

REPORT IMMOBILIARE

N. 904/2025

APPARTAMENTO
Via di Val Favara
Comune di Roma (RM)

€ 196.600,00

■ Descrizione dell'immobile

DESCRIZIONE

Appartamento al piano terra di circa 59 mq, composto da 4 vani: soggiorno, cucinino, camera, bagno, due ripostigli e una corte scoperta di quasi 200 mq. L'accesso all'unità avviene direttamente dall'esterno tramite un cancellino in ferro, adiacente all'area cortilizia/parcheggio condominiale. L'appartamento fa parte di un fabbricato degli anni '60, sviluppato su 6 piani fuori terra con circa 18 unità abitative. L'ingresso al condominio è garantito da cancello pedonale e carraio motorizzato, che conduce a un cortile in parte destinato a parcheggio. Lo stabile si presenta in ottimo stato di manutenzione, mentre l'appartamento necessita di una ristrutturazione completa, essendo attualmente in pessime condizioni. Situato nell'area ovest di Roma, all'interno del Grande Raccordo Anulare, l'immobile si trova a ridosso del polo sanitario dell'Ospedale Gemelli e dell'Università Cattolica del Sacro Cuore, in una zona ben collegata dai mezzi pubblici e vicina a tutte le principali arterie della città. La posizione consente di raggiungere facilmente la stazione ferroviaria di Valle Aurelia, collegata a Roma Termini, gli aeroporti di Fiumicino e Ciampino e il porto di Civitavecchia, ideale per chi viaggia spesso. L'adiacente Parco di Valle Aurelia offre un ampio polmone verde, mentre nelle vicinanze si trovano negozi, supermercati e servizi di ogni genere. Città del Vaticano e il centro storico di Roma sono facilmente raggiungibili. Nonostante l'attuale stato di manutenzione richieda un intervento completo, questo appartamento rappresenta una straordinaria opportunità di investimento. La combinazione di una posizione strategica, la prossimità a servizi, trasporti e aree verdi, e la possibilità di valorizzare la corte scoperta di quasi 200 mq, permette di trasformare completamente l'unità in una abitazione moderna e confortevole, perfetta per chi desidera vivere in una zona dinamica e ben servita di Roma.

MAPPA



■ Identificazione dell'immobile

 DESTINAZIONE	 TIPOLOGIA	 IDENTIFICAZIONE CATASTALE				
Residenziale	Appartamento	TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
		F		352	412	510
						RENDITA CAT.
						867,65

 UBICAZIONE			
REGIONE	COMUNE	PROVINCIA	INDIRIZZO
Lazio	Roma	RM	Via di Val Favara

■ Dati tecnici

 CATEGORIA CATASTALE	 SUPERFICIE CATASTALE	 SUPERFICIE COMMERCIALE	 NUMERO VANI	 BAGNI
A/2	Tot. 83 mq.		4	1

 BALCONI	 TERRAZZI	 LOGGE	 LIVELLO DI PIANO	 STATO MANUTENZIONE
			terra	mediocre

 STATO LOCATIVO	 CLASSE ENERGETICA	ID	SCADENZA
libero	F	5809122000707442	04/10/2032

NOTE

- Ape, prot. di presentazione n. 963411 del 04/10/2022
- Presente relazione di stima, redatta in data 22/09/2022, con riferimenti a pratiche edilizie e dati catastali
- Domanda di condono prot. n. 0/600615/0 con allegata pratica prot. n. 0/600614. Il tutto definito con procedura semplificata n. 412772 del 09/10/2025
- Le risponderenze edilizie, catastale e planimetrica dovranno essere, comunque, accertate a cura del proprietario prima del rogito.
- presente regolamento di condominio
- La parte venditrice è rappresentata da un amministratore di sostegno e che, di conseguenza, il perfezionamento dell'atto di trasferimento potrebbe richiedere tempi più lunghi rispetto a quelli ordinari.

Impianti dell'immobile



RISCALDAMENTO AUT.



SI



NO



CONDIZIONATORE



SI



NO



ALLARME



SI



NO



DOMOTICA



SI



NO

ALTRO

Pertinenze



GARAGE



SI



NO

SUPERFICIE



POSTO AUTO



SI



NO

SUPERFICIE



CANTINA



SI



NO

SUPERFICIE



SOFFITTA



SI



NO

SUPERFICIE



AREA ESTERNA



SI



NO

SUPERFICIE

200 mq. circa

ALTRA

Dotazioni condominiali



ASCENSORE



SI



NO



GIARDINO/AREA ESTERNA



SI



NO



TERRAZZA/LASTRICO SOLARE



SI



NO

ALTRO

Fattori posizione

VIABILITÀ ACCESSO



SI



NO

DOTAZIONE PARK



SI



NO

TRASPORTI PUBBLICI



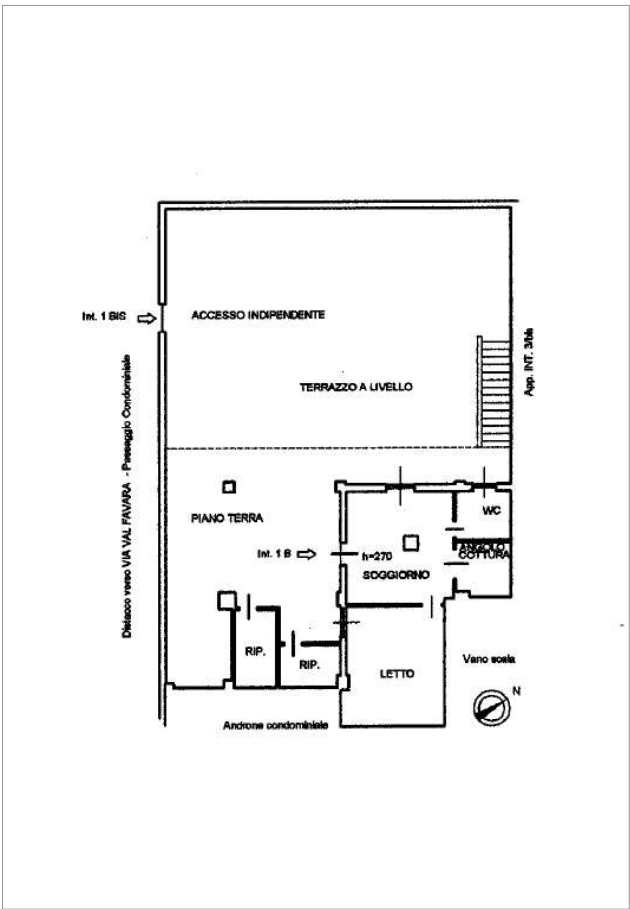
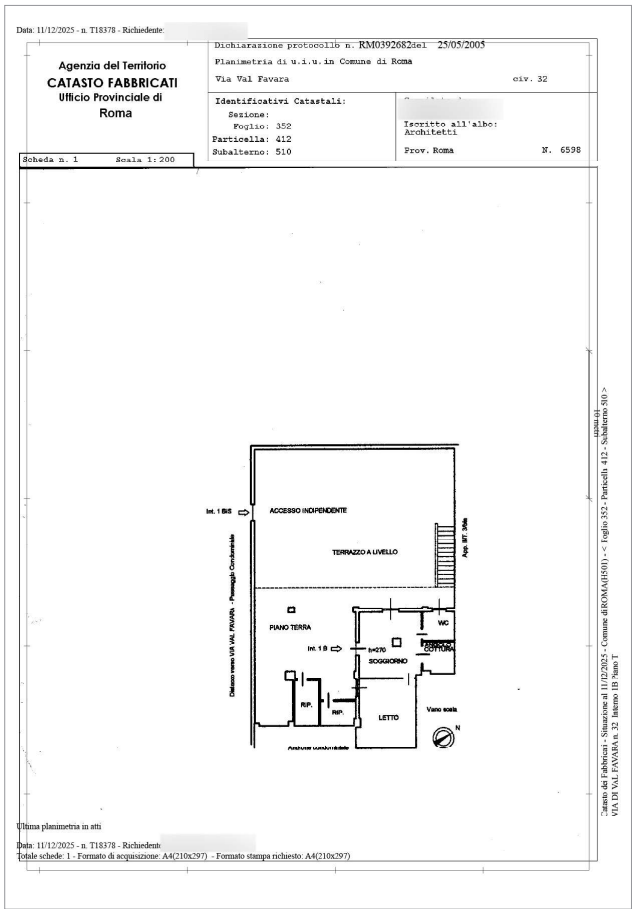
SI



NO

ALTRO

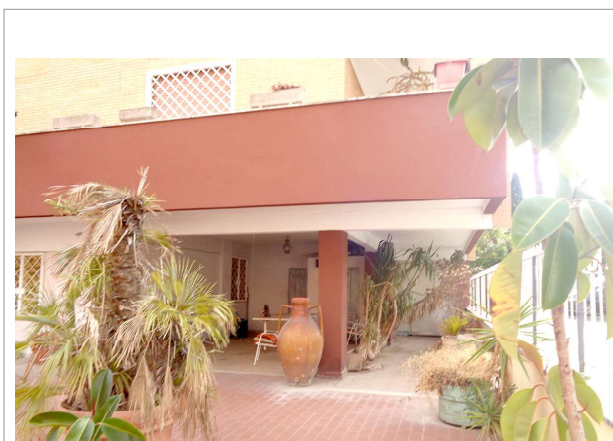
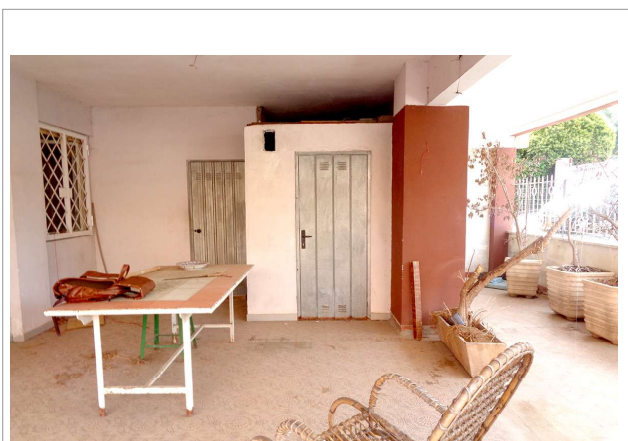
PLANIMETRIE



■ Galleria fotografica



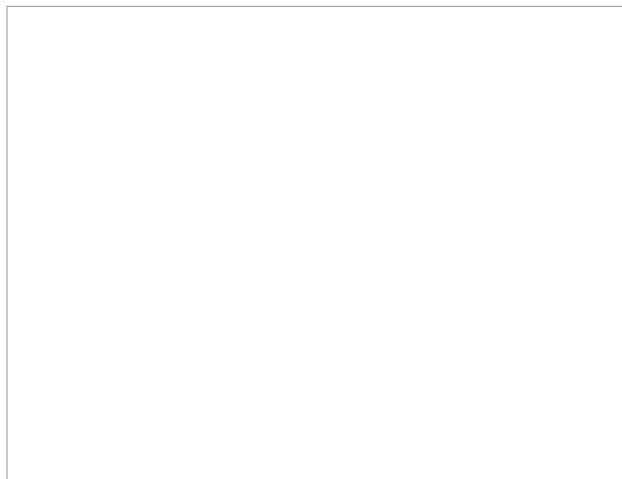
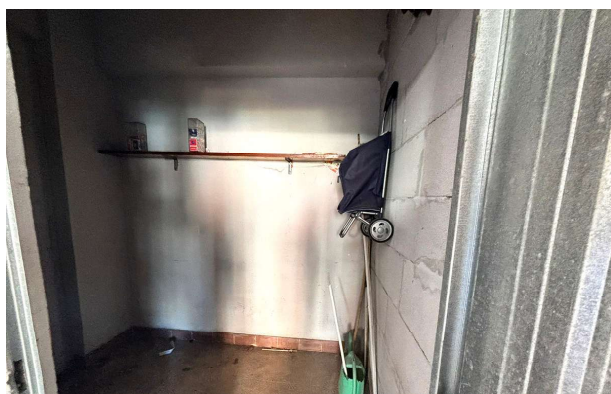
FOTO ESTERNI



■ Galleria fotografica



FOTO INTERNI



■ Dati informativi



RESPONSABILE VENDITE

Astetraprivati.it

staffvendite@astetraprivati.it

0586 201402



Per ulteriori informazioni e contenuti multimediali

**SCAN
ME**

GLOSSARIO DEI DATI TECNICI

Identificazione dell'immobile

DESTINAZIONE: indica la destinazione del bene (residenziale, direzionale, commerciale, produttiva, turistica, attività sportiva, agricola, ecc.; se il report riguarda immobili formati da più unità immobiliari tra loro funzionali e quindi considerati come unica entità viene indicata la destinazione principale.

TIPOLOGIA: indica il modo di classificare gli immobili in base alle loro caratteristiche edilizie-architettoniche, funzionali, dimensionali, ecc. (appartamento, garage, villa, villetta a schiera, capannone, albergo, ecc.)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: fornisce i dati di censimento catastale del bene (il principale nel caso di più unità immobiliari) con individuazione del tipo di catasto (Terreni o Fabbricati) dove risulta intestato.

UBICAZIONE: individua (insieme alla mappa) l'indirizzo del bene.

Dati tecnici

La prima parte fornisce una serie di ulteriori elementi utili ad individuare le caratteristiche dell'immobile per la sua collocazione nel segmento di mercato di appartenenza.

CATEGORIA CATASTALE: individua la categoria di classamento del bene principale.

SUPERFICIE CATASTALE: indica la superficie catastale totale (compreso quindi le aree esterne e presenti) che è riportata nella visura catastale; per immobili speciali e particolari appartenenti alle categorie D e E il dato non è disponibile: Tale situazione può avverarsi anche per le altre categorie in condizioni particolari quali, ad esempio, la mancanza della planimetria catastale nell'archivio dell'A.d.E.

N. VANI: indica il numero di vani dell'unità immobiliare principale (camere, sala, soggiorno, studio, cucina-tinello, cucina quando posta in un singolo vano apposito superiore ai 4 mq.)

BAGNI: fornisce il numero di servizi igienici presenti nel bene, compreso quelli non dotati di tutti gli accessori.

LIVELLO DI PIANO: è la collocazione dell'unità immobiliare principale rispetto ai piani che compongono il fabbricato di cui fa parte, tra il piano primo e l'ultimo piano viene indicato il piano intermedio (la precisazione del piano effettivo è comunque indicata nella descrizione dell'immobile).

STATO DI MANUTENZIONE: il dato fornisce l'indicazione dello stato generale di manutenzione con riferimento all'unità principale, con esclusione delle parti comuni in caso di condominio e parti esterne (eventualmente individuabili dalla documentazione fotografica)

STATO OCCUPATIVO: informa sulla presenza o meno di contratti di locazione o comodato o altri atti equipollenti per l'occupazione del bene principale da parte di terzi; se l'occupante è lo stesso proprietario l'immobile viene indicato libero.

CLASSE ENERGETICA: è il riferimento alle caratteristiche costruttive e alle dotazioni dell'unità immobiliare rispetto alla loro capacità di contenimento energetico, espresso in lettere latine; la classe A (e le sottoclassi con i segni +) individuano immobili con migliori caratteristiche di contenimento energetico, che peggiorano man mano che si prosegue con le lettere dell'alfabeto; la classe G è quella peggiore. Ad una maggiore efficienza energetica corrisponde un risparmio monetario nei consumi degli impianti primari.

IMPIANTI DELL'IMMOBILE: segnala la presenza o meno dei principali impianti che possono essere presenti nell'unità immobiliare e apprezzati dal mercato immobiliare

PERTINENZE: se presenti sono indicate le principali pertinenze o accessori indiretti (non collegati direttamente all'unità immobiliare) con la loro superficie.

DOTAZIONI CONDOMINIALI: se presente un condominio segnala la presenza o meno dei principali impianti o dotazioni condominiali che possono essere apprezzate dal mercato immobiliare.



Rete Aste S.r.l.

Scali d'Azeglio, 2/6 | 57123 Livorno (LI)

Tel. 0586 201402 | staffvendite@astetrprivati.it

www.reteaste.it

Seguici su

