

COMFHOME
I Consulenti del Benessere Abitativo

ANALISI DEL COMFORT ABITATIVO

Comfort Report

Trasformiamo la qualità dell'abitare in valore misurabile.

IMMOBILE	INDIRIZZO	DATA
Villetta bifamiliare	Via Roma 3, Milano	19 febbraio 2026

01 · EXECUTIVE SUMMARY

Un immobile di qualità elevata, già competitivo sul mercato.

Il report valuta il comfort abitativo della villetta bifamiliare in Via Roma 3, Milano, con il protocollo ComfHome Comfort Rating: una lettura chiara, comparabile e misurabile della qualità dell'abitare, che traduce caratteristiche tecniche e funzionali in un indicatore sintetico.

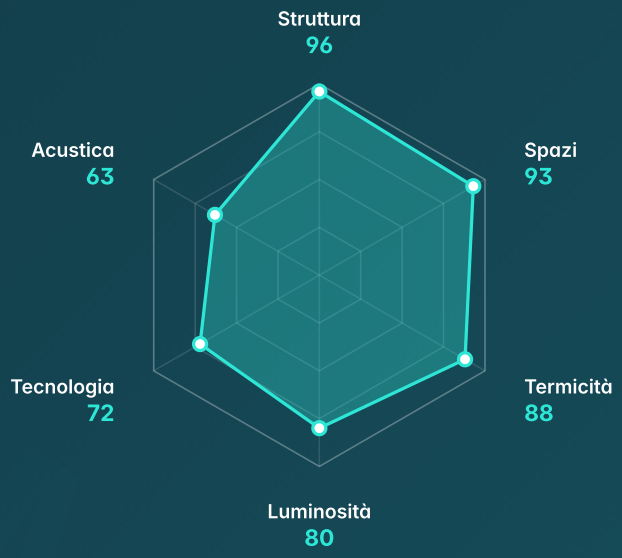
COMFORT SCORE®

82/100

OTTIMO

Categoria **SUPERIOR**

Base	Ottimo	Superiore	Eccellente
60–74	75–84	85–89	90–100



TIPOLOGIA	SUPERFICIE	ANNO	CLASSE ENERG.	LIVELLI	ESPOSIZIONE
Villetta	155 mq	2015	A1	Unico	Tripla

Punti di forza

Spazi — 93/100
Distribuzione efficiente e ambienti ben fruibili.

Termicità — 88/100
Prestazione energetica favorevole e comfort termoigrometrico positivo.

Luminosità — 80/100
Buona disponibilità di luce naturale.

Aree di miglioramento

Acustica — 63/100
L'ambito con il maggior potenziale di incremento della qualità percepita.

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

L'immobile presenta standard superiori alla media del residenziale ordinario. Con interventi mirati, soprattutto su acustica e dotazioni tecnologiche, può migliorare ulteriormente il proprio posizionamento e il comfort percepito.

Un metodo oggettivo per leggere la qualità dell'abitare.

Il metodo ComfHome 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 della documentazione tecnica disponibile, di rilievi visivi e delle informazioni fornite dalla proprietà.

Trasformiamo la qualità invisibile in un valore oggettivo e misurabile.

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

Criteri di valutazione

La valutazione si basa sull'analisi di sei macroaree prestazionali, esaminate 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.

1 Classificazione

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

2 Analisi

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

3 Valutazione

I risultati vengono integrati in un punteggio complessivo, che definisce 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. Se correttamente documentato e accompagnato da allegati tecnici, costituisce un valido supporto di lettura qualitativa e di valorizzazione commerciale dell'immobile.

03 · AMBITI DI ANALISI

Le sei macroaree 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 ComfHome analizza sei macroaree, ciascuna valutata attraverso parametri oggettivi e osservabili.

Struttura
Qualità costruttiva, materiali e solidità dell'edificio.

Acustica
Contenimento del rumore esterno e interno, qualità del comfort sonoro.

Termicità
Efficienza energetica, tenuta termica e 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

BASE
60–74
Requisiti essenziali di abitabilità.

OTTIMO
75–84
Elevato standard qualitativo e tecnologico.

SUPERIORE
85–89
Eccellenza nelle prestazioni bio-edilizie.

ECCELLENTE
90–100
Il vertice del benessere e dell'efficienza.

Fonti utilizzate per la valutazione

TIPOLOGIA	AFFIDABILITÀ	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.

ESEMPIO

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 di 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 **Fg. 1, mapp. 2, sub. 3**	CLASSE ENERGETICA **A1**
TIPOLOGIA **Villetta bifamiliare**	CONDIZIONI **Ristrutturato**
DIMENSIONI **155 mq**	PIANO **1 su 1**
ANNO DI COSTRUZIONE **2015**	CONDOMINIO **No**
RISCALDAMENTO **Autonomo a radiatori**	RAFFRESCAMENTO **Autonomo a split**
ESPOSIZIONE **Sud-Ovest (zona giorno) · Est (zona notte)**	

Sistema costruttivo e dotazioni

Struttura e involucro

Muratura portante con isolamento a cappotto: buone prestazioni energetiche durante tutto l'anno.

Serramenti ed esposizione

Serramenti in PVC con vetrocamera, tripla esposizione e ampie superfici vetrate per un buon apporto di luce naturale.

Climatizzazione

Riscaldamento autonomo a radiatori e raffrescamento autonomo a split per i mesi estivi.

ESEMPIO

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 categoria è determinata dall'integrazione dei livelli attribuiti a quattro parametri, ciascuno valutato secondo criteri omogenei.

FASCIA	Posizionamento dell'immobile in base a contesto, qualità costruttiva e dotazioni.	SMART	SIGNORILE	**LUSSO**
FINITURE	Livello qualitativo dei materiali e grado di cura degli spazi interni ed esterni.	STANDARD	**PREMIUM**	TOP-QUALITY
CONTESTO	Ambiente in cui l'immobile è inserito e sua influenza su vivibilità e valore nel tempo.	URBANO	**RESIDENZIALE**	ESCLUSIVO
DOTAZIONI	Livello di innovazione degli impianti, sistemi di sicurezza e soluzioni tecnologiche.	**BASE**	AVANZATE	INTEGRATE

Categoria dell'immobile

ESSENTIAL

Un immobile che punta su concretezza e affidabilità, ideale per chi cerca un investimento razionale senza rinunciare al comfort moderno.

CATEGORIA ATTRIBUITA

SUPERIOR

Un'abitazione che esprime standard elevati, con una cura dei dettagli e un livello di dotazioni che garantiscono un'esperienza abitativa superiore.

ELITE

Un asset immobiliare raro e senza compromessi, dove l'esclusività del contesto si unisce a finiture d'autore e tecnologie all'avanguardia.

La categoria **SUPERIOR** identifica immobili con caratteristiche qualitative superiori alla media, in grado di esprimere un posizionamento competitivo e un maggiore valore percepito. La classificazione consente di confrontare in modo oggettivo immobili dello stesso segmento.

06 · INDICATORI PRESTAZIONALI

I risultati per macroarea.

Il comfort abitativo è analizzato attraverso sei macroaree, ciascuna espressa su scala centesimale. L'insieme dei risultati costituisce la base del Comfort Score® complessivo.

Struttura

Qualità costruttiva e sistema strutturale

96/100 ECCELLENTE

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 ECCELLENTE

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.

Termicità

Efficienza energetica e comfort termico

88/100 SUPERIORE

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.

Luminosità

Luce naturale e rapporto aero-illuminante

80/100 OTTIMO

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.

Tecnologia

Livello e integrazione degli impianti

72/100 BASE

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.

Acustica

Isolamento dai rumori interni ed esterni

63/100 BASE

L'isolamento acustico è 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 90–100 · SUPERIORE 85–89 · OTTIMO 75–84 · BASE 60–74

ESEMPIO

07 · SCORE DI COMFORT ABITATIVO

Il Comfort Score® complessivo.

In base ai parametri prestazionali rilevati e all'analisi comparativa delle sei macroaree, il punteggio complessivo di comfort dell'immobile è il seguente.



Scala prestazionale ComfHome

Classificazione del benessere abitativo basata sul punteggio complessivo.

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

Come si forma il punteggio

Il Comfort Score® è la sintesi dei punteggi delle sei macroaree: Struttura 96, Spazi 93, Termicità 88, Luminosità 80, Tecnologia 72 e Acustica 63. Il dettaglio di ciascun ambito è riportato nella sezione Indicatori prestazionali.

Valutazione effettuata secondo il protocollo ComfHome Comfort Rating.

ESEMPIO

Le priorità di intervento.

OBIETTIVO · CATEGORIA SUPERIORE (85–89)

Alla data dell'analisi l'immobile raggiunge un punteggio di 82/100, nella fascia alta del livello Ottimo. Il miglioramento dei parametri con maggiore margine potrebbe consentire un ulteriore avanzamento del profilo qualitativo, con effetti favorevoli sulla percezione di qualità abitativa e sull'attrattività del bene.

82 OTTIMO → **85** SUPERIORE

Consigli strategici di intervento

Gli interventi indicati hanno carattere orientativo e progressivo: individuano le aree prioritarie di miglioramento tecnico-funzionale capaci di incidere sul comfort complessivo e, in prospettiva, sul posizionamento dell'immobile nel proprio segmento di mercato.

Acustica

PUNTEGGIO ATTUALE 63 — PRIORITÀ ALTA

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

Tecnologia

PUNTEGGIO ATTUALE 72 — PRIORITÀ MEDIA

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

Luminosità

PUNTEGGIO ATTUALE 80 — OTTIMIZZAZIONE

Interventi sull'apporto di luce naturale (ampliamento delle superfici vetrate, serramenti a maggiore trasparenza, revisione della distribuzione interna) migliorano il rapporto aero-illuminante e la qualità percettiva degli ambienti. In alternativa, un'illuminazione artificiale evoluta (LED a temperatura di colore regolabile, luce indiretta, scenari luminosi) può compensare eventuali carenze di luce naturale.

ESEMPIO

09 · NOTE METODOLOGICHE

Condizioni e limiti della valutazione.

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 assenza di conflitti di interesse, con piena indipendenza dai soggetti responsabili della progettazione, costruzione o vendita dell'immobile.

Finalità

Le eventuali indicazioni relative a ricadute sul valore immobiliare hanno natura orientativa e non costituiscono garanzia contrattuale sul prezzo finale di compravendita. Il documento è un supporto tecnico-informativo e non una perizia estimativa in senso stretto.

Validità

L'analisi riflette lo stato di fatto dell'immobile alla data del 19 febbraio 2026. Eventuali modifiche successive di natura edilizia, impiantistica, distributiva o manutentiva potranno incidere sugli esiti e rendere necessario un aggiornamento della valutazione.

ESEMPIO

COMFHOME
I Consulenti del Benessere Abitativo

ComfHome S.r.l.
Sede legale: Via Luigi Sturzo 2, 33170 Pordenone (PN)
P.IVA 01987680939
info@comfhome.it · www.comfhome.it

10 · SCHEDA DI SINTESI

Comfort Score® dell'immobile

Esito della valutazione condotta con il protocollo ComfHome Comfort Rating sull'immobile sito in **Via Roma 3, Milano**, identificato catastalmente al **Fg. 1, mapp. 2, sub. 3**.



LIVELLO	CATEGORIA
OTTIMO	**SUPERIOR**

IMMOBILE	DATA DI EMISSIONE	EMESSO DA
Villetta bifamiliare	**19 febbraio 2026**	**ComfHome S.r.l., Pordenone**

La valutazione è stata prodotta in assenza di conflitti di interesse e senza il coinvolgimento diretto dei soggetti responsabili della progettazione e costruzione dell'immobile o dei produttori dei materiali e componenti in esso incorporati. La presente scheda ha finalità informativa e non costituisce certificazione ufficiale.

ESEMPIO