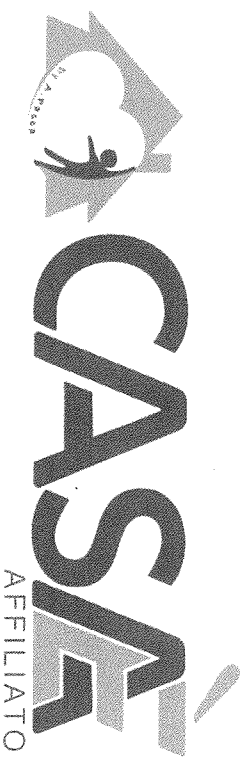


Via Teseo, 37 - Ardea

APPARTAMENTO di 85 m²
composto da 2 LOCALI e 1 BAGNO,
in uno stato di conservazione
BUONO



Report eseguito da AM IMMOBILIARE S.R.L.S. per

in data 27 settembre 2025

● **INDICE DEI CONTENUTI**

- ANALISI DEL MERCATO DI ZONA
- ANALISI COMPARATIVA
- IMMOBILI CONCORRENTI
- OMI
- VENDUTO
- GRAFICI DI MERCATO AVANZATI
- GRAFICI DI ANALISI DETTAGLIATA
- POSIZIONAMENTO DI MERCATO
- COMMENTO



● ANALISI DEL MERCATO DI ZONA



Conoscere l'offerta presente in vendita nella propria zona permette di identificare meglio i pro ed i contro del proprio immobile, potendo così individuare fin da subito elementi di deprezzamento o valorizzazione dello stesso.

La maggior parte degli immobili in vendita in questa zona proviene da AGENZIE

La maggior parte degli immobili in vendita in questa zona sono 4 O PIU' LOCALI

La maggior parte degli immobili in vendita in questa zona sono APPARTAMENTI

La maggior parte degli immobili in vendita in questa zona sono IN BUONO STATO

La maggior parte degli immobili in vendita in questa zona NON HA L'ASCENSORE

La maggior parte degli immobili in vendita in questa zona hanno Box Auto SINGOLO



Report eseguito da AM IMMOBILIARE S.R.L.S. per

in data 27 settembre 2025

ANALISI COMPARATIVA

Individuare su mappa gli immobili più simili al proprio permette di avere un'idea chiara di quanti e dove siano le altre case che un potenziale acquirente potrebbe valutare contestualmente al proprio.

NUM. NUOVE COSTRUZIONI ——— 0

La presenza di nuove costruzioni in zona può influire negativamente sul prezzo dell'usato a causa della maggior scelta offerta.

TEMPO MEDIO SUL MERCATO ——— 152

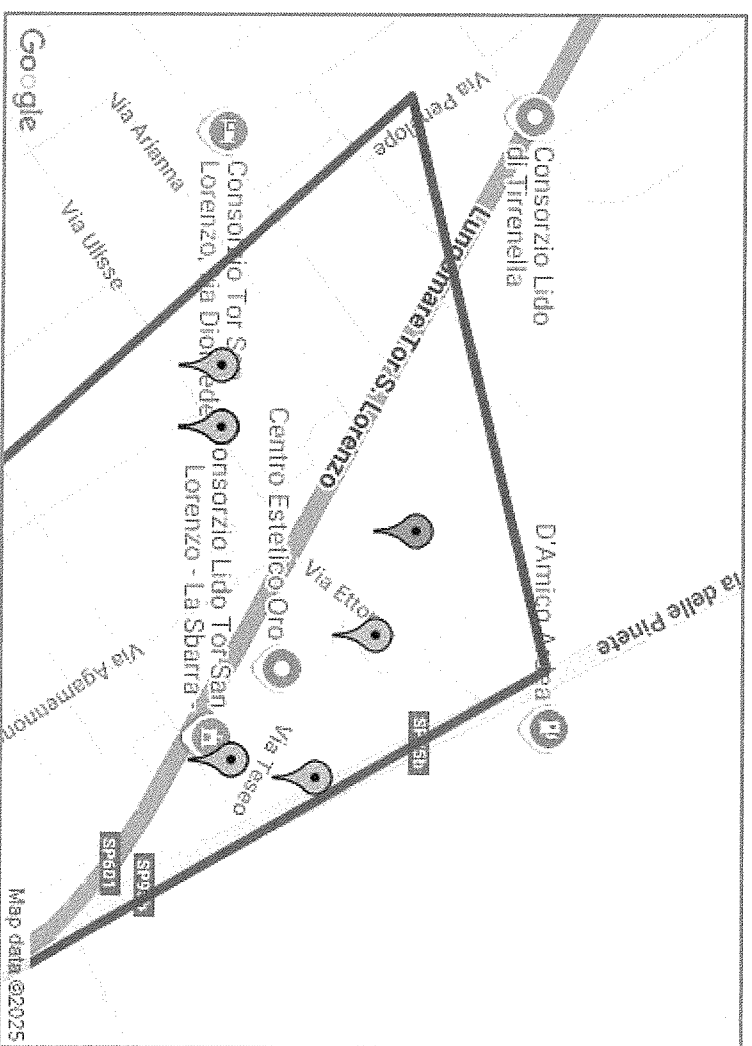
Il tempo medio sul mercato ci indica per quanto mediamente gli immobili in zona restano sui principali portali prima di essere venduti.

IMMOBILI SIMILI IN VENDITA ——— 12

La presenza di molti immobili simili in vendita nella zona potrebbe comportare più scelta per un acquirente e quindi più tempo per vendere.

IMMOBILI SIMILI IN AFFITTO ——— 8

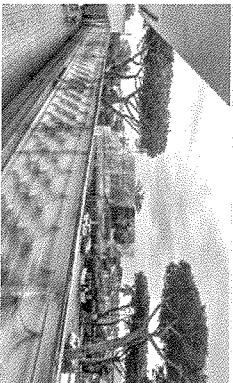
Anche la presenza di più o meno immobili in affitto nella zona può essere un parametro di valutazione alternativa per un potenziale acquirente.



● ANALISI DEGLI IMMOBILI CONCORRENTI



Individuare accuratamente gli immobili più simili al proprio in vendita nel medesimo momento, permette di avere da subito una visione chiara delle alternative che un potenziale acquirente potrebbe prendere in considerazione e dei prezzi in pubblicità degli stessi.



1

VIALE ENEA 4, TORRE MARINA - LIDO DI TIRRENELLA, ARDEA
110.000 €

APPARTAMENTO

immobiliare.it

CONDIZIONI: Buono
DISTANZA: 0,27 KM

PIANO: 1/2

T. MERCATO: 342 GIORNI

LOCALI: 3
METRATURA: 90 m²

PREZZO m²: 1.222 €/M²



2

VIA TESEO, TORRE MARINA - LIDO DI TIRRENELLA, ARDEA
55.500 €

APPARTAMENTO

immobiliare.it

CONDIZIONI: Buono
DISTANZA: 0,25 KM

PIANO: -

T. MERCATO: 28 GIORNI

LOCALI: 2
METRATURA: 72 m²

PREZZO m²: 771 €/M²



Report eseguito da AM IMMOBILIARE S.R.L.S. per [REDACTED] in data 27 settembre 2025

● QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI



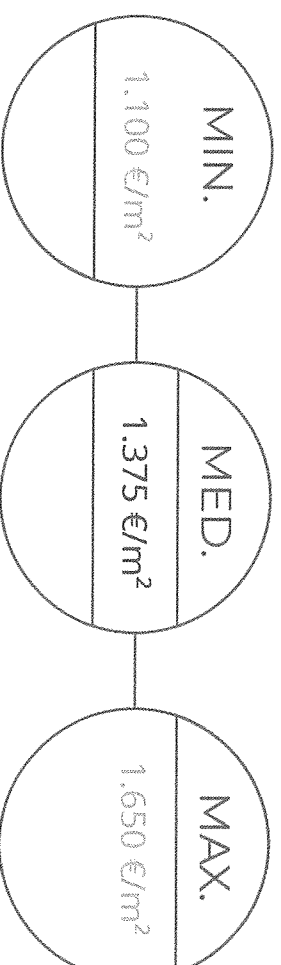
agenzia Entrate

I valori OMI qui mostrati fanno riferimento a immobili venduti di recente nella medesima divisione cartografica del proprio, con uguale tipologia e verosimilmente anche stato conservativo.

Tali dati vengono mostrati come prezzo al Metro Quadrato e sono da considerarsi un indicatore di massima di potenziali valori attesi di vendita.

NB: Viene utilizzata una divisione cartografica e pertanto potrebbero esserci, nelle zone più grandi e disomogenee, importanti differenze Minimo e Massimo.

VALUTAZIONI IMMOBILI FORNITE DALL'OMI



Report eseguito da AM IMMOBILIARE S.R.L.S. per [REDACTED] in data 27 settembre 2025

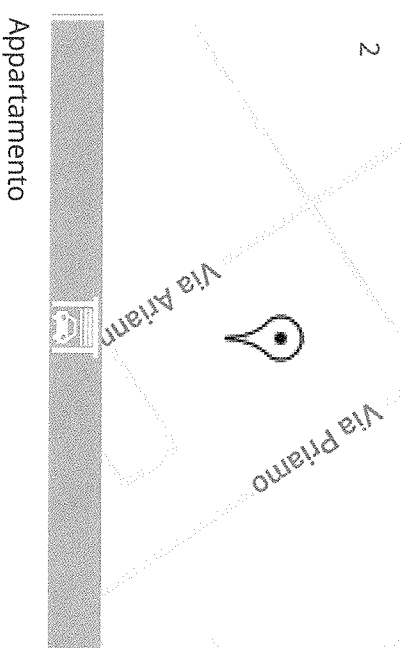
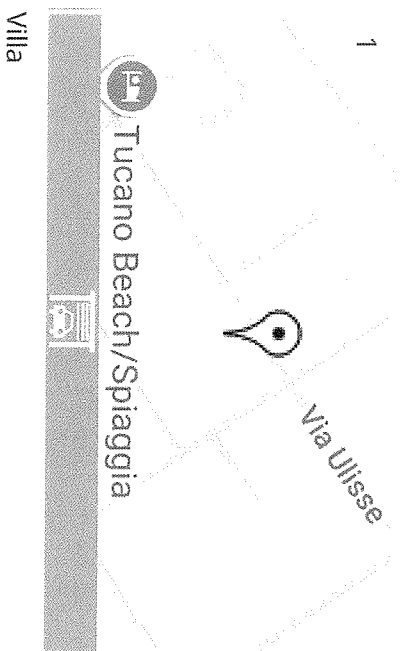
ANALISI DEL VENDUTO DI ZONA



Individuare i prezzi reali di vendita di immobili simili venduti di recente nella zona rappresenta il riferimento più attendibile per calcolare il valore del proprio immobile. Solo i professionisti possono usufruire di tali dati.

Via Ulisse, 60

Via Arianna, 107



PREZZO MIN.
975 €/m ²

PREZZO MED.
1.203 €/m ²

PREZZO MAX.
1.667 €/m ²

LOCALI:	PREZZO m ² :	DATA VENDITA:	LOCALI:	PREZZO m ² :	DATA VENDITA:
/	1.343 €	2024-12	/	1.667 €	2025-07
CONDIZIONI:	MARGINE TRATT.:	METRATURA:	CONDIZIONI:	MARGINE TRATT.:	METRATURA:
/	0 %	67	/	0 %	51
PIANO:	PREZZO VENDITA:	T.MERCATO:	PIANO:	PREZZO VENDITA:	T.MERCATO:
/	90.000€	/	/	85.000€	/

* i prezzi dei box auto, dove presenti, sono esclusi dal prezzo totale



Report eseguito da AM IMMOBILIARE S.R.L.S. per [redacted] in data 27 settembre 2025

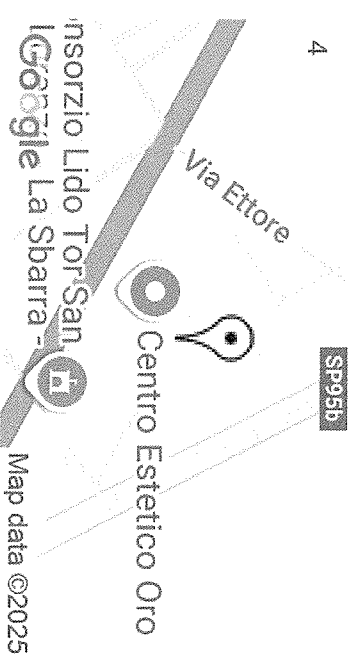
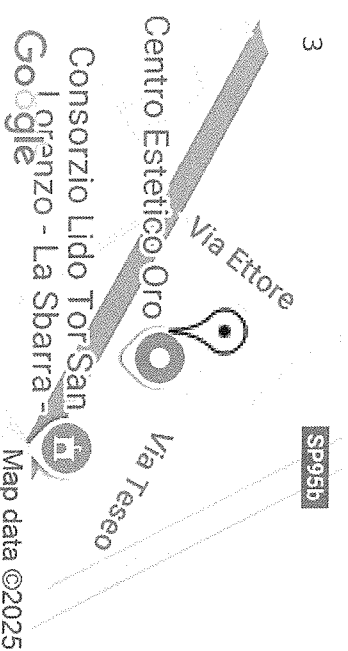
ANALISI DEL VENDUTO DI ZONA



Individuare i prezzi reali di vendita di immobili simili venduti di recente nella zona rappresenta il riferimento più attendibile per calcolare il valore del proprio immobile.
Solo i professionisti possono usufruire di tali dati.

Via Teseo, 15

Lungomare Tor San Lorenzo 269



LOCALI:	PREZZO m ² :	DATA VENDITA:	LOCALI:	PREZZO m ² :	DATA VENDITA:
/	1.220 €	2025-02	2	1.000 €	2019-04-28
CONDIZIONI:	MARGINE TRATT.:	METRATURA:	CONDIZIONI:	MARGINE TRATT.:	METRATURA:
/	0 %	41	/	0 %	65
PIANO:	PREZZO VENDITA:	T.MERCATO:	PIANO:	PREZZO VENDITA:	T.MERCATO:
/	50.000€	/	Basso	65.000€	più di 6 mesi

* i prezzi dei box auto, dove presenti, sono esclusi dal prezzo totale



Report eseguito da AM IMMOBILIARE S.R.L.S. per [redacted] in data 27 settembre 2025

PREZZO MIN.
975 €/m ²

PREZZO MED.
1.203 €/m ²

PREZZO MAX.
1.667 €/m ²

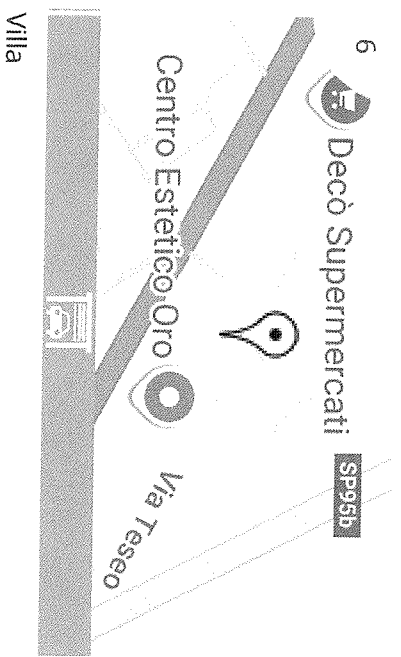
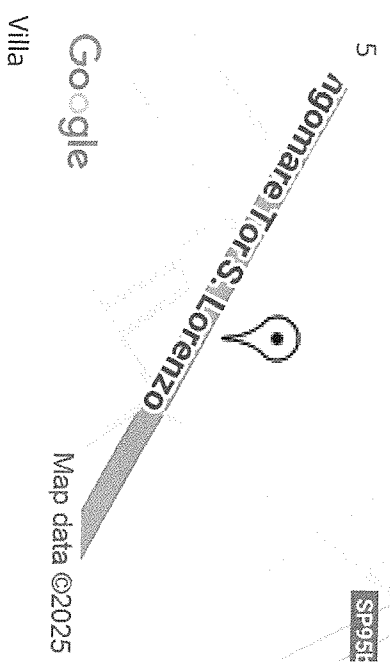
ANALISI DEL VENDUTO DI ZONA



Individuare i prezzi reali di vendita di immobili simili venduti di recente nella zona rappresenta il riferimento più attendibile per calcolare il valore del proprio immobile. Solo i professionisti possono usufruire di tali dati.

Lungomare Tor San Lorenzo, 235

Via Teseo, 17



PREZZO MIN.	975 €/m ²
PREZZO MED.	1.203 €/m ²
PREZZO MAX.	1.667 €/m ²

LOCALI:	PREZZO m ² :	DATA VENDITA:	LOCALI:	PREZZO m ² :	DATA VENDITA:
/	975 €	2023-01	/	1.011 €	2023-12
CONDIZIONI:	MARGINE TRATT.:	METRATURA:	CONDIZIONI:	MARGINE TRATT.:	METRATURA:
/	0 %	80	/	0 %	94
PIANO:	PREZZO VENDITA:	T.MERCATO:	PIANO:	PREZZO VENDITA:	T.MERCATO:
/	78.000€	/	/	95.000€	/

* i prezzi del box auto, dove presenti, sono esclusi dal prezzo totale

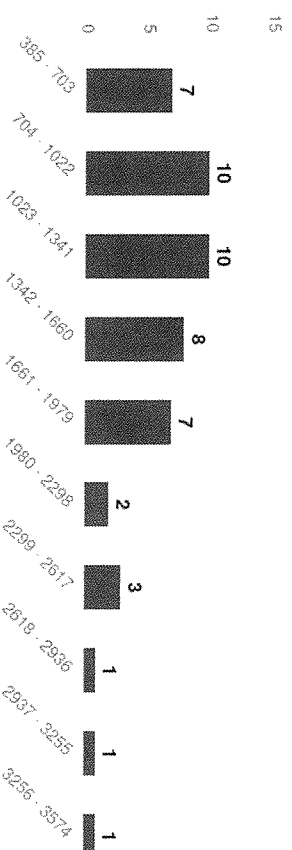


Report eseguito da AM IMMOBILIARE S.R.L.S. per [redacted] in data 27 settembre 2025

ULTIMI VENDUTI



Distribuzione degli immobili per prezzo al mq



Data di vendita: Agosto 2025
Zona OMI: E7 - TOR SAN LORENZO - NUOVA C...
A04 - Abitazioni di tipo popolare
Venduto a 35.800 € (385 €/mq)
Superficie catastale: 93 mq

Data di vendita: Agosto 2025
Zona OMI: E7 - TOR SAN LORENZO - NUOVA C...
A02 - Abitazioni di tipo civile
Venduto a 55.000 € (1.058 €/mq)
Superficie catastale: 52 mq

Data di vendita: Agosto 2025
Zona OMI: E7 - TOR SAN LORENZO - NUOVA C...
A07 - Abitazioni in villini
Venduto a 105.000 € (1.040 €/mq)
Superficie catastale: 101 mq

Data di vendita: Agosto 2025
Zona OMI: E7 - TOR SAN LORENZO - NUOVA C...
A02 - Abitazioni di tipo civile
Venduto a 120.000 € (1.446 €/mq)
Superficie catastale: 83 mq
 Venduto con box auto

Data di vendita: Agosto 2025
Zona OMI: E7 - TOR SAN LORENZO - NUOVA C...
A02 - Abitazioni di tipo civile
Venduto a 53.360 € (847 €/mq)
Superficie catastale: 63 mq

Data di vendita: Agosto 2025
Zona OMI: E7 - TOR SAN LORENZO - NUOVA C...
A03 - Abitazioni di tipo economico
Venduto a 125.000 € (1.543 €/mq)
Superficie catastale: 81 mq
 Venduto con box auto

Data di vendita: Agosto 2025
Zona OMI: E7 - TOR SAN LORENZO - NUOVA C...
A07 - Abitazioni in villini
Venduto a 200.000 € (2.985 €/mq)
Superficie catastale: 67 mq
 Venduto con box auto

Data di vendita: Agosto 2025
Zona OMI: E7 - TOR SAN LORENZO - NUOVA C...
A07 - Abitazioni in villini
Venduto a 102.500 € (1.281 €/mq)
Superficie catastale: 80 mq
 Venduto con box auto

Data di vendita: Agosto 2025
Zona OMI: E7 - TOR SAN LORENZO - NUOVA C...
A07 - Abitazioni in villini
Venduto a 135.000 € (1.378 €/mq)
Superficie catastale: 98 mq



Report eseguito da AM IMMOBILIARE S.R.L.S. per

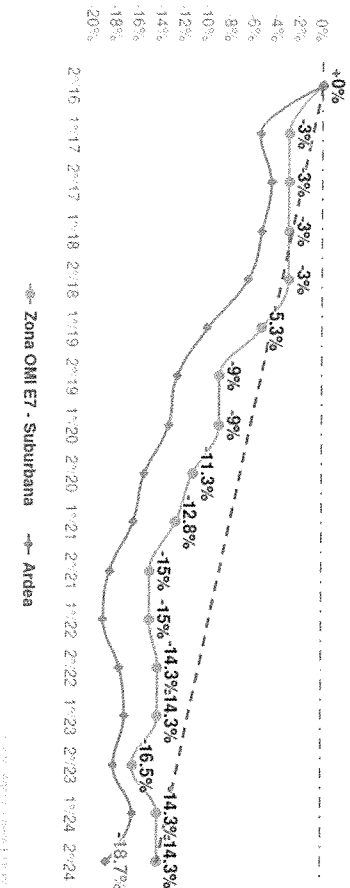


in data 27 settembre 2025

GRAFICI DI MERCATO AVANZATI

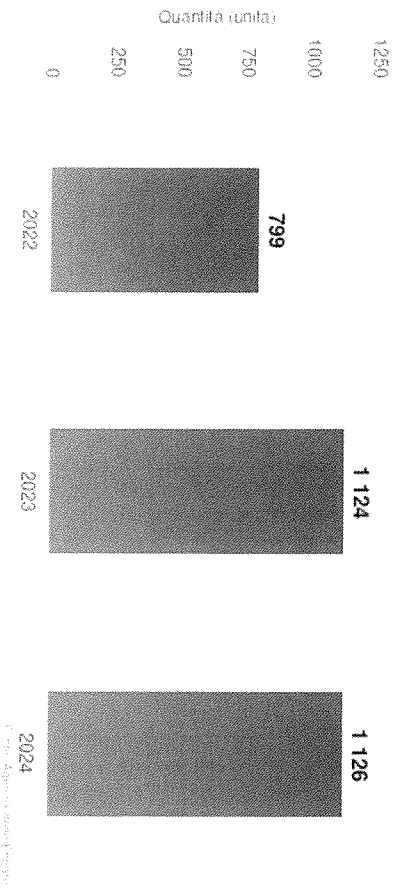


Variazione dei prezzi di vendita al mq nella zona e nel comune per ogni semestre



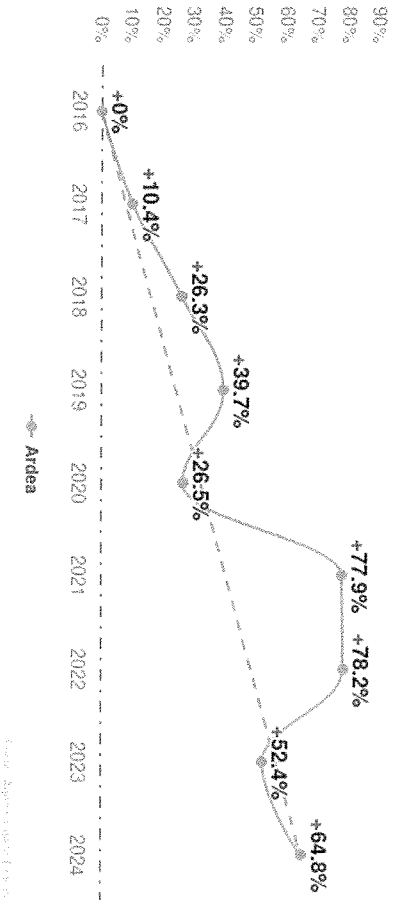
Dal 2016 ad oggi il prezzo degli immobili in zona è diminuito del -14,3%

Quantità di compravendite NTN Zona E7 - Suburbana



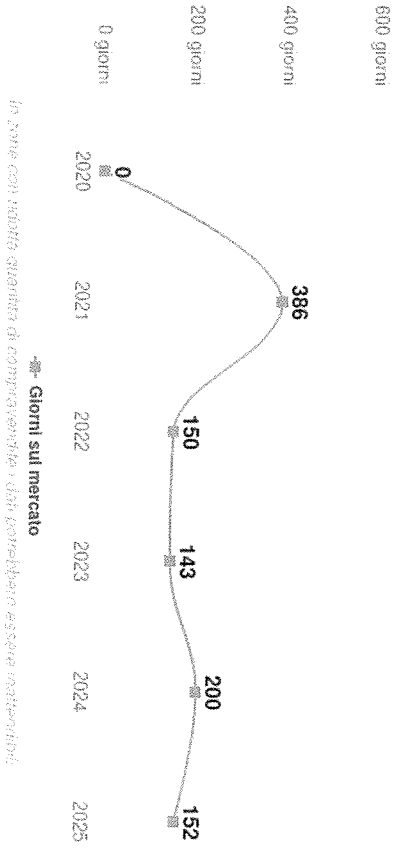
Le compravendite annuali nell'ultima rilevazione sono state 1,041

Variazione della quantità di compravendite nel comune



Dal 2016 la quantità di compravendite è aumentata del 64,8%

Tempo medio sul mercato



Nell'ultimo anno il tempo medio di vendita degli immobili in zona è di 152 giorni



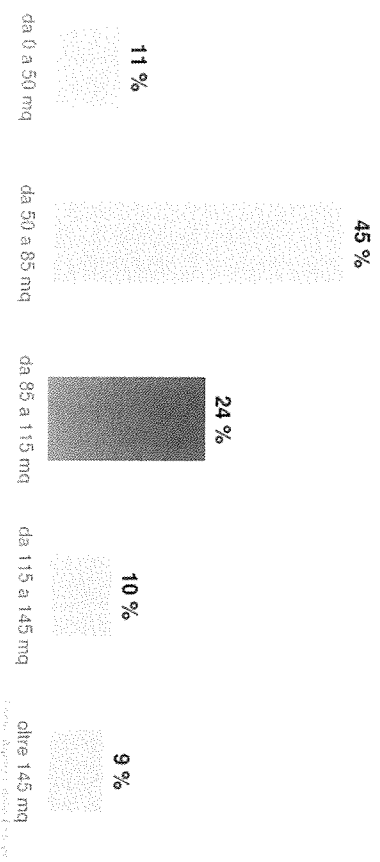
Report eseguito da AM IMMOBILIARE S.R.L.S. per

in data 27 settembre 2025

GRAFICI DI MERCATO AVANZATI

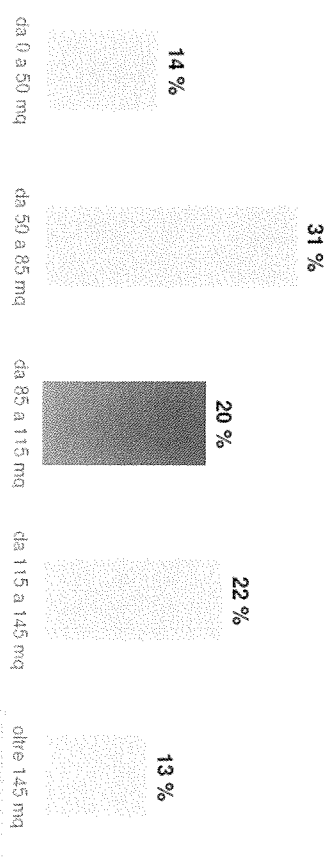


Analisi degli immobili compravenduti per dimensione



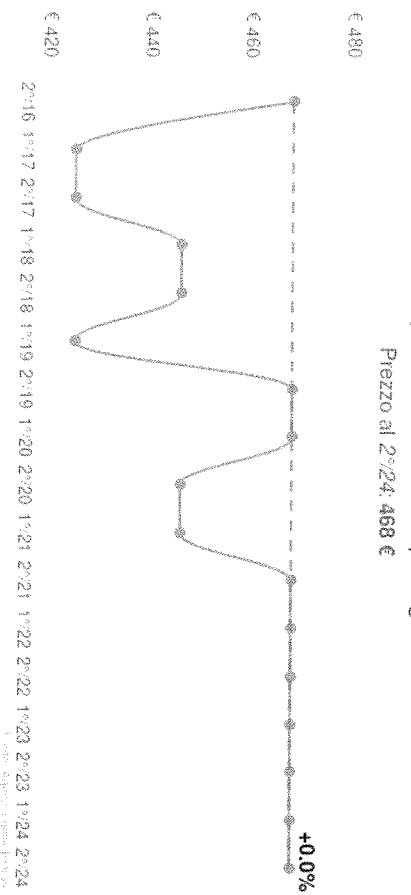
Gli immobili di dimensione simile a questo rappresentano il 45% delle compravendite

Analisi degli immobili attualmente sul mercato per dimensione



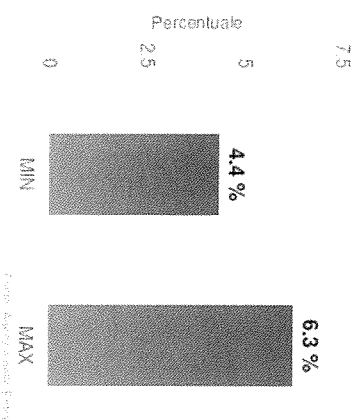
Gli immobili di dimensione simile a questo rappresentano il 31% degli immobili sul mercato

Variazione del prezzo di locazione per ogni semestre

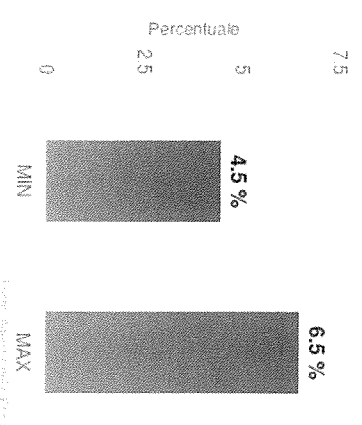


Dal 2016 ad oggi il prezzo di locazione in zona è diminuito del 0.0%

Comune di
Ardea



Zona OMI E7
Suburbana



Il rendimento medio lordo delle locazioni in zona varia dal 4.50% al 6.50%

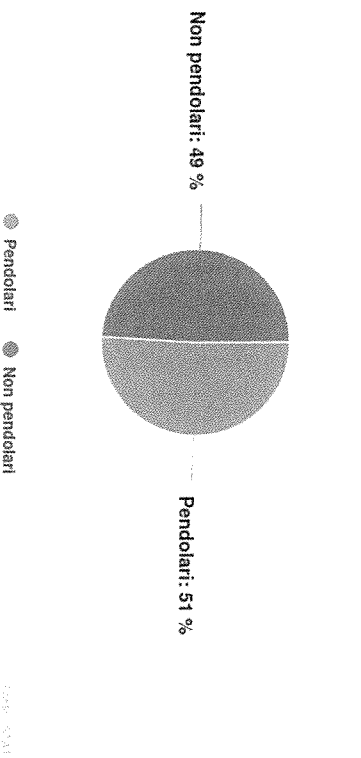


Report eseguito da AMI IMMOBILIARE S.R.L.S. per [redacted] in data 27 settembre 2025

GRAFICI DI ANALISI DETTAGLIATA

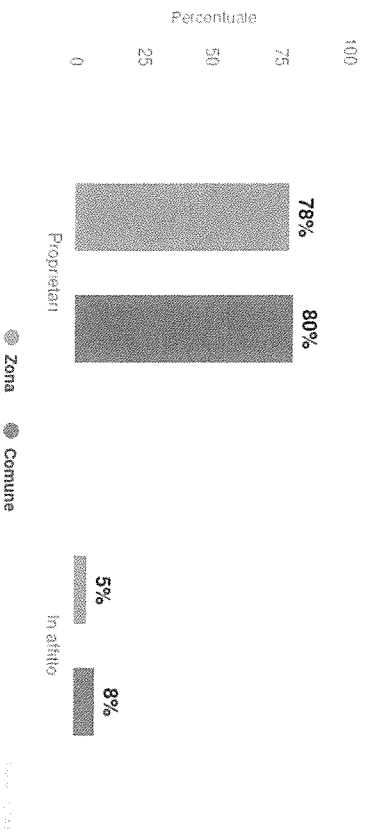


Residenti pendolari nella zona



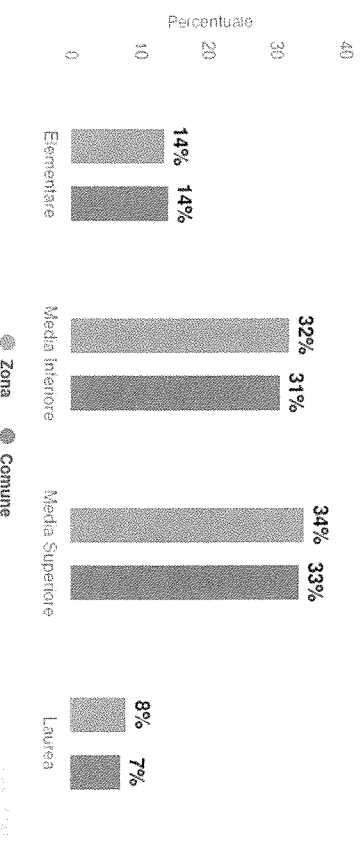
In questa zona il 51% degli abitanti è pendolare rispetto al 77% medio del comune.

Stato abitativo



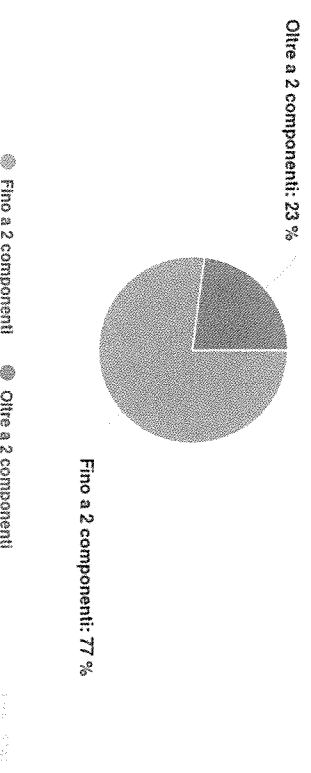
In questa zona le famiglie proprietarie sono il 78% rispetto al 80% medio del comune

Scolarizzazione



La media di scolarizzazione della zona è maggiore rispetto alla media di scolarizzazione del comune

Nuclei familiari nella zona



In questa zona le famiglie fino a 2 componenti sono il 77% mentre quelle oltre i 2 componenti sono il 23% rispetto alla media del comune in cui le famiglie fino a 2 componenti sono il 61% mentre quelle oltre i 2 componenti sono il 39%

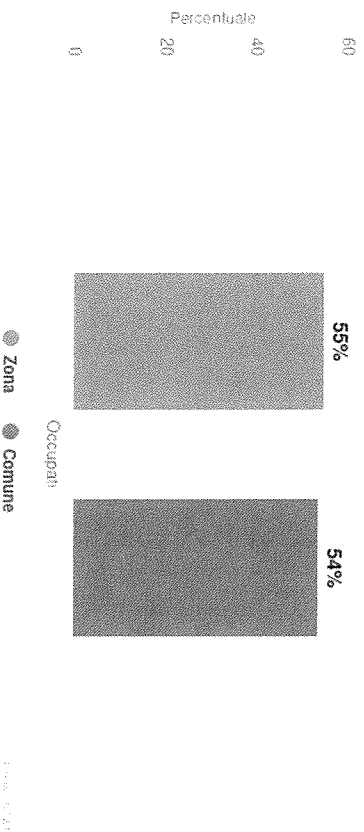


Report eseguito da AM IMMOBILIARE S.R.L.S. per

in data 27 settembre 2025

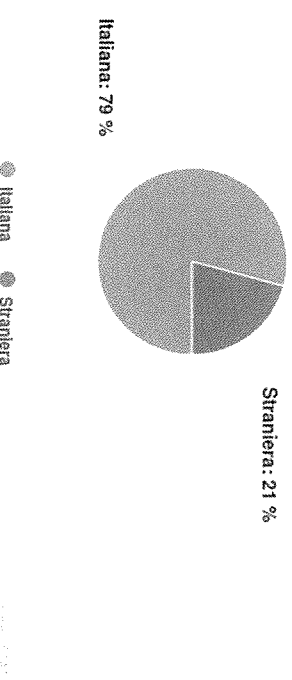
GRAFICI DI ANALISI DETTAGLIATA

Occupazione lavorativa



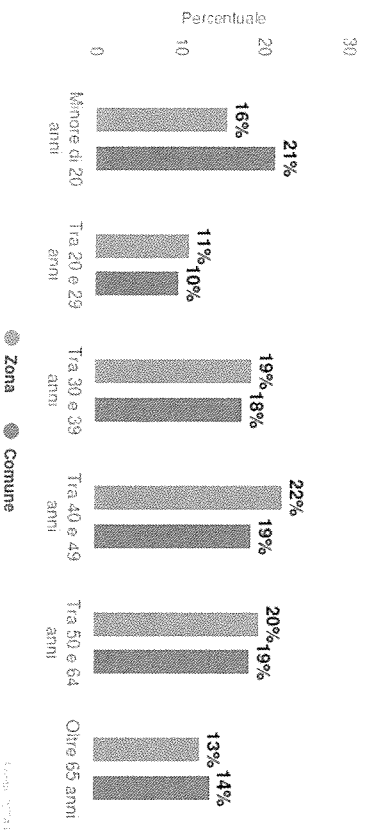
In questa zona è stato rilevato un tasso di occupazione del 55% rispetto alla media del comune del 54%

Residenti per nazionalità nella zona



In questa zona è stata rilevata una percentuale di cittadini italiani del 79% rispetto alla media del comune del 89%

Età dei residenti nella zona



Rischio frane



Basso

Fonte: ARPA

Rischio idraulico



Basso

Fonte: ISPRA

Rischio sismico



Basso

Fonte: ARPA



Download medio
250 Mbps

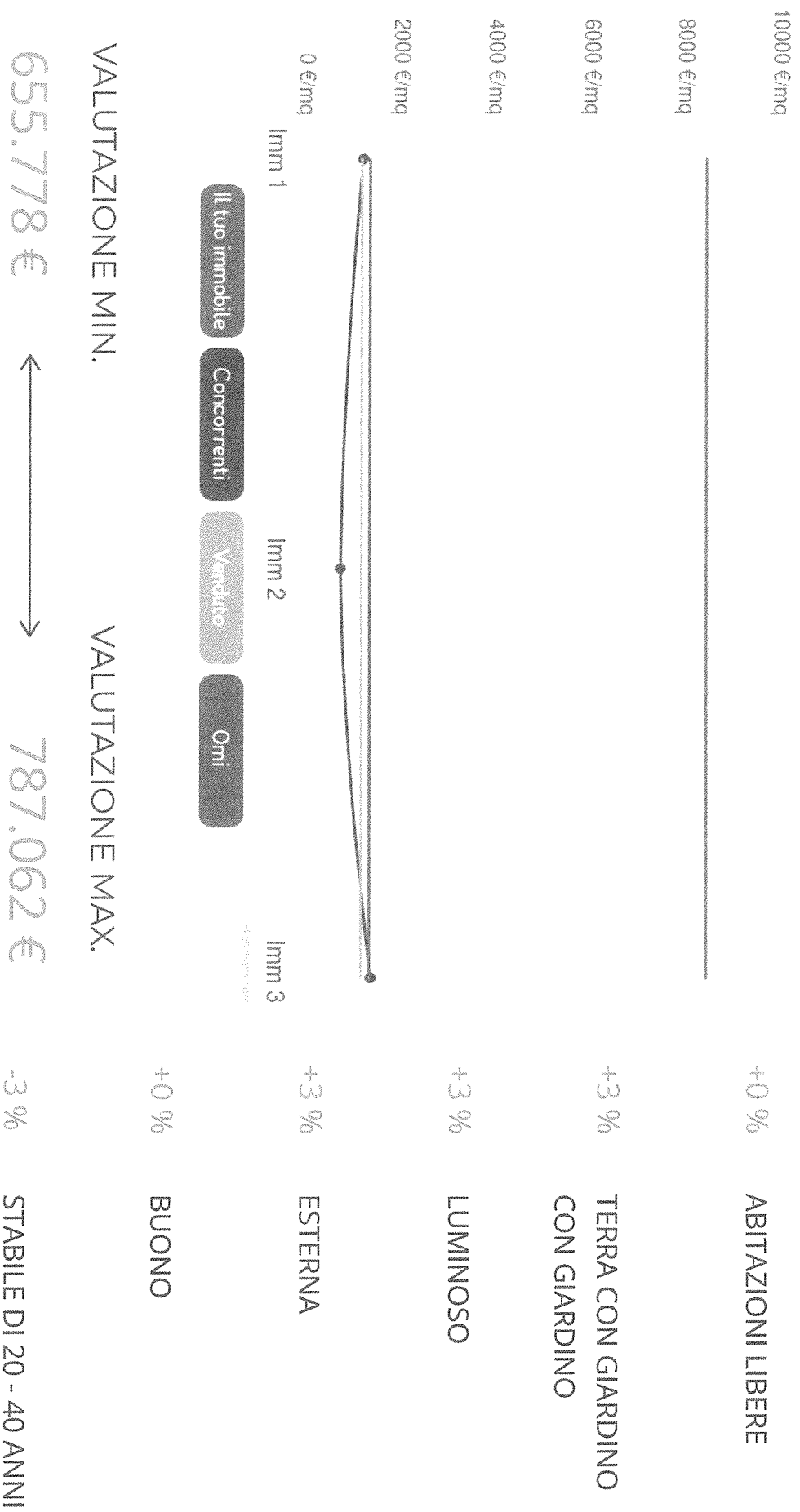
Upload medio
100 Mbps

Copertura 4G
100%

Fonte: AGCOM



● POSIZIONAMENTO DI MERCATO

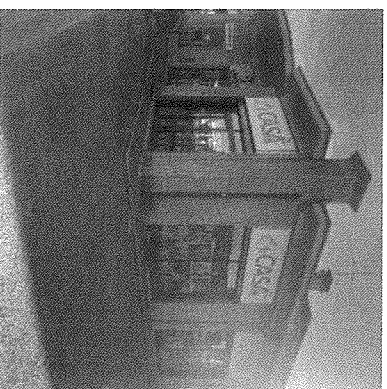


Report eseguito da AM IMMOBILIARE S.R.L.S. per ██████████ in data 27 settembre 2025

● IL TUO AGENTE IMMOBILIARE



IL TUO AGENTE IMMOBILIARE



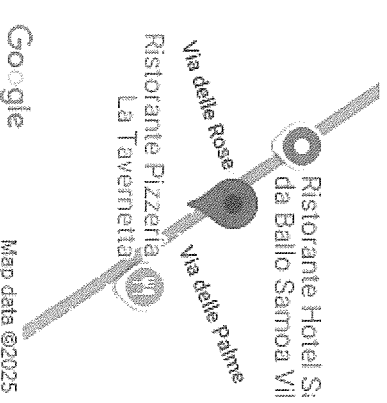
AM IMMOBILIARE S.R.L.S.

CASAÈ

VIA DELLE PINETE 126 - ARDEA (RM) - ARDEA

0697089946

rm.lidodeipini@casa-e.it



Report eseguito da AM IMMOBILIARE S.R.L.S. per [REDACTED] in data 27 settembre 2025