



REPORT VALUTA IMMOBILE

12/1/2026

QUADRILOCALE - ROMA
in Via Ugo Ojetti

Caratteristiche dell'immobile

La mappa mostra la localizzazione geografica dell'immobile.



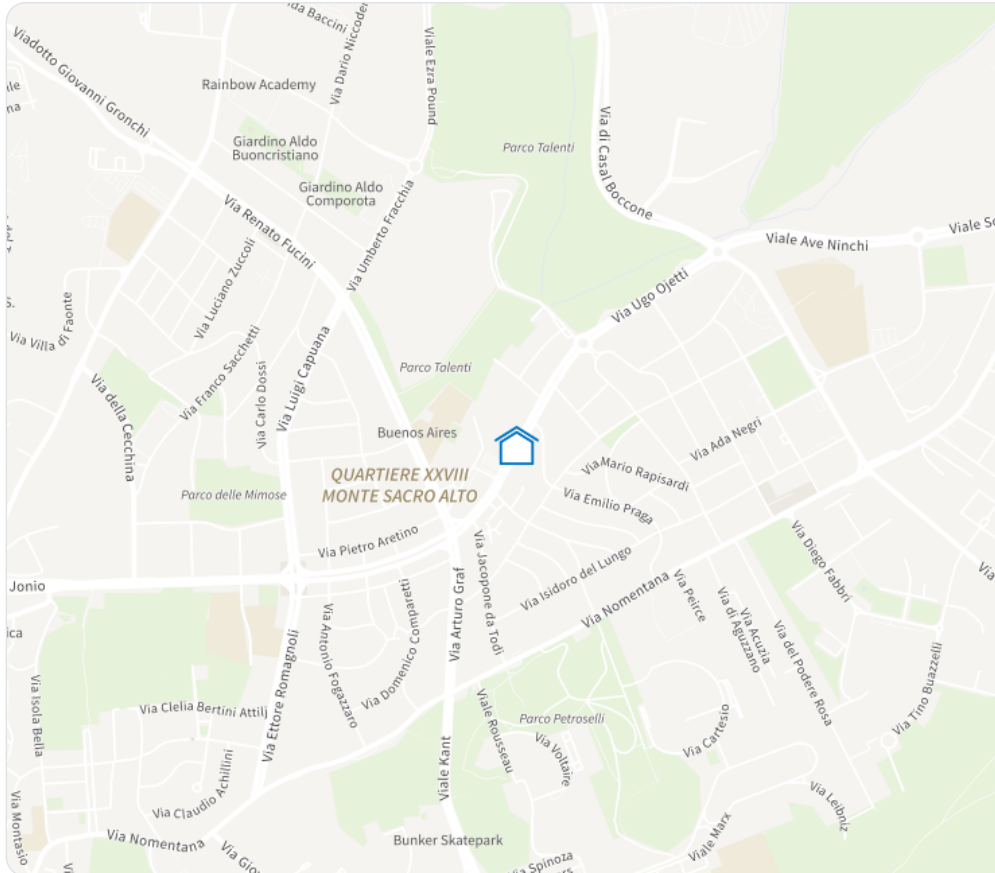
INDIRIZZO

Via Ugo Ogetti, Roma, RM



ZONA

Talenti - Monte Sacro, Roma



ROMA

QUADRILOCALE DI 120 m²
in Via Ugo Ogetti



- TIPOLOGIA
Appartamento
- STATO DI MANUTENZIONE
Ottimo / ristrutturato
- LOCALI E SUPERFICIE
4 | 120 m²
- BAGNI
2
- PIANO
4°
- ASCENSORE
Sì
- ANNO DI COSTRUZIONE
1970
- EFFICIENZA ENERGETICA
C



Indice di qualità

4/5

L'indice sintetizza la qualità dell'immobile per le sue caratteristiche e il suo contesto.



LOCALIZZAZIONE



STATO



CARATTERISTICHE



REDDITIVITÀ



Situato in Via Ugo Ogetti, nel cuore del quartiere Talenti - Monte Sacro a Roma, questo appartamento ristrutturato di 120 mq al 4° piano con ascensore offre un ambiente elegante e confortevole. Con quattro locali ben distribuiti, l'immobile è ideale per famiglie. La zona è ricca di servizi: tre supermercati, due scuole, un ospedale, banche, farmacie, ristoranti e aree verdi sono tutti facilmente raggiungibili, garantendo comodità e qualità di vita eccellenti.

ANALISI DELLE SUPERFICI

ABITAZIONE 120 m²

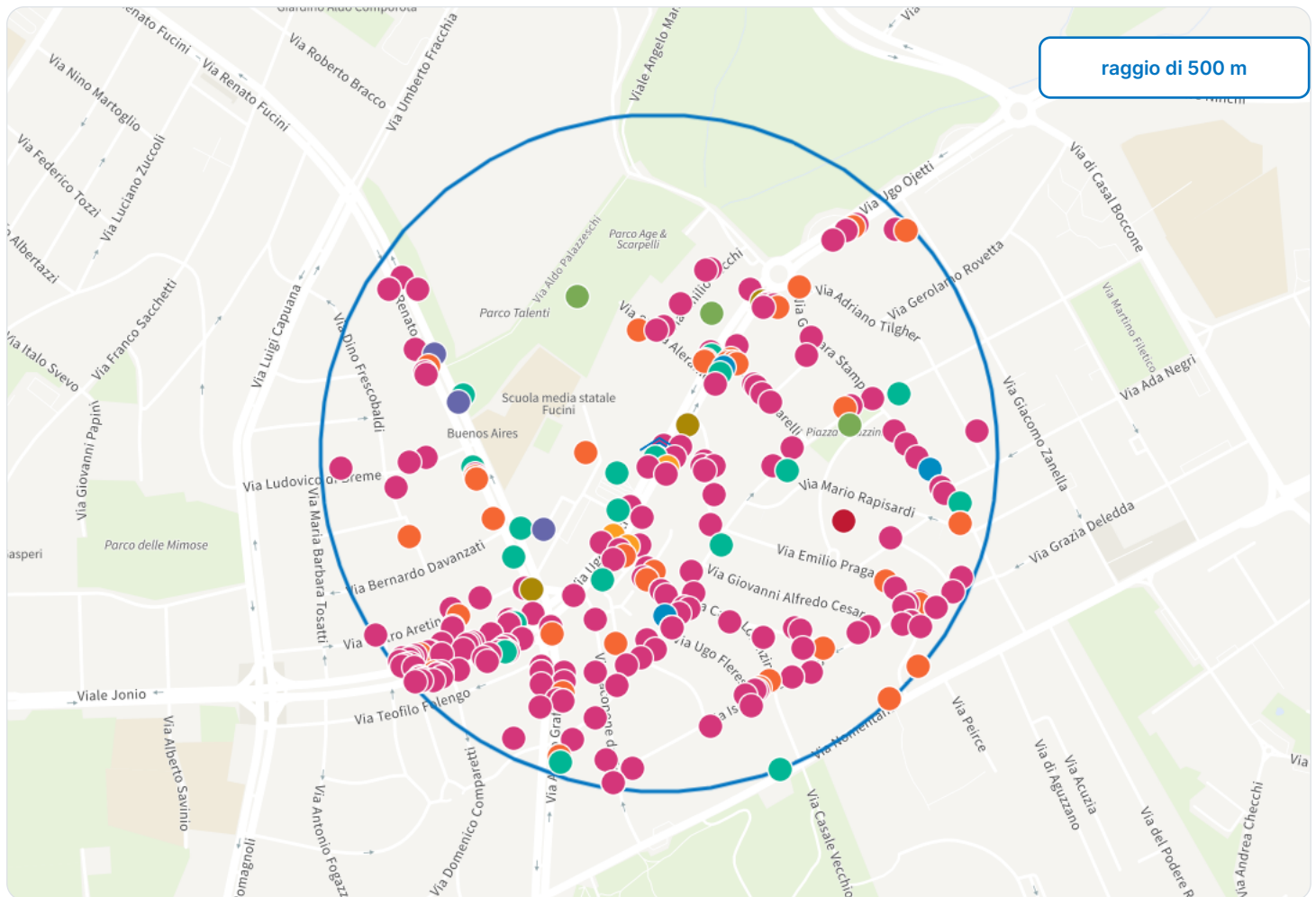
SUPERFICIE TOTALE 120 m²

SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE 120 m²

Servizi

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

QUADRILOCALE DI 120 m²
in Via Ugo Ojetti



MEZZI DI TRASPORTO

18 entro 500 m

→ 18 FERMATE BUS

BANCHE

Primi 3 di 3 entro 500 m

- BANCO DI BRESCIA
- BANCA DEL FUCINO
- BANCO DI BRESCIA

RISTORANTI

Primi 3 di 56 entro 500 m

- TRAM DEPOT
- DON MARIO'S BAR
- C'E' PIZZA... E PIZZA

SUPERMERCATI

Primi 3 di 3 entro 500 m

- IPERCARNI
- CARREFOUR
- CONAD

NEGOZI

198 entro 500 m

- 58 NEGOZI DI ABBIGLIAMENTO
- 81 NEGOZI DI SERVIZI
- 59 NEGOZI DI BELLEZZA

PARCHI

Primi 3 di 3 entro 500 m

- PARCO TALENTI
- PARCO RENATO FUCINI
- PARCO AGE & SCARPELLI

SCUOLE

Primi 3 di 3 entro 500 m

- IC R. FUCINI
- INFANZIA BUENOS AIRES
- ASILO NIDO PARCO VERDE

OSPEDALI

1 entro 500 m

→ VILLA TIBERIA

FARMACIE

Primi 3 di 3 entro 500 m

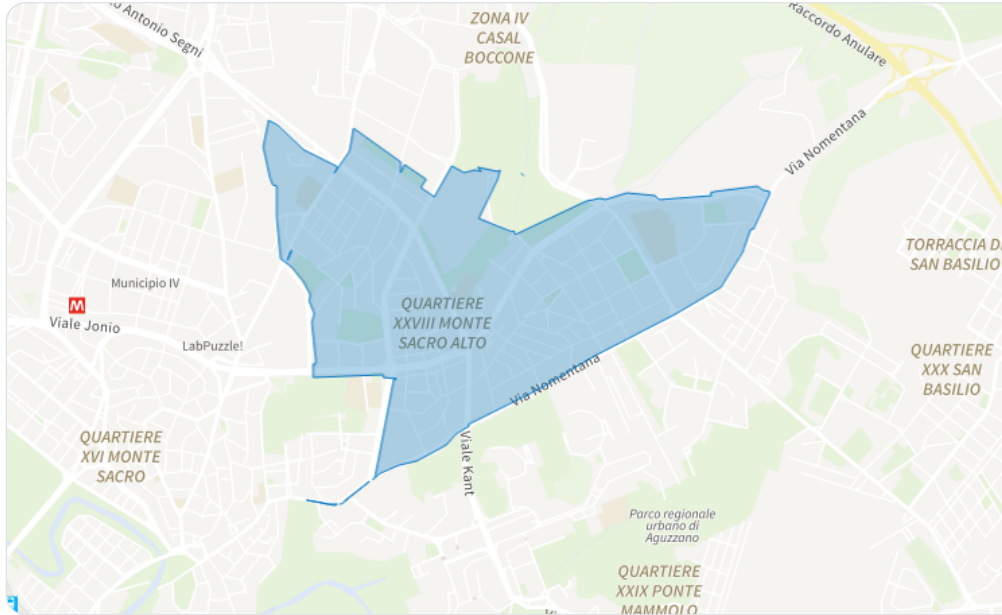
- FARMACIA PASSALACQUA
- FARMACIA DEL PARCO
- FARMACIA COMUNALE

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

Variazioni di prezzo delle quotazioni
OMI per gli stati manutentivi disponibili
nella zona per la tipologia dell'immobile.

[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

Variazioni di prezzo delle quotazioni
OMI per le tipologie immobiliari presenti
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

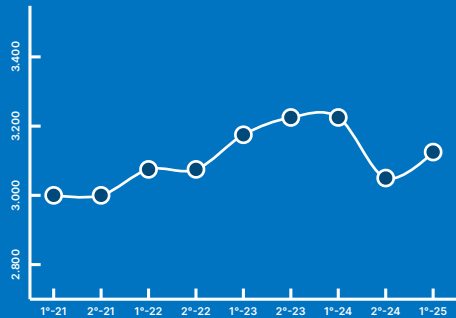
QUADRILOCALE DI 120 m²
in Via Ugo Ojetti

ZONA OMI

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

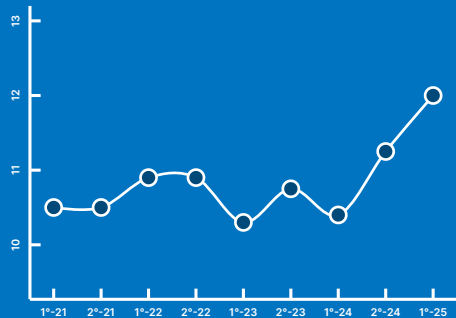
QUOTAZIONI VENDITA (€/m², dati semestrali)

3.125 €/m² +2,46% MoM
-3,1% YoY
min 2.650 €/m² | max 3.600 €/m²



LOCAZIONE MENSILE (€/m², dati semestrali)

12 €/m² +6,67% MoM
+15,38% YoY
min 10 €/m² | max 14 €/m²



Popolazione e famiglie

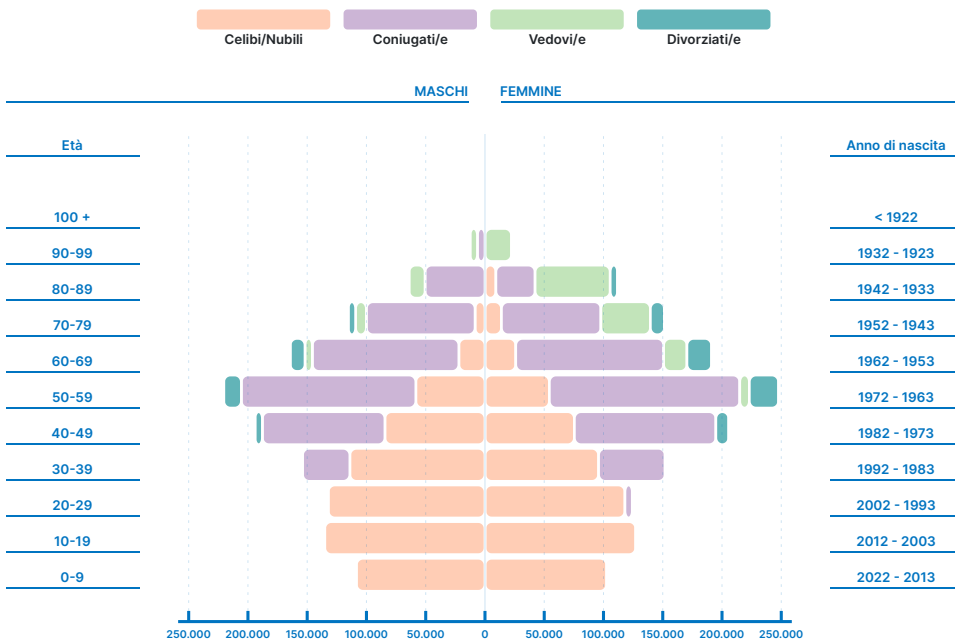
Caratterizzazione socio demografica dell'area.

Analizzando i dati socio economici dell'area intorno all'immobile, entro un raggio di 500 metri vivono circa 11.223 persone, suddivise in circa 5.587 famiglie con una dimensione media di 2 componenti. La popolazione straniera rappresenta circa il 5%. 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.

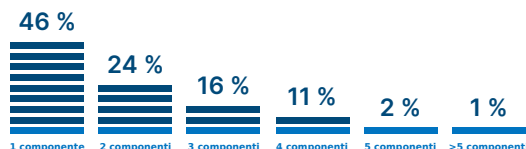
ISTAT



Famiglie per numero di componenti

Composizione dei nuclei familiari locali.

ISTAT



ROMA

QUADRILOCALE DI 120 m²
in Via Ugo Ogetti



POPOLAZIONE

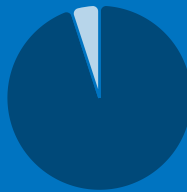
11k

+ 0%
sul 2011

NAZIONALITÀ

Italiani: 95%

Stranieri: 5%



PROVENIENZA

47%

Europa

15%

America

0%

Oceania

6%

Africa

32%

Asia



FAMIGLIE

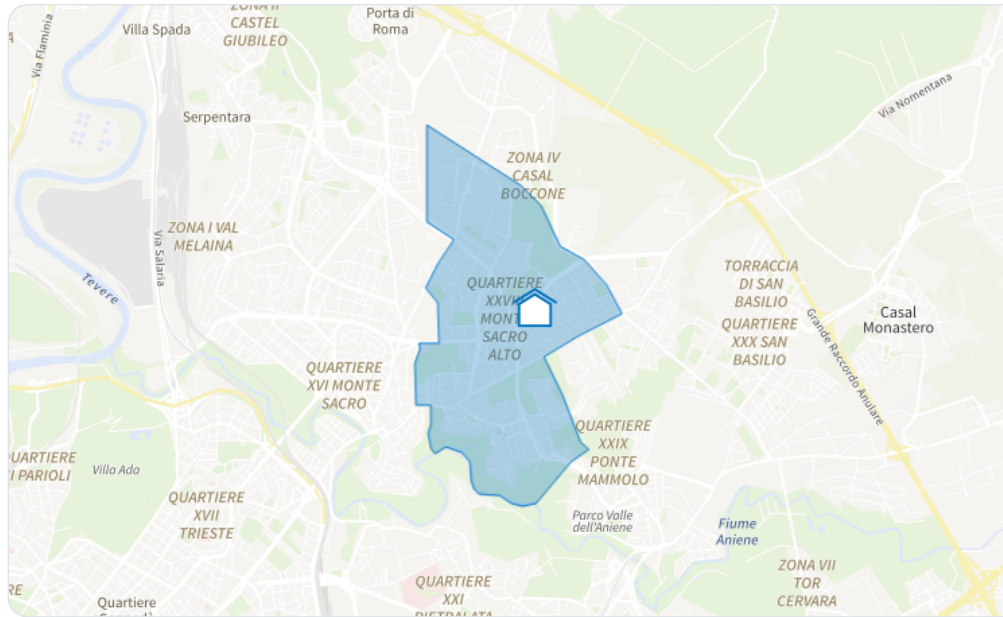
5.587

Mercato di zona

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

ZONA
Talenti - Monte Sacro

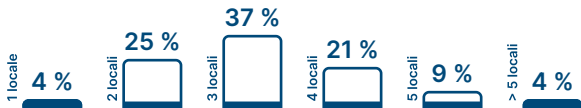
PERIODO DI RIFERIMENTO
Dicembre - 2025



Numero di locali

Appartamenti in vendita nella zona per numero di locali.

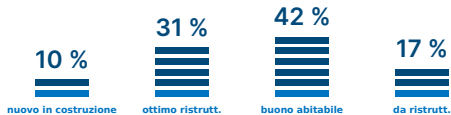
[Immobiliare.it](#)



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](#)

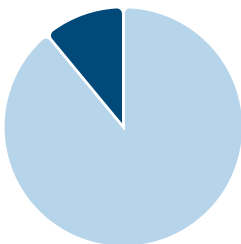
EFFICIENZA ENERGETICA

ALTA 16% MEDIA 9% BASSA 75%



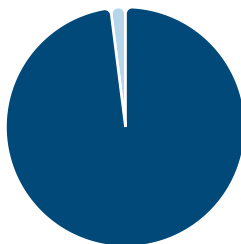
ASCENSORE

SÌ 89% NO 11%



GARAGE

SÌ 2% NO 98%



ROMA

QUADRILOCALE DI 120 m²
in Via Ugo Ojetti

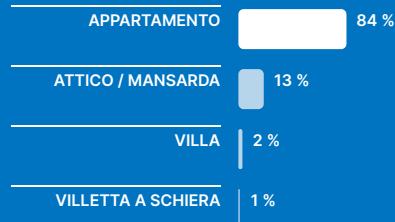
APPARTAMENTI IN VENDITA



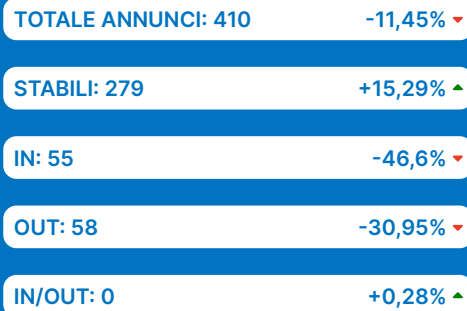
410

- 11,45% MoM
+ 14,63% YoY

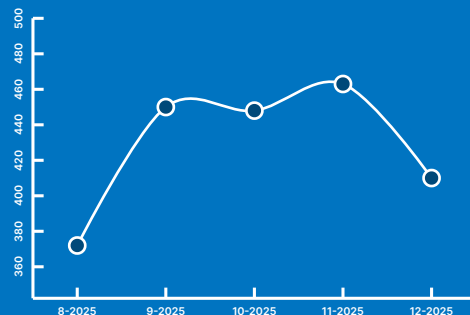
TIPOLOGIE



DINAMICITÀ



TOTALE ANNUNCI

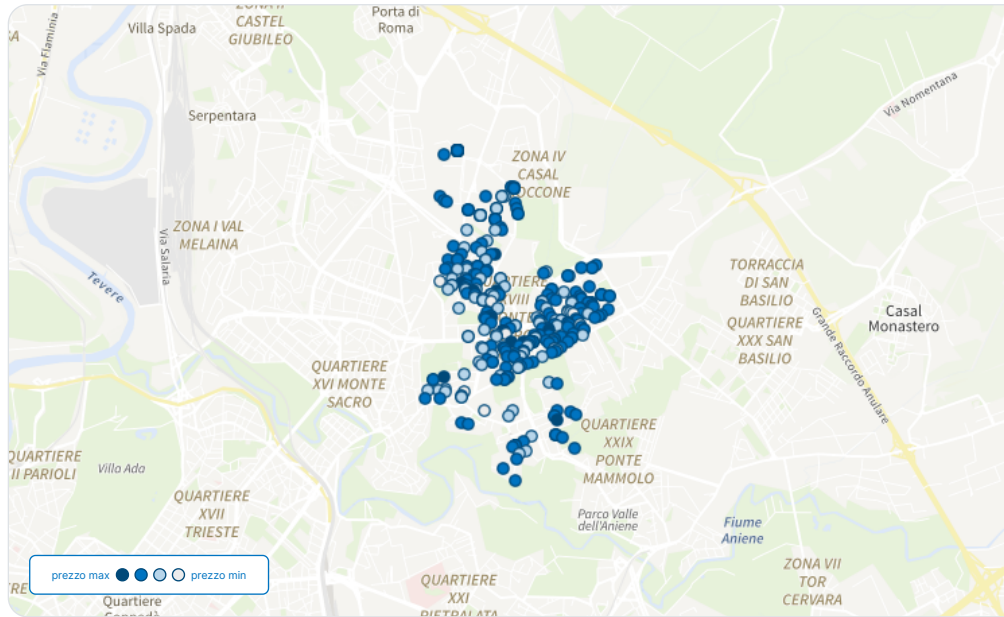


Mercato di zona

Prezzi degli annunci di appartamenti in vendita nella zona.

ZONA
Talenti - Monte Sacro

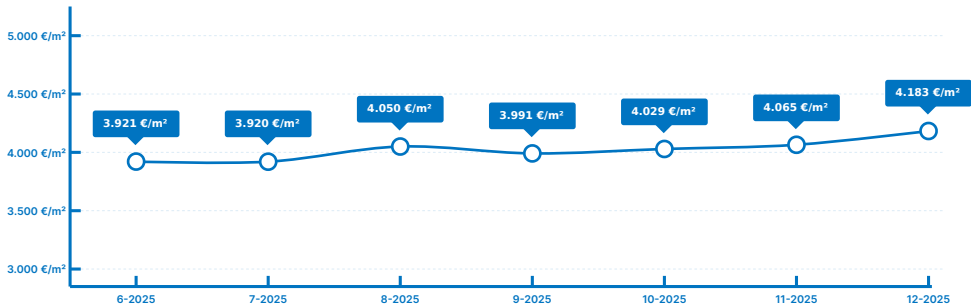
PERIODO DI RIFERIMENTO
Dicembre - 2025



Variazione del prezzo unitario

Prezzi storici degli annunci di appartamenti nella zona.

Immobiliare.it

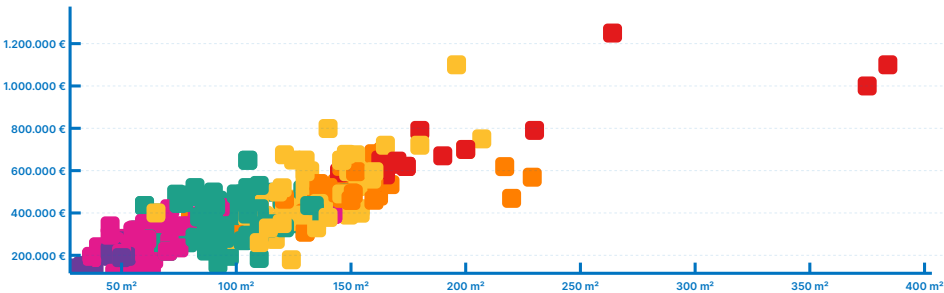


Prezzo VS Superficie

Prezzi degli annunci di appartamenti in funzione di superficie e numero di locali.

Immobiliare.it

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



ROMA

QUADRILOCALE DI 120 m²
in Via Ugo Ojetti

PREZZO MEDIO

401.117 €

+1,53% MoM
-3,41% YoY

min 195.000 € | max 690.000 €

PREZZO UNITARIO MEDIO

4.183 €/m²

+2,9% MoM
-13,75% YoY

min 2.690 €/m² | max 6.328 €/m²

RIBASSI DI PREZZO

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.

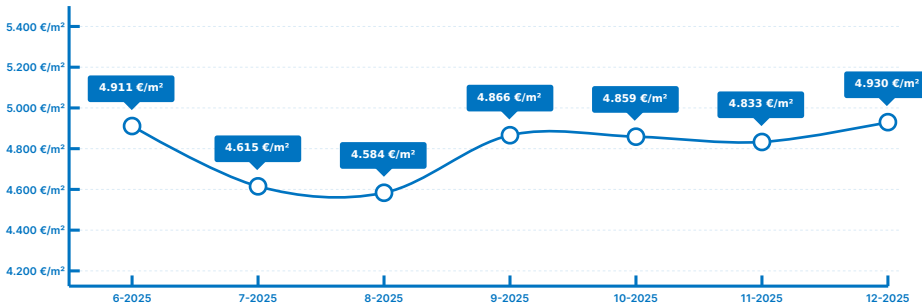
ZONA
Talenti - Monte Sacro

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

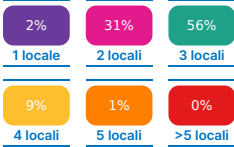


Interesse per singole caratteristiche

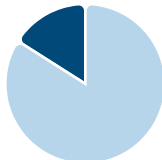
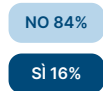
Caratteristiche presenti nelle ricerche dei possibili acquirenti.

Immobiliare.it

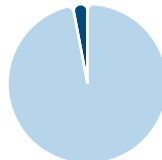
LOCALI



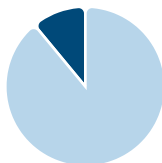
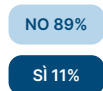
TERRAZZO



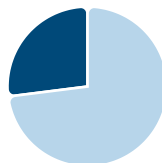
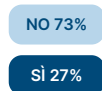
GIARDINO



CANTINA



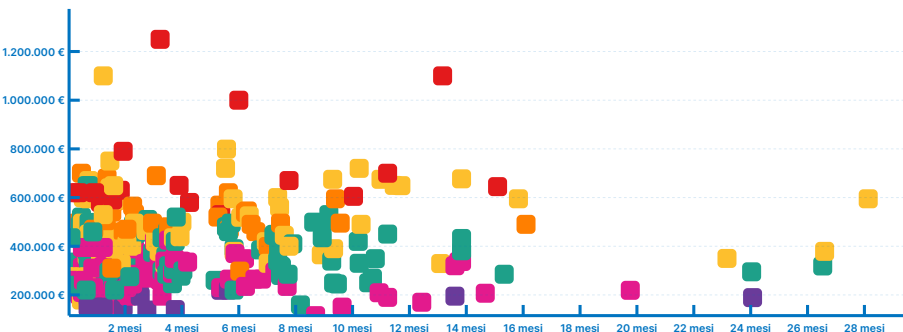
PIANO



Tempo VS Prezzo

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

Immobiliare.it



ROMA

QUADRILOCALE DI 120 m²
in Via Ugo Ojetti

INTERESSE POTENZIALE

Misura quanto sono ricercati gli annunci di appartamenti nella zona.



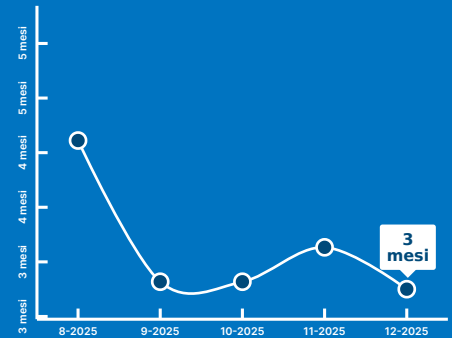
INTERESSE REALE

Misura quanto sono contattati gli annunci di appartamenti nella zona.



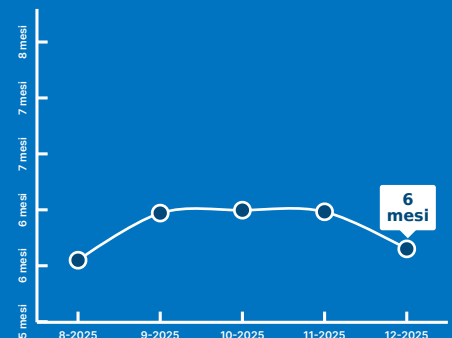
TIME TO SELL

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.

QUADRILOCALE DI 120 m²
in Via Ugo Ojetti



TRILOCALE € 459.000

Prezzo al m²: € 5.100
Affinità: 98%

LOCALI E SUPERFICIE 3 90 m ²	STATO DI MANUTENZIONE Ottimo	DISTANZA DAL POI 0,06 km
PIANO Piano 4°	CLASSE ENERGETICA A-G	PUBBLICATO DA 2 mesi



PENTALocale € 310.000

Prezzo al m²: € 2.385
Affinità: 98%

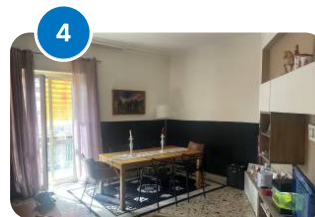
LOCALI E SUPERFICIE 5 130 m ²	STATO DI MANUTENZIONE Ottimo	DISTANZA DAL POI 0,22 km
PIANO Piano 4°	CLASSE ENERGETICA A-G	PUBBLICATO DA 1 mese



QUADRILOCALE € 1.100.000

Prezzo al m²: € 5.612
Affinità: 97%

LOCALI E SUPERFICIE 4 196 m ²	STATO DI MANUTENZIONE Ottimo	DISTANZA DAL POI 0,06 km
PIANO Piano 5°	CLASSE ENERGETICA A-G	PUBBLICATO DA 1 mese



TRILOCALE € 490.000

Prezzo al m²: € 4.900
Affinità: 97%

LOCALI E SUPERFICIE 3 100 m ²	STATO DI MANUTENZIONE Ottimo	DISTANZA DAL POI 0,33 km
PIANO Piano 4°	CLASSE ENERGETICA A-G	PUBBLICATO DA 9 mesi



TRILOCALE € 295.000

Prezzo al m²: € 3.278
Affinità: 97%

LOCALI E SUPERFICIE 3 90 m ²	STATO DI MANUTENZIONE Ottimo	DISTANZA DAL POI 0,42 km
PIANO Piano 4°	CLASSE ENERGETICA A-G	PUBBLICATO DA 2 mesi



QUADRILOCALE € 700.000

Prezzo al m²: € 4.487
Affinità: 96%

LOCALI E SUPERFICIE 4 156 m ²	STATO DI MANUTENZIONE Ottimo	DISTANZA DAL POI 0,49 km
PIANO Piano 3°	CLASSE ENERGETICA A-G	PUBBLICATO DA -

Compravendite

Immobili simili venduti nei dintorni dell'immobile analizzato.

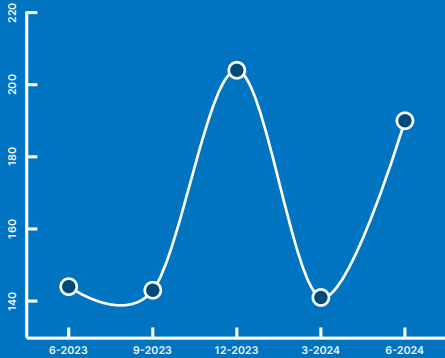
ROMA

QUADRILOCALE DI 120 m²
in Via Ugo Ojetti

 **ZONA**
Talenti - Monte Sacro

 **PERIODO DI RIFERIMENTO**
2° trimestre del 2024

**NUOVE
TRANSAZIONI**
190

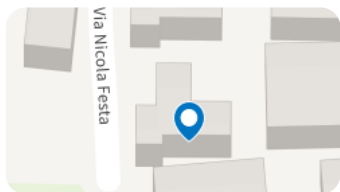
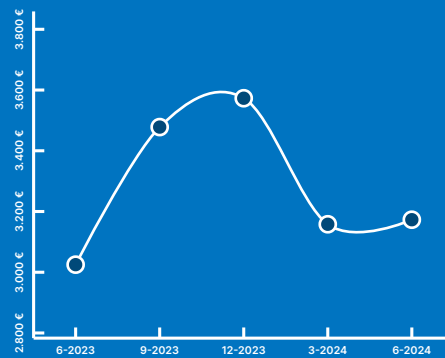


**SUPERFICIE
MEDIA**
92 m²

ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	100 m ²
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	86 m ²
ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE	61 m ²

**PREZZO
MEDIO**
273.634 €

Prezzo unitario medio → 3.173 €/m²



AB. CIVILE/ECON.
€ 405.000

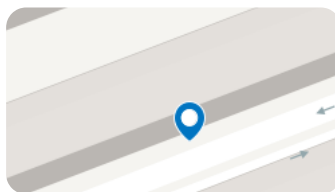
Prezzo al m²: €3.189
Categoria catastale: A2

 **INDIRIZZO**
Via Carlo Dossi N.

 **CONSISTENZA**
127 m²

 **PIANO**
Piano 2°

 **MESE VENDITA**
Mar 2025



AB. CIVILE/ECON.
€ 395.000

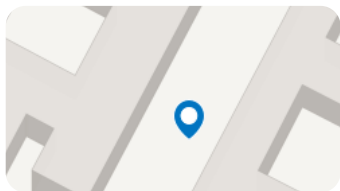
Prezzo al m²: €3.015
Categoria catastale: A2

 **INDIRIZZO**
Viale Marx N.

 **CONSISTENZA**
131 m²

 **PIANO**
Piano 4°

 **MESE VENDITA**
Mar 2025



AB. CIVILE/ECON.
€ 495.000

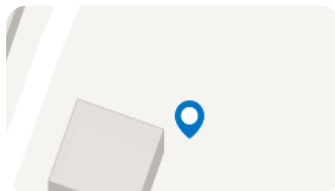
Prezzo al m²: €4.125
Categoria catastale: A2

 **INDIRIZZO**
Villino Prati

 **CONSISTENZA**
120 m²

 **PIANO**
Piano 2°

 **MESE VENDITA**
Mar 2025



AB. CIVILE/ECON.
€ 660.000

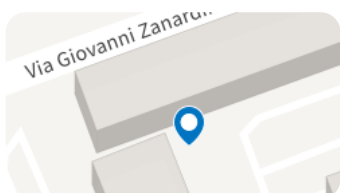
Prezzo al m²: €5.238
Categoria catastale: A2

 **INDIRIZZO**
Via Dario Niccodemi N.

 **CONSISTENZA**
126 m²

 **PIANO**
Piano 6°

 **MESE VENDITA**
Mar 2025



AB. CIVILE/ECON.
€ 173.506

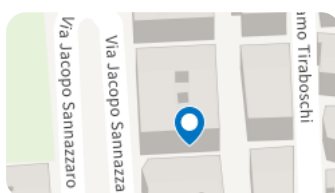
Prezzo al m²: €1.239
Categoria catastale: A2

 **INDIRIZZO**
Via Giovanni Zanardini N.

 **CONSISTENZA**
140 m²

 **PIANO**
Piano 4°

 **MESE VENDITA**
Mar 2025



AB. CIVILE/ECON.
€ 375.000

Prezzo al m²: €2.885
Categoria catastale: A2

 **INDIRIZZO**
Via Jacopo Sannazzaro N.

 **CONSISTENZA**
130 m²

 **PIANO**
Piano -1°

 **MESE VENDITA**
Mar 2025

Efficienza energetica

Indicatori legati all'efficienza energetica degli immobili in zona

ROMA

QUADRILOCALE DI 120 m²
in Via Ugo Ojetti

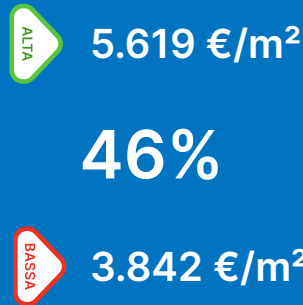
ZONA
Talenti - Monte Sacro

PERIODO DI RIFERIMENTO
Dicembre - 2025

ANNUNCI GREEN 16%



PREMIUM PREZZO *



* Indica la variazione percentuale del prezzo di appartamenti in classi energetiche più alte in vendita nella zona.

PREMIUM TEMPI **

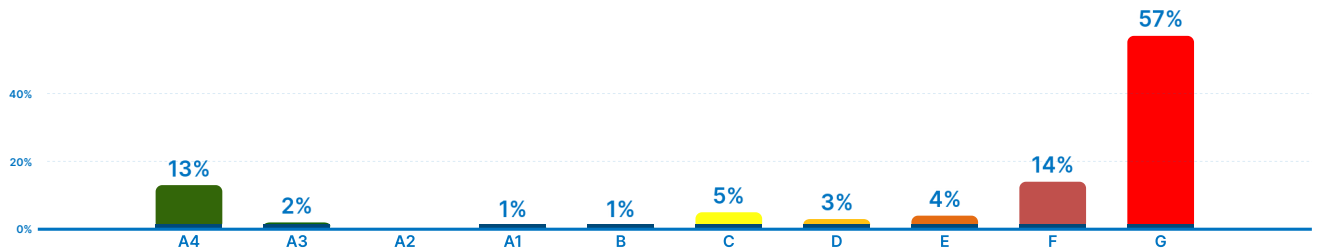


** Indica la variazione percentuale dei tempi di vendita medi di appartamenti in classi energetiche più alte nella zona.

Distribuzione percentuale per classe

Appartamenti in vendita nella zona per classe energetica.

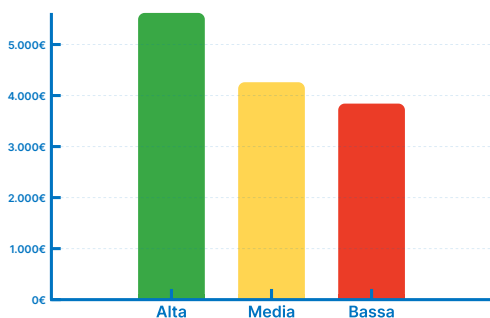
[attribuzione](#)



Prezzo medio per classe

Prezzi proposti per la vendita di appartamenti nella zona.

[attribuzione](#)

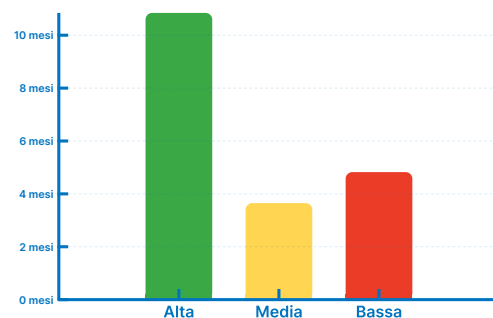


Alta 5.619 €/m²
Media 4.261 €/m²
Bassa 3.842 €/m²

Time on market per classe

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

[attribuzione](#)



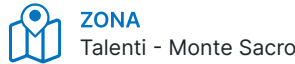
Alta 10,84 mesi
Media 3,65 mesi
Bassa 4,82 mesi

ROMA

Valutazione

Stima del valore dell'immobile.

QUADRILOCALE DI 120 m²
in Via Ugo Ojetti



VALORE DI STIMA

MAX 469.000 €

422.000 €

MIN 374.000 €

CANONE STIMATO

MAX 1.503 €

1.353 €

MIN 1.204 €

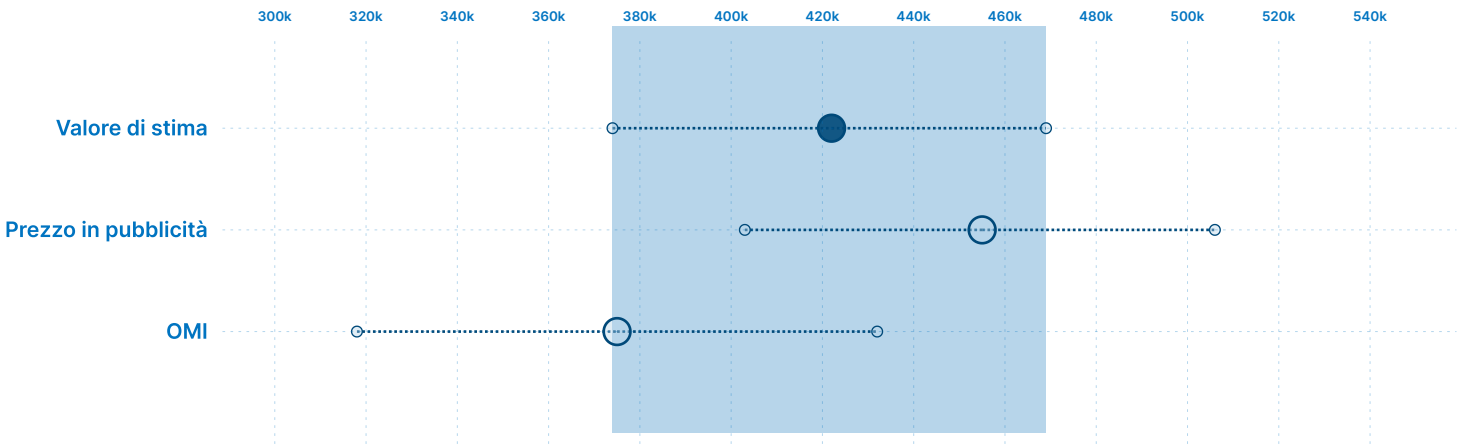
PROPOSTA DI PREZZO IN PUBBLICITÀ

455.000 €

Benchmark di mercato

Confronto tra prezzi per definire il
valore dell'immobile.

[Immobiliare.it](#)



POTENZIALI INTERESSATI

0

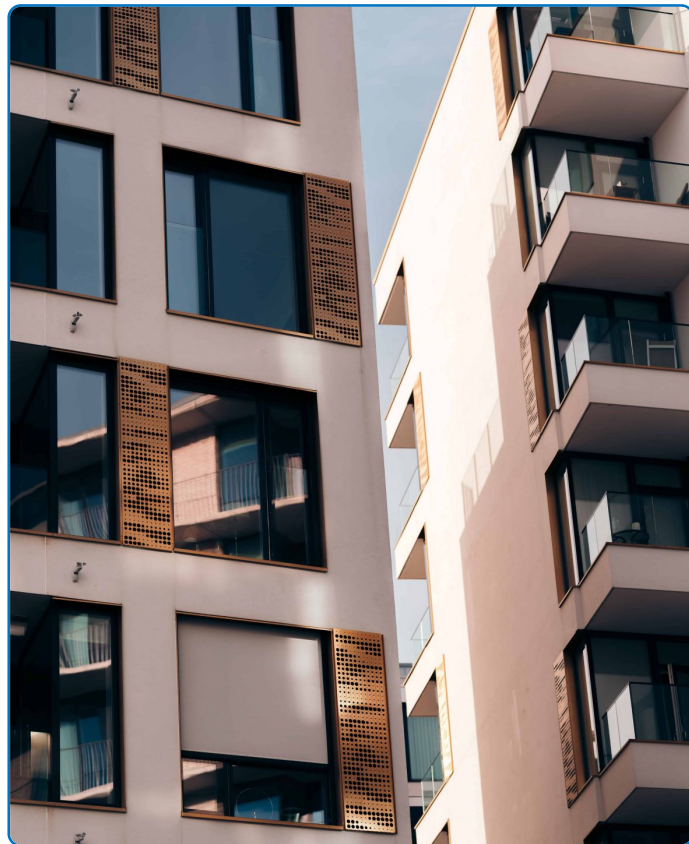
RENDIMENTO MEDIO LORDO

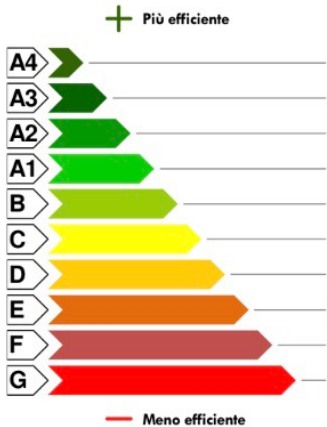
3,85% annuo

ROMA

QUADRILOCALE DI 120 m²
in Via Ugo Ojetti

Allegati



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI		APE 2015																																																				
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="4">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>da</th><th>a</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><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	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	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/m² 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/m² anno																																																						

Allegati

ROMA

QUADRILOCALE DI 120 m²
in Via Ugo Ojetti

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

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

giardino
sub. 502

altre util.

Appartamento n. 2

PIANO TERRA

alcant.

base comune
sub. 505

alcant.

Appartamento 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

QUADRILOCALE DI 120 m²
in Via Ugo Ojetti

[illegible]

Contatti

ROMA

QUADRILOCALE DI 120 m²
in Via Ugo Ojetti

Immobiliare.it Insights

via Carlo Farini, 41
20159 Milano, IT

✉ esempioemail@esempiomail.it

☎ 12345678910



Agente immobiliare:

Mario Rossi

✉ esempioemail@esempiomail.it

☎ 12345678910

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.

