



Via Teseo, 37 - Ardea

ASTE
GIUDIZIARIE

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

ASTE
GIUDIZIARIE

The logo for 'CASA AFFILIATO' features a stylized house icon with a figure inside, followed by the word 'CASA' in large, bold, sans-serif letters, and 'AFFILIATO' in smaller letters below it.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **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 PIÙ 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 [REDACTED] in data 27 settembre 2025

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

TEMPO MEDIO SUL MERCATO

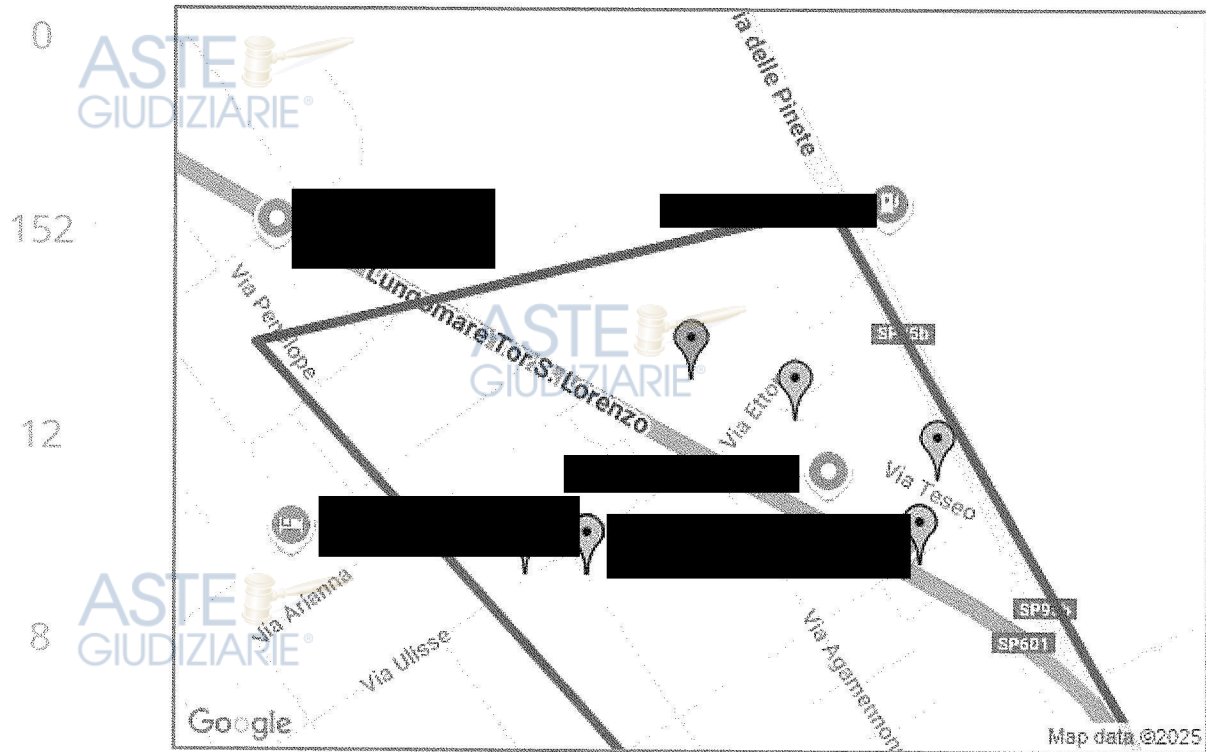
Il tempo medio sul mercato ci indica per quanto mediamente gli immobili in zona restano sui principali portali prima di essere venduti.

IMMOBILI SIMILI IN VENDITA

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

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



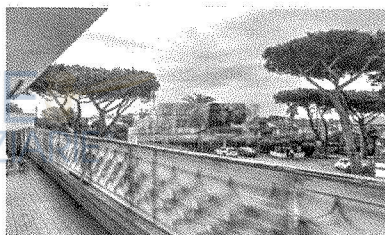
Report eseguito da AM IMMOBILIARE S.R.L.S. per [redacted] in data 27 settembre 2025

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

● 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 €

CONDIZIONI: Buono

DISTANZA: 0,27 KM

APPARTAMENTO

PIANO: 1/2

LOCALI: 3

METRATURA: 90 m²

immobiliare.it

T. MERCATO: 342 GIORNI

PREZZO m²: 1.222 €/M²

2



VIA TESEO, TORRE MARINA - LIDO DI TIRRENELLA, ARDEA

55.500 €

CONDIZIONI: Buono

DISTANZA: 0,25 KM

APPARTAMENTO

PIANO: -

LOCALI: 2

METRATURA: 72 m²

immobiliare.it

T. MERCATO: 28 GIORNI

PREZZO m²: 771 €/M²

● 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.

3



VIA ULISSE 20, TORRE MARINA - LIDO DI TIRRENELLA, ARDEA

106.000 €

CONDIZIONI: Buono
Distanza: 0,24 KM

APPARTAMENTO

PIANO: 1/2
LOCALI: 4
METRATURA: 75 m²

immobiliare.it

T. MERCATO: 65 GIORNI
PREZZO m²: 1.413 €/M²



ASTE
GIUDIZIARIE®

agenzia Entrate

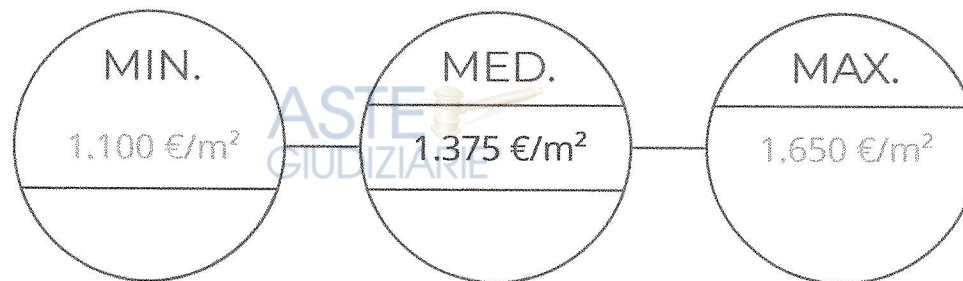
ASTE
GIUDIZIARIE®

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

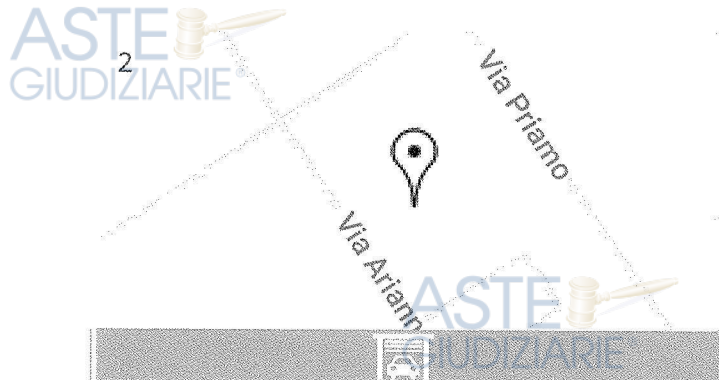


ANALISI DEL VENDUTO DI ZONA

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



Villa

Appartamento

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€	/

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

* 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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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



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

Villa

Appartamento

LOCALI:	PREZZO m ² :	DATA VENDITA:	LOCALI:	PREZZO m ² :	DATA VENDITA:
1	1.220 €	2025-02	2	1.000 €	2019-04-28
CONDIZIONI:	MARGINE TRATT.:	METRATURA:	CONDIZIONI:	MARGINE TRATT.:	METRATURA:
1	0 %	41	1	0 %	65
PIANO:	PREZZO VENDITA:	T.MERCATO:	PIANO:	PREZZO VENDITA:	T.MERCATO:
1	50.000€	1	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

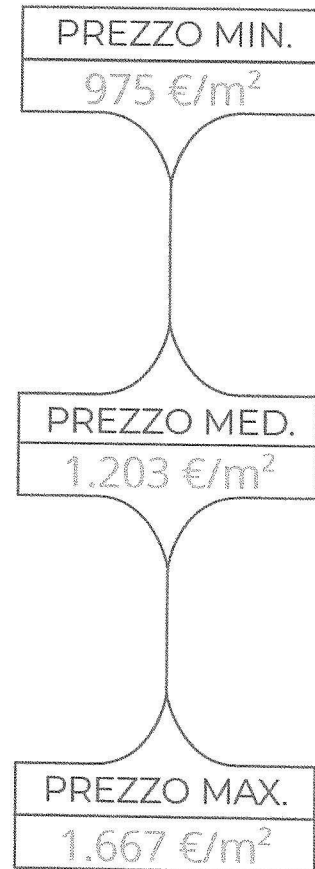
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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



Villa

Villa

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€	/

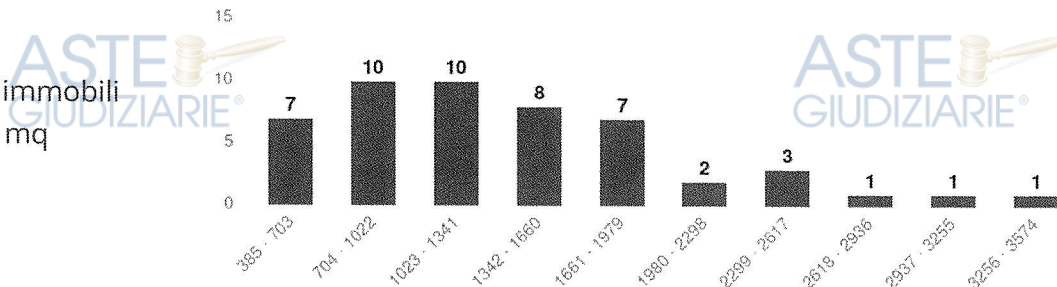
* i prezzi dei box auto, dove presenti, sono esclusi dal prezzo totale

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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

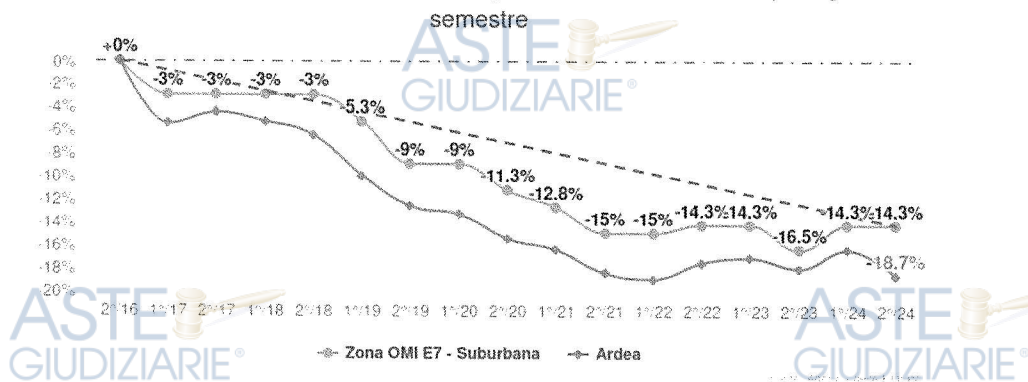


Report eseguito da AM IMMOBILIARE S.R.L.S. per ██████████ in data 27 settembre 2025

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

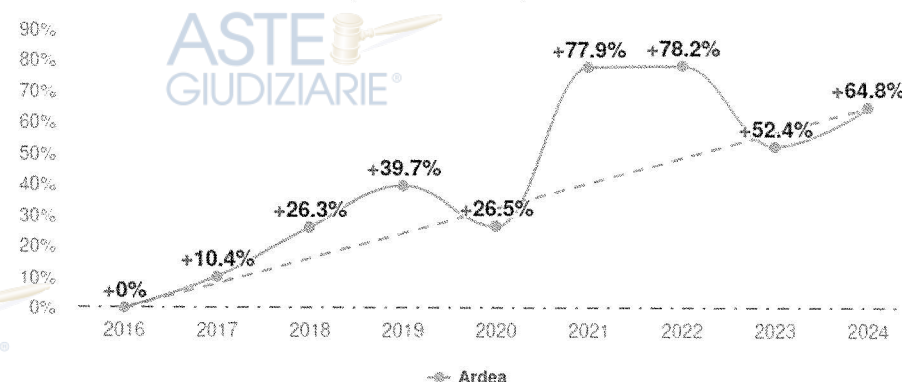
GRAFICI DI MERCATO AVANZATI

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



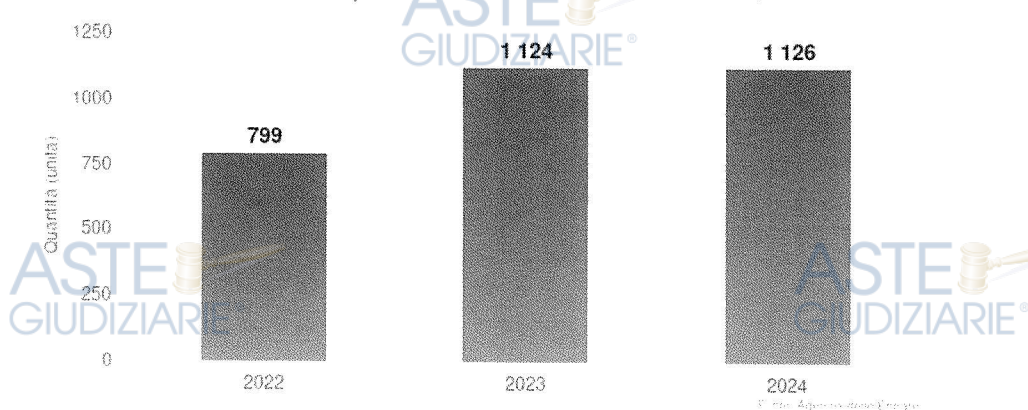
Dal 2016 ad oggi il prezzo degli immobili in zona è diminuito del -14.3%

Variatione della quantità di compravendite nel comune



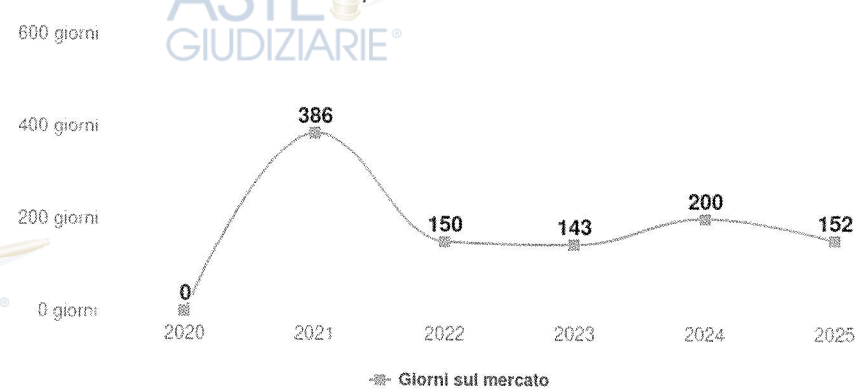
Dal 2016 la quantità di compravendite è aumentata del 64.8%

Quantità di compravendite NTN Zona E7 - Suburbana



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

Tempo medio sul mercato



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

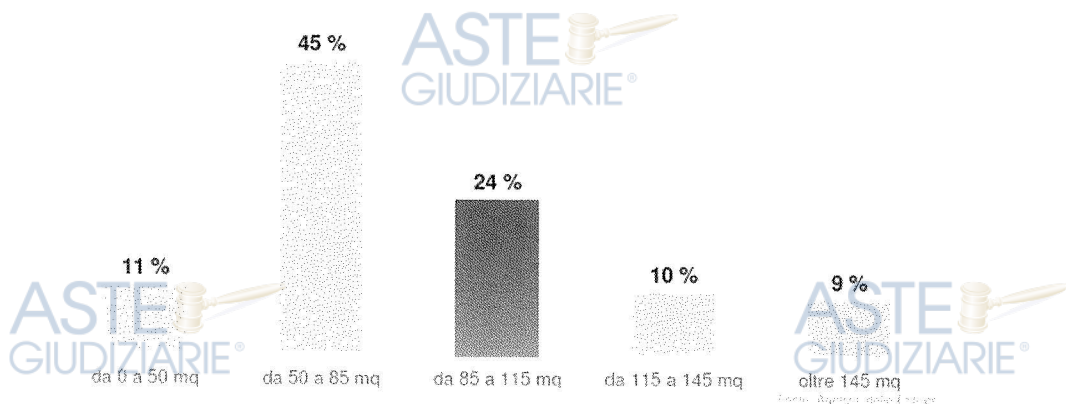
In zone con ridotta quantità di compravendite i dati potrebbero essere inattendibili

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

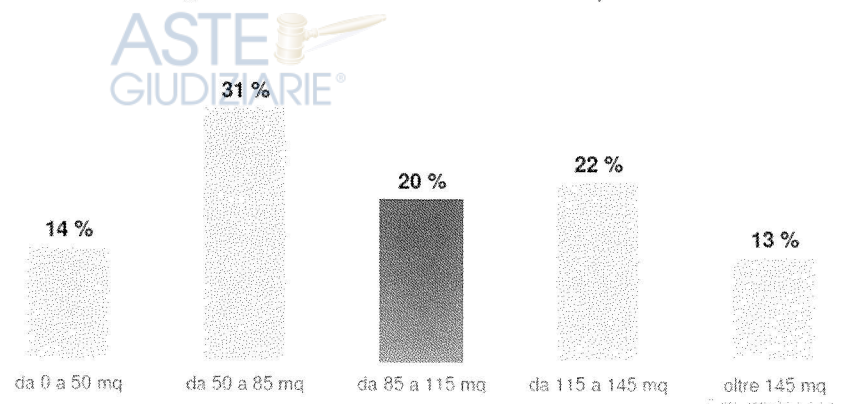
GRAFICI DI MERCATO AVANZATI

Analisi degli immobili compravenduti per dimensione



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

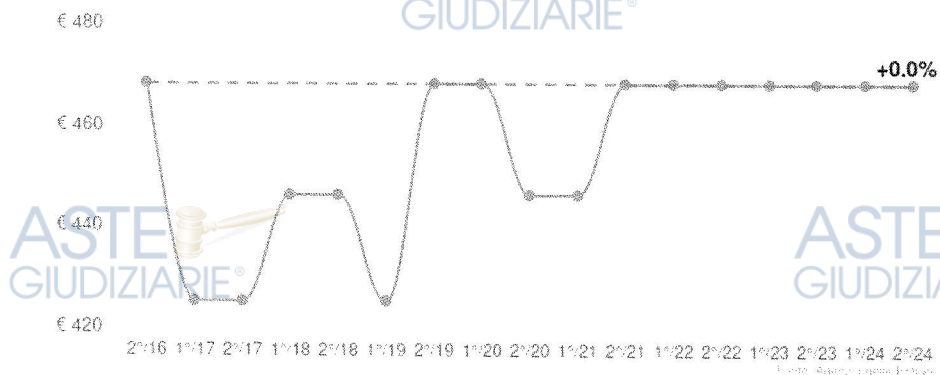
Analisi degli immobili attualmente sul mercato per dimensione



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

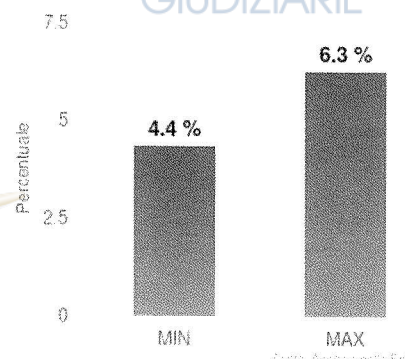
Variazione del prezzo di locazione per ogni semestre

Prezzo al 2°/24: 468 €

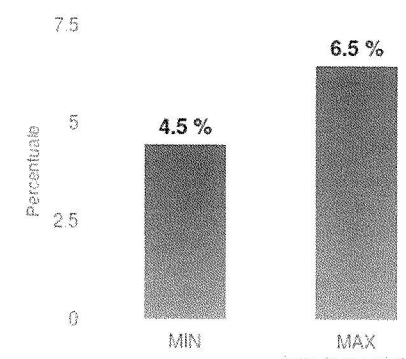


Dal 2016 ad oggi il prezzo di locazione in zona è diminuito del 0.0%

Comune di Ardea



Zona OMI E7 Suburbana



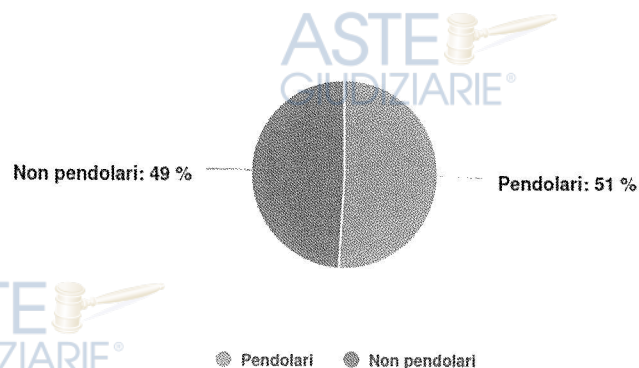
Il rendimento medio lordo delle locazioni in zona varia dal 4.50% al 6.50%

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

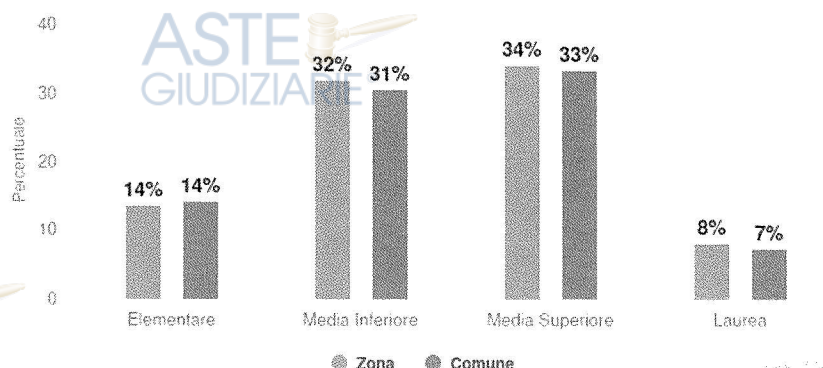
GRAFICI DI ANALISI DETTAGLIATA

Residenti pendolari nella zona



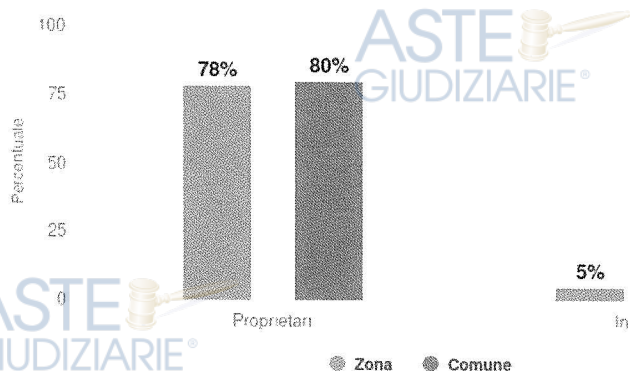
In questa zona il 51% degli abitanti è pendolare rispetto al 77% medio del comune.

Scolarizzazione



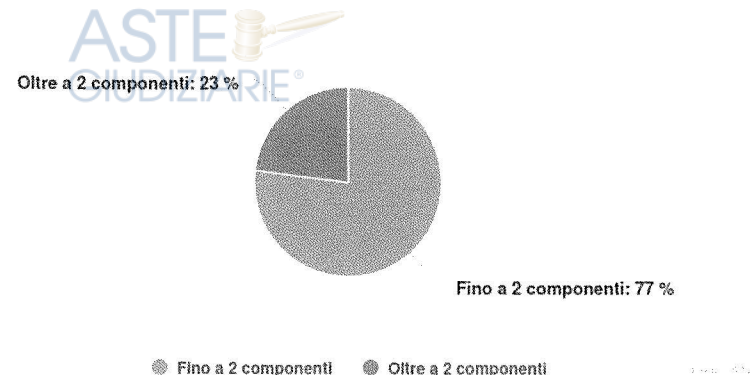
La media di scolarizzazione della zona è maggiore rispetto alla media di scolarizzazione del comune

Stato abitativo



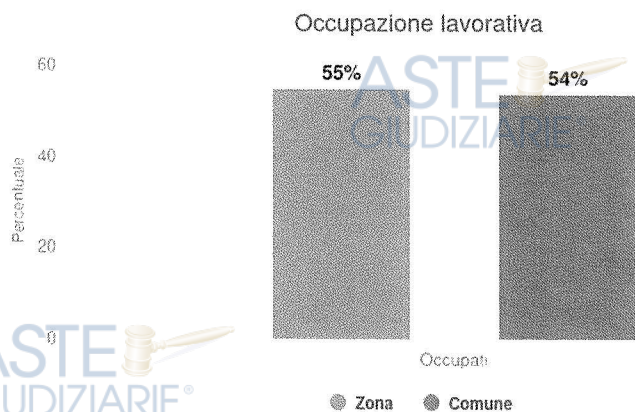
In questa zona le famiglie proprietarie sono il 78% rispetto al 80% medio del comune

Nuclei familiari nella zona

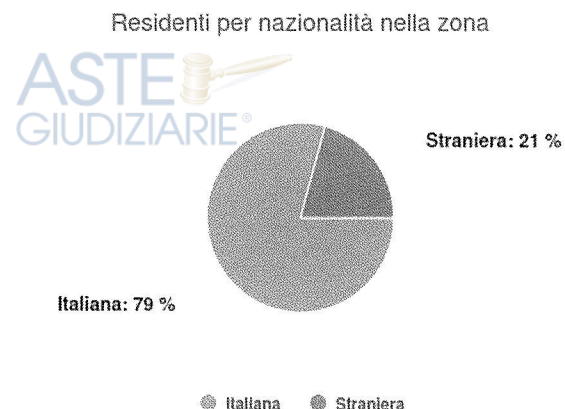


In questa zona le famiglie fino a 2 componenti sono il 77% mentre quelle oltre i 2 componenti sono il 23% rispetto alla media del comune in cui le famiglie fino a 2 componenti sono il 61% mentre quelle oltre i 2 componenti sono il 39%

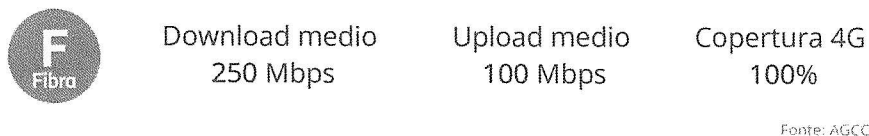
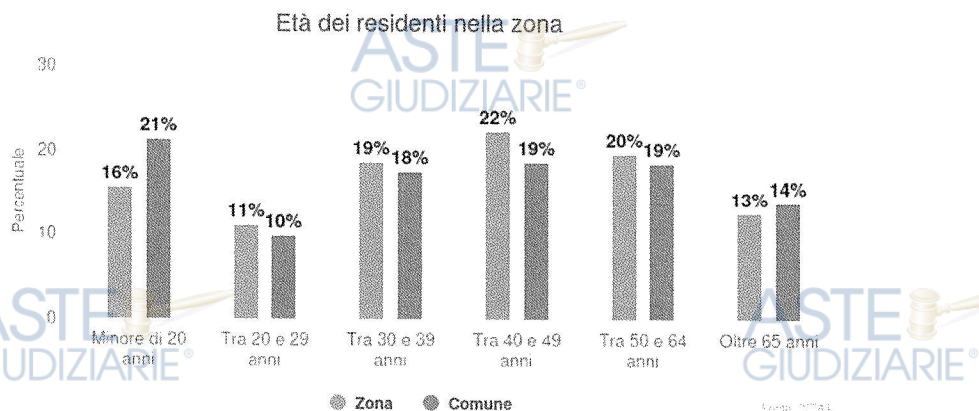
GRAFICI DI ANALISI DETTAGLIATA



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



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



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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

● POSIZIONAMENTO DI MERCATO



IL TUO AGENTE IMMOBILIARE

