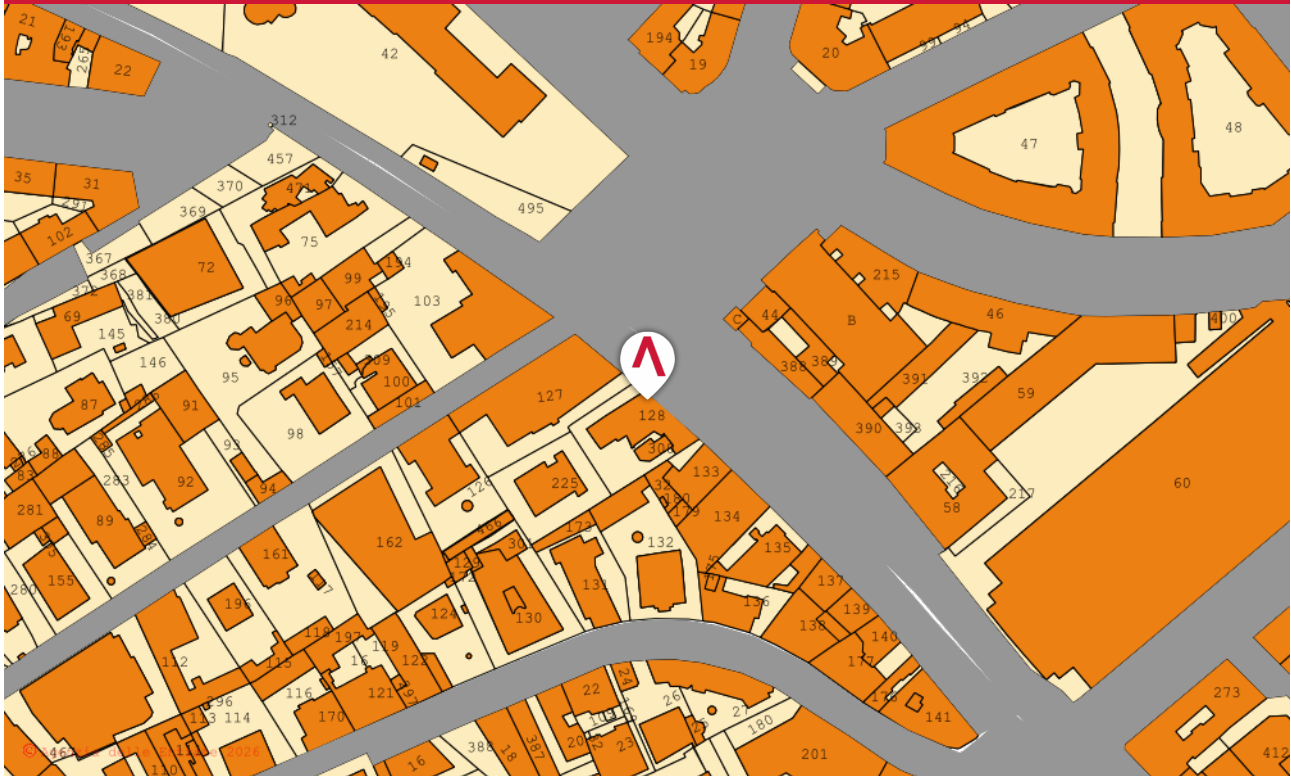


VALUTAFFITTO

- Λ dell'immobile in
Via Tuscolana, 132
Roma RM
- Λ creato il
6 luglio 2026
- Λ per
lia
- Λ dall'agenzia
Relab Italia Srl- Hub Eur
Via Cristoforo Colombo 448/F
<https://www.relabitalia.com/>



MAPPA CATASTALE**MAPPA AEREA**

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE



INDIRIZZO

Via Tuscolana, 132
Roma RM



TIPOLOGIA

Appartamento



CONDIZIONI

Abitabile



SUPERFICIE

75 mq



PIANO

5°



LOCALI

2



BAGNI

1



ASCENSORE

Sì



RISCALDAMENTO

Autonomo

TRASPORTI E SERVIZI

Bacino di riferimento: raggio di 1.000 metri rispetto all'immobile



SANITÀ

1 ospedale

il più vicino è a 946 m

13 farmacie

la più vicina è a 180 m



ISTRUZIONE

6 asili

il più vicino è a 137 m

13 scuole

la più vicina è a 137 m



COMMERCIO

16 minimarket, discount, supermercati, ipermercati

il più vicino è a 208 m

10 banche

la più vicina è a 220 m



TRASPORTI

1 stazione ferroviaria

la più vicina è a 369 m

2 stazioni metropolitana

la più vicina è a 355 m

16 fermate bus-tram

la più vicina è a 237 m



TEMPO LIBERO

4 aree verdi

la più vicina è a 237 m

1 centro sportivo, palestra

il più vicino è a 325 m



CONNETTIVITÀ

Presenza ADSL**Sì****Presenza fibra rame****Sì****Presenza fibra ottica****Sì****Velocità media****250 - 1000 Mbit/s**

DATI SOCIODEMOGRAFICI

Bacino di riferimento: raggio di 1.000 metri rispetto all'immobile



POPOLAZIONE RESIDENTE

— comune	2.851.419
— bacino	55.754

NUCLEI FAMILIARI

— comune	1.425.323
— bacino	31.206

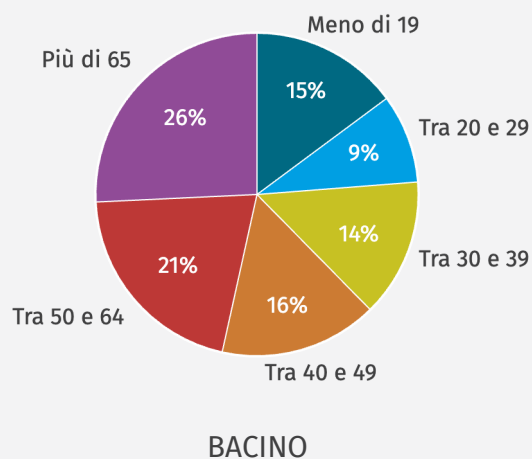
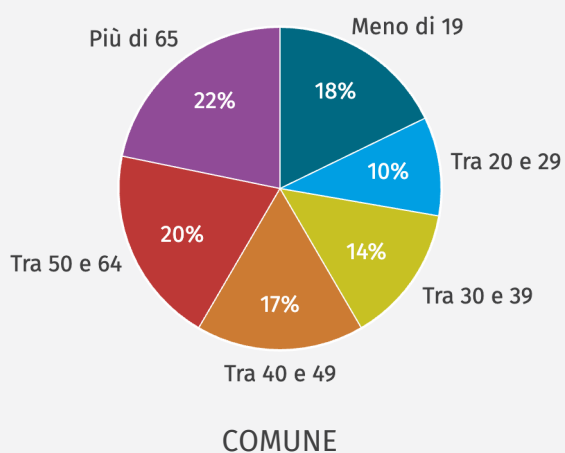
DI CUI STRANIERI

— comune	13,3%
— bacino	10,2%

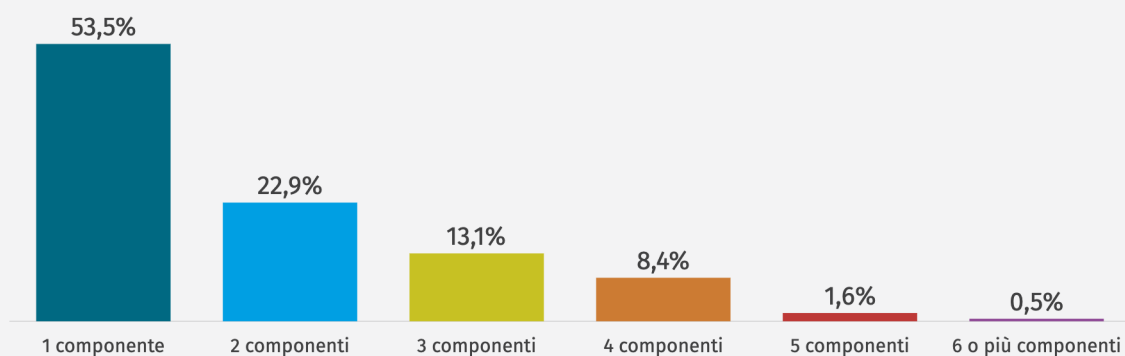
DIPLOMATI E LAUREATI

— comune	53,0%
— bacino	60,7%

POPOLAZIONE PER CLASSI DI ETÀ



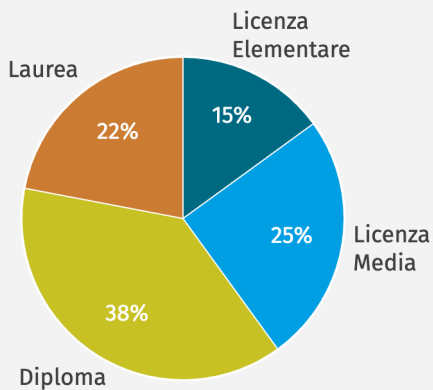
COMPOSIZIONE DEI NUCLEI FAMILIARI



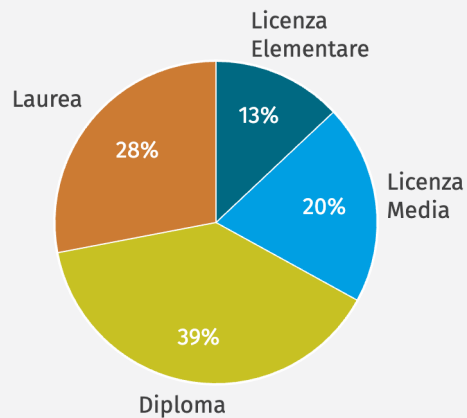
DATI SOCIODEMOGRAFICI

Bacino di riferimento: raggio di 1.000 metri rispetto all'immobile

POPOLAZIONE PER GRADO DI ISTRUZIONE

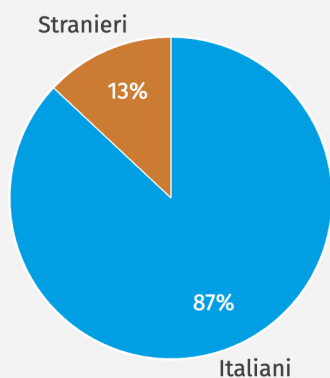


COMUNE

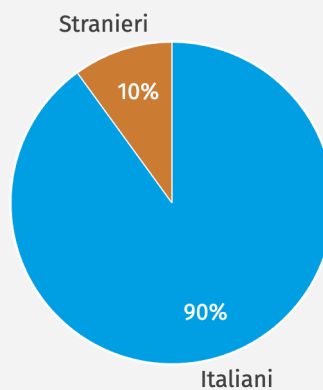


BACINO

POPOLAZIONE PER NAZIONALITÀ

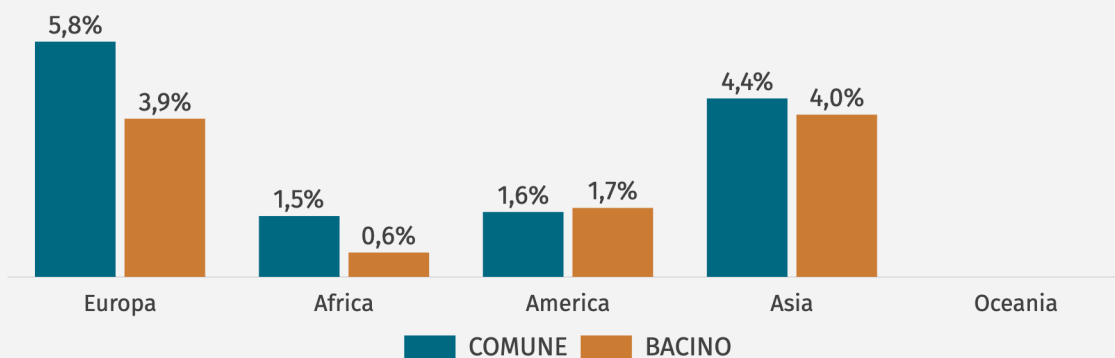


COMUNE



BACINO

PROVENIENZA STRANIERI



ANALISI DI MERCATO

Bacino di riferimento: raggio di 1.000 metri rispetto all'immobile

Per una migliore comprensione del mercato immobiliare nel bacino di riferimento, vengono mostrati gli annunci di immobili in locazione per i quali è stato analizzato il canone medio, il tempo di permanenza online e le loro caratteristiche e condizioni



IMMOBILI IN LOCAZIONE

30

CANONE MEDIO DEGLI ANNUNCI

€ 1.626,25

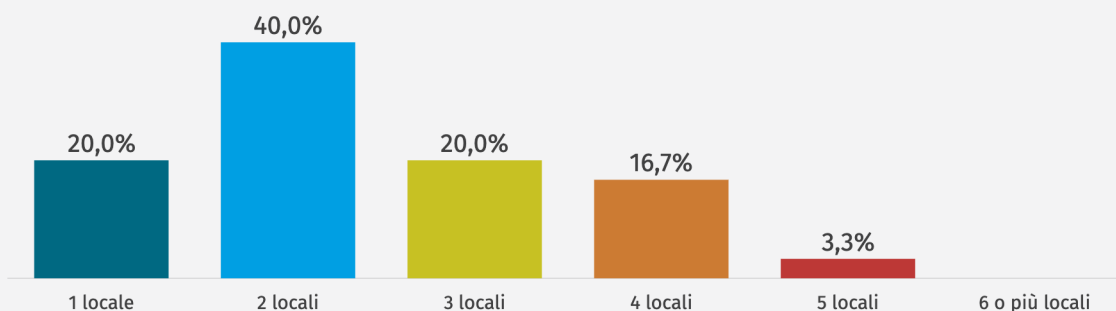
TEMPO DI PERMANENZA MEDIO

9-10 settimane

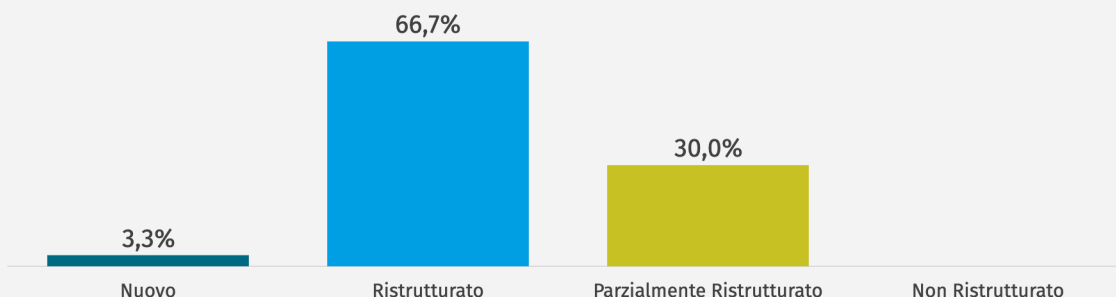
CANONE MEDIO/MQ DEGLI ANNUNCI

€ 26,62

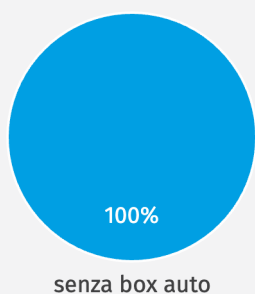
NUMERO DI LOCALI



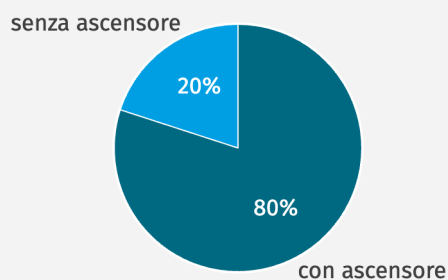
CONDIZIONI DELL'IMMOBILE



BOX AUTO



ASCENSORE



STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE

STIMA MINIMA
CANONE MENSILE

€ 991

STIMA MEDIA
CANONE MENSILE

€ 1.249

STIMA MASSIMA
CANONE MENSILE

€ 1.507

RIASSUNTO RENDITA E REDDITIVITÀ

	REGIME FISCALE ORDINARIO		CEDOLARE SECCA	
	Rendita LORDA	Reddittività LORDA*	Rendita NETTA	Reddittività NETTA*
Libero 4 + 4	€ 10.080,00	2,52 %	€ 7.963,20	1,99 %
Concordato 3 + 2**	€ 10.080,00	2,52 %	€ 9.072,00	2,27 %
Studenti	€ 10.080,00	2,52 %	€ 9.072,00	2,27 %
Transitorio	€ 10.080,00	2,52 %	€ 9.072,00	2,27 %
Affitto breve (al lordo dei costi***)	€ 0,00	0,00 %	€ 0,00	0,00 %
Affitto breve (al netto dei costi***)	€ 0,00	0,00 %	€ 0,00	0,00 %

* La reddittività è calcolata stimando il valore dell'immobile pari a € 400.000,00.

** Il valore reale del canone concordato è calcolato sulla media delle zone OMI/catastali degli accordi territoriali. Per poter determinare la corretta fascia di oscillazione, si rimanda ai singoli accordi territoriali.

*** Il calcolo dei costi relativi alla gestione dell'affitto breve è basato su stima di AIGAB, che li valuta in circa il 44% dell'incassato.

RICHIESTE DI LOCAZIONE NEL BACINO

Persone che stanno cercando
immobili in locazione nel bacino

960

Persone che stanno cercando
immobili simili nel bacino

1423

TASSAZIONE E REDDITIVITÀ

Caso 1 › Contratto a canone libero 4 + 4

REGIME FISCALE ORDINARIO

— Canone mensile	€ 840,00
— Canone annuo	€ 10.080,00
— IMU minima - massima*	€ 130.032,00 - € 160.272,00
— Imposte**	€ 201,60
— Rendita annua LORDA	€ 10.080,00
— Reddittività annua LORDA***	2,52 %

Nel regime fiscale ordinario si applica una deduzione forfettaria pari al 5% sul canone riscosso prima dell'applicazione dell'aliquota (la base imponibile è quindi pari al 95%).

SCAGLIONI REDDITO IRPEF	ALIQUOTE	IRPEF LORDO
da 0 a 28.000 €	23%	23% del reddito
da 28.000,01 a 50.000 €	35%	6.440 + 35% sulla parte eccedente i 28.000 €
oltre 50.000 €	43%	14.140 + 43% sulla parte eccedente i 50.000 €

REGIME FISCALE CON CEDOLARE SECCA

— Canone mensile	€ 840,00
— Canone annuo	€ 10.080,00
— IMU minima - massima*	€ 130.032,00 - € 160.272,00
— Rendita annua NETTA	€ 7.963,20
— Reddittività annua NETTA***	1,99 %

La cedolare secca è il regime di tassazione agevolato sugli affitti che sostituisce la tradizionale imposizione fiscale IRPEF (l'imposta sostitutiva della cedolare secca è al 21%).

* L'imposta IMU è dovuta su tutte le "seconde case" e tutte le "case di lusso". Se previsto, l'importo IMU va decurtato dalla rendita annua post tassazione.

** L'imposta di registro che grava sui contratti di locazione ordinari è pari al 2% del canone annuo con un minimo di imposta pari a 67,00 €.

*** La reddittività è calcolata stimando il valore dell'immobile pari a € 400.000,00.

TASSAZIONE E REDDITIVITÀ

Caso 2 › Contratto a canone concordato 3 + 2

Il valore reale del canone concordato è calcolato sulla media delle zone OMI/catastali degli accordi territoriali. Per poter determinare la corretta fascia di oscillazione, si rimanda ai singoli accordi territoriali.

REGIME FISCALE ORDINARIO

— Canone mensile	€ 840,00
— Canone annuo	€ 10.080,00
— IMU minima - massima*	€ 97.524,00 - € 120.204,00
— Imposte**	€ 201,60
— Rendita annua LORDA	€ 10.080,00
— Reddittività annua LORDA***	2,52 %

Nel regime fiscale ordinario si applica una deduzione forfettaria pari al 33,5% sul canone riscosso prima dell'applicazione dell'aliquota (la base imponibile è quindi pari al 66,5%).

SCAGLIONI REDDITO IRPEF	ALIQUEUTE	IRPEF LORDO
da 0 a 28.000 €	23%	23% del reddito
da 28.000,01 a 50.000 €	35%	6.440 + 35% sulla parte eccedente i 28.000 €
oltre 50.000 €	43%	14.140 + 43% sulla parte eccedente i 50.000 €

REGIME FISCALE CON CEDOLARE SECCA

— Canone mensile	€ 840,00
— Canone annuo	€ 10.080,00
— IMU minima - massima*	€ 97.524,00 - € 120.204,00
— Rendita annua NETTA	€ 9.072,00
— Reddittività annua NETTA***	2,27 %

La cedolare secca è il regime di tassazione agevolato sugli affitti che sostituisce la tradizionale imposizione fiscale IRPEF (l'imposta sostitutiva della cedolare secca è al 10%).

* L'imposta IMU è dovuta su tutte le "seconde case" e tutte le "case di lusso". Se previsto, l'importo IMU va decurtato dalla rendita annua post tassazione.

** L'imposta di registro che grava sui contratti di locazione ordinari è pari al 2% del canone annuo con un minimo di imposta pari a 67,00 €.

*** La reddittività è calcolata stimando il valore dell'immobile pari a € 400.000,00.

TASSAZIONE E REDDITIVITÀ

Caso 3 › Contratto transitorio studenti da 6 a 36 mesi

REGIME FISCALE ORDINARIO

— Canone mensile	€ 840,00
— Canone annuo	€ 10.080,00
— IMU minima - massima*	€ 97.524,00 - € 120.204,00
— Imposte**	€ 201,60
— Rendita annua LORDA	€ 10.080,00
— Reddittività annua LORDA***	2,52 %

Nel regime fiscale ordinario si applica una deduzione forfettaria pari al 33,5% sul canone riscosso prima dell'applicazione dell'aliquota (la base imponibile è quindi pari al 66,5%).

SCAGLIONI REDDITO IRPEF	ALIQUOTE	IRPEF LORDO
da 0 a 28.000 €	23%	23% del reddito
da 28.000,01 a 50.000 €	35%	6.440 + 35% sulla parte eccedente i 28.000 €
oltre 50.000 €	43%	14.140 + 43% sulla parte eccedente i 50.000 €

REGIME FISCALE CON CEDOLARE SECCA

— Canone mensile	€ 840,00
— Canone annuo	€ 10.080,00
— IMU minima - massima*	€ 97.524,00 - € 120.204,00
— Rendita annua NETTA	€ 9.072,00
— Reddittività annua NETTA***	2,27 %

La cedolare secca è il regime di tassazione agevolato sugli affitti che sostituisce la tradizionale imposizione fiscale IRPEF (l'imposta sostitutiva della cedolare secca è al 10%).

* L'imposta IMU è dovuta su tutte le "seconde case" e tutte le "case di lusso". Se previsto, l'importo IMU va decurtato dalla rendita annua post tassazione.

** L'imposta di registro che grava sui contratti di locazione ordinari è pari al 2% del canone annuo con un minimo di imposta pari a 67,00 €.

*** La reddittività è calcolata stimando il valore dell'immobile pari a € 400.000,00.

TASSAZIONE E REDDITIVITÀ

Caso 4 › Contratto transitorio da 1 a 18 mesi

REGIME FISCALE ORDINARIO

— Canone mensile	€ 840,00
— Canone annuo	€ 10.080,00
— IMU minima - massima*	€ 130.032,00 - € 160.272,00
— Imposte**	€ 201,60
— Rendita annua LORDA	€ 10.080,00
— Reddittività annua LORDA***	2,52 %

Nel regime fiscale ordinario si applica una deduzione forfettaria pari al 5% sul canone riscosso prima dell'applicazione dell'aliquota (la base imponibile è quindi pari al 95%).

SCAGLIONI REDDITO IRPEF	ALIQUEUTE	IRPEF LORDO
da 0 a 28.000 €	23%	23% del reddito
da 28.000,01 a 50.000 €	35%	6.440 + 35% sulla parte eccedente i 28.000 €
oltre 50.000 €	43%	14.140 + 43% sulla parte eccedente i 50.000 €

REGIME FISCALE CON CEDOLARE SECCA

— Canone mensile	€ 840,00
— Canone annuo	€ 10.080,00
— IMU minima - massima*	€ 130.032,00 - € 160.272,00
— Rendita annua NETTA	€ 9.072,00
— Reddittività annua NETTA***	2,27 %

La cedolare secca è il regime di tassazione agevolato sugli affitti che sostituisce la tradizionale imposizione fiscale IRPEF (l'imposta sostitutiva della cedolare secca è al 10%).

* L'imposta IMU è dovuta su tutte le "seconde case" e tutte le "case di lusso". Se previsto, l'importo IMU va decurtato dalla rendita annua post tassazione.

** L'imposta di registro che grava sui contratti di locazione ordinari è pari al 2% del canone annuo con un minimo di imposta pari a 67,00 €.

*** La reddittività è calcolata stimando il valore dell'immobile pari a € 400.000,00.

TASSAZIONE E REDDITIVITÀ

Caso 5 › Affitti brevi da 1 a 30 giorni

REGIME FISCALE ORDINARIO

— Canone medio giornaliero*	€ 0,00/giorno
— Periodo di locazione annua*	0 giorni
— IMU minima - massima**	€ 130.032,00 - € 160.272,00

	Rendita annua LORDA	Reddittività annua LORDA***
— Al lordo dei costi****	€ 0,00	0,00 %
— Al netto dei costi****	€ 0,00	0,00 %

Nel regime fiscale ordinario si applica una deduzione forfettaria pari al 5% sul canone riscosso prima dell'applicazione dell'aliquota (la base imponibile è quindi pari al 95%).

SCAGLIONI REDDITO IRPEF	ALIQUEUTE	IRPEF LORDO
da 0 a 28.000 €	23%	23% del reddito
da 28.000,01 a 50.000 €	35%	6.440 + 35% sulla parte eccedente i 28.000 €
oltre 50.000 €	43%	14.140 + 43% sulla parte eccedente i 50.000 €

REGIME FISCALE CON CEDOLARE SECCA

— Canone medio giornaliero*	€ 0,00/giorno
— Periodo di locazione annua*	0 giorni
— IMU minima - massima**	€ 130.032,00 - € 160.272,00

	Rendita annua NETTA	Reddittività annua NETTA***
— Al lordo dei costi****	€ 0,00	0,00 %
— Al netto dei costi****	€ 0,00	0,00 %

La cedolare secca è il regime di tassazione agevolato sugli affitti che sostituisce la tradizionale imposizione fiscale IRPEF (l'imposta sostitutiva della cedolare secca è al 21%).

Per i contratti di affitto breve/turistico è possibile optare per la cedolare secca sino ad un massimo di 4 immobili nello stesso anno d'imposta.

* Il canone medio giornaliero e il periodo di locazione annuo sono calcolati su dati AIRBNB.

** L'imposta IMU è dovuta su tutte le "seconde case" e tutte le "case di lusso". Se previsto, l'importo IMU va decurtato dalla rendita annua post tassazione.

*** La reddittività è calcolata stimando il valore dell'immobile pari a € 400.000,00.

**** Il calcolo dei costi relativi alla gestione dell'affitto breve è basato su stima di AIGAB, che li valuta in circa il 44% dell'incassato.

FONTI E DISCLAIMER

Il presente report Valutaffitto è stato redatto dall'Automated Valuation Model (AVM) sviluppato da Locare secondo la metodologia della Comparazione Fisica, con il relativo Criterio Sintetico Comparativo, riconosciuto dai regolamenti internazionali MCA (Market Comparison Approach) e le linee guida indicate dagli European Valuation Standards 2020 (EVS) utili per determinare il giusto canone e/o contratto di locazione; rappresenta un metodo che si fonda sull'analisi e rilevazione di contratti recenti d'immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile, da valutare attraverso la comparazione di immobili aventi caratteristiche omogenee all'interno dello stesso bacino di riferimento (elements of comparison).

L'omogeneità del campione è ricercata basandosi su elementi di comparazione che permettano di far emergere, in maniera oggettiva, le necessarie similitudini in termini di utilità e desiderabilità (SCP - Sales Comparison Property):

- Caratteristiche intrinseche (fisiche): dimensione, aspetto, design, età effettiva, tipo e qualità delle costruzioni, condizioni di conservazione, finiture, impianti, luminosità, orientamento, panoramicità.
- Caratteristiche estrinseche: accessibilità e collegamenti con reti viarie e mezzi di trasporto, qualità e caratteristiche socioeconomiche dell'area circostante, presenza di strutture di pubblica utilità (scuole, ospedali, uffici pubblici, luoghi di culto), strutture sportive e ricreative, aree e spazi d'uso comune, inquinamento atmosferico ed acustico. Tale suddivisione è relativa al bene in valutazione ed alla sua relazione con il contesto.

Avvertenze:

- I canoni di locazione proposti sono frutto di complessi calcoli generati attraverso l'incrocio e l'elaborazione di dati raccolti sia da fonti pubbliche come Agcom, Istat, Agenzia delle Entrate sia da fonti private rielaborate dall'AVM sviluppato da Locare che, tuttavia, non può tenere in considerazione elementi soggettivi, quali le caratteristiche dell'immobile ed il suo presunto valore che, essendo stati inseriti direttamente dal soggetto che richiede il report Valutaffitto ed essendo le suddette informazioni strategiche per la sua realizzazione, possono influire sul calcolo del canone che pertanto non deve intendersi esaustivo ma solo indicativo del probabile canone.
- Il presente report Valutaffitto ha lo scopo di individuare un possibile valore del canone di locazione dovendosi intendere il risultato ottenuto quale parere indicativo, non avente valore legale.
- Il presente report Valutaffitto non deve costituire la base per negoziazioni o transazioni senza una specifica e qualificata assistenza professionale.
- Tutti i dati e le simulazioni sono da intendersi valide alla data della pubblicazione del presente report Valutaffitto.
- Non sono previste restrizioni di pubblicazione o distribuzione del presente documento nella sua forma originale.

Fonti private:



su dati Nomisma



su dati Airbnb



Report n. VAL2026E2D91EB7 realizzato da Locare srl (www.locareonline.it) in data 06/07/2026

