

**REPORT
VALUTA
IMMOBILE**

29/1/2026

NEGOZIO - ROMA
in Viale Libia

Caratteristiche dell'immobile

La mappa mostra la localizzazione geografica dell'immobile.



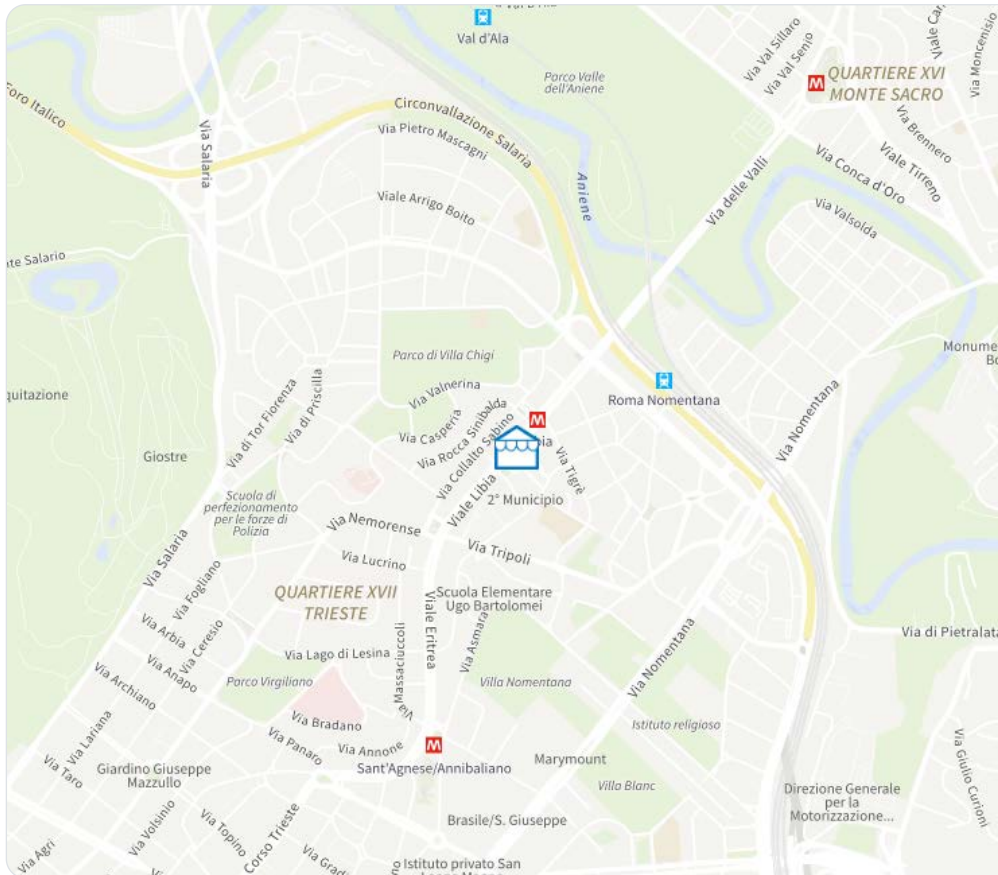
INDIRIZZO

Viale Libia, Roma, RM



ZONA

Africano - Villa Chigi, Roma



ROMA

NEGOZIO DI 150 m²
in Viale Libia



- TIPOLOGIA
Negozio
- STATO DI MANUTENZIONE
Buono / Abitabile
- NUMERO DI VETRINE
2
- LOCALI E SUPERFICIE
4 | 150 m²
- BAGNI
2
- DISPONIBILITÀ
No
- ANNO DI COSTRUZIONE
1960
- EFFICIENZA ENERGETICA
D



Indice di qualità

3/5

L'indice sintetizza la qualità dell'immobile considerando le sue caratteristiche e il contesto in cui è inserito.



LOCALIZZAZIONE



STATO



CARATTERISTICHE



REDDITIVITÀ



Situato in Viale Libia, nel cuore del vivace quartiere Africano - Villa Chigi a Roma, questo negozio al piano terra offre 150 mq di spazio ben distribuito in 4 locali, in buono stato e pronto all'uso. La posizione strategica garantisce un'ottima visibilità e accessibilità, con numerosi servizi nelle immediate vicinanze: scuole, supermercati, farmacie e banche sono facilmente raggiungibili a piedi. La vicinanza alla stazione ferroviaria e all'ospedale assicura ulteriori comodità e sicurezza.

ANALISI DELLE SUPERFICI

NEGOZIO - LOCALE COMMERCIALE 150 m²

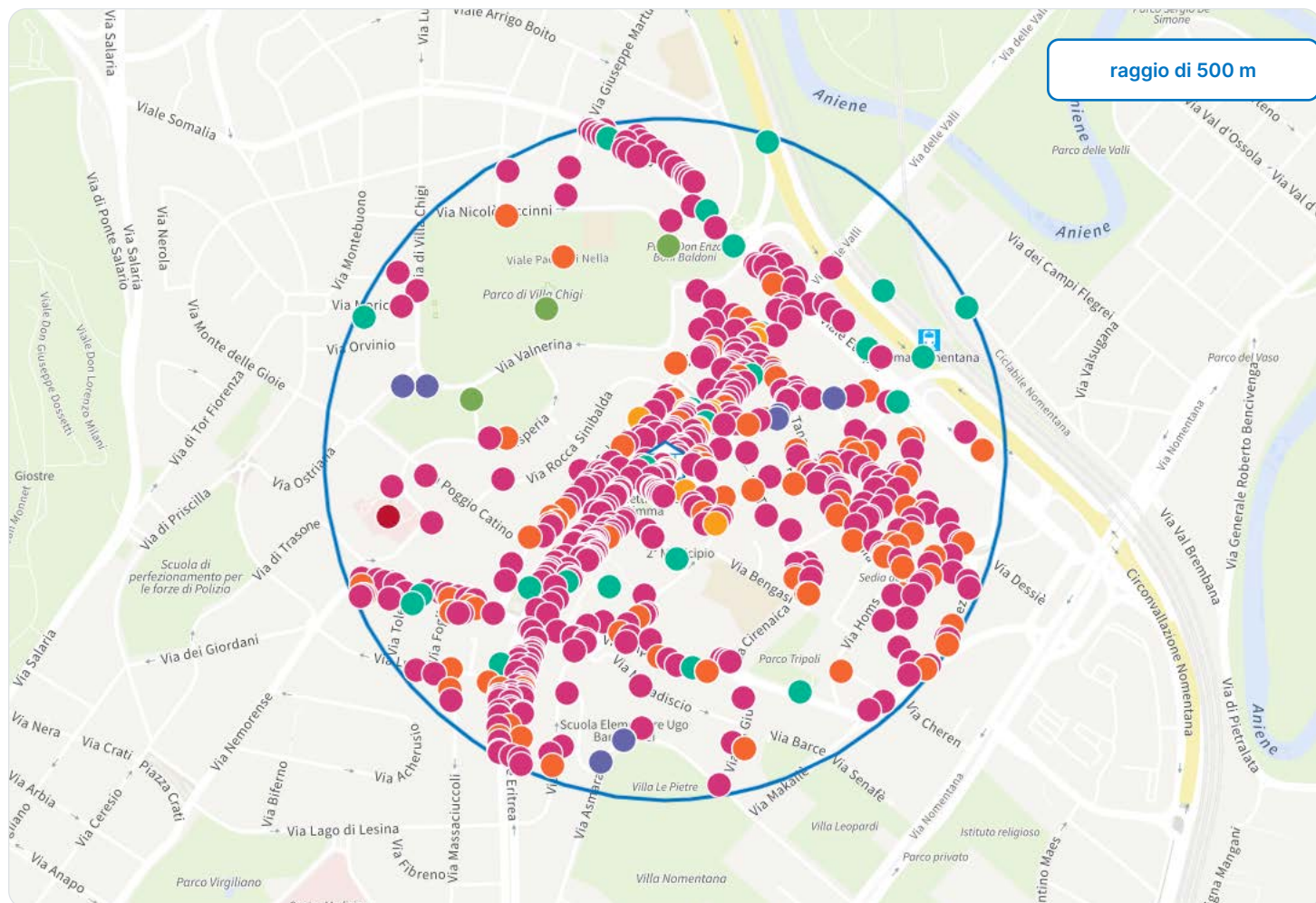
SUPERFICIE TOTALE 150 m²

SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE 150 m²

Attrattività commerciale

Servizi disponibili nell'area in cui è situato l'immobile.

NEGOZIO DI 150 m²
in Viale Libia



NEGOZI

532 entro 500 m

- 168 DI ABBIGLIAMENTO
- 232 DI SERVIZI
- 132 DI BELLEZZA



TRASPORTI

22 entro 500 m

- 18 FERMATE BUS/TRAM
- 1 STAZIONE METRO
- 3 PARCHEGGI



HOTEL

Non sono presenti hotel in questa zona



SCUOLE E UNIVERSITÀ

Primi 3 di 12 entro 500 m

- IC MONTESSORI
- IC VIA VOLSINIO
- NIDO VILLA CHIGI



RISTORANTI

Primi 3 di 118 entro 500 m

- OSTERIA 20&20
- RISTORANTE CAMPISI
- PASTARMONICA



ALTRE ATTIVITÀ

7 entro 500 m

- 3 FARMACIE
- 3 SUPERMERCATI
- 1 PALESTRE



OSPEDALI

1 entro 500 m

- CLINICA SANATRIX



SERVIZI FINANZIARI

3 entro 500 m

- 3 BANCHE



PARCHI

Primi 3 di 3 entro 500 m

- PARCO DI VILLA CHIGI
- VILLA LEOPARDI
- PARCO DON BALDONI

Quotazioni OMI

Quotazioni di prezzo secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (AdE)

ZONA
ROMA - Zona OMI C21

PERIODO DI RIFERIMENTO
1° semestre 2025



Quotazione per stato manutentivo

Quotazioni di prezzo secondo OMI per gli stati manutentivi disponibili nella zona.

[Agenzia delle entrate](#)

STATO *	CATEGORIA	VALORE VENDITA			YoY	LOCAZIONE MENSILE			YoY
		Min	Med	Max €/m²		Min	Med	Max €/m²	
Ottimo	Commerciale	3.100	3.500	3.900	-7,89 %	22	24,75	27,5	-1 %
Normale	Commerciale	2.450	2.775	3.100	-8,26 %	17,3	19,65	22	-1,75 %
Scadente	Commerciale	1.950	2.200	2.450	-7,37 %	13,8	15,55	17,3	-0,64 %

* Per i negozi la classificazione OMI è riferita alla posizione commerciale e non allo stato conservativo.

Quotazioni per tipologia

Quotazioni di prezzo secondo OMI per le tipologie disponibili nella zona.

[Agenzia delle entrate](#)

TIPOLOGIA	CATEGORIA	VALORE VENDITA			YoY	LOCAZIONE MENSILE			YoY
		Min	Med	Max €/m²		Min	Med	Max €/m²	
Negozi	Commerciale	2.450	2.775	3.100	-8,26 %	17,3	19,65	22	-1,75 %

ROMA

NEGOZIO DI 150 m²
in Viale Libia

ZONA OMI

Comune: ROMA

Zona: ROMA - ZONA OMI C21

Tipologia: NEGOZI

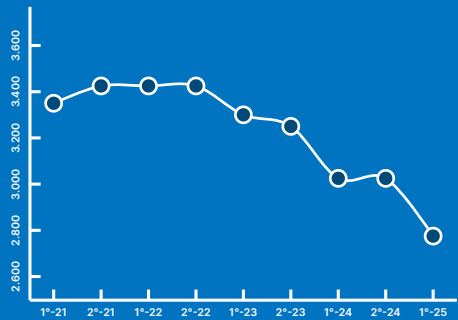
Stato Conservativo: NORMALE

Periodo: 1° SEMESTRE 2025

QUOTAZIONI VENDITA (€/m², dati semestrali)

2.775 €/m² -8,26% su 2° sem. 2024
-8,26% su 1° sem. 2024

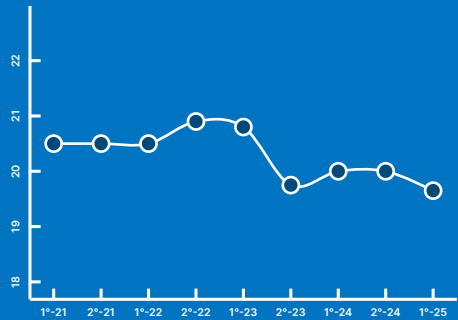
min 2.450 €/m² | max 3.100 €/m²



LOCAZIONE MENSILE (€/m², dati semestrali)

19,65 €/m² -1,75% su 2° sem. 2024
-1,75% su 1° sem. 2024

min 17 €/m² | max 22 €/m²



Popolazione e famiglie

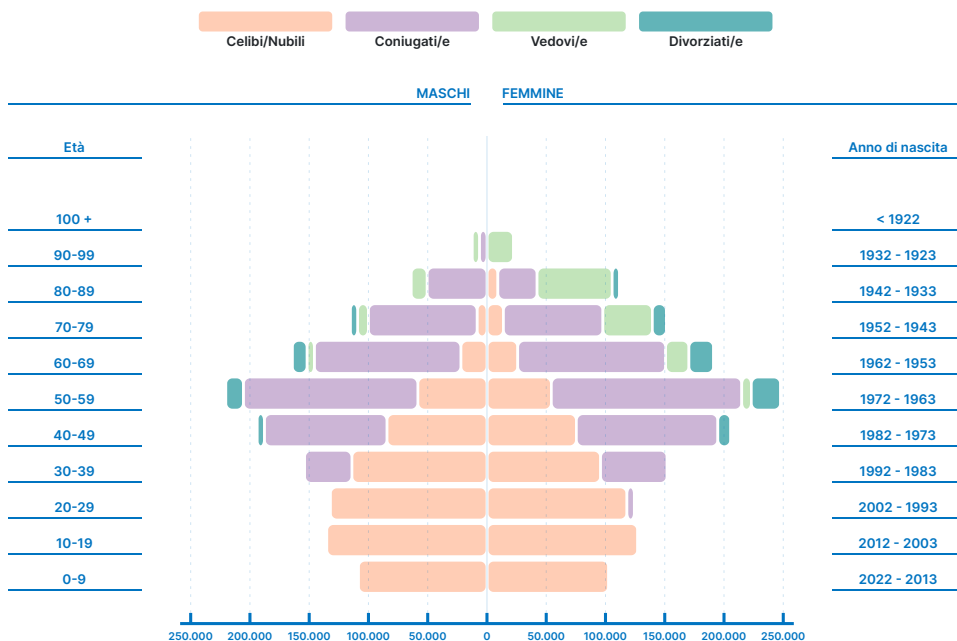
Caratterizzazione socio demografica dell'area.

Analizzando i dati socio economici dell'area intorno all'immobile, entro un raggio di 500 metri vivono circa 16.412 persone, suddivise in circa 8.501 famiglie con una dimensione media di 1,9 componenti. La popolazione straniera rappresenta circa il 7%. A livello comunale, la distribuzione di genere vede una percentuale del 48% di uomini e il restante 52% di donne. L'età media si attesta intorno ai 46,1 anni, con il 15% di residenti sotto i 18 anni, il 62% tra i 18 e i 64 anni, e il 23% oltre i 65 anni. Guardando allo stato civile, si nota che il 47% della popolazione è celibe o nubile, il 42% è sposato/a, il 4% è divorziato/a e il 7% è vedovo/a.

Piramide socio-demografica

Popolazione residente nel comune per genere, stato ed età. Sotto l'1,5% non sono rappresentati i valori.

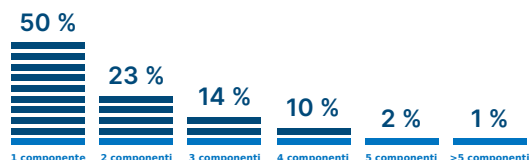
ISTAT



Famiglie per numero di componenti

Composizione dei nuclei familiari locali.

ISTAT



ROMA

NEGOZIO DI 150 m²
in Viale Libia



POPOLAZIONE

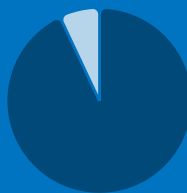
16k

+ 3%
sul 2011

NAZIONALITÀ

Italiani: 93%

Stranieri: 7%



PROVENIENZA

32%

Europa

15%

America

0%

Oceania

5%

Africa

48%

Asia



FAMIGLIE

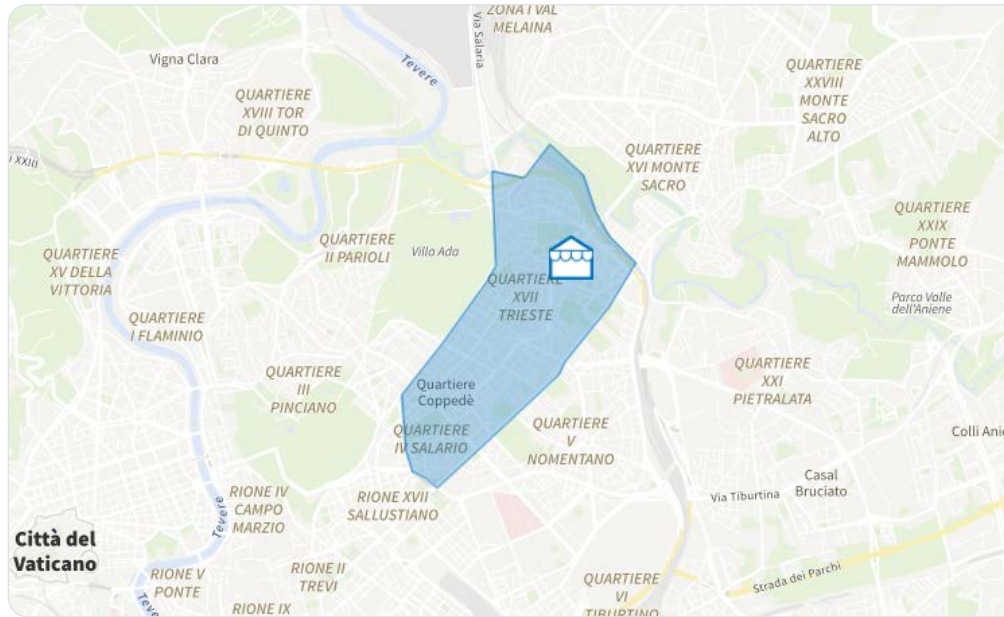
8.501

Mercato di zona

La mappa mostra la posizione dell'immobile nella zona di riferimento.

ZONA
Salario, Trieste

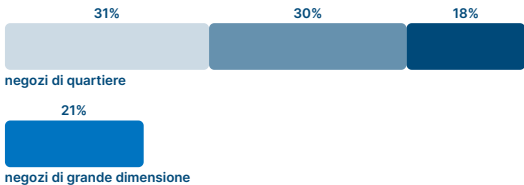
PERIODO DI RIFERIMENTO
Dicembre - 2025



Superfici

Negozi in vendita nella zona per classi di superficie.

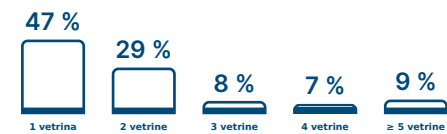
[Immobiliare.it](#)



Vetrine

Negozi in vendita nella zona per numero di vetrine.

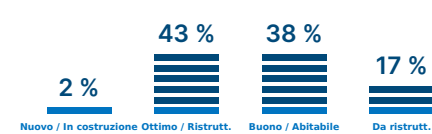
[Immobiliare.it](#)



Stato manutentivo

Negozi in vendita nella zona per stato di manutenzione.

[Immobiliare.it](#)

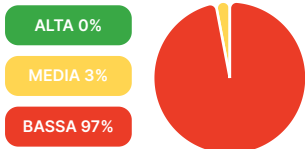


Altre caratteristiche

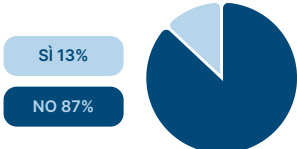
Caratteristiche negli annunci di negozi nella zona.

[Immobiliare.it](#)

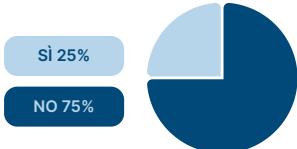
EFFICIENZA ENERGETICA



MAGAZZINO



CANNA FUMARIA



ROMA

NEGOZIO DI 150 m²
in Viale Libia

NEGOZI IN VENDITA



165 - 7,82% su Nov 2025
+ 12,12% su 2024

OCCUPATI

39%

Negozi in vendita che risultano a reddito/locati rispetto al totale degli immobili commerciali in vendita.

DINAMICITÀ NELLA ZONA

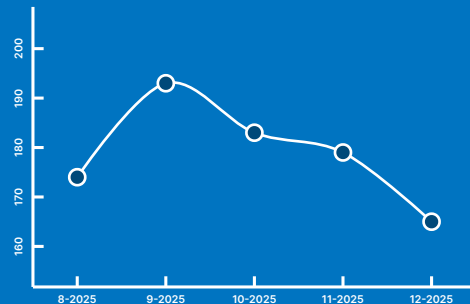
Misura il tasso di ricambio degli annunci di negozi in vendita nella zona.



TIPO DI LICENZE



TOTALE ANNUNCI



Mercato di zona

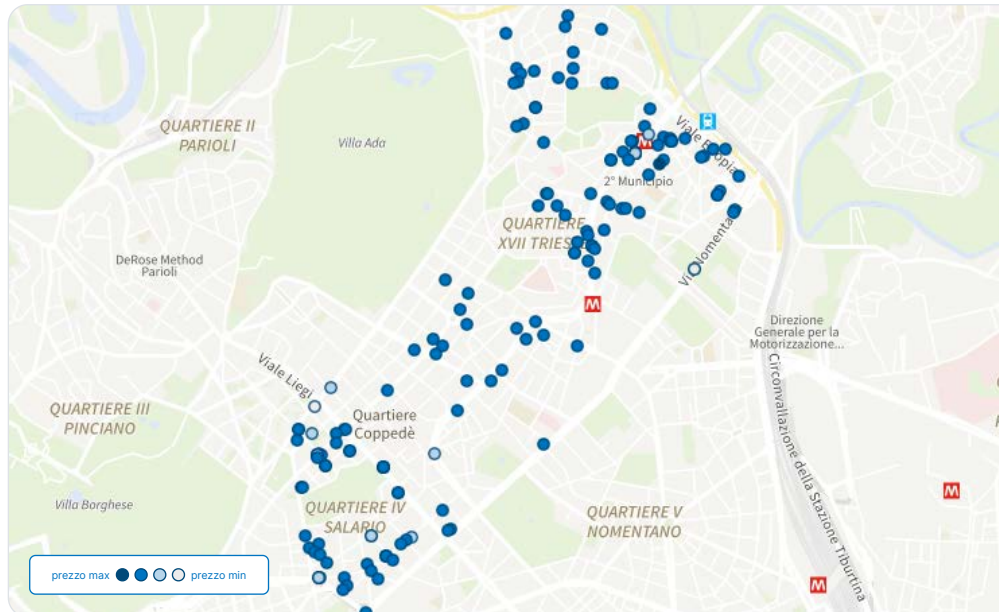
Prezzi proposti negli annunci di negozi in vendita nella zona.



ZONA
Salario, Trieste



PERIODO DI RIFERIMENTO
Dicembre - 2025



ROMA

NEGOZIO DI 150 m²
in Viale Libia

PREZZO MEDIO

552.345 € 0% su Nov 2025
-23,7% su 2024

min 55.000 € | max 3.300.000 €

PREZZO UNITARIO MEDIO

3.963 €/m² +1,07% su Nov 2025
-13,32% su 2024

min 756 €/m² | max 9.231 €/m²

RIBASSI DI PREZZO

Percentuale degli annunci che hanno subito una riduzione nel prezzo di offerta originario e la relativa percentuale di sconto.

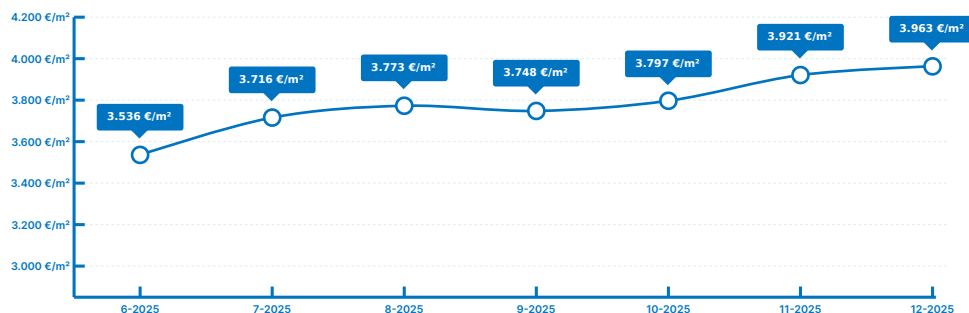
ANNUNCI RIBASSATI 0,61%

RIBASSO MEDIO -4,35%

Variazione del prezzo unitario

Andamento temporale del prezzo al metro quadro negli annunci di negozi in vendita nella zona.

Immobiliare.it

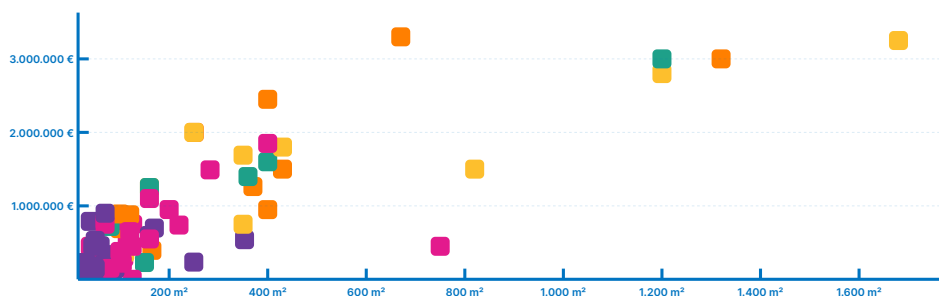


Prezzo VS Superficie

Prezzo al metro quadro negli annunci di negozi in funzione della superficie calpestabile e del numero di vetrine.

Immobiliare.it

1 vetrina 2 vetrine 3 vetrine 4 vetrine ≥ 5 vetrine



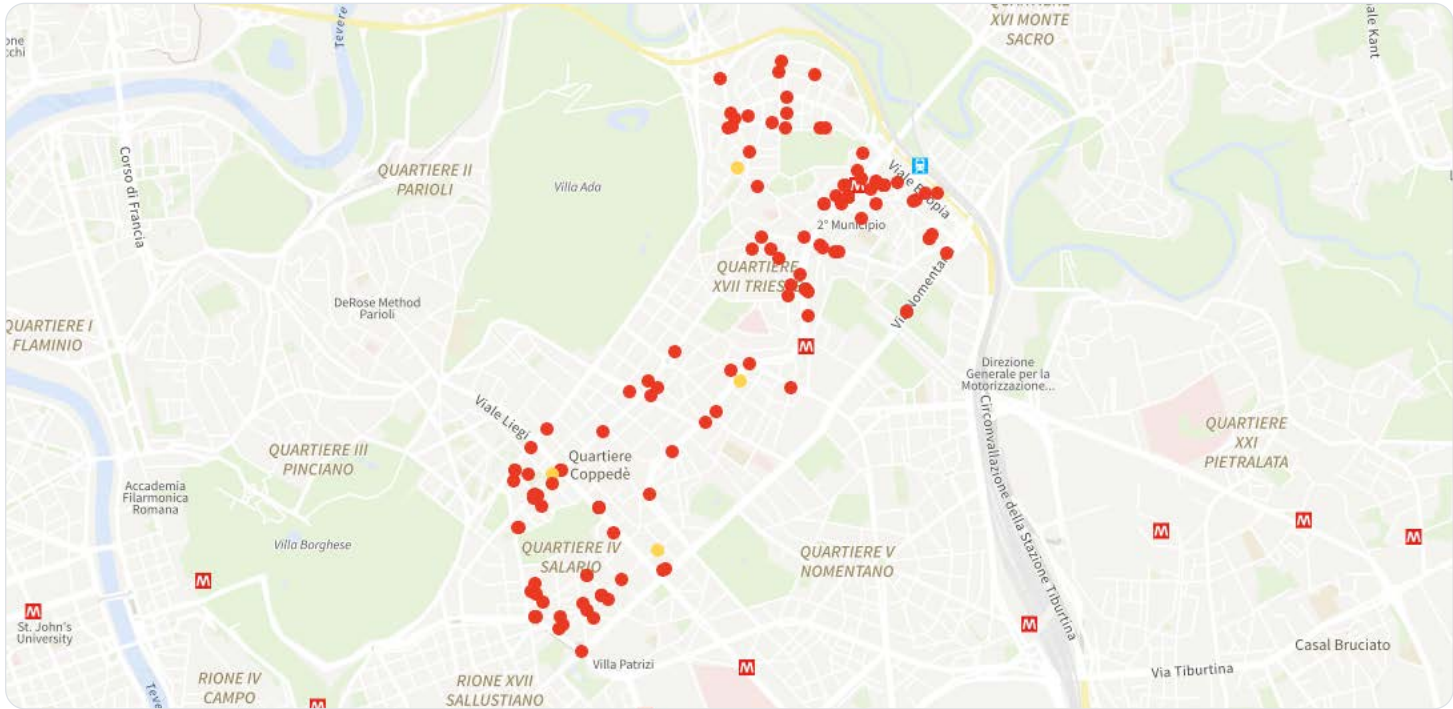
Efficienza energetica

Indicatori legati all'efficienza energetica degli immobili in zona

NEGOZIO DI 150 m²
in Viale Libia

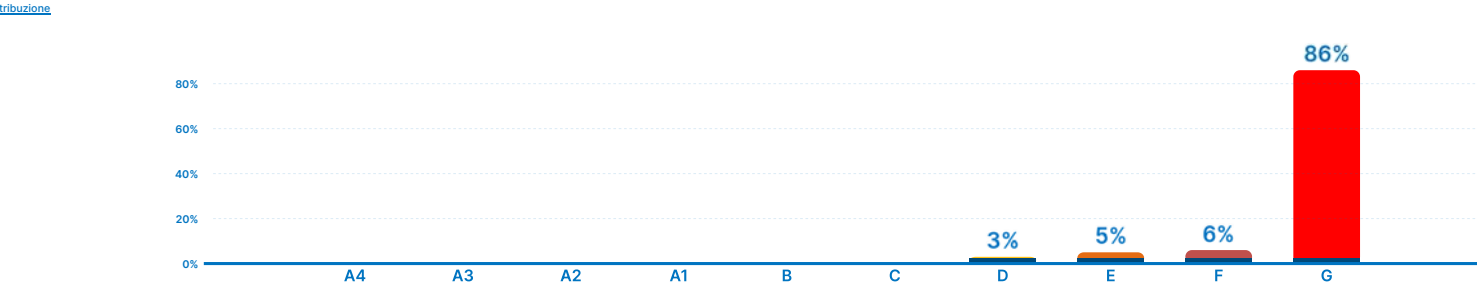
ZONA
Salario, Trieste

PERIODO DI RIFERIMENTO
Dicembre - 2025



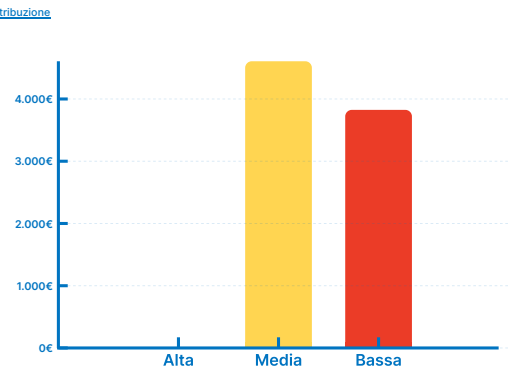
Distribuzione percentuale per classe

Negozi in vendita nella zona per classe energetica.



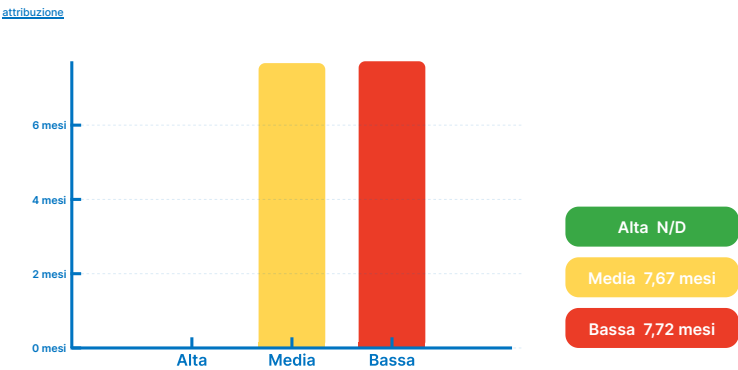
Prezzo medio per classe

Prezzi proposti per la vendita di negozi nella zona.



Time on market per classe

Da quanto tempo sono ancora sul mercato gli annunci di negozi.



Valutazione

Stima del valore dell'immobile.

ROMA

NEGOZIO DI 150 m²
in Viale Libia

VALORE DI STIMA

507.069 €

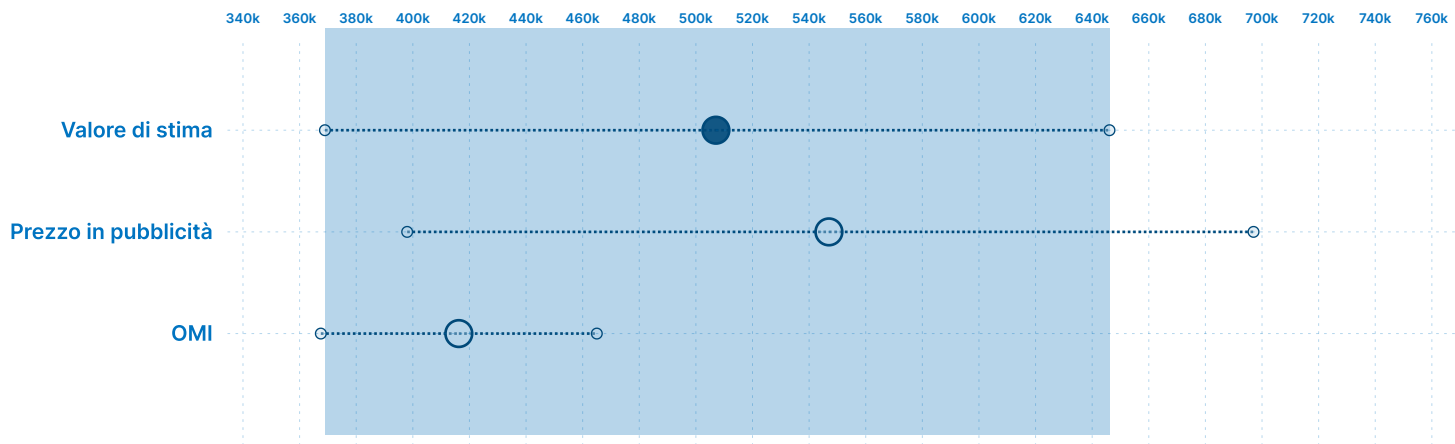
CANONE STIMATO

3.960 €

PROPOSTA DI PREZZO IN PUBBLICITÀ

547.000 €

Benchmark di mercato

Confronto tra prezzi per definire il
valore dell'immobile.[Immobiliare.it](#)

POTENZIALI INTERESSATI

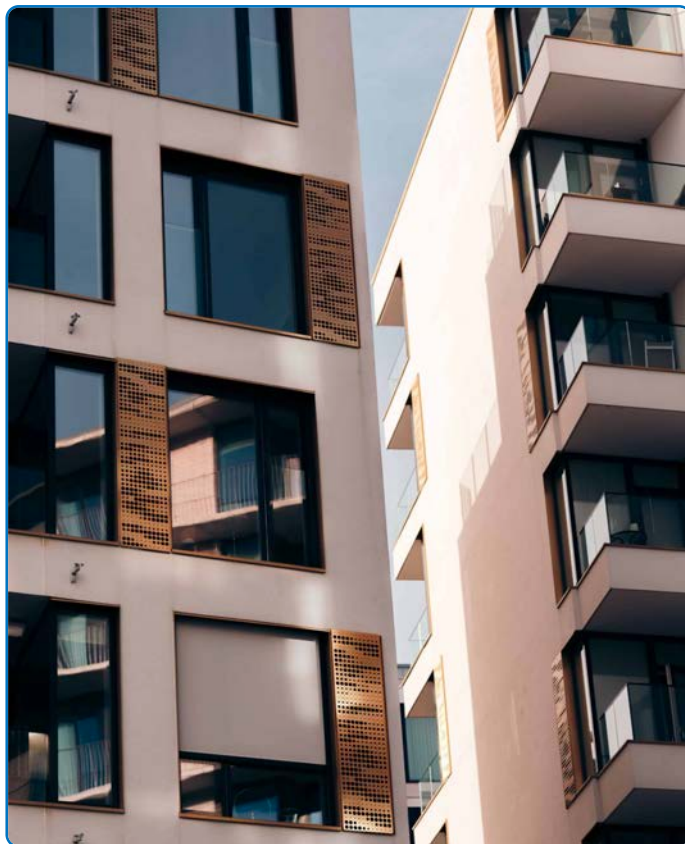
161

RENDIMENTO MEDIO LORDO

8,69% annuo

Allegati

NEGOZIO DI 150 m²
in Viale Libia



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI		APE																																																
CODICE IDENTIFICATIVO: xxxxxxxxxxxx VALIDO FINO AL: 31/12/2017																																																		
DATI GENERALI																																																		
Destinazione d'uso ☐ Residenziale ☒ Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E.2 - Edificio adibito ad ufficio ed assimilabili	Oggetto dell'attestato ☐ Intero edificio ☒ Unità immobiliare ☐ Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: nd	☐ Nuova costruzione ☐ Passaggio di proprietà ☒ Locazione ☐ Ristrutturazione importante ☐ Riqualificazione energetica ☐ Altro: _____																																																
Dati identificativi																																																		
Regione : Lazio Comune : Roma (RM) Indirizzo : xxxxxxxx Piano : x Interno : Coordinate GIS : 0.000 ; 0.000		Zona climatica : D Anno di costruzione: fine '800 (stima) Superficie utile riscaldata: 303.5 m ² Superficie utile raffrescata: 303.5 m ² Volume lordo riscaldato: 1272.7 m ³ Volume lordo raffrescato: 1272.7 m ³																																																
<table border="1"><thead><tr><th colspan="2">Comune catastale</th><th colspan="4">Roma (RM)</th><th colspan="2">Sezione</th><th colspan="2">Foglio</th><th colspan="2">xxx</th><th colspan="2">Particella</th><th colspan="2">xx</th></tr><tr><th>Subalterni</th><th>da</th><th>xx</th><th>a</th><th>xx</th><th>da</th><th>a</th><th>da</th><th>a</th><th>da</th><th>a</th><th>da</th><th>a</th><th>da</th><th>a</th><th></th></tr></thead><tbody><tr><td>Altri subalterni</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>			Comune catastale		Roma (RM)				Sezione		Foglio		xxx		Particella		xx		Subalterni	da	xx	a	xx	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a		Altri subalterni															
Comune catastale		Roma (RM)				Sezione		Foglio		xxx		Particella		xx																																				
Subalterni	da	xx	a	xx	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a																																				
Altri subalterni																																																		
Servizi energetici presenti																																																		
☒ Climatizzazione invernale ☒ Climatizzazione estiva	☐ Ventilazione meccanica ☒ Prod. acqua calda sanitaria	☒ Illuminazione ☐ Trasporto di persone o cose																																																
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO																																																		
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.																																																		
Prestazione energetica del fabbricato		Prestazione energetica globale	Riferimenti																																															
<table border="1"><thead><tr><th>INVERNO</th><th>ESTATE</th></tr></thead><tbody><tr><td> </td><td> </td></tr></tbody></table>	INVERNO	ESTATE	 	 	<table border="1"><thead><tr><th colspan="2">EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="2">CLASSE ENERGETICA</td></tr><tr><td colspan="2">E</td></tr><tr><td colspan="2">EPgl,nren</td></tr><tr><td colspan="2">263.8</td></tr><tr><td colspan="2">kWh/m² anno</td></tr></tbody></table>	EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO		CLASSE ENERGETICA		E		EPgl,nren		263.8		kWh/m ² anno		Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: B (106.4) Se esistenti:																																
INVERNO	ESTATE																																																	
 	 																																																	
EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO																																																		
CLASSE ENERGETICA																																																		
E																																																		
EPgl,nren																																																		
263.8																																																		
kWh/m ² anno																																																		

Allegati

ROMA

NEGOZIO DI 150 m²
in Viale Libia

Data: 03/11/2016 - n. T285372 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	
Compilato da: Nocerà Salvatore		Protocollo n. RM0481334 del 20/04/2007	
Iscritto all'albo: Geometri		Tipo Mappale n. del	
Prov. Roma N. 9637		Scala 1 : 500	
Comune di Ardea		Dimostrazione grafica dei subalterni	
Sezione: Foglio: 47 Particella: 18			

giardino
sub. 502

altre util.

App. cop. piano terra n. 2

PIANO TERRA

alcantara

base comune
sub. 505

alcantara

App. cop. piano primo n. 3
sub. 504

PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO

Data: 03/11/2016 - n. T285372 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Chiusura: mon. 2

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2016 - Comune di ARDEA (M213) - < Foglio: 47 - Particella: 18 - Elaborato planimetrico >

ROMA

NEGOZIO DI 150 m²
in Viale Libia

[illegible]

Contatti

ROMA

NEGOZIO DI 150 m²
in Viale Libia

Immobiliare.it Insights

via Carlo Farini, 41
20159 Milano, IT

✉ esempioemail@mail.com

☎ +39021111111



Agente immobiliare:
Mario Rossi

✉ esempio@immobiliare.it

☎ +3902111111



Note / Descrizione

Immobiliare.it Insights è la proptech del gruppo di Immobiliare.it dedicata all'analisi e all'elaborazione dei dati del mercato immobiliare italiano ed estero per la creazione di servizi ad alto contenuto tecnologico e analitico rivolti principalmente al mondo dei servizi finanziari.

