

01 / IL SEGUITO DEL QUESTIONARIO

Dagli esiti del sopralluogo al budget di acquisto

Il programma e i conti di una coppia immaginaria, sullo stesso appartamento del questionario compilato.

Simulazione didattica completa. Tutti gli importi sono inventati, lordi e comprensivi di IVA e oneri pertinenti, dove applicabili. Non sono preventivi, prezzi medi, diagnosi o accordi autentici. Le nuove ipotesi sviluppano il racconto nelle settimane successive, senza date di pratiche o interventi reali.

Il caso di partenza. Appartamento immaginario in una zona urbana del Friuli Venezia Giulia. Secondo piano di quattro, ascensore e cantina al piano interrato. Nell'annuncio: 95 m² commerciali e lavori nel 2021. Edificio del 1978, secondo il venditore.

Lavori necessari

5.800 €

Budget scenario A

237.000 €

Margine sul budget

13.000 €

Le nostre ipotesi economiche

Voce	Importo / significato
Risorse proprie destinate all'operazione	90.000 €; riserva familiare esclusa
Finanziamento ipotizzato	160.000 €; assunto confermato e disponibile al rogito
Disponibilità complessiva	250.000 €
Richiesta iniziale / prezzo ipotizzato	215.000 € / 205.000 €

Il prezzo ipotizzato è una scelta narrativa: non discende automaticamente dal costo dei difetti e non è una valutazione di mercato. Se finanziamento o condizioni cambiano, si rifanno i conti prima di impegnarsi.

Questo allegato continua il **questionario di visita con 24 domande e 24 esiti**. I numeri richiamati nelle pagine seguenti si riferiscono a quelle domande.

02 / LE PRIORITÀ

Che cosa cambia dopo i controlli

Prima si registrano gli esiti; poi si decide che cosa chiarire, correggere o rinviare. I nuovi sviluppi sono ipotesi del seguito.

Riferimento	Esito e priorità	Decisione nel seguito
07 / Umidità	Infiltrazione attiva nel questionario. Prima degli impegni va definita e verificata la soluzione.	Si assume ora riparazione esterna eseguita e riscontrata dal tecnico, inclusa nella quota condominiale. Ripristino interno dopo asciugatura.
11 / Elettrico	Difetto del collegamento di protezione. Prima dell'utilizzo interessato.	Ripristino localizzato e verifiche W01. Nessuna attesa è autorizzata in presenza di un pericolo segnalato.
12 / Scarico	Tratto in contropendenza. Prima di usare e arredare la cucina.	Opere W02 e W03 coordinate; prova prima di chiudere e completare le finiture.
18 / Bagno	Regolarizzazione già conclusa nel caso.	Acquisire gli atti; costo ipotizzato già sostenuto dal venditore. Nessuna nuova sanatoria nel budget dell'acquirente.
19-20 / Condominio	Quota straordinaria e arretrato. Prima degli accordi.	Si assumono quota di 3.400 euro e arretrato di 450 euro pagati dal venditore, con riscontri.
16, 21 / Uso e diritti	La cantina non è una camera e manca il parcheggio esclusivo.	La coppia accetta due camere autorizzate e cortile comune. Se queste rinunce non sono accettabili, scarta la casa.
06, 08, 24 / Limiti	Fessura da monitorare, parti nascoste, verifiche ambientali selettive.	Limiti registrati e approfondimenti pertinenti da concordare. Se emergono opere rilevanti, riaprire il budget.

La novità rispetto al primo PDF: la riparazione esterna è assunta completata solo in questo seguito. Il vecchio questionario conserva il suo esito iniziale, ancora aperto. Non basta ritinteggiare per dichiarare risolta un'infiltrazione.

03 / I COSTI DELL'ACQUIRENTE

Il perimetro dei lavori e delle prestazioni tecniche

Importi interamente simulati e lordi. Le descrizioni rendono visibili inclusioni e separazioni, senza imporre aliquote uguali a tutte le voci.

Codice / opera	Che cosa comprende	Importo
W01 / Collegamento elettrico di protezione	Ricerca localizzata del difetto in bagno, ripristino del collegamento, prove e documentazione dell'intervento. Non è il rifacimento completo dell'impianto.	1.650 €
W02 / Correzione scarico cucina	Accesso al tratto, sostituzione e correzione della pendenza, raccordi e prova di deflusso. Opere di apertura e chiusura in W03.	1.450 €
W03 / Opere murarie dello scarico	Apertura localizzata, chiusura e ripristino delle superfici interessate da W02. Il materiale equivalente è assunto disponibile.	950 €
W04 / Ripristino interno del soffitto	Ripresa locale dell'intonaco e tinteggiatura della zona danneggiata dopo risoluzione della causa e asciugatura. Non comprende lavori sul terrazzo.	900 €
W05 / Protezioni e smaltimenti comuni	Protezioni dei percorsi e raccolta, trasporto e conferimento dei residui di questo piccolo cantiere. Esclusi dalle altre righe per evitare doppiioni.	500 €
W06 / Pulizia finale	Pulizia delle aree di lavoro a fine intervento, separata dalle opere e dai conferimenti.	350 €
Totale lavori necessari	Solo il perimetro descritto sopra	5.800 €

Prestazioni tecniche, oneri compresi

Voce	Perimetro simulato	Importo
T01 / Verifiche prima dell'acquisto	Esame documentale e sopralluoghi pertinenti, compresi gli approfondimenti preliminari assunti nel caso. Importo già sostenuto prima della decisione, conteggiato una sola volta.	1.500 €
T02 / Definizione delle opere	Descrizione degli interventi, confronto offerte e individuazione delle pratiche pertinenti. Non comprende una sanatoria della cantina.	850 €
T03 / Assistenza e riscontri dei lavori	Assistenza tecnica, adempimenti di sicurezza e pratiche assunti necessari per questo perimetro, raccolta documenti e verifiche finali pertinenti. Non è una verifica generale di tutte le parti nascoste.	1.450 €
Totale prestazioni	Senza duplicare regolarizzazione e nuovo APE del venditore	3.800 €

04 / RIPARTIZIONE E SCELTE

Chi paga e che cosa abbiamo deciso di rinviare

L'attribuzione al venditore è un'ipotesi del racconto, con accordi e documenti assunti verificati. Non è una regola automatica applicata a ogni vendita.

Voce del venditore	Esito / riscontro nel caso	Importo
Quota straordinaria dell'unità (Q7, 19)	Assunta pagata dal venditore. Include nel nuovo seguito la riparazione esterna dell'infiltrazione; non è il costo totale dei lavori del condominio.	3.400 €
Rate condominiali arretrate (Q20)	Già pagate nel questionario; attestazione aggiornata acquisita. Nessun nuovo addebito all'acquirente nel caso.	450 €
Riparazione raccordo caldaia (Q10)	Il problema era già risolto nel questionario. Il costo è introdotto solo in questo seguito simulato; intervento e prova assunti documentati.	350 €
Regolarizzazione del solo bagno (Q18)	Già conclusa nello scenario. Qui si ipotizza il relativo costo complessivo a carico del venditore; la cantina resta esclusa.	1.800 €
Nuovo APE (Q14)	Attestato già acquisito nel questionario; costo aggiunto come ipotesi narrativa. Non viene commissionato o pagato una seconda volta.	250 €
Totale a carico del venditore	Non incluso nei costi dell'acquirente	6.250 €

Migliorie del solo scenario B

Scelta rinviabile	Perimetro	Importo
M01 / Nuova cucina nella posizione esistente	Arredi, elettrodomestici, montaggio e allacciamenti ordinari assunti inclusi. Lo scarico difettoso resta nelle opere W02-W03; nessuno spostamento.	8.500 €
M02 / Finiture aggiuntive delle altre stanze	Tinteggiature aggiuntive e ripresa locale della fessura solo dopo il riscontro tecnico. Esclusa la zona del soffitto già in W04.	1.500 €
Totale migliorie	Si aggiunge una sola volta allo scenario A	10.000 €

Non stimato non significa zero. Spostamento della cucina e pompa di calore restano da verificare e sono fuori da entrambi gli scenari. Bonifiche e opere strutturali rilevanti non sono incluse: se risultano necessarie, questo budget non è confermato.

05 / IL BUDGET FINALE

Due scenari per la stessa casa

A comprende quanto programmato per l'uso previsto; B aggiunge cucina e finiture. In entrambi si mantiene la riserva per le incertezze definite.

Voce	A / Essenziale	B / Con migliorie
Prezzo ipotizzato	205.000 €	205.000 €
Spese acquisto e costi iniziali del mutuo	15.000 €	15.000 €
Prestazioni tecniche e oneri	3.800 €	3.800 €
Lavori necessari	5.800 €	5.800 €
Trasloco e sistemazione temporanea	2.400 €	2.400 €
Migliorie M01-M02	0 €	10.000 €
Riserva, allocata ma non ancora spesa	5.000 €	5.000 €
Totale budget	237.000 €	247.000 €
Disponibilità complessiva	250.000 €	250.000 €
Margine non impegnato nel budget	13.000 €	3.000 €

Scenario scelto: A

237.000 €

Margine: A

13.000 €

Margine: B

3.000 €

Scegliamo A e rinviando le migliorie: B è aritmeticamente sostenibile, ma lascia soltanto 3.000 euro oltre alla riserva. Preferiamo conservare più margine mentre restano limiti e verifiche selettive.

Le spese di acquisto sono un importo complessivo simulato da preventivi e conteggi ipotizzati: imposte, notaio, mediazione e costi iniziali bancari. Non è una percentuale del prezzo né una tariffa. Se cambiano prezzo o finanziamento, si ricalcolano anche gli oneri collegati.

Limite personale orientativo per il prezzo: 218.000 € con A, 208.000 € con B, mantenendo le stesse ipotesi di spesa. Non sono valori di mercato. L'esempio da 250.000 euro / 190.000 euro dell'articolo usa altre voci: non va sommato a questo.

06 / DISPONIBILITÀ E SCADENZE

Quando servono i soldi e come usiamo la riserva

Calendario relativo, non durata garantita. Si assume che il finanziamento di 160.000 euro sia disponibile nella fase del rogito; se non lo è, il piano va corretto.

Fase	Uscite programmate	Dal mutuo	Risorse proprie
Prima della decisione / T01	1.500 €	0 €	1.500 €
Prima del rogito / quota prezzo anticipata	20.000 €	0 €	20.000 €
Al rogito / saldo prezzo 185.000 + spese 15.000	200.000 €	160.000 €	40.000 €
Secondo il programma lavori / W + T residui + logistica	10.500 €	0 €	10.500 €
Totale uscite programmate	232.000 €	160.000 €	72.000 €

I 20.000 euro anticipati fanno parte dei 205.000 euro di prezzo. Non si aggiungono al prezzo nel budget. La natura del pagamento e le tutele sono da definire negli accordi con il notaio.

La riserva non è un anticipo all'impresa

Incertezza limitata coperta dal fondo	Importo allocato
Ripristini murari più estesi	1.200 €
Integrazioni limitate delle opere elettriche	1.200 €
Indagini mirate aggiuntive	1.000 €
Accessi e permanenza temporanea più lunghi	1.000 €
Piccole integrazioni idrauliche e conferimenti	600 €
Totale riserva	5.000 €

Delle risorse proprie di 90.000 €, le uscite programmate sono 72.000 €. Restano 18.000 €: 5.000 € allocati alla riserva e 13.000 € non impegnati. Il totale A di 237.000 € include la riserva; non è tutto denaro già speso.

Gli importi del fondo sono ipotesi di pianificazione, non tetti garantiti. Non coprono una sanabilità ignota, una bonifica o un problema strutturale indefinito. Il suo utilizzo richiede aggiornare il quadro economico e gli accordi sui lavori.

07 / LA DECISIONE E I RISCONTRI

Il nostro esito e le condizioni del piano

Non tutte le criticità hanno lo stesso seguito: alcune sono chiuse nel racconto, altre hanno lavori programmati e criteri verificabili di conclusione.

Punto	Stato assunto nel seguito	Riscontro / decisione
Infiltrazione / Q07	Riparazione esterna eseguita nel nuovo racconto.	Riscontro tecnico della cessazione dell'apporto d'acqua; asciugatura e controllo prima di W04. Se l'acqua torna, riaprire l'indagine.
Elettrico / Q11	Opera W01 programmata, non ancora eseguita.	Intervento di impresa abilitata; prove e documentazione pertinenti prima dell'utilizzo interessato. Il costo non prova che il difetto sia risolto.
Scarico / Q12	W02-W03 programmati e coordinati.	Prova di deflusso e verifica del tratto prima di chiudere; riscontri finali dopo il ripristino.
Carte e spese / Q14,18-20	APE acquisito, bagno regolarizzato, importi del venditore assunti pagati.	Atti e attestazione aggiornati conservati. Gli oneri del venditore restano fuori dai conti dell'acquirente.
Uso e consegna / Q16,21-22	Due camere autorizzate ritenute sufficienti; nessun posto esclusivo.	Descrizione e prezzo coerenti con i diritti effettivi; consegna libera e tempi assunti definiti con il notaio.
Limiti / Q06,08,24	Monitoraggio e verifiche selettive ancora pertinenti.	Nessuna assenza di radon o amianto certificata. Se nuove informazioni cambiano le opere necessarie, si verifica e si ricalcola prima di confermare il piano.

Decisione della coppia: il prezzo ipotizzato di 205.000 € è compatibile con lo scenario A di 237.000 €. Scegliamo A e conserviamo 13.000 € di margine oltre alla riserva. Le migliori sono rinviate. Questa conclusione vale soltanto con le ipotesi e i riscontri descritti; se una condizione decisiva non si realizza, la decisione resta sospesa.

Per ripercorrere il metodo: [questionario di partenza](#) e [Due Diligence energetica e impiantistica](#). Le attività ulteriori vanno definite nell'incarico.

Riferimenti generali: [Notariato](#), [accordi di acquisto](#); [Banca d'Italia](#), [mutuo e disponibilità](#). Gli importi non derivano da queste fonti. Allegato al terzo articolo della trilogia; versione 29 ottobre 2026.