

# PERIZIA ESTIMATIVA ANALITICO COMPARATIVA A VALORE DI MERCATO

**Beni oggetto di perizia:**

**William Tessitore - Agente Immobiliare**  
**Numero REA RM-1256433 – [info@williamtessitore.it](mailto:info@williamtessitore.it)**

04/05/2015



**William Tessitore** Via Panaro, 25 - 00199 Roma - Tel. 06865041, dir. 3393177850

- Agente Immobiliare - Numero R.E.A.: RM1256433  
e-mail: [wtessitore@williamtessitore.it](mailto:wtessitore@williamtessitore.it); site: [www.williamtessitore.it](http://www.williamtessitore.it)

## Perizia Estimativa Analitico Comparativa A Valore di mercato

Io sottoscritto William Tessitore nato a Roma il 23 marzo 1974, iscritto al Ruolo di Agenti Affari in Mediazione presso la C.C.I.A.A. di Roma al n.6701/1, Numero R.E.A. (Repertorio Economico Amministrativo), RM-1256433, Broker immobiliare, debitamente autorizzato alla consulenza tecnica immobiliare dalla legge professionale 39/1989, mi sono adoperato al fine di determinare il Valore commerciale della unità immobiliare in oggetto riportata.

### **Descrizione Immobile:**

appartamento posto al primo piano, composto di: soggiorno doppio, ampia camera, cucina abitabile, servizio, due balconi, completano la proprietà due armadi a muro.

### **Identificazione Catastale:**

Porzione immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma (in ditta a ) al foglio , particella , subalterno , zona censuaria , categoria A/ , classe 4, vani 4.5, rendita catastale €. ;

### **Urbanistica:**

Lo stabile ove è ubicato l'immobile è stato edificato con giusto progetto approvato N. e variante e dichiarato Abitabile con Certificato rilasciato dal Comune di Roma N. del

### **Identificazione zona:**

Quartiere "Boccea/Mattia Battistini"

il quartiere sorge tra le Consolari Via di Boccea e via Pineta Sacchetti, limitrofo al quartiere di Primavalle. L'edificazione della zona nasce



prevalentemente tra l'inizio degli anni '50 e la fine degli anni '60 con edilizia di tipo economico.

Per anni la zona, soprattutto la limitrofa Primavalle ( famoso Il **rogo di Primavalle**, atto delittuoso di natura politica compiuto da militanti di Potere Operaio nel 1973) è stata una zona periferica poco ricercata e spesso malfamata.



Con il passare degli anni e l'espansione urbanistica Romana, la zona ha acquistato sempre più valore vista la vicinanza con vari quartieri di Roma signorili sorti negli anni '70 e '80 e gli ottimi collegamenti con il centro e con il Grande Raccordo Anulare tramite la Via Boccea e la Via Pineta Sacchetti.

Sicuramente il punto di svolta del quartiere sia come qualità abitativa che come miglioramento della zona in generale è stata la nuova stazione BATTISITINI della Metropolitana "A" prolungata da zona Prati ove aveva precedentemente il suo Capolinea.

La stazione venne aperta il 1° gennaio 2000, come parte del prolungamento da Valle Aurelia.

La stazione costituisce il capolinea nord-occidentale della linea A.

A fine giugno 2007 è sono stati installati di varchi antievasione, risultando la prima stazione della linea A ad esserne dotata.

Un altro punto di svolta per la qualificazione della zona è stata l'apertura della **Galleria Giovanni XXIII** (anche detta **Passante a Nordovest**), è un traforo urbano a due tubi lungo 2.900 metri, di cui 1.260 in galleria



naturale e 1.640 artificiale. Si trova nel quadrante nordoccidentale della città e unisce le zone di Vigna Clara e Foro Italico con Monte Mario e Pineta Sacchetti, tra i territori dei municipi XIV e XV.

Iniziato nel 2001, fu inaugurato il 22 dicembre 2004; l'estremità orientale allaccia su via del Foro Italico in prossimità dello Stadio Olimpico; nel suo passaggio distribuisce il traffico verso via Trionfale all'altezza di via Mario Fani e via Cortina d'Ampezzo, ancora verso via Trionfale subito dopo il Forte Trionfale e termina innestandosi su via della Pineta Sacchetti all'altezza del policlinico Gemelli; nel senso opposto prevede una sola uscita, verso via Pieve di Cadore e via Cortina d'Ampezzo, mentre una seconda uscita, non segnalata, è chiusa al traffico).

### Collegamenti:

Dall'abitazione spostandosi in automobile è possibile raggiungere diversi punti della Capitale, percorrendo via Boccea direzione centro è possibile raggiungere il quartiere Aurelio, Piazza Irnerio e via Pineta Sacchetti, attraverso Via Mattia Battistini si raggiunge il sotto passo Galleria Giovanni XXIII, il quartiere di Torvecchia e Via Trionfale. Percorrendo la Via Boccea o la vicina Via dell'acqua fredda in direzione esterna si raggiunge facilmente il G.R.A

La viabilità risulta molto congestionata negli orari di punta.

### Collegamenti mezzi pubblici:



#### Autobus

- Diversi autobus di linea a pochi metri circa dall'abitazione collegano con vari punti della città;



Bonifazi / Noris | 72457  
Via Ennio Bonifazi - 00167 Roma



**46**  
Staz.ne Monte Mario



**546**  
Staz.ne Ipogeo Degli Ottavi



**546** (deviata)  
Staz.ne Ipogeo Degli Ottavi



**907**  
Staz.ne La Giustiniana



**980**  
Pane A.



**983**  
Guidiccioni/galassi



**MA1**  
Battistini/de Luca



**MA2** (prolungata)  
Battistini/de Luca



**n1**  
Battistini/soria



- Agente Immobiliare - Numero R.E.A.: RM1256433  
e-mail: wtessitore@williamtessitore.it; site: www.williamtessitore.it

William Tessitore Via Panaro, 25 - 00199 Roma - Tel. 06865041, dir. 3393177850



## Metropolitana

A pochissima distanza dall'abitazione si trova la fermata della metropolitana "Battistini", capolinea della linea "A" che collega il quadrante ovest di Roma con il quadrante est, passando per vari punti nevralgici della città compreso il centro storico.

### Descrizione stabile:

Stabile in tinta di due piani fuori terra, edificato tra il 1951 ed il 1953, con edilizia di tipo economica;

L'androne è ben tenuto.

Lo stabile non dispone di ascensore e di servizio di portineria.

### Vetustà Stabile:

la facciata esterna è in tinta in scarso stato di manutenzione, è stata però già deliberata la ristrutturazione esterna e la tinteggiatura delle parti interne, con spese già sostenute dall'attuale proprietà.

Antistante lo stabile c'è uno spazio riservato al parcheggio delle autovetture.

Al terzo piano sussistono delle soffitte comuni in uso agli abitanti dello stabile.

### Pertinenze:

nessuna

### Riscaldamento:

autonomo

### Vetustà Immobile:

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione, l'ultima ristrutturazione completa del bene è stata effettuata nel 1998; l'impianto elettrico è rispondente non certificato, la porta è blindata, ci sono gli scuri in ferro di sicurezza, è presente il videocitofono.



gli infissi sono in legno vetro singolo.

**Classe Energetica:** Non disponibile

**Altezza Soffitti:**

Mq 3,05

**Esposizione, pavimentazione, infissi:**

Locale	Esposizione	Pavimentazione	Infissi	Inferriate
Ingresso		Gres porcellanato		
Salone	tranquilla Nord/est Verso ampi distacchi,	Gres porcellanato	Finestra e Porta finestra, con accesso al primo balcone, in legno vetro singolo	Scuri in ferro di sicurezza
Disimpegno Zona notte e cucina	tranquilla Sud/ovest Verso area condominiale destinata a parcheggio,	Gres Porcellanato	Porta finestra, con accesso al secondo balcone, in legno vetro singolo	Scuri in ferro di sicurezza
Camera	tranquilla Sud/ovest Verso area condominiale destinata a parcheggio,	Gres Porcellanato	Porta finestra, con accesso al secondo balcone, in legno vetro singolo	Scuri in ferro di sicurezza
Cucina	Nord/est Verso ampi distacchi, tranquilla	Maiolica	Porta finestra, con accesso al primo balcone, in legno vetro singolo	Scuri in ferro di sicurezza
Bagno	Nord/est verso distacchi	Maiolica	Finestra in legno vetro singolo	



### Superficie Calpestabile:

Locale	Superficie Calpestabile MQ
Ingresso/soggiorno doppio	30,55
Camera	17,33
Disimpegno cucina/zona notte	5,60
Cucina	8,01
Bagno	5,09
<b>TOTALE</b>	<b>66,58</b>

### Superficie Commerciale interna: Mq 73,24

Equivalente alla superficie calpestabile interna moltiplicata per il coefficiente di 1,1)

### Spazi esterni:

Area	Superficie (Mq)
Balcone	6,75
Balcone1	7,02
<b>Totale</b>	<b>13,77</b>

### Superficie Commerciale Spazi Esterni: Mq 3,44

(Superficie Calpestabile moltiplicata per il coefficiente 0,25)

### Superficie Commerciale: Mq 76,68



### Criterio di stima:

Per individuare il valore per metro quadrato della zona si sono presi a riferimento **due parametri principali**: i **valori forniti dall'Agenzia del Territorio** (in allegato alla presente) e la **media matematica del valore degli appartamenti in vendita nella micro-zona** di riferimento.

La media tra i predetti valori è stata **moltiplicata per la superficie commerciale**.

Il valore ottenuto è stato a sua volta **rapportato ad altri parametri** che tengono conto della differenziazione qualitativa definibile secondo dei coefficienti che sono espressione di diversi requisiti e caratteristiche, tra i quali lo stato dell'immobile, l'ubicazione e l'esposizione.

### Valutazione Agenzia del Territorio: € 3.300,00 per Mq

Valore Immobile: €.242.000,00=(duecentoquarantaduemila/00)

N.B.

Si fa presente, altresì, che le medie dei valori fornite dall'Agenzia del Territorio, prendono come riferimento la superficie lorda interna, escludendo gli spazi esterni (terrazzi, giardini, balconi, ecc.).

### Valutazione Comparativa: € 3.350,00 per Mq

Questo valore è basato su un'analisi che ha preso ad oggetto la media dei prezzi per mq di tutti gli immobili, pari requisiti, posti in vendita nella micro-zona di riferimento

Valore Immobile: €.257.000,00= (duecentocinquantasettemila/00)

N.B.

Si fa presente, altresì, che le medie dei prezzi della Zona, prendono come riferimento la superficie lorda commerciale, comprendendo gli spazi esterni (terrazzi, giardini, balconi, ecc.).





### Valore Immobile:

Tenendo conto di quanto innanzi riportato, dell'analisi comparativa rispetto ad altre offerte immobiliari, dei dati raccolti dall'Agenzia del Territorio, si attribuisce all'immobile il valore di

**€ 250.000,00= (duecentocinquantamila/00)**

Ovvero la media tra il valore fornito dall'Agenzia del Territorio e la media dei prezzi richiesti in zona.

N.B.: rispetto alla quantificazione della predetta valutazione si deve tenere conto di due elementi:

- 1) l'Agenzia del territorio è aggiornata al semestre precedente e rispetto al semestre attuale, è stata rilevata una lieve flessione del mercato immobiliare (dato non preso in considerazione nel calcolo analitico);
- 2) Tra il valore di realizzo (prezzo effettivo di compravendita del bene) ed i prezzi richiesti, normalmente, sussiste una tolleranza nella zona del 7% circa (dato non preso in considerazione nel calcolo comparativo).

Ciò rilevato, il dato fornito potrebbe soffrire di un'oscillazione al ribasso compresa tra il 5% ed il 7%.

Tanto era dovuto per l'incarico affidatomi.

Distintamente.

Roma,

*William Tessitore*



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

**Provincia:** ROMA

**Comune:** ROMA

**Fascia/zona:** Periferica/PINETA SACCHETTI (VIA MATTIA BATTISTINI)

**Codice di zona:** D45

**Microzona catastale n.:** 58

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2800	3700	L	10,5	14	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2500	3300	L	9,3	12,5	L
Box	NORMALE	2100	2800	L	10,3	13,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	1550	2050	L			
Posti auto scoperti	NORMALE	900	1200	L			

∴ Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

∴ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

∴ Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

∴ La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

∴ Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

∴ Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

[Legenda](#)