

COMFHOME COMFORT REPORT

Trasformiamo la qualità dell'abitare in valore misurabile.



VILLETTA BIFAMILIARE

Via Roma 3, Milano

19 FEBBRAIO 2026

EXECUTIVE SUMMARY

Il presente report fornisce una valutazione strutturata del comfort abitativo della villetta bifamiliare sita in Via Roma 3, Milano, attraverso il protocollo **ComfHome Comfort Rating**.

L'obiettivo è offrire una lettura chiara, comparabile e misurabile della qualità dell'abitare, traducendo caratteristiche tecniche e funzionali in un indicatore sintetico utile per comprenderne il posizionamento nel mercato.

82/100

COMFORT SCORE

OTTIMO

Il punteggio indica un livello qualitativo elevato e un posizionamento competitivo nel mercato.

Categoria: **SUPERIOR**

IN SINTESI

- **Tipologia:** Villetta bifamiliare
- **Superficie:** 155 mq
- **Anno di costruzione:** 2015
- **Classe energetica:** A1
- **Distribuzione:** Unico livello
- **Esposizione:** Tripla

PUNTI DI FORZA PRINCIPALI



Spazi: 93/100 — distribuzione efficiente, leggibilità planimetrica elevata, buona fruibilità degli ambienti.



Termicità: 80/100 — prestazione energetica favorevole e comfort termoigrometrico complessivamente positivo.



Luminosità: 80/100 — buona disponibilità di luce naturale e qualità percettiva degli ambienti.



Acustica: 63/100 — ambito con maggior potenziale di incremento della qualità percepita.



Tecnologia: 72/100 — impiantistica valida, ma aggiornabile con soluzioni smart e sistemi di gestione evoluti.

L'immobile presenta standard superiori alla media percepita del residenziale ordinario e si colloca in una fascia di qualità abitativa già competitiva. Attraverso interventi mirati e selettivi, il bene può migliorare ulteriormente il proprio posizionamento, incrementando attrattività, comfort percepito e potenziale di valorizzazione.

PREMESSA METODOLOGICA E FINALITA'

Il metodo Comhome valuta il comfort abitativo attraverso un'analisi strutturata di parametri oggettivi, riferiti all'immobile, al suo involucro edilizio, ai sistemi impiantistici, alla distribuzione degli spazi e al contesto.

L'obiettivo è fornire una lettura chiara, comparabile e misurabile della qualità abitativa, superando valutazioni puramente soggettive e supportando decisioni consapevoli.

La valutazione è elaborata sulla base di documentazione tecnica disponibile, rilievi visivi e informazioni fornite dalla proprietà.

Trasformiamo la qualità invisibile in un valore oggettivo e certificato

Il protocollo Comhome consente di trasformare elementi complessi in informazioni semplici e confrontabili, permettendo di valutare la qualità reale di un immobile e il suo posizionamento nel mercato di riferimento.

Un metodo oggettivo che supporta decisioni consapevoli e contribuisce alla valorizzazione dell'immobile.

CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione si basa sull'analisi di sei macro-ambiti prestazionali, esaminati attraverso parametri oggettivi rilevati sull'immobile: struttura, acustica, spazi, termicità, luminosità e tecnologia.

Ogni elemento viene valutato su scala centesimale (0-100) per restituire una lettura chiara e comparabile delle caratteristiche qualitative dell'abitazione.

L'integrazione dei risultati consente di definire il livello complessivo di comfort abitativo e il posizionamento dell'immobile nel mercato di riferimento.

Classificazione

Individua la categoria dell'immobile sulla base dell'integrazione dei parametri analizzati.



Analisi

Ogni parametro viene analizzato e valutato su scala centesimale, sulla base delle caratteristiche oggettive rilevate.



Valutazione

I risultati dell'analisi vengono integrati in un punteggio complessivo, che consente di definire il livello qualitativo finale e il posizionamento dell'immobile.

AMBITO DI UTILIZZO: Il presente documento ha finalità tecnico-informativa e orientativa. Non sostituisce certificazioni ufficiali, perizie estimative asseverate o verifiche specialistiche di settore. Tuttavia, se correttamente documentato e accompagnato da allegati tecnici, costituisce un valido supporto di lettura qualitativa e di valorizzazione commerciale dell'immobile.

AMBITI DI ANALISI DEL COMFORT ABITATIVO

Il comfort abitativo è il risultato dell'equilibrio tra diversi fattori che incidono sulla qualità dell'esperienza quotidiana all'interno dell'immobile. Il protocollo Comhome analizza sei macro-ambiti prestazionali, ciascuno valutato attraverso parametri oggettivi e osservabili.

I SEI MACRO-AMBITI VALUTATI



Struttura

Qualità costruttiva, materiali e solidità dell'edificio



Acustica

Capacità di contenimento del rumore esterno e interno, qualità del comfort sonoro



Termicità

Efficienza energetica, tenuta termica, comfort stagionale



Luminosità

Apporto di luce naturale, esposizione e qualità percettiva degli ambienti



Spazi

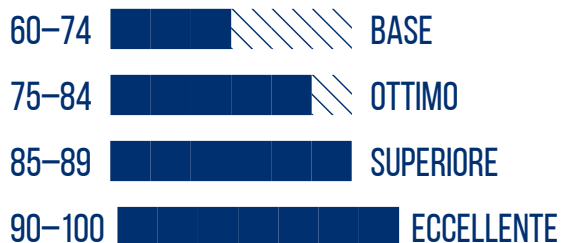
Efficienza distributiva, fruibilità e leggibilità planimetrica



Tecnologia

Livello e attualità delle dotazioni impiantistiche e dei sistemi di controllo

SCALA INTERPRETATIVA DEL PUNTEGGIO



FONTI UTILIZZATE PER LA VALUTAZIONE

TIPOLOGIA	LIVELLO DI AFFIDABILITA'	FONTE
Documentazione tecnica	VERIFICATO	Ape, visure, planimetrie, pratiche edilizie, capitolato, certificati.
Informazioni fornite dalla proprietà	DICHIARATO	Informazioni fornite dalla proprietà
Valutazioni tecniche e analisi visiva	STIMATO	Documentazione fotografica, rendering, analisi del contesto e comparazioni.

ANALISI DEL CONTESTO E STRUTTURA IMMOBILE

IDENTIFICAZIONE E INQUADRAMENTO GENERALE

L'immobile oggetto della presente valutazione è una villetta bifamiliare situata in un contesto residenziale di pregio.

Edificato nel 2015, il fabbricato si colloca nel segmento dell'edilizia residenziale contemporanea e presenta caratteristiche costruttive orientate a un buon livello di efficienza, durabilità e qualità abitativa complessiva.

La proprietà si sviluppa su una superficie di 155 mq, distribuita su un unico livello, con configurazione planimetrica funzionale e priva di articolazioni distributive superflue. Tale assetto favorisce la continuità d'uso degli spazi e una fruizione domestica fluida, coerente con i requisiti di comfort richiesti da un'abitazione di fascia medio-alta.

Le caratteristiche costruttive e distributive contribuiscono a un buon livello di comfort abitativo, coerente con il posizionamento dell'immobile nel segmento residenziale di riferimento.



CARATTERISTICHE TECNICO-EDILIZIE



DATI CATASTALI
Fig. 1, mapp. 2, sub. 3



CLASSE ENERGETICA
A1



TIPOLOGIA
Villetta bifamiliare



CONDIZIONI
Ristrutturato



DIMENSIONI
155 mq



PIANO
1 su 1



ANNO DI COSTRUZIONE
2015



RISCALDAMENTO
Autonomo a radiatori



CONDOMINIO
No



ESPOSIZIONE
Sud-Ovest (Zona Giorno)/
Est (Zona Notte)



RAFFRESCAMENTO
Autonomo a split

L'edificio adotta un sistema strutturale in muratura portante, con isolamento a cappotto e serramenti in PVC con vetrocamera, soluzioni che garantiscono buone prestazioni energetiche e comfort abitativo durante tutto l'anno.

L'immobile gode di tripla esposizione e ampie superfici vetrate, assicurando un buon apporto di luce naturale. Il comfort interno è supportato da un sistema di raffrescamento autonomo per i mesi estivi.

CLASSIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

INQUADRAMENTO QUALITATIVO

Sulla base dei parametri rilevati e dell'integrazione dei punteggi attribuiti ai diversi ambiti di analisi, l'immobile esprime un profilo qualitativo complessivamente elevato, coerente con una residenza contemporanea ben dotata sotto il profilo costruttivo, energetico e distributivo. La classificazione individua il contesto di riferimento entro cui interpretare le prestazioni dell'immobile. La categoria è determinata dall'integrazione dei livelli qualitativi attribuiti ai quattro parametri analizzati, ciascuno valutato secondo criteri omogenei, consentendo una lettura coerente e comparabile tra immobili.



Dall'integrazione dei punteggi dei parametri analizzati, l'immobile rientra nella categoria:



SIGNIFICATO DELLA CLASSIFICAZIONE

La categoria **SUPERIOR** identifica immobili con caratteristiche qualitative superiori alla media, in grado di esprimere un posizionamento competitivo e un maggiore valore percepito nel mercato.

La classificazione consente di confrontare in modo oggettivo immobili appartenenti allo stesso segmento e di comprenderne il reale livello qualitativo.

INDICATORI PRESTAZIONALI

Il comfort abitativo è stato analizzato attraverso sei macro-ambiti prestazionali, ciascuno espresso in forma numerica su scala centesimale. L'insieme dei risultati costituisce la base del giudizio complessivo formulato nel presente report.

STRUTTURA

Qualità costruttiva e sistema strutturale

96/100



Il sistema strutturale presenta caratteristiche costruttive di elevata qualità. I materiali impiegati e le tecniche di posa risultano conformi agli standard più recenti, garantendo solidità e durabilità nel lungo periodo.

SPAZI

Distribuzione e funzionalità degli ambienti

93/100



La distribuzione planimetrica evidenzia un'ottimale gestione delle superfici. I flussi di percorrenza interni risultano funzionali e la suddivisione degli ambienti risponde efficacemente alle esigenze abitative standard.

TERMICITA'

Efficienza energetica e comfort termico

88/100



L'involucro edilizio garantisce prestazioni energetiche elevate. Il sistema di isolamento termico e gli impianti di climatizzazione assicurano un comfort termico stabile con consumi contenuti.

TECNOLOGIA

Livello e integrazione degli impianti

72/100



Il livello impiantistico è nella norma per la categoria di riferimento. Gli impianti presenti sono funzionali ma non integrano soluzioni domotiche avanzate; un aggiornamento tecnologico incrementerebbe significativamente il punteggio.

LUMINOSITA'

Apporto di luce naturale e rapporto aero-illuminante

80/100



L'apporto di luce naturale è adeguato rispetto alla superficie calpestabile. Il rapporto aero-illuminante risulta conforme alla normativa vigente, con margini di ottimizzazione nella distribuzione delle aperture.

ACUSTICA

Isolamento dai rumori interni ed esterni

63/100



L'isolamento acustico risulta il parametro con maggiore potenziale di miglioramento. La tipologia bifamiliare espone l'immobile a trasmissione sonora tra unità adiacenti; interventi su pareti divisorie e pavimenti consentirebbero un incremento stimato di 10–15 punti.

■ ECCELLENTE (85–100)

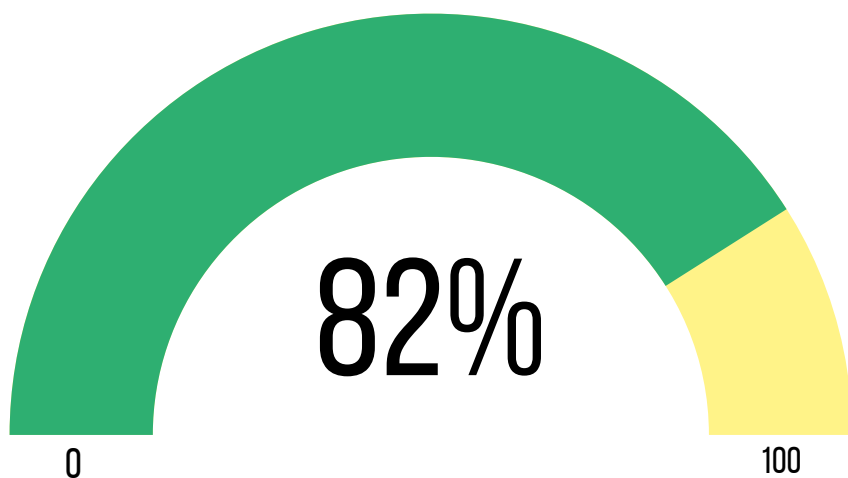
■ BUONO (70–84)

■ AREA DI MIGLIORAMENTO (<70)

I valori rappresentano le prestazioni rilevate nei singoli ambiti analizzati e costituiscono la base per la valutazione complessiva dell'immobile.

SCORE DI COMFORT ABITATIVO

In base ai parametri prestazionali rilevati e all'analisi comparativa dei sei macro-ambiti analizzati, il Punteggio Complessivo di Comfort è di:



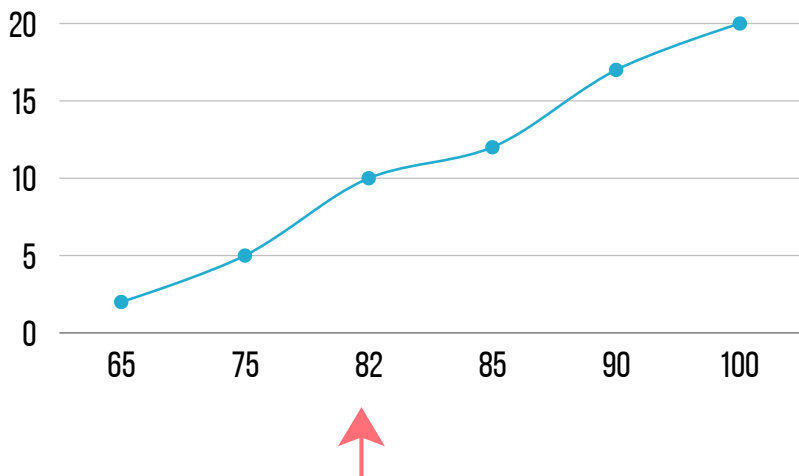
VALUTAZIONE EFFETTUATA SECONDO PROTOCOLLO COMFHOMES COMFORT RATING

Il punteggio rilevato indica un livello qualitativo elevato e un posizionamento competitivo nel mercato di riferimento:

Categoria:
SUPERIOR

SCALA DI RIVALUTAZIONE DEL COMFORT

Il grafico rappresenta la relazione tra il punteggio di comfort abitativo e il potenziale incremento di valore dell'immobile.



Coefficiente di rivalutazione

+ 10%

Incremento di valore coerente con il livello qualitativo rilevato.

SCALA PRESTAZIONALE COMFHOMES - LEGENDA: Classificazione del benessere abitativo basata sul punteggio complessivo.

- 60 – 74 | **BASE:** Requisiti essenziali di abitabilità.
- 75 – 84 | **OTTIMO:** Elevato standard qualitativo e tecnologico.
- 85 – 89 | **SUPERIORE:** Eccellenza nelle prestazioni bio-edilizie.
- 90 – 100 | **ECCELLENTE:** Il vertice del benessere e dell'efficienza.

STRATEGIA DI VALORIZZAZIONE

OBIETTIVO: CATEGORIA SUPERIORE (85-89)

Alla data dell'analisi l'immobile si attesta a un punteggio di 82/100, posizionandosi nella fascia alta del livello **OTTIMO**. L'eventuale incremento dei parametri con maggiore margine di miglioramento potrebbe consentire un ulteriore avanzamento del profilo qualitativo complessivo, con effetti favorevoli sulla percezione di qualità abitativa e sull'attrattività del bene nel mercato di riferimento.



CONSIGLI STRATEGICI DI INTERVENTO

Gli interventi indicati hanno carattere orientativo e progressivo. La loro funzione è quella di individuare aree prioritarie di miglioramento tecnico-funzionale capaci di incidere sul comfort abitativo complessivo e, in prospettiva, sulla capacità dell'immobile di esprimere un posizionamento più forte nel proprio segmento di mercato.

● **AREA ACUSTICA** (SCORE ATTUALE: 63):

Gli interventi prioritari riguardano il miglioramento dell'isolamento dai rumori esterni e di contatto, con particolare attenzione ai punti deboli dell'involucro e degli elementi di separazione. Soluzioni mirate su serramenti, cassonetti, vetrazioni e pacchetti divisorii possono incrementare in modo apprezzabile il comfort percepito.

● **AREA TECNOLOGIA** (SCORE ATTUALE: 72):

L'integrazione di sistemi domotici avanzati e soluzioni di sicurezza evolute (es. videosorveglianza intelligente, automazione degli oscuranti, controllo remoto dei carichi e degli scenari luminosi) consente di migliorare il controllo e l'efficienza dell'immobile, elevando il livello di comfort abitativo e la qualità percepita.

● **AREA LUMINOSITÀ** (SCORE ATTUALE: 80):

Interventi mirati sull'apporto di luce naturale (es. ampliamento delle superfici vetrate, utilizzo di serramenti a maggiore trasparenza, revisione della distribuzione interna) consentono di migliorare il rapporto aero-illuminante e la qualità percettiva degli ambienti.

In alternativa, l'integrazione di soluzioni di illuminazione artificiale evoluta (es. sistemi LED a temperatura di colore regolabile, illuminazione indiretta e scenari luminosi) permette di compensare eventuali carenze di luce naturale, migliorando il comfort visivo complessivo.

NOTE METODOLOGICHE

La presente valutazione è stata elaborata applicando i parametri del protocollo Comfhome sulla base delle informazioni tecniche disponibili, della documentazione fornita e degli elementi rilevati in fase di analisi. Il giudizio espresso riflette lo stato conoscitivo acquisito alla data di emissione del report.

Indipendenza: Il giudizio è espresso in totale assenza di conflitti di interesse, garantendo la piena indipendenza dai soggetti responsabili della progettazione, costruzione o vendita dell'immobile.

Finalità: Le eventuali indicazioni relative a ricadute sul valore immobiliare hanno natura estimativa e orientativa e non costituiscono garanzia contrattuale sul prezzo finale di compravendita. La spendibilità del documento deve pertanto essere intesa come supporto tecnico-informativo e non come perizia estimativa in senso stretto.

Validità: L'analisi riflette lo stato di fatto dell'immobile alla data del 19.02.2026. Eventuali modifiche successive di natura edilizia, impiantistica, distributiva o manutentiva potranno incidere sugli esiti dell'analisi e rendere necessario un aggiornamento della valutazione.

CONTATTI

COMFHOME S.R.L.
Sede Legale: Via Luigi Sturzo 2, 33170 Pordenone (PN)
P.IVA 01987680939
Mail: info@comfhome.it
www.comfhome.it



ATTESTATO DI COMFORT ABITATIVO

Dopo attenta e imparziale analisi delle informazioni forniteci, relative all'immobile sito in Via **Roma n. 3, Milano** identificato catastalmente al Fg. 1 , mapp. 2, sub. 3

Si attesta che il medesimo immobile ha ricevuto una valutazione pari a

82 / 100 

Che consente l'ottenimento della classificazione **OTTIMO**

Categoria **SUPERIOR**

Luogo e data

Pordenone, lì 19.02.2026

LA COMMISSIONE COMfHOME



Il presente attestato è stato prodotto in assenza di conflitti di interesse e attraverso il non coinvolgimento diretto dei soggetti responsabili della progettazione e costruzione dell'immobile o dei produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati.