



REPORT VALUTA IMMOBILE

29/1/2026

TRILOCALE - ROMA
in Via Ugo Ojetti

Caratteristiche dell'immobile

La mappa mostra la localizzazione geografica dell'immobile.



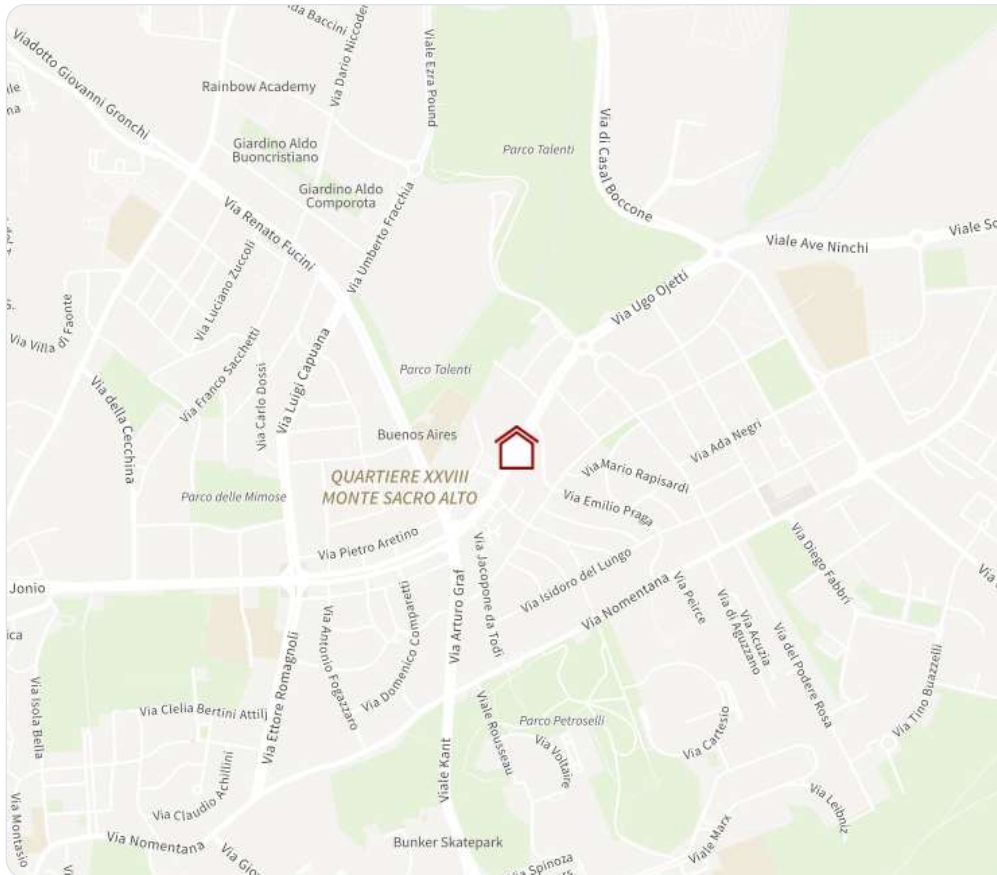
INDIRIZZO

Via Ugo Ogetti, Roma, RM



ZONA

Talenti - Monte Sacro, Roma



ROMA

TRILOCALE DI 100 m²
in Via Ugo Ogetti



- TIPOLOGIA
Appartamento
- STATO DI MANUTENZIONE
Buono / Abitabile
- LOCALI E SUPERFICIE
3 | 100 m²
- BAGNI
1
- PIANO
5°
- ASCENSORE
Sì
- ANNO DI COSTRUZIONE
1970
- EFFICIENZA ENERGETICA
D



Indice di qualità

4/5

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



LOCALIZZAZIONE

★★★★★



STATO

★★★★★



CARATTERISTICHE

★★★★★



REDDITIVITÀ

★★★★★

L'appartamento situato in Via Ugo Ogetti, nel cuore del quartiere Talenti - Monte Sacro a Roma, offre una superficie di 100 mq al 5° piano con ascensore. In buono stato e abitabile, l'immobile dispone di 3 locali ben distribuiti. La zona è estremamente comoda, con tre supermercati, scuole e un asilo a pochi passi. Servizi essenziali come banche, farmacie e un ospedale sono facilmente accessibili, mentre le aree verdi circostanti offrono spazi ideali per il tempo libero.

ANALISI DELLE SUPERFICI

ABITAZIONE 100 m²

SUPERFICIE TOTALE 100 m²

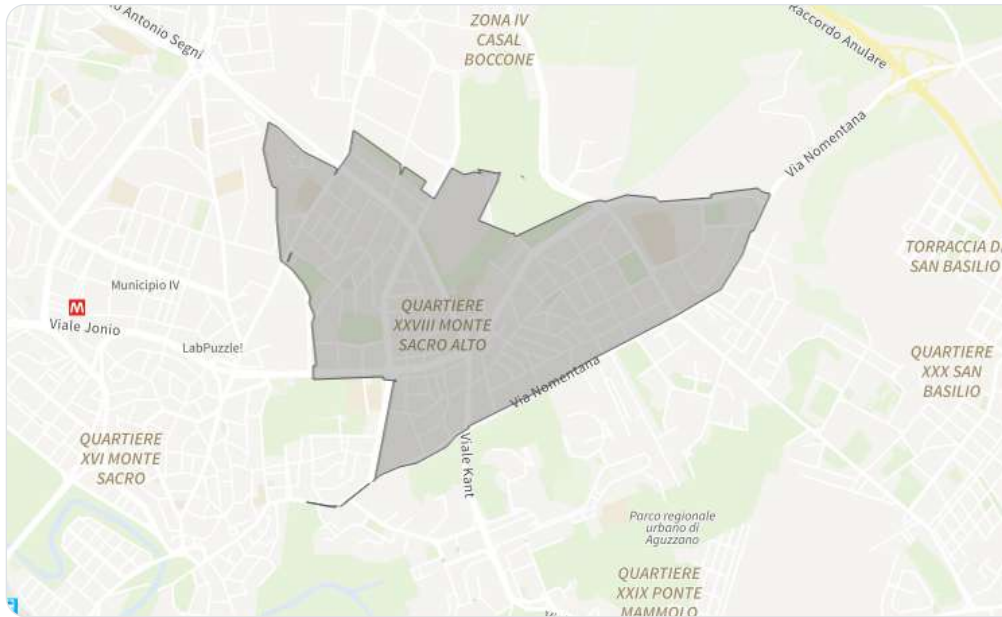
SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE 100 m²

Quotazioni OMI

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

ZONA
ROMA - Zona OMI D27

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 Min - Med - Max €/m²			YoY	LOCAZIONE MENSILE Min - Med - Max €/m²			YoY
Normale	Residenziale	2.650	3.125	3.600	-3,1 %	10	12	14	+ 15,38 %

Quotazioni per tipologia

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

[Agenzia delle entrate](#)

TIPOLOGIA	CATEGORIA	VALORE VENDITA Min - Med - Max €/m²			YoY	LOCAZIONE MENSILE Min - Med - Max €/m²			YoY
Abitazioni civili	Residenziale	2.650	3.125	3.600	-3,1 %	10	12	14	+ 15,38 %
Abitazioni di tipo economico	Residenziale	2.350	2.825	3.300	-2,59 %	9	10,9	12,8	+ 12,37 %

ROMA

TRILOCALE DI 100 m²
in Via Ugo Ojetti

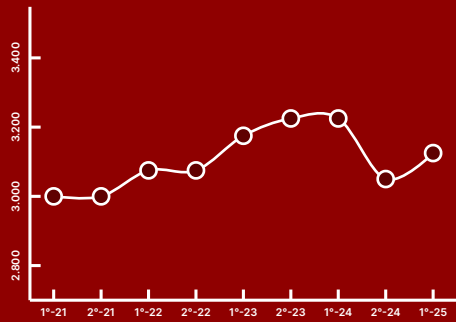
ZONA OMI

Comune: ROMA
Zona: ROMA - ZONA OMI D27
Tipologia: ABITAZIONI CIVILI
Stato Conservativo: NORMALE
Periodo: 1° SEMESTRE 2025

QUOTAZIONI VENDITA (€/m², dati semestrali)

3.125 €/m² +2,46% su 2° sem. 2024
-3,1% su 1° sem. 2024

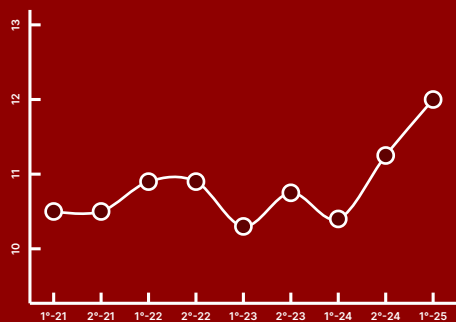
min 2.650 €/m² | max 3.600 €/m²



LOCAZIONE MENSILE (€/m², dati semestrali)

12 €/m² +6,67% su 2° sem. 2024
+15,38% su 1° sem. 2024

min 10 €/m² | max 14 €/m²

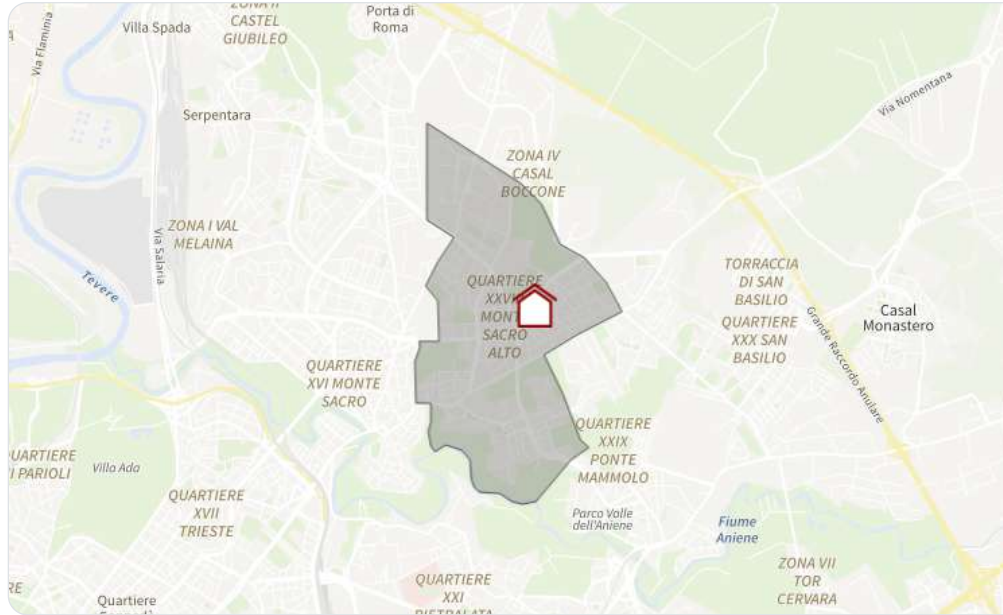


Mercato di zona

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

ZONA
Talenti - Monte Sacro

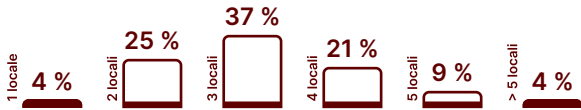
PERIODO DI RIFERIMENTO
Dicembre - 2025



Numero di locali

Appartamenti in vendita nella zona per numero di locali.

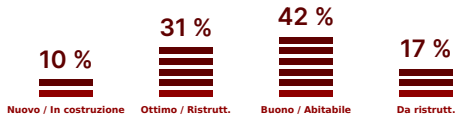
Immobiliare.it



Stato di manutenzione

Appartamenti in vendita nella zona per stato di manutenzione.

Immobiliare.it



Altre caratteristiche

Caratteristiche negli annunci di appartamenti nella zona.

Immobiliare.it

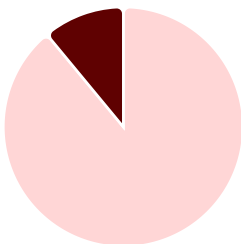
EFFICIENZA ENERGETICA

ALTA 16% MEDIA 9% BASSA 75%



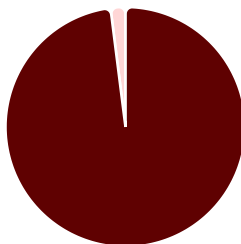
ASCENSORE

SÌ 89% NO 11%



GARAGE

SÌ 2% NO 98%



ROMA

TRILOCALE DI 100 m²
in Via Ugo Ojetti

APPARTAMENTI IN VENDITA



410 - 11,45% su Nov 2025
+ 14,63% su 2024

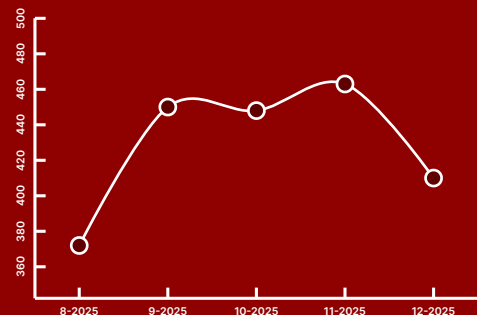
TIPOLOGIE

APPARTAMENTO	84 %
ATTICO / MANSARDA	13 %
VILLA	2 %
VILLETTA A SCHIERA	1 %

DINAMICITÀ

TOTALE ANNUNCI: 410	-11,45% ▼
STABILI: 279	+15,29% ▲
IN: 55	-46,6% ▼
OUT: 58	-30,95% ▼
IN/OUT: 0	+0,28% ▲

TOTALE ANNUNCI

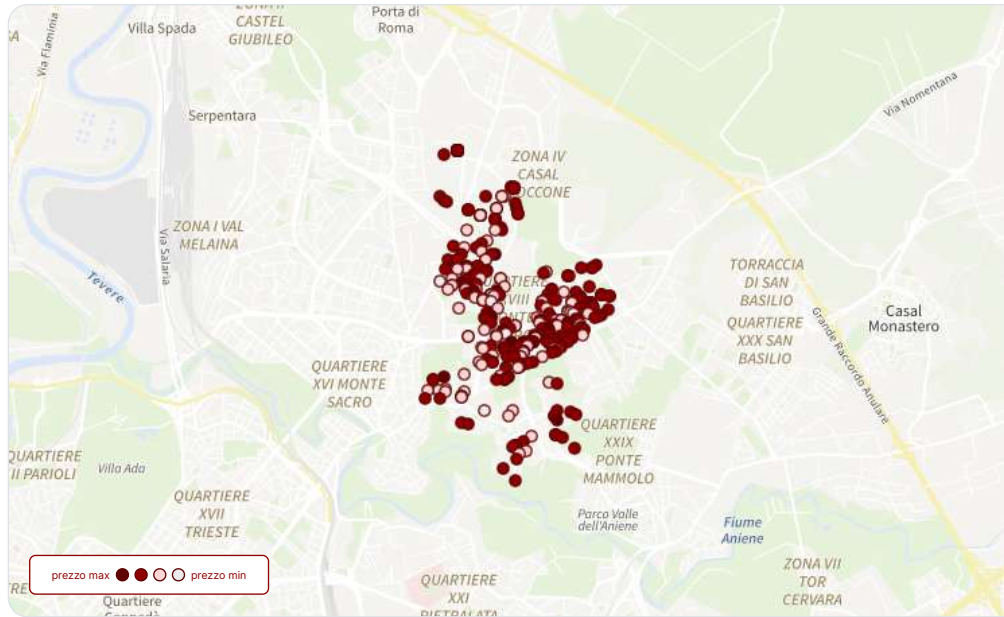


Mercato di zona

Prezzi proposti negli annunci di appartamenti in vendita nella zona.

ZONA
Talenti - Monte Sacro

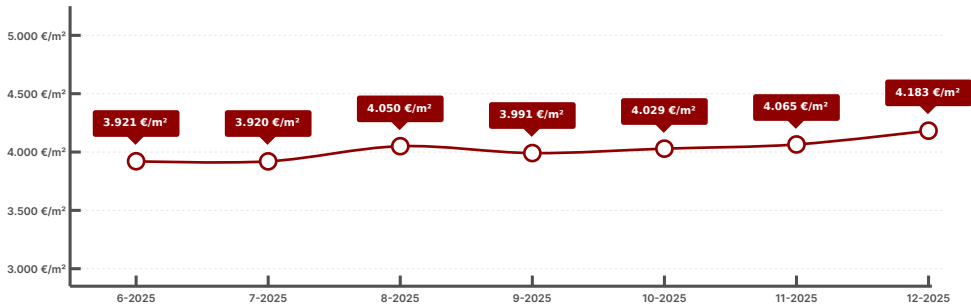
PERIODO DI RIFERIMENTO
Dicembre - 2025



Variazione del prezzo unitario

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

Immobiliare.it

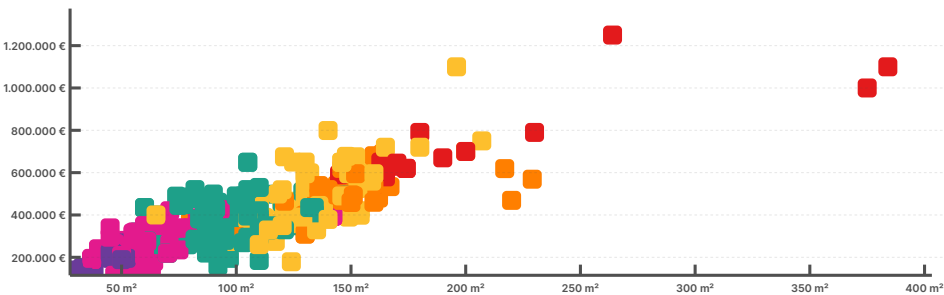


Prezzo VS Superficie

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

Immobiliare.it

1 locale 2 locali 3 locali 4 locali 5 locali >5 locali



ROMA

TRILOCALE DI 100 m²
in Via Ugo Ojetti

PREZZO MEDIO

401.117 € +1,53% su Nov 2025
-3,41% su 2024

min 195.000 € | max 690.000 €

PREZZO UNITARIO MEDIO

4.183 €/m² +2,9% su Nov 2025
-13,75% su 2024

min 2.690 €/m² | max 6.328 €/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 4,15%

RIBASSO MEDIO -5,5%

Mercato di zona

Caratterizzazione della domanda di mercato per la zona di riferimento.

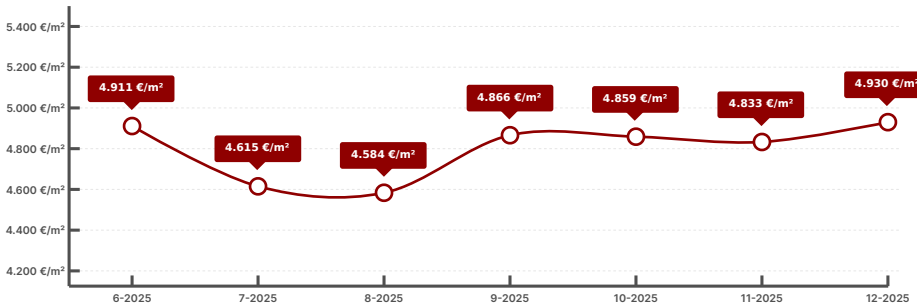
ZONA
Talenti - Monte Sacro

PERIODO DI RIFERIMENTO
Dicembre - 2025

Variazione della domanda

Storico dei prezzi richiesti dai possibili acquirenti per la zona in cui si trova l'immobile.

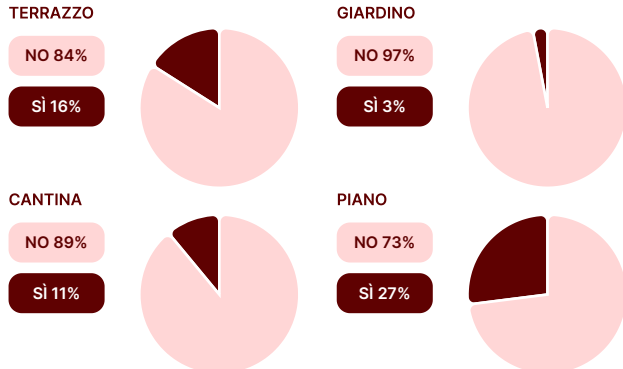
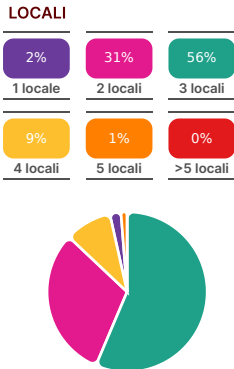
Immobiliare.it



Interesse per singole caratteristiche

Caratteristiche presenti nelle ricerche dei possibili acquirenti.

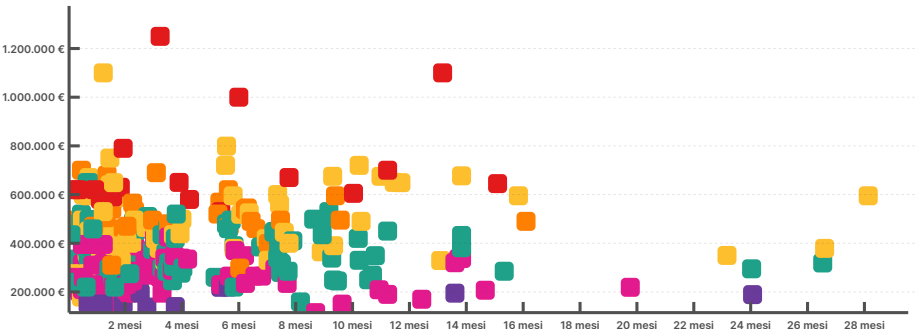
Immobiliare.it



Tempo VS Prezzo

Prezzi degli annunci di appartamenti in funzione di time on market e numero di locali.

Immobiliare.it



ROMA

TRILOCALE DI 100 m²
in Via Ugo Ojetti

INTERESSE POTENZIALE

Misura quanto sono ricercati gli annunci di appartamenti nella zona.



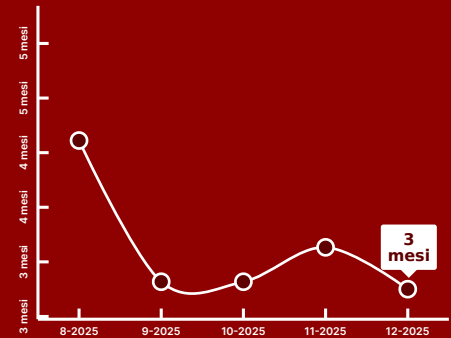
INTERESSE REALE

Misura quanto sono contattati gli annunci di appartamenti nella zona.



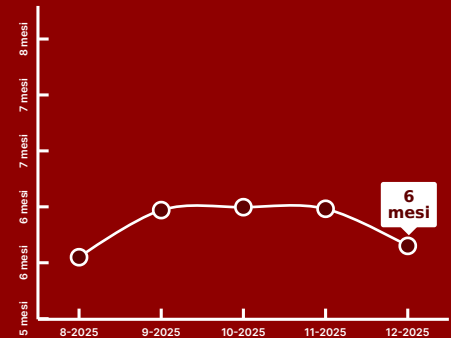
TIME TO SELL

Tempo necessario per vendere gli annunci di appartamenti nella zona.



TIME ON MARKET

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



Comparabili

Annunci relativi agli immobili più simili dei dintorni della proprietà analizzata.

TRILOCALE DI 100 m²
in Via Ugo Ojetti



TRILOCALE
€ 399.000

Prezzo al m²: € 3.990
Affinità: 99%

LOCALI E SUPERFICIE 3 100 m ²	STATO DI MANUTENZIONE Buono	DISTANZA DAL POI 0,15 km
PIANO Piano 4°	CLASSE ENERGETICA A-G	PUBBLICATO DA 2 mesi



TRILOCALE
€ 249.000

Prezzo al m²: € 2.830
Affinità: 98%

LOCALI E SUPERFICIE 3 88 m ²	STATO DI MANUTENZIONE Buono	DISTANZA DAL POI 0,23 km
PIANO Piano 4°	CLASSE ENERGETICA A-G	PUBBLICATO DA 10 mesi



TRILOCALE
€ 349.000

Prezzo al m²: € 3.035
Affinità: 97%

LOCALI E SUPERFICIE 3 115 m ²	STATO DI MANUTENZIONE Buono	DISTANZA DAL POI 0,4 km
PIANO Piano 4°	CLASSE ENERGETICA A-G	PUBBLICATO DA 11 mesi



TRILOCALE
€ 490.000

Prezzo al m²: € 4.757
Affinità: 97%

LOCALI E SUPERFICIE 3 103 m ²	STATO DI MANUTENZIONE Buono	DISTANZA DAL POI 0,44 km
PIANO Piano 4°	CLASSE ENERGETICA A-G	PUBBLICATO DA 3 mesi



TRILOCALE
€ 540.000

Prezzo al m²: € 5.934
Affinità: 97%

LOCALI E SUPERFICIE 3 91 m ²	STATO DI MANUTENZIONE -	DISTANZA DAL POI 0,53 km
PIANO Piano 5°	CLASSE ENERGETICA A-G	PUBBLICATO DA da 12 a 24 mesi



TRILOCALE
€ 550.000

Prezzo al m²: € 6.322
Affinità: 97%

LOCALI E SUPERFICIE 3 87 m ²	STATO DI MANUTENZIONE -	DISTANZA DAL POI 0,53 km
PIANO Piano 5°	CLASSE ENERGETICA A-G	PUBBLICATO DA da 12 a 24 mesi

Compravendite

Immobili simili venduti nei dintorni dell'immobile analizzato.

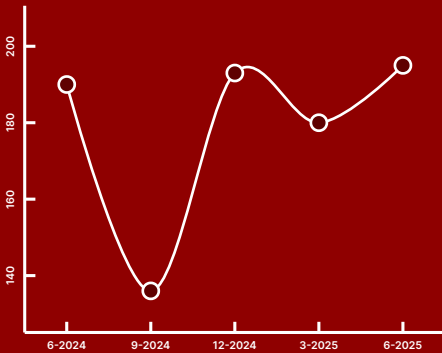
ROMA

TRILOCALE DI 100 m²
in Via Ugo Ojetti

 **ZONA**
Talenti - Monte Sacro

 **PERIODO DI RIFERIMENTO**
2° trimestre del 2025

**NUOVE
TRANSAZIONI**
195

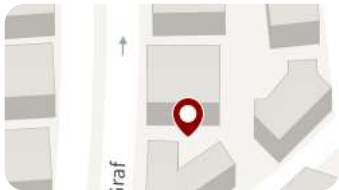
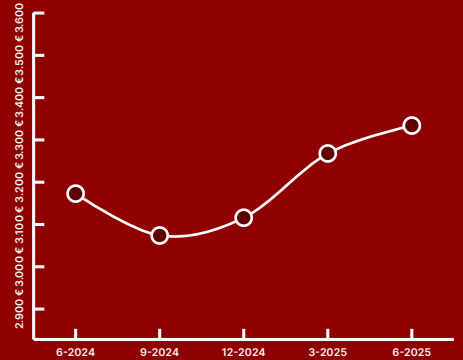


**SUPERFICIE
MEDIA**
108 m²

ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	100 m ²
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	81 m ²
ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE	70 m ²

**PREZZO
MEDIO**
285.707 €

Prezzo unitario medio → 3.334 €/m²



AB. CIVILE/ECON.
€ 240.000

Prezzo al m²: €2.778
Categoria catastale: A2

	INDIRIZZO Via Arturo Graf N.
	PIANO Piano 1°

	CONSISTENZA 86 m²
	MESE VENDITA Mag 2025



AB. CIVILE/ECON.
€ 270.000

Prezzo al m²: €2.373
Categoria catastale: A2

	INDIRIZZO Via Franco Sacchetti N.
	PIANO Piano 1°

	CONSISTENZA 114 m²
	MESE VENDITA Mag 2025

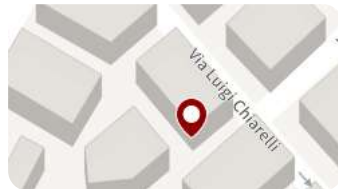


AB. CIVILE/ECON.
€ 295.000

Prezzo al m²: €3.391
Categoria catastale: A3

	INDIRIZZO Via Luciano Zuccoli N.
	PIANO Piano 2°

	CONSISTENZA 87 m²
	MESE VENDITA Mag 2025



AB. CIVILE/ECON.
€ 270.000

Prezzo al m²: €2.727
Categoria catastale: A2

	INDIRIZZO VIA LUIGI CHIARELLI N.
	PIANO Piano 3°

	CONSISTENZA 99 m²
	MESE VENDITA Mag 2025



AB. CIVILE/ECON.
€ 460.000

Prezzo al m²: €4.528
Categoria catastale: A2

	INDIRIZZO Via Carlo Dossi N.
	PIANO Piano 3°

	CONSISTENZA 102 m²
	MESE VENDITA Mag 2025



AB. CIVILE/ECON.
€ 280.000

Prezzo al m²: €2.718
Categoria catastale: A2

	INDIRIZZO Via Carlo Spegazzini N.
	PIANO Piano 1°

	CONSISTENZA 103 m²
	MESE VENDITA Mar 2025

Valutazione

Stima del valore dell'immobile.

ROMA

TRILOCALE DI 100 m²
in Via Ugo Ojetti

VALORE DI STIMA

MAX 384.000 €

345.000 €

MIN 306.000 €

CANONE STIMATO

MAX 1.390 €

1.252 €

MIN 1.114 €

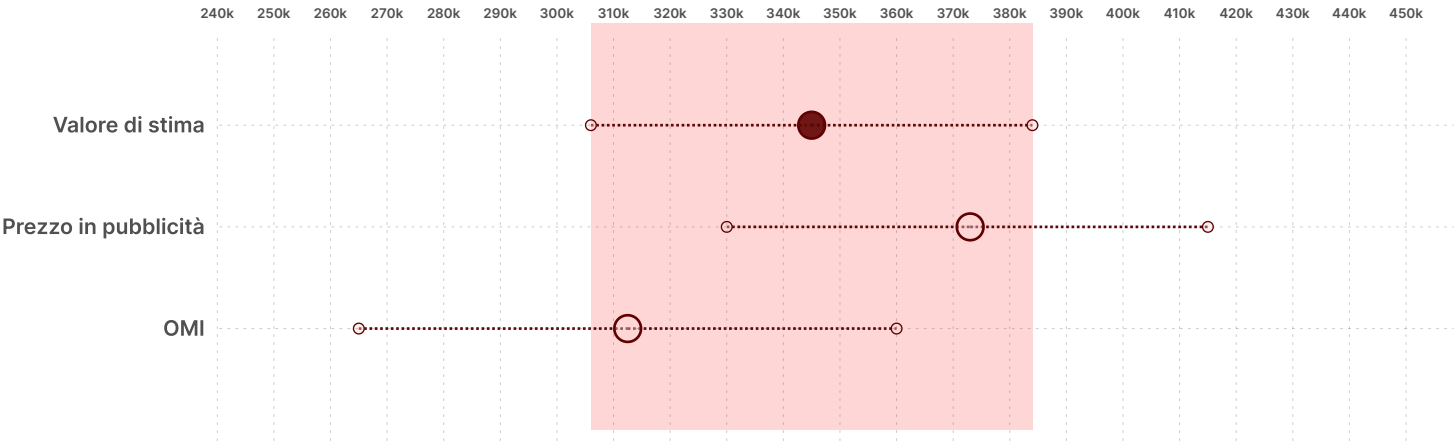
PROPOSTA DI PREZZO IN PUBBLICITÀ

373.000 €

Benchmark di mercato

Confronto tra prezzi per definire il
valore dell'immobile.

[Immobiliare.it](#)



POTENZIALI INTERESSATI

22.852

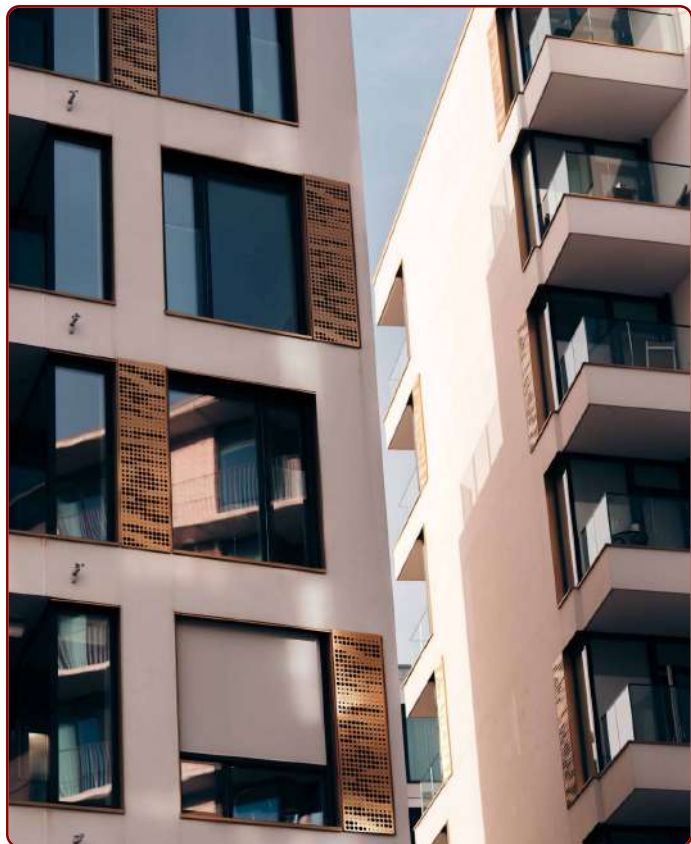
RENDIMENTO MEDIO LORDO

4,35% annuo

Allegati

ROMA

TRILOCALE DI 100 m²
in Via Ugo Ojetti



Allegati

ROMA

TRILOCALE DI 100 m²
in Via Ugo Ogetti

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="2">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></thead><tbody><tr><td>Subalterni</td><td>da</td><td>xx</td><td>a</td><td>xx</td><td>da</td><td>a</td><td>da</td><td>a</td><td>da</td><td>a</td><td></td><td></td><td></td></tr><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></tr></tbody></table>			Comune catastale		Roma (RM)		Sezione		Foglio		xxx		Particella		xx		Subalterni	da	xx	a	xx	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																																		
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><tr><td></td><td></td></tr></tbody></table>	INVERNO	ESTATE					 + Più efficiente - Meno efficiente	EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA E EP_{gI,nren} 263.8 kWh/m² anno Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: B (106.4) Se esistenti:																																				
INVERNO	ESTATE																																											

Allegati

ROMA

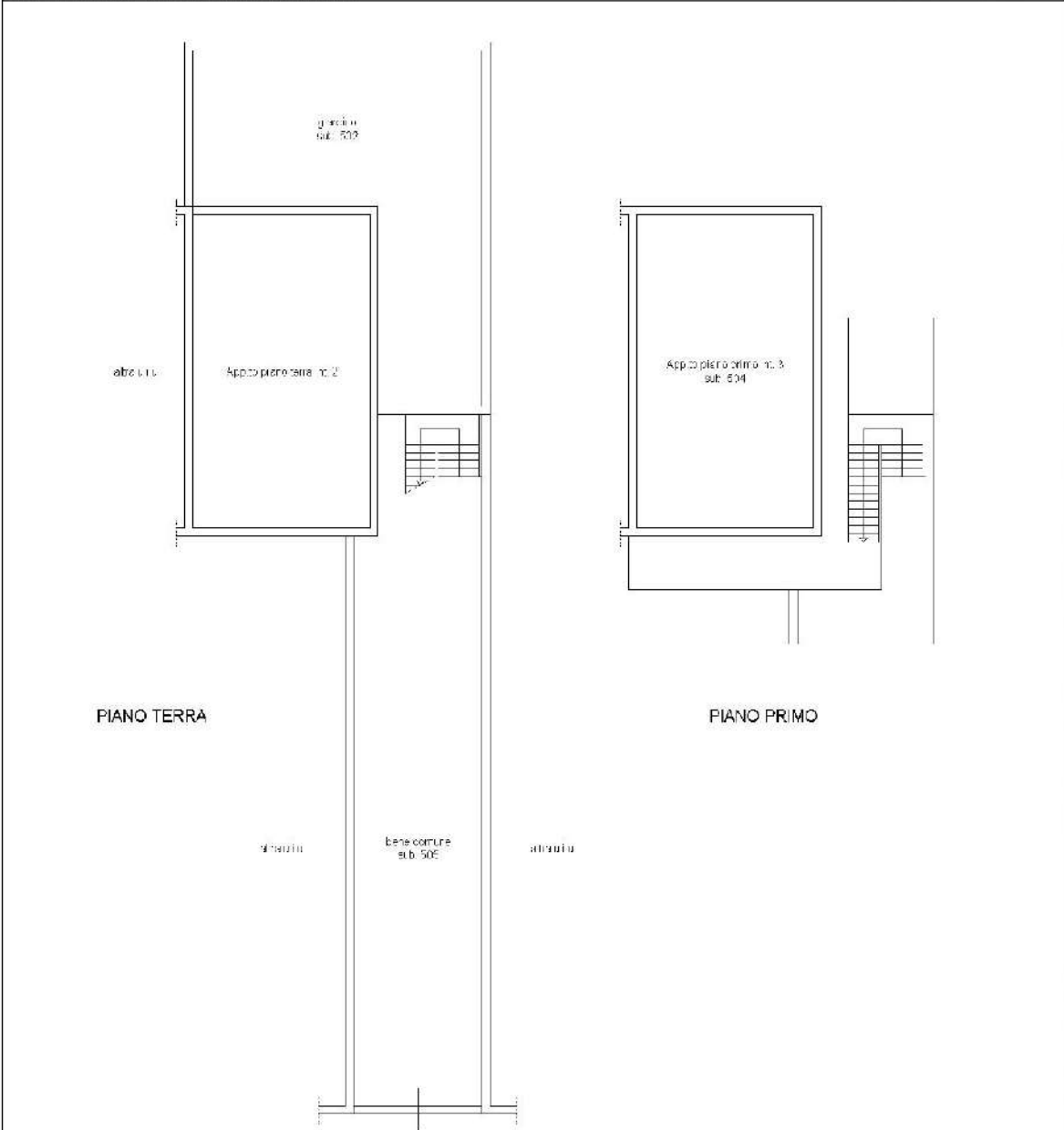
TRILOCALE DI 100 m²
in Via Ugo Ojetti

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

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Nocera Salvatore
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Roma	N. 9637

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Comune di Ardea	Protocollo n. RM0481334 del 20/04/2007
Sezione: Foglio: 47 Particella: 1877	Tipo Mappala n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	



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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2016 - Comune di ARDEA (M213) - < Foglio: 47 - Particella: 1877 - Elaborato planimetrico >

ROMA

TRILOCALE DI 100 m²
in Via Ugo Ojetti

This image shows a full page of white paper with horizontal red dashed lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, typical of primary-ruled notebook paper. There are no margins, text, or other markings on the page.

Contatti

ROMA**TRILOCALE DI 100 m²**
in Via Ugo Ojetti**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.

