ESEMPIO FITTIZIO / BOZZA

Prima dell’acquisto, una scelta.

Investimento residenziale: cercare l’immobile coerente con gestione, disponibilità e uso personale.

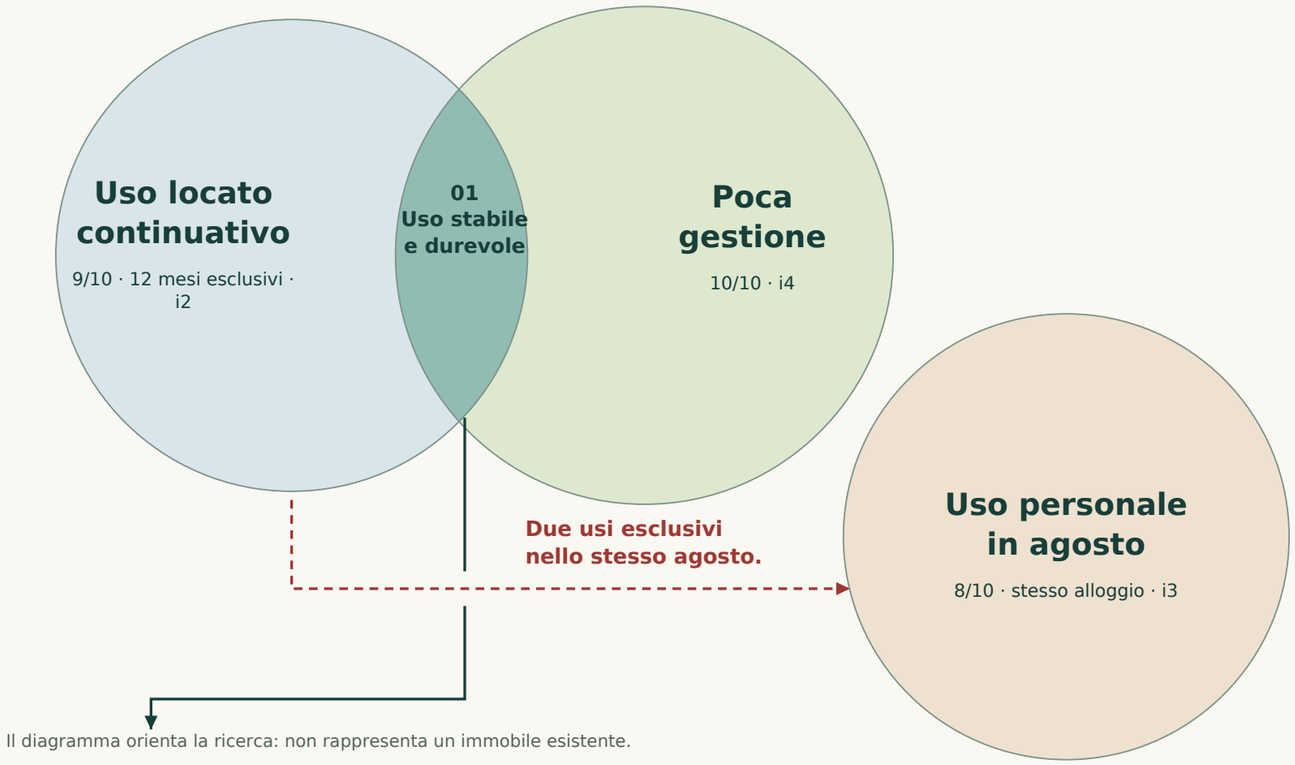
STATO
Immobile da cercare
Pescara / area Chieti-Pescara · i1

TETTO COMPLESSIVO
240.000 €
Acquisto + trasformazione + spese · i5

RICERCA
55-85 m² netti
Intervallo desiderato, non misurato · i1

DATA DESIDERATA
Settembre 2027
Costi, canoni e tempi: N/D · i5-6, i9

01 / LE ESIGENZE E CIÒ CHE POSSONO GENERARE



Il diagramma orienta la ricerca: non rappresenta un immobile esistente.

QUI IL RISULTATO È UNA SCHEDA DI RICERCA

Una camera, zona giorno/cucina, bagno, postazione e contenimento. La disponibilità d’agosto è un filtro da decidere prima degli annunci. Ogni candidato avrà una scheda propria: uso, documenti, stato, costo totale. i1-9

LA SCELTA CHE SBLOCCA IL PERCORSO

Vuoi continuità della locazione, disponibilità personale d’agosto oppure due spazi distinti? Prima si sceglie il modello d’uso, poi l’immobile.

Intersezioni = possibilità comuni. Frecce = conseguenze o dipendenze. Tratteggio = tensione da risolvere. Nessuna area indica fattibilità o costo.

02 / POSSIBILITÀ CONDIVISE

01 / A + B

Un profilo per la ricerca.

Uso stabile e componenti manutenibili sostengono la gestione semplice; canone e rendimento restano ignoti. i2, i4, i8

02 / FUNZIONI COMPATIBILI

Zona giorno + lavoro, se ammesso.

Una postazione può condividere il living. Non è già una planimetria: manca l’immobile. i1, i7

CONFLITTO SULLO STESSO PERIODO

Agosto è richiesto sia per l’uso esclusivo dell’inquilino sia per il proprietario. Il programma integrale è contraddittorio. i2-3

GESTIONE DA QUANTIFICARE

Periodi più brevi o un gestore cambiano attività e costi. Nessun maggior rendimento è presunto. i4-5, i9

NESSUN EDIFICIO ANCORA SCELTO

Prima si confrontano candidati e documenti. Non si presume la possibilità di suddividere o trasformare un immobile. i1, i9

5,0 / 10

COERENZA PARZIALE PROVVISORIA
Copertura: 3/5 dimensioni (60%).

Il blocco evidenziato prevale sul voto. Formula, motivazioni, priorità e risposte integrali sono nella tavola successiva.

Come leggere questa mappa.

Nuovo esempio fittizio. Nessun immobile, prezzo di mercato, canone o rendimento è stato inventato come dato verificato.

03 / LE RISPOSTE DEL CASO, SENZA RECAPITI PERSONALI

I1 Non abbiamo ancora scelto un immobile. Cerchiamo un appartamento a Pescara o nell'area Chieti-Pescara, ben collegato, indicativamente di 55-85 m² netti. La metratura è una preferenza di ricerca.

I2 La finalità è investimento residenziale. Vorremmo mettere lo stesso alloggio a disposizione esclusiva di un inquilino per tutti i dodici mesi, senza interruzioni per uso personale. Importanza della continuità d'uso locato: 9.

I3 Vorremmo anche riservare lo stesso appartamento per noi nel mese di agosto di ogni anno. Importanza dell'uso personale: 8. Non abbiamo ancora deciso a quale richiesta rinunciare.

I4 Possiamo dedicare poco tempo alla gestione. Non vogliamo occuparci frequentemente di arrivi, partenze, pulizie e manutenzioni. Importanza: 10. Un gestore esterno è un'opzione da valutare, non ancora accettata.

I5 Il tetto complessivo è 240000 euro per acquisto, spese di acquisto, verifiche, lavori, arredi, compensi, imposte e imprevisti. Non abbiamo preventivi né canoni verificati.

I6 Vorremmo iniziare l'utilizzo a settembre 2027. La data è desiderata; dipende dall'acquisto e dalle condizioni dell'immobile.

I7 Cerchiamo una camera (importanza 9), soggiorno con cucina (9), bagno (10), spazio per lavorare (7) e contenimento (6). Il lavoro può essere nella zona giorno se uso e ingombri lo consentono.

I8 Preferiamo un intervento leggero e componenti durevoli. Possiamo rinviare accessori non essenziali, senza rinviare ciò che serve per l'uso concordato.

I9 Non abbiamo ancora annunci selezionati, documenti, rilievi, costi di gestione o obiettivo economico netto. Vogliamo confrontare i candidati prima di acquistare.

Fonti: risposte del caso fittizio qui riportate. Le ipotesi grafiche restano da validare con cliente e studio. Nessuna cifra è un preventivo; nessuna data è una durata stimata. I tre scenari usano gli stessi vincoli.

04 / COERENZA: PERCHÉ QUESTO VALORE

Spazi e usi **1/10**

Lo stesso alloggio non può essere insieme a uso esclusivo dell'inquilino e riservato al proprietario nello stesso agosto. [i2, i3]

Ambizioni e budget **N/D**

Tetto noto, ma nessun candidato né costo completo verificato. [i5, i9]

Tempi e continuità **N/D**

Data desiderata; immobile, acquisto e durata delle opere non definiti. [i1, i6]

Fasi e dipendenze **8/10**

Accessori rinviabili accettati, opere indispensabili da individuare sul candidato. [i8]

Priorità e rinunce **6/10**

Non è ancora stata scelta la priorità fra continuità della locazione e uso personale. [i2, i3, i4]

Media delle dimensioni valutabili: (1 + 8 + 6) / 3 = 5,0. N/D non vale zero. Scala editoriale: allineato 10; tensione minore 8; sostanziale 6; contraddizione 1. Non è probabilità di successo.

05 / FUNZIONI E PRIORITÀ

Camera	**9/10**
Soggiorno + cucina	**9/10**
Bagno	**10/10**
Postazione lavoro	**7/10**
Contenimento	**6/10**

Importanza non significa superficie assegnata. Gli spazi condivisi si contano una volta; geometria, servizi e percorsi restano da verificare.

06 / DIPENDENZE: NON UN CALENDARIO INVENTATO

PRIMA DI SCEGLIERE

Chiarire disponibilità d'uso e gestione; confronto omogeneo dei candidati. i2-4, i9

PRIMA DELL'ACQUISTO

Approfondire documenti, rilievo, stato e costo totale di ciascun candidato. i5, i9

PRIMA DELL'UTILIZZO

Opere indispensabili e arredi necessari; accessori dopo, solo se separabili. i7-8

Tre strade, conseguenze esplicite

Che cosa proteggiamo, che cosa cambia e come possiamo limitare le rinunce.

VINCOLI DEL CASO

Tetto complessivo: EUR 240000 | Scadenza inderogabile: non indicata

PRIMA DI RINUNCIARE CASO 03 / INVESTIMENTO. Prima risolvere il conflitto di agosto. Nessun canone, rendimento o costo di trasformazione è stato verificato.

IL CONFRONTO	01 / DISPONIBILITÀ **Un uso stabile** Richiede rinuncia all’agosto personale	02 / USO ALTERNATO **Agosto per te** Modifica il programma di disponibilità	03 / RICERCA **Due spazi distinti** Ipotesi da verificare, non soluzione certa
CHE COSA PROTEGGE	Disponibilità esclusiva per l’inquilino e obiettivo di gestione semplice. Il reddito resta da stimare.	Disponibilità personale in agosto e uso locato nei periodi compatibili scelti.	Un luogo per l’uso locato e uno per il proprietario, evitando la sovrapposizione fisica in agosto.
CHE COSA SI SACRIFICA	Uso personale del medesimo alloggio in agosto.	I dodici mesi di disponibilità esclusiva al medesimo inquilino; gestione e ricavi diventano diversi.	La ricerca del singolo appartamento iniziale; possibile revisione di dimensioni, localizzazione o programma.
COME LIMITARE LA RINUNCIA	Separare l’esigenza delle vacanze dall’investimento; la soluzione personale va valutata con costi propri, non presunti nulli.	Valutare periodi di utilizzo più lunghi o gestione delegata. Costi, domanda e condizioni ammesse vanno approfonditi.	Cercare unità già distinte, senza presumere frazionamenti. Confrontare accessi, servizi e gestione di entrambe.
EFFETTO SUL BUDGET	240.000 € per acquisto e trasformazione. Canoni netti, spese ricorrenti e margine restano da verificare.	Tetto invariato: 240.000 €. Costi di gestione e periodi non locati entrano nel confronto; nessun rendimento promesso.	240.000 € resta il tetto totale delle due unità e delle spese. Compatibilità ignota: oltre limite l’opzione è esclusa.
EFFETTO SULLA SCADENZA	Avvio desiderato a settembre 2027, subordinato a immobile, acquisto e opere. Nessuna data garantita.	Calendario d’uso da definire. Il modello deve riservare agosto fin dall’inizio, senza sovrapporre due usi esclusivi.	Settembre 2027 resta desiderato. Disponibilità e verifiche riguardano entrambe le unità e possono cambiare il programma.
CONDIZIONE PER SCEGLIERLA	Accettare l’assenza di uso personale e confrontare i candidati con costi completi e domanda documentata.	Accettare gestione e disponibilità differenti; verificare sul caso concreto modalità e condizioni applicabili.	Individuare candidati effettivi e dimostrare compatibilità funzionale ed economica prima di procedere.

LE VERIFICHE CHE RENDONO POSSIBILE LA SCELTA

Rilievo e stato dei luoghi; opere necessarie all’uso; quantità e costo totale con tutte le voci; disponibilità di imprese e forniture; dipendenze prima dell’avvio. Poi confrontare le rinunce con ciò che il cliente considera irrinunciabile.

Se devono essere conclusi tutti i lavori alla data fissata, lo scenario per fasi non soddisfa quel vincolo.

Coerenza iniziale parziale: 5,0/10 · copertura 3/5. Programma bloccato con i vincoli attuali.

Fasi successive non equivalgono a risparmio. Budget maggiore non equivale a tempi più brevi. Nessun costo o durata dei lavori è stato inventato.

Casa P · qualità d’uso degli interni

Una fotografia per parlare di qualità dello spazio, insieme alla mappa delle scelte.



Archivio Rehabita, Casa P. Fotografia rielaborata per luce e colore. Riferimento qualitativo: l’immobile non è un annuncio o un candidato all’acquisto.

CHE COSA OSSERVARE

Luce, percorsi e contenimento sono criteri con cui confrontare gli immobili. L’immagine aiuta a parlare della qualità d’uso desiderata, prima di cercare un candidato concreto.

COME USARLA NEL CONFRONTO

Prezzo d’acquisto, opere, gestione e rendimento non si deducono dalla fotografia. Nel caso fittizio resta da scegliere fra locazione continuativa e uso personale in agosto.

Vuoi continuità della locazione, disponibilità personale d’agosto oppure due spazi distinti? Prima si sceglie il modello d’uso, poi l’immobile.