

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Trilocale in Via Federico Ozanam

Monteverde Nuovo · 98 m² · 2° piano con ascensore

Preparata per **Paola R.** · ottobre 2026

L'immobile

Superficie	98 m²
Piano	2° con ascensore
Locali	soggiorno, 2 camere, cucina abitabile, bagno
Esterno	balcone sul cortile alberato
Palazzina	anni Trenta, ben tenuta
Stato	bagno rifatto 2 anni fa, parquet a spina originale







La zona

Verde	Villa Doria Pamphilj e Villa Sciarra, i due grandi parchi della zona
Trasporti	tram 8 sulla Circonvallazione Gianicolense, stazione Quattro Venti della FL3
Servizi	ospedale San Camillo, mercati rionali, scuole di ogni grado
Carattere	palazzine anni Trenta, strade alberate, vita di quartiere

Quotazioni ufficiali (OMI)

2.500 – 3.600 €/m² Abitazioni civili, stato normale

Zona C13 · Monteverde Nuovo (via di Donna Olimpia) · 2° semestre 2025. Fonte: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

I concorrenti veri in vendita DATI REALI

Via	m²	Prezzo	€/m²	Online da
Via Federico Ozanam 1° piano con ascensore, ristrutturato, balcone	91	375.000	4.121	237 giorni
Via Raffaele Paolucci 4° piano, ristrutturato, portiere e cantina	112	469.000	4.188	19 giorni
Via Federico Ozanam 3° piano esposto a sud, ottimo stato	85	370.000	4.353	10 giorni
Via Paola Falconieri 1° piano, ristrutturato, doppi servizi, portiere	112	495.000	4.420	5 giorni
Piazza Madonna della Salette 1° piano, ristrutturato	95	430.000	4.526	558 giorni
Via Federico Ozanam 5° piano, attico con terrazzo, interni datati	87	450.000	5.172	507 giorni

Annunci pubblici sui portali, rilevati il 26 ottobre 2026 entro 500 m da via Federico Ozanam (trilocali di 85–112 m² in buono o ottimo stato). Prezzi richiesti, non di vendita. Su 22 annunci, letti testo e foto: 11 concorrenti veri (mediana 4.459 €/m²); esclusi gli affittati, l'asta, il piano terra e un doppione.

Segnati venduti dall'agenzia, ancora online

Via Federico Ozanam · 103 m² · 5° piano, attico ristrutturato con terrazzo · chiedevano 430.000 € (4.175 €/m²)

Via Pio Foà · 95 m² · 3° piano, palazzo signorile, tre balconi · chiedevano 419.000 € (4.411 €/m²)

Prezzi richiesti: quello di vendita lo diranno i rogiti fra qualche mese.

Le nostre vendite in zona ESEMPIO

Via	m²	Richiesto	Venduto	€/m²	Tempo
Via Lorenzo Valla	94	389.000	372.000	3.957	52 giorni
Via Bernardino Ramazzini	101	415.000	399.000	3.950	38 giorni
Via di Donna Olimpia	90	375.000	362.000	4.022	29 giorni

Media delle nostre vendite: **3.977 €/m²**, con uno sconto medio del 3,9% sul prezzo richiesto.

4 nostri clienti la stanno cercando adesso ESEMPIO

Persone che ci hanno già chiesto un trilocale a Monteverde Nuovo e per cui oggi non abbiamo niente da proporre. Nomi riservati.

CLIENTE A

Coppia, primo acquisto

Budget 385.000 – 420.000 €
Mutuo: pre-deliberato
Cerca: trilocale con balcone, entro maggio

CLIENTE B

Famiglia con un figlio

Budget 395.000 – 425.000 €
Mutuo: pre-deliberato
Cerca: 2 camere, vicino alle scuole

CLIENTE C

Professionista

Budget 400.000 – 430.000 €
Mutuo: in valutazione
Cerca: luminoso, piano alto

CLIENTE D

Coppia da fuori Roma

Budget 410.000 – 440.000 €
Mutuo: contanti in parte
Cerca: zona verde, tram per il centro

Al prezzo che vi proponiamo la casa entra nel budget di tutti e quattro: le prime visite si possono fissare dalla prima settimana.

Come ci arriviamo

Le nostre vendite in zona × 98 m²	**390.000 €**
Balcone sul cortile alberato	**+2%**
2° piano con ascensore	**+1%**
Bagno rifatto da poco	**+1,5%**
Impianto elettrico da adeguare	**-1%**
Valore stimato	**404.000 €**

FORCHETTA DI MERCATO

400.000 – 425.000 €

PREZZO CHE VI PROPONIAMO

419.000 €

4.276 €/m² · chiusura attesa intorno a 405.000 €

Cosa si è venduto davvero DATI REALI

3.999 €/m² mediana dei rogiti di case di 80–115 m², gennaio–giugno 2026, entro 300 m (7 atti)

gennaio · 90 m² · 4.278 €/m² · gennaio · 86 m² · 3.488 €/m² · gennaio · 109 m² · 3.999 €/m² · febbraio · 80 m² · 4.125 €/m² · maggio · 111 m² · 3.153 €/m² · giugno · 87 m² · 4.101 €/m² · giugno · 91 m² · 3.516 €/m²

Fonte: Agenzia delle Entrate, consultazione dei valori immobiliari dichiarati. 37 compravendite residenziali entro 300 m, 18 con il dettaglio della superficie; superficie catastale; box e cantine tolti dal prezzo con le quotazioni OMI dei box.

Perché sopra l'OMI

L'OMI è una media fiscale di tutta la zona, case da ristrutturare comprese: qui sta sotto il mercato vero (11 rogiti su 18 sono sopra il suo massimo). Le case simili alla sua si sono vendute quest'anno intorno ai 3.999 €/m², fino a 4.278. Il suo annuncio a 459.000 € (4.684 €/m²) è sopra tutte queste vendite. A 419.000 € stiamo al livello delle migliori, entriamo nel budget dei nostri 4 acquirenti e, con foto professionali, si vende in tempi da primavera.

Cosa facciamo, dal giorno della firma

1. **Foto e reel professionali**
   giovedì il sopralluogo: foto sistemate, arredamento virtuale della camera, video
2. **Annuncio in italiano e inglese**
   scritto dalle foto, con planimetria e classe energetica
3. **Sui portali che contano**
   stesso annuncio ovunque, aggiornato insieme
4. **Visite solo con chi può comprare**
   acquirenti con budget e mutuo verificati, a partire dai 4 in attesa
5. **Un resoconto ogni settimana**
   visite, commenti, interesse online: sapete sempre a che punto siamo
6. **Tempi attesi**
   come le nostre vendite in zona: 30–50 giorni a questo prezzo



Le stesse stanze, dopo il nostro servizio fotografico.