

ESEMPIO DIMOSTRATIVO

Relazione tecnica prima dell'acquisto

Immobile Casa indipendente - Provincia di Como	Data Esempio, agosto 2026
Oggetto Verifica visiva e quadro decisionale	Stato Documento non riferito a un immobile reale

Scopo del documento

Mostrare in modo sintetico come vengono organizzati rilievi, criticità, priorità e indicazioni economiche in una relazione Audit Casa. Contenuti, fotografie e quantità del rapporto reale dipendono dall'immobile e dall'incarico concordato.

AUDIT CASA

Consulenza tecnica indipendente per chi compra e ristruttura in Lombardia.

Como · Lecco · Milano · Monza e Brianza · Varese

01 / SINTESI

Quadro decisionale

La sintesi mette in evidenza le questioni che possono incidere sulla decisione, sulla trattativa o sul budget dopo l'acquisto. Non sostituisce le verifiche urbanistiche, catastali o specialistiche.

3	criticità prioritarie Da approfondire prima di una proposta vincolante.
4	interventi programmabili Da considerare nel budget dei primi 24 mesi.
€	ordine di grandezza Stima preliminare, non preventivo esecutivo.

ESITO PRELIMINARE

Decisione	L'acquisto può essere valutato, ma prima della proposta sono consigliati approfondimenti su copertura, umidità del piano terra e quadro elettrico.
Trattativa	Richiedere documenti sugli ultimi interventi e chiarire responsabilità e costi delle verifiche specialistiche.
Budget	Prevedere una riserva iniziale per lavori urgenti e una seconda quota per interventi programmabili.

02 / RILIEVI

Criticità osservate

Nel rapporto reale ogni rilievo è accompagnato da fotografie, posizione, descrizione, livello di priorità e indicazione dell'azione successiva.

Rif.	Priorità	Ambito	Osservazione	Azione consigliata
A-01	ALTA	Copertura	Tracce compatibili con infiltrazione vicino al raccordo della falda.	Ispezione del manto e delle lattonerie da parte di tecnico/impresa specializzata prima della proposta.
A-02	ALTA	Piano terra	Umidità e distacco superficiale dell'intonaco lungo una parete perimetrale.	Misurazioni strumentali e verifica delle cause; evitare una semplice copertura estetica.
A-03	ALTA	Impianto elettrico	Quadro non chiaramente identificato e documentazione non disponibile al sopralluogo.	Richiedere dichiarazioni disponibili e verifica da elettricista abilitato.
B-01	MEDIA	Serramenti	Tenuta e regolazione non uniformi in due aperture.	Manutenzione e verifica dei giunti; programmabile dopo l'acquisto.
B-02	MEDIA	Bagno	Sigillature degradate in prossimità della doccia.	Ripristino delle sigillature e controllo locale del supporto.

Legenda priorità	ALTA - prima della proposta o con condizione specifica	MEDIA - da programmare nel budget
------------------	--	-----------------------------------

03 / BUDGET E AZIONI

Priorità economiche

Gli importi sono intervalli dimostrativi e servono solo a mostrare la struttura della relazione. Nel caso reale dipendono da quantità, accessibilità, progetto, materiali e offerte delle imprese.

Intervento	Quando	Ordine di grandezza*
Approfondimenti tecnici mirati	Prima della proposta	€ 400 - 1.000
Riparazioni localizzate copertura	Urgente / da confermare	€ 1.500 - 4.000
Trattamento causa umidità e ripristini	Entro 12 mesi	€ 3.000 - 9.000
Adeguamenti elettrici da definire	Dopo verifica abilitata	€ 1.500 - 5.000
Manutenzioni serramenti e sigillature	Entro 24 mesi	€ 800 - 2.500

PROSSIMI PASSI

- 01** Inviare al venditore la richiesta dei documenti tecnici e delle dichiarazioni disponibili.
- 02** Concordare le verifiche specialistiche necessarie prima di assumere un impegno vincolante.
- 03** Aggiornare la stima economica dopo le verifiche e usare i risultati nella trattativa.

* Importi IVA e oneri esclusi; dati puramente esemplificativi e non utilizzabili come preventivo.

04 / AMBITO

Cosa comprende il rapporto

Compreso	Non sostituisce
Sopralluogo visivo sistematico	Perizia strutturale o prove invasive
Documentazione fotografica dei punti rilevanti	Verifica urbanistica e catastale formale
Classificazione delle priorità	Certificazione degli impianti
Ordine di grandezza preliminare dei lavori	Computo metrico e preventivo esecutivo
Domande e approfondimenti consigliati	Consulenza notarile, legale o fiscale

Nota importante

La relazione finale descrive ciò che è visibile e accessibile al momento del sopralluogo e distingue sempre tra osservazione, ipotesi tecnica e verifica specialistica necessaria. L'incarico reale viene definito prima del sopralluogo in base al tipo di immobile e alla documentazione disponibile.

Vuoi capire quali controlli servono per l'immobile che stai valutando?

Invia il link dell'annuncio su WhatsApp. Il primo confronto scritto è gratuito.

WhatsApp +39 351 234 5678

Instagram @alessandro.andriyanov

Sito audit-casa-italia.andriyanov.chatgpt.site