

REPORT POST-VISITA · ESEMPIO ILLUSTRATIVO

Bilocale, 68 m² — Milano, Navigli

Via Esempio 24 · 3° piano con ascensore · classe energetica E · visita del 18 luglio 2026, ore 15:00 · presenti: acquirente, agente del venditore, analista MioGestore

PREZZO RICHIESTO

285.000 €

4.190 €/m² commerciale

PREZZI REALI DI ZONA

3.600–4.200

€/m², quotazioni OMI 2025/2

POSIZIONAMENTO

Alto

nella parte alta della forchetta di zona

ANDAMENTO ZONA

+9%

prezzi degli ultimi 5 anni

LA LETTURA FINALE

L'immobile è coerente con la zona ma **prezzato nella parte alta della forchetta** (4.190 €/m² contro un massimo di zona di 4.200 €/m²), a fronte di una caldaia a fine vita e di spese condominiali sopra la media. Considerando i **costi prevedibili del primo anno (≈ 11.600 €)**, il costo effettivo dell'operazione si avvicina a 296.600 €. Un allineamento del prezzo verso l'intervallo 260.000–271.000 € (dettaglio a pagina 2) rifletterebbe meglio lo stato reale dell'immobile: sono i numeri con cui sederti alla trattativa. La decisione resta tua.

Cosa abbiamo osservato in visita

- ✓ **Struttura e muri:** asciutti, tracce di umidità assenti nelle stanze ispezionate.
- ! **Caldaia** installata nel 2009: a fine vita utile, sostituzione da mettere in conto.
- ! **Infissi** originari anni '90: doppi vetri di prima generazione, isolamento modesto.
- ✓ **Impianto elettrico** rifatto nel 2018 con certificazione disponibile.

Cosa contiene questo report

- 1 **La zona e il mercato:** quotazioni reali, posizionamento del prezzo, andamento.
- 2 **Costi futuri prevedibili:** cosa ti aspetta nei primi anni, voce per voce.
- 3 **Documenti:** cosa abbiamo letto e cosa manca ancora all'appello.

SEZIONE 2

Costi futuri prevedibili

Le voci che incidono sul costo vero dell'operazione nei primi anni, oltre al prezzo di acquisto.

VOCE	ORIZZONTE	STIMA	FONTE DELLA STIMA
Caldaia e impianti	primo anno	≈ 6.500 €	caldaia 2009 a fine vita, preventivi medi di zona
Spese condominiali	ricorrente	≈ 1.900 €/anno	consuntivi 2024–2025 richiesti all'amministratore
Lavori deliberati (facciata)	entro 18 mesi	≈ 3.200 €	quota millesimale, delibera assemblea 03/2026
Infissi	quando vorrai	≈ 8.000 €	voce facoltativa: migliora classe energetica e comfort
Totale primo anno		≈ 11.600 €	caldaia + condominio + quota facciata

SEZIONE 3

Documenti: letti e da richiedere

DOCUMENTO	STATO	COSA EMERGE
Visura catastale	Letto ✓	intestazione coerente col venditore, A/2, rendita 743 €
Planimetria catastale	Letto ✓	conforme allo stato dei luoghi visto in visita
Atto di provenienza	Letto ✓	compravendita 2004, nessun vincolo o prelazione
APE	Letto ✓	classe E, 152 kWh/m² anno
Verbali ultime 2 assemblee	Da richiedere	necessari per confermare la quota facciata deliberata
Certificazione impianto elettrico	Da richiedere	dichiarata dal venditore, copia non ancora fornita

Prossimi passi suggeriti: richiedere all'agenzia i due documenti mancanti prima di formulare una proposta; usare l'intervallo 260.000–271.000 € e i costi del primo anno (≈ 11.600 €) come base della trattativa. Se le condizioni cambiano, rileggiamo i numeri insieme.

Consulenza d'acquisto è un servizio di consulenza economico-finanziaria di parte svolto ai sensi della Legge 14 gennaio 2013, n. 4. È esclusa ogni attività di mediazione ai sensi dell'art. 1754 del Codice civile. Questo report non è una perizia né una consulenza finanziaria regolamentata: è un'analisi economica indipendente basata su dati pubblici (quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate), documenti forniti dalle parti e osservazione diretta in visita. Tutti i dati di questo esemplare sono fittizi e a scopo dimostrativo.