

**1 Pertinenze**

C06 Autorim./P.Auto ▶ 13 mq

**Note**

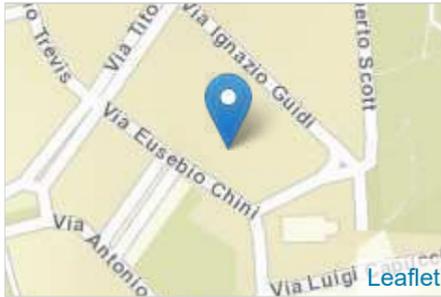
Venduto a **410.000 €**

Superficie Comm. **141.5 M<sup>2</sup>**  
▲ Superficie approssimativa

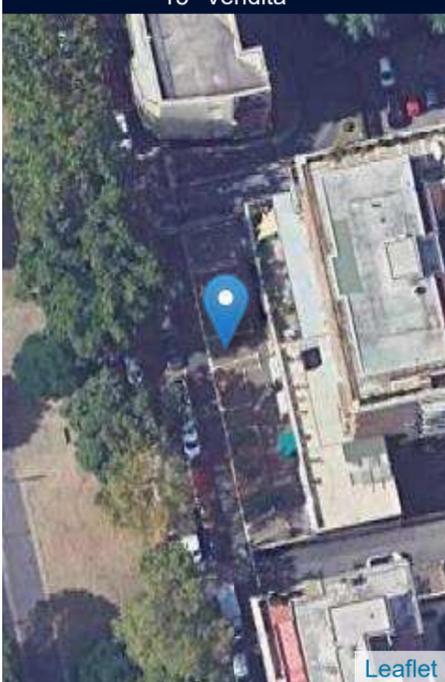
Euro **2897 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **135 M<sup>2</sup>** (1 unità)  
▲ Superficie approssimativa

Totale pertinenze **13 M<sup>2</sup>** (1 unità)



**15° Vendita**



**ROMA ▶ VIA CRISTOFORO COLOMBO 193**

**Zona** ▶ Eur Tor Marancia Navigatori Via C.t.odescalchi

**Atto** ▶ Residenziale singolo ▶ Gennaio 2022

**1 Immobili Principali**

A02 Abitaz. civile ▶ 129 mq

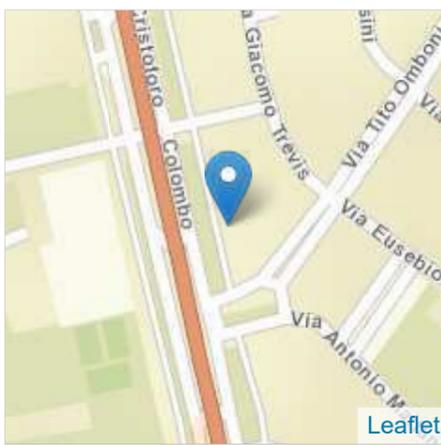
**Note**

Venduto a **410.000 €**

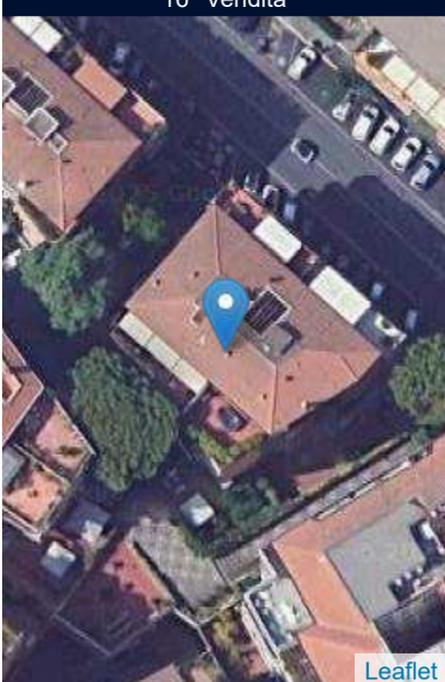
Superficie Comm. **129.0 M<sup>2</sup>**

Euro **3178 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **129 M<sup>2</sup>** (1 unità)



**16° Vendita**



**ROMA ▶ VIA IGNAZIO GUIDI 46**

**Zona** ▶ Eur Tor Marancia Navigatori Via C.t.odescalchi

**Atto** ▶ Residenziale singolo ▶ Giugno 2022

**1 Immobili Principali**

A02 Abitaz. civile ▶ 144 mq

**1 Pertinenze**

C02 Magazzino/Cantina ▶ 15 mq

**Note**

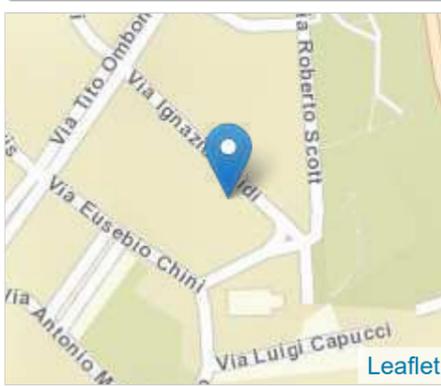
Venduto a **435.000 €**

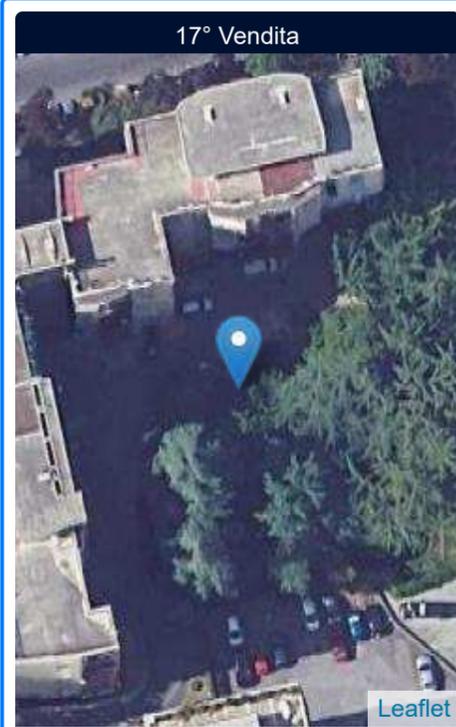
Superficie Comm. **147.8 M<sup>2</sup>**

Euro **2943 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **144 M<sup>2</sup>** (1 unità)

Totale pertinenze **15 M<sup>2</sup>** (1 unità)



**ROMA ▶ VIA CESARE FEDERICI 2**

Zona ▶ Eur Tor Marancia Navigatori Via C.t.odescalchi

Atto ▶ Residenziale singolo ▶ Ottobre 2021

1 Immobili Principali

A02 Abitaz. civile ▶ 161 mq

1 Pertinenze

C02 Magazzino/Cantina ▶ 4 mq

Note

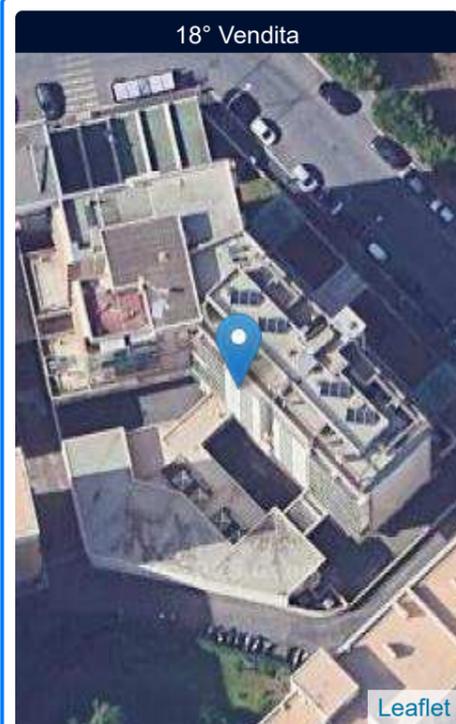
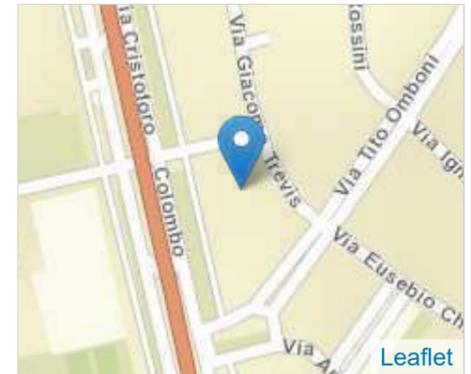
Venduto a **390.000 €**

Superficie Comm. **162.0 M<sup>2</sup>**

Euro **2407 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **161 M<sup>2</sup>** (1 unità )

Totale pertinenze **4 M<sup>2</sup>** (1 unità )



**ROMA ▶ VIA ANTONIO MALFANTE**

Zona ▶ Eur Tor Marancia Navigatori Via C.t.odescalchi

Atto ▶ Residenziale singolo ▶ Febbraio 2023

1 Immobili Principali

A02 Abitaz. civile ▶ 137 mq

1 Pertinenze

C06 Autorim./P.Auto ▶ 28 mq

Note

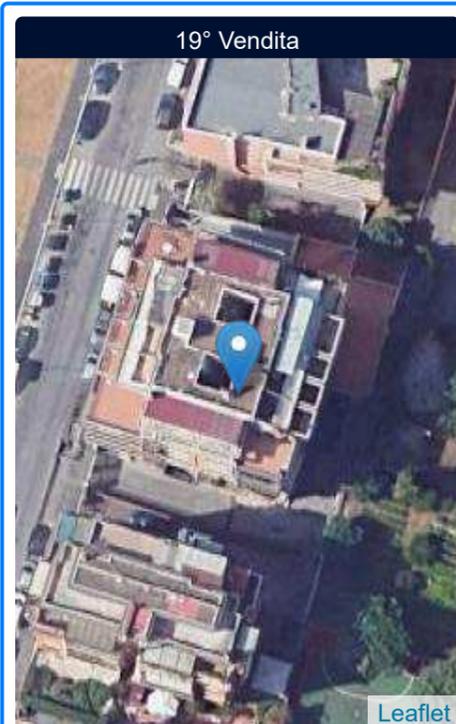
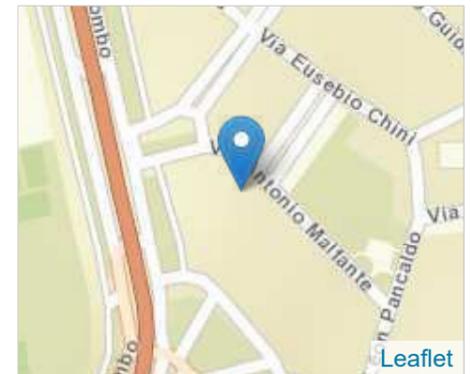
Venduto a **560.000 €**

Superficie Comm. **151.0 M<sup>2</sup>**

Euro **3708 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **137 M<sup>2</sup>** (1 unità )

Totale pertinenze **28 M<sup>2</sup>** (1 unità )



**ROMA ▶ VIA LEON PANCALDO 88**

Zona ▶ Eur Tor Marancia Navigatori Via C.t.odescalchi

Atto ▶ Residenziale singolo ▶ Marzo 2023

1 Immobili Principali

A02 Abitaz. civile ▶ 171 mq

1 Pertinenze

C02 Magazzino/Cantina ▶ 8 mq

Note

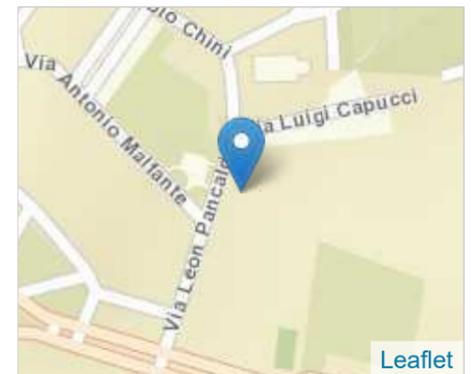
Venduto a **550.000 €**

Superficie Comm. **173.0 M<sup>2</sup>**

Euro **3179 M<sup>2</sup>**

Totale coperti **171 M<sup>2</sup>** (1 unità )

Totale pertinenze **8 M<sup>2</sup>** (1 unità )

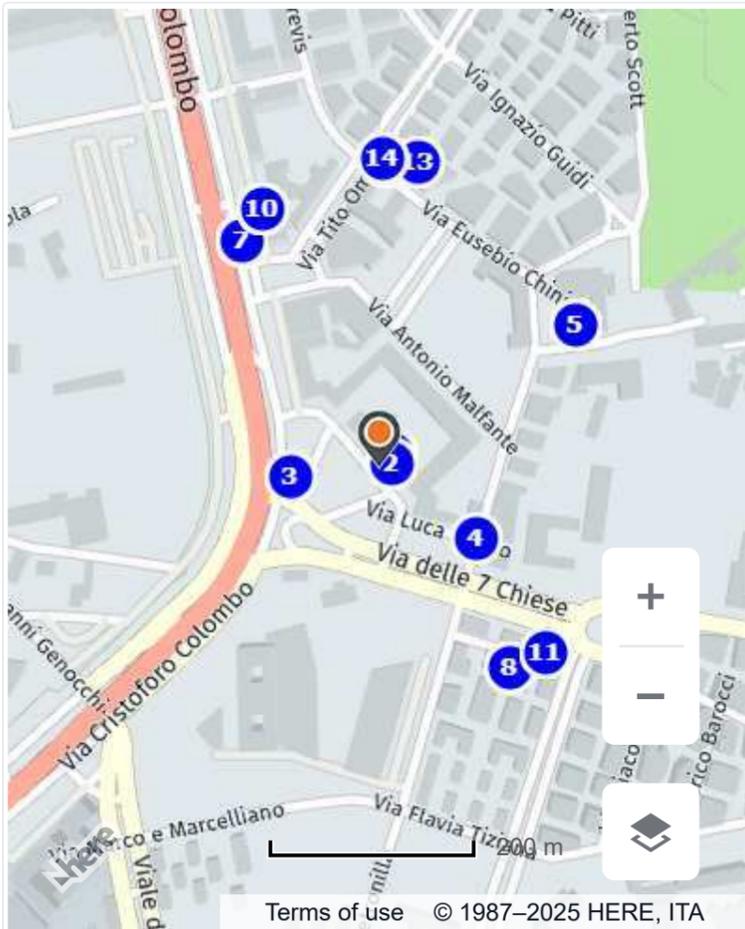


La presente indagine riporta le attuali offerte immobiliari correlabili come tipologia e caratteristiche presenti intorno all'indirizzo ricercato. I prezzi di richiesta (asked price) non devono intendersi come un valori certi, ma esclusivamente come aspettative dei proprietari e quindi suscettibili di ulteriori riduzioni.

Zona Eur Garbatella Largo Delle Sette Chiese (semicentro)

Posizione Semicentro

Quotaz. +20.6% Media comunale



Confronto Offerte Correlabili con Valori di Valutazione

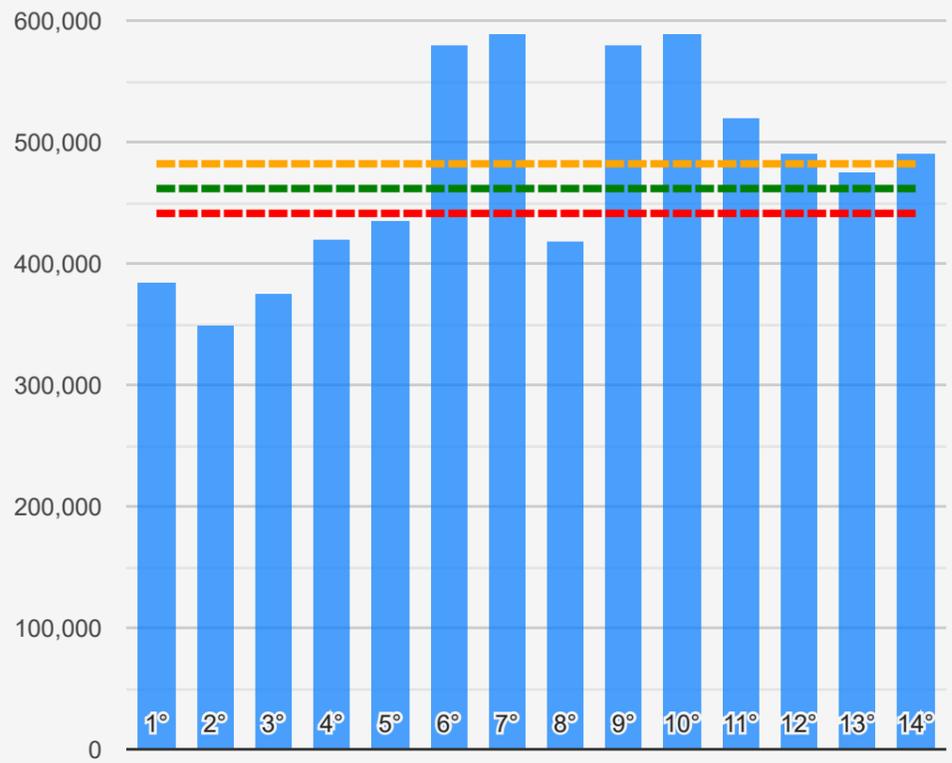
Media Prezzi Richiesta

Richiesta Media 478500 €  
Prezzo M² 3237 €

Valore Max Valutazione: € 482.138

Valore Medio Valutazione: € 461.719

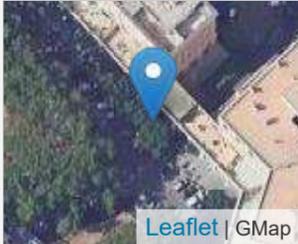
Valore Min. Valutazione: € 441.299



Lista offerte immobiliari Correlabili

1° Offerta ↔ a 17 M.

Eliminata da mesi 12



APPARTAMENTO ▶ APPARTAMENTO PIAZZA DEI NAVIGATORI 22, ▶ DA RISTRUTTURARE

M² 136

Agenzia Immobiliare ▶ Sul mercato per mesi 13

385,000 €

Piano specifico 2 piani- p. interrato -1, 3, ascensore, con acce

Vani 5 Bagni doppi servizi

Parcheggio 2 p.auto in box privato-box in garage

In piazza dei Navigatori, terzo piano luminoso e silenzioso con portineria. Composizione interna: ingresso, piccola camera studio, due camere doppie, una singola, cucina abitabile, due bagni ristrutturati, salone con affaccio su giardino condominiale. Accessori: balconi, giardino condominiale. Pertinenze: moderno box auto per due auto nella piazza retrostante. Da ristrutturare....

2° Offerta ↔ a 23 M.

Eliminata da mesi 8



APPARTAMENTO ▶ PIAZZA DEI NAVIGATORI 22 ▶ IN STATO MEDIO ▶ PIANO 5

M² 109

Agenzia Immobiliare ▶ Sul mercato per mesi 3

385,000 € ▶ 349,000 €

Piano specifico 5

Vani 3 Bagni 1 servizio

Piazza dei Navigatori 22 ▶ intera proprietà In vendita luminoso appartamento di 109 mq al quinto piano con ascensore e portineria a Eur - Piazza dei Navigatori. Stabile anni '40. Salone con doppia finestra, cucina abitabile, due camere matrimoniali, bagno finestrato con doccia e ripostiglio. Buone condizioni interne, pavimento in parquet, infissi in doppio vetro pvc, aria condizionata, riscaldamento centralizzato con contabilizzatori. Affacci panoramici sulla piazza. Ottimamente collegato dai trasporti pubblici, vicino a attività commerciali, parchi e luoghi di interesse....

3° Offerta ↔ a 88 M.

Eliminata da mesi 8



APPARTAMENTO ▶ PIAZZA DEI NAVIGATORI ▶ RISTRUTTURATO ▶ PIANO 3

M² 135

Agenzia Immobiliare ▶ Sul mercato per mesi 3

375,000 €

Piano specifico 3

Vani 3 Bagni 1 servizio

Piazza dei Navigatori ▶ intera proprietà Luminoso appartamento al terzo piano alto in Piazza dei Navigatori, Eur-Ostiense. Stabile degli anni '40, ristrutturato, con ampio ingresso, salone doppio angolare, 2 camere, cucina abitabile, servizio. Possibilità di secondo servizio. Pavimentazione in parquet, infissi in doppio vetro pvc, aria condizionata, riscaldamento autonomo. Affacci panoramici sulla piazza. Ottimamente collegato dai trasporti pubblici, vicino a bar, ristoranti, mercato. Inclusi aree verdi come il parco della Caffarella....

- 4° Offerta ↔ a 129 M. M<sup>2</sup> 120  
 Eliminata da mesi 6 420,000 €

**APPARTAMENTO ▶ 4 VANI BUONO STATO, , NAVIGATORI, ROMA ▶ IN STATO MEDIO ▶ PIANO 2**

Privato ▶ Sul mercato per mesi 10

**Piano specifico 2°**, ascensore in stabile di 5 piani  
**Vani 4 Bagni 1 servizio**  
**Parcheggio** p.auto in box privato/box in garage

**Navigatori** ▶ Ico, con vasca e finestra. Completa la proprietà un comodo box auto e una cantina al piano interrato. L'appartamento si trova al terzo piano di un edificio signorile con ascensore, in una zona residenziale ben servita dai mezzi pubblici e dai negozi....



Leaflet | GMap
- 5° Offerta ↔ a 218 M. M<sup>2</sup> 120  
 Eliminata da mesi 12 435,000 €

**APPARTAMENTO ▶ 4 VANI VIA LUIGI CAPUCCI, NAVIGATORI, R ▶ IN STATO MEDIO ▶ PIANO 1**

Agenzia Immobiliare ▶ Sul mercato per mesi 1

**Piano specifico 1°**, ascensore in stabile di 4 piani  
**Vani 4 Bagni doppi servizi**  
**Parcheggio** p.auto in box privato/box in garage

**via Luigi Capucci** ▶ Rvizi e con vasca. L'immobile dispone inoltre di un box auto e di una cantina al piano interrato. La posizione dell'immobile è strategica, vicina a parchi e servizi, e la sua composizione interna lo rende ideale per una famiglia numerosa....



Leaflet | GMap
- 6° Offerta ↔ a 230 M. M<sup>2</sup> 166  
 Eliminata da mesi 10 580,000 €

**APPARTAMENTO ▶ VIA CRISTOFORO COLOMBO 195 ▶ IN STATO MEDIO ▶ PIANO 5**

Agenzia Immobiliare ▶ Sul mercato per mesi 6

**Piano specifico 5**  
**Vani 5 Bagni doppi servizi**  
**Parcheggio** p.auto

**Via Cristoforo Colombo 195** ▶ intera proprietà In vendita luminoso appartamento in ottimo stato al 5° piano di Via Cristoforo Colombo. Composto da doppio ingresso, ampio disimpegno con ripostiglio, salone doppio con caminetto, studio, tinello, cucina abitabile, camera di servizio, due camere matrimoniali, due bagni e tre balconi. Accessori inclusi: cantina, posto auto coperto e due posti moto condominiali....


- 7° Offerta ↔ a 230 M. M<sup>2</sup> 180  
 Eliminata da mesi 5 580,000 € > 499,000 € > 590,000 €

**APPARTAMENTO ▶ APPARTAMENTO CRISTOFORO COLOMBO 195, R ▶ IN STATO MEDIO ▶ PIANO 2**

Agenzia Immobiliare ▶ Sul mercato per mesi 20

**Piano specifico 2**  
**Vani 6 Bagni doppi servizi**  
**Parcheggio** p.auto

**Via Cristoforo Colombo** ▶ A pochi passi da largo Loria, in elegante palazzo, si trova un appartamento al secondo piano esposto a sud-est. Composto da doppio ingresso, salone, studio, sala pranzo, tre camere, due bagni, ripostiglio, cucina semiabitabile e due balconate. Presenti cantina e posto auto coperto. Stato interno buono....


- 8° Offerta ↔ a 246 M. M<sup>2</sup> 137  
 Eliminata da mesi 7 449,000 € > 419,000 €

**APPARTAMENTO ▶ V.LE CARLO TOMMASO ODESCALCHI 12 ▶ IN STATO MEDIO ▶ PIANO 5**

Agenzia Immobiliare ▶ Sul mercato per mesi 3

**Piano specifico 5**  
**Vani 4 Bagni doppi servizi**  
**Parcheggio** p.auto

**Viale Carlo Tommaso Odescalchi 12** ▶ intera proprietà Ardeatino, Navigatori ad. ze Sette Chiese. Via Carlo Tommaso Odescalchi. Appartamento al piano alto di una palazzina in cortina con ingresso, salone, tre camere di cui una con bagno en suite, doppi servizi, cucina, ripostiglio, balcone e terrazza verandata. Cantina e posto auto coperto condominiale. Pavimenti in graniglia e parquet, infissi nuovi in PVC. Doppia esposizione su Piazza dei Navigatori e distacco comune. Vicino a farmacia, alimentari, bar, supermercato Pewex, fermata autobus. Catacombe di San Sebastiano e via Appia antica raggiungibili a piedi. Zona tranquilla e residenziale....

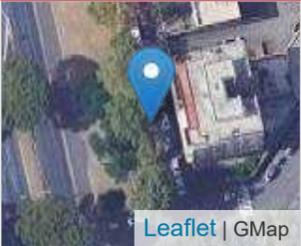

- 9° Offerta ↔ a 248 M. M<sup>2</sup> 166  
 Eliminata da mesi 10 615,000 € > 580,000 €

**APPARTAMENTO ▶ APPARTAMENTO VIA CRISTOFORO COLOMBO 195 ▶ IN STATO MEDIO ▶ PIANO 5**

Agenzia Immobiliare ▶ Sul mercato per mesi 5

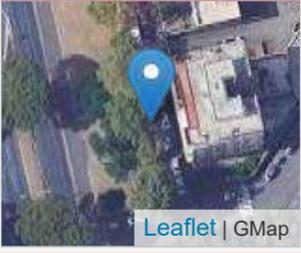
**Piano specifico 5°**, ascensore in stabile di 7 piani  
**Vani 5 Bagni doppi servizi**  
**Parcheggio** 3 in parcheggio/garage comune

**via Cristoforo Colombo 195** ▶ In vendita luminoso e panoramico appartamento in ottimo stato situato al 5° piano di Via Cristoforo Colombo. Composto da doppio ingresso, ampio disimpegno con ripostiglio, salone doppio con caminetto, studio, tinello, cucina abitabile, camera di servizio, due camere matrimoniali, due bagni e tre balconi. Completo di cantina, posto auto coperto e due posti moto condominiali....



Leaflet | GMap

10° Offerta ↔ a 248 m.  
Eliminata da mesi 12



APPARTAMENTO ▶ APPARTAMENTO VIA CRISTOFORO COLOMBO 195 ▶ BUONO - IN STATO MEDIO ▶ PIANO 2

Agenzia Immobiliare ▶ Sul mercato per mesi 13

**M² 183**  
**590,000 €**

**Piano specifico 2**, ascensore,  
**Vani 0 ▶ Composto da tre 5 Bagni doppi servizi**  
**Parcheggio** p.auto in parcheggio-garage comune

A pochi passi da Largo Loria, nel Palazzo dei Senatori, si trova un appartamento di 180 mq in ottimo stato al secondo piano. Esposizione a sudest con vista libera. Composto da doppio ingresso, salone, 4 vani, 2 bagni, ripostiglio, cucina semiabitabile e due balconate. Cantina e posto auto coperto inclusi....

11° Offerta ↔ a 254 m.  
Eliminata da mesi 10



APPARTAMENTO ▶ APPARTAMENTO V.LE CARLO TOMMASO ODESCA ▶ IN STATO MEDIO ▶ PIANO 3

Agenzia Immobiliare ▶ Sul mercato per mesi 28

**M² 160**  
**520,000 €**

**Piano specifico 3**  
**Vani 4 Bagni doppi servizi**  
**Parcheggio** p.auto box

In zona Tor Marancia, vicino a Largo Bompiani e Via Carlo Tommaso Odescalchi, vendiamo un appartamento al III piano di 160 mq con balcone e terrazzo. Internamente composto da salone, tre camere matrimoniali, cucina abitabile e doppi servizi. Da ristrutturare, pavimenti in ceramica e infissi in legno. Spese condominiali 60,00 al mese, riscaldamento autonomo. Inclusi una soffitta di 5 mq e un posto auto coperto....

12° Offerta ↔ a 267 m.  
Eliminata da mesi 12



APPARTAMENTO ▶ APPARTAMENTO VIA EUSEBIO CHINI 10, ROM ▶ IN STATO MEDIO ▶ PIANO 1

Agenzia Immobiliare ▶ Sul mercato per mesi 23

**M² 161**  
**490,500 €**

**Piano specifico 1**  
**Vani 4 Bagni tripli servizi**

In zona Ardeatino/Colombo/Garbatella, in via Eusebio Chini, si trova un appartamento A/2 di 161 m² al primo piano di un edificio di sette piani. L'immobile è in buono stato e comprende 3 camere da letto, una stanza aggiuntiva, 3 bagni, cucina abitabile, balcone e cantina. Dispone di riscaldamento centralizzato e servizio di portineria a tempo pieno....

13° Offerta ↔ a 269 m.  
Eliminata da mesi 12



APPARTAMENTO ▶ 3 VANI VIA EUSEBIO CHINI, 15, NAVIGATOR ▶ IN STATO MEDIO ▶ PIANO 3

Agenzia Immobiliare ▶ Sul mercato da mesi 14

**M² 135**  
**545,000 € > 495,000 € > 475,000 €**

**Piano specifico 3°**, ascensore in stabile di 5 piani  
**Vani 3 Bagni doppi servizi**  
**Parcheggio** p.auto in box privato/box in garage

**Navigatori** ▶ In zona Ardeatino Navigatori, vicino al Parco Scott, si trova un appartamento luminoso al terzo piano di una palazzina signorile. L'immobile ha una doppia entrata, un ampio ingresso, un salone doppio con accesso al terrazzo, una cucina con tinello e un balcone di servizio, due camere da letto, due bagni recentemente ristrutturati con finestra e un ripostiglio. Completa la proprietà una cantina di circa 13 mq e un box auto. L'appartamento è in buono stato, con pavimenti in marmo e parquet, aria condizionata e grate di sicurezza alle finestre. Esposizione a sud....

14° Offerta ↔ a 270 m.  
Eliminata da mesi 10



APPARTAMENTO ▶ VIA EUSEBIO CHINI 10 ▶ IN STATO MEDIO ▶ PIANO 1

Agenzia Immobiliare ▶ Sul mercato per mesi 1

**M² 161**  
**490,500 €**

**Piano specifico 1**  
**Vani 4 Bagni tripli servizi**

**Via Eusebio Chini 10 ▶ intera proprietà** In zona Ardeatino/Colombo/Garbatella, in via Eusebio Chini, si trova un appartamento A/2 di 161 m² al primo piano di un edificio di sette piani. L'immobile è in buono stato e composto da 3 camere da letto, una stanza, 3 bagni, cucina abitabile, balcone e cantina. Dispone di riscaldamento centralizzato e servizio di portineria....

## Relazione Tecnica

### Immobile sito in Roma, Piazza dei Navigatori [redacted] Piano

L'immobile in oggetto è situato al [redacted] piano di uno stabile signorile con servizio di portineria, ubicato in Piazza dei Navigatori [redacted] Roma. La proprietà presenta una disposizione interna ampia ed è caratterizzata da ottime condizioni generali.

### Caratteristiche dell'immobile

- **Piano e superficie:** L'appartamento è posto al [redacted] piano e si estende su una superficie generosa che comprende un ampio ingresso, salone doppio, due camere da letto, cucina abitabile, doppi servizi e due ripostigli. L'ampia metratura offre una distribuzione degli spazi ideale per un uso familiare o per chi desidera ambienti ampi e luminosi.
- **Esposizione e luminosità:** La posizione ad un piano alto e l'esposizione favorevole dell'immobile garantiscono una vista panoramica su Roma, in particolare su Piazza dei Navigatori, e assicurano un'eccellente luminosità naturale durante tutto l'arco della giornata. Le ampie superfici finestrate, presenti in tutte le stanze principali, contribuiscono ulteriormente a questo aspetto, rendendo l'appartamento particolarmente arioso e gradevole.
- **Condizioni interne:** L'immobile si presenta in buone condizioni generali, con finiture di buona qualità. Gli ambienti risultano ben curati e non sono necessari interventi di manutenzione straordinaria. La struttura interna consente eventualmente personalizzazioni o modifiche per adattarsi alle esigenze del nuovo proprietario.

### Servizi aggiuntivi

- **Posto auto:** L'appartamento dispone di un posto auto scoperto nello stesso edificio, caratteristica di grande valore considerando la zona centrale e la difficoltà di trovare parcheggio in quest'area. Questo accessorio contribuisce a migliorare la qualità della vita dei residenti, offrendo comodità e sicurezza.
- **Servizio di portineria:** Il servizio di portineria garantisce un elevato livello di sicurezza e un controllo continuo degli accessi, offrendo un ulteriore comfort e tranquillità ai residenti.

### Conclusione

L'immobile in questione rappresenta una soluzione abitativa di pregio per coloro che ricercano un ambiente confortevole, luminoso e panoramico, all'interno di un contesto urbano ben collegato e dotato di servizi. La presenza del posto auto e il servizio di portineria ne aumentano ulteriormente il valore e l'attrattiva.

L'immobile è consigliato sia per famiglie che per professionisti che desiderano vivere in una zona centrale e ben servita di Roma.