

1. DATI DELL'ANNUNCIO

Città **Bologna**

Prezzo richiesto **€ 700 / mese**

Superficie **32 m²**

Venditore **Privato**

Piattaforma **Subito**

2. ANALISI ECONOMICA

Prezzo annuncio **€ 21,88 / m²**

Media ScudoAffitti **€ 15,50 / m²**

Scostamento **+41.1%**

Verdetto **Fuori Mercato**

3. INDICE DI RISCHIO

95

/100

ROSSO

Score di rischio

Red flag rilevate

- Rilevato pattern tipico da Servizio Informativo / Vendita Liste. L'inserzionista richiede una quota fissa d'iscrizione per accedere a un database di annunci, attività che non garantisce l'ottenimento dell'immobile e presenta un rischio statistico di insuccesso vicino al 90%.

4. CONSIGLI

Nessun consiglio specifico.

5. PROFILAZIONE FORENSE

Ø=P Rischio truffa elevato

Il testo presenta pattern linguistici ricorrenti nei tentativi di frode oppure il prezzo richiesto (€ 700/mese) è incompatibile con la città selezionata. Massima allerta.

Consigli azionabili

- Interrompi le comunicazioni se il locatore afferma di trovarsi all'estero e chiede un bonifico per 'consegnare le chiavi'.
- Non spostare mai la trattativa su WhatsApp, Telegram o email personali fuori dalla piattaforma.
- Non versare caparre, acconti o depositi prima di aver visitato fisicamente l'immobile.
- Segnala l'annuncio sulla piattaforma d'origine e, se hai già inviato denaro, sporgi denuncia.

6. VERDETTO DELL'ESPERTO

Rischio Truffa **Alto**

Congruità Prezzo **Fortemente sopravvalutato**

Valutazione Finale **Sconsigliato**

Note dell'esperto

ID Scansione: 77ff5b44

Data Revisione: 20/07/2026

Indirizzo Immobile: Bologna (Indirizzo esatto omesso dall'inserzionista)

1. Ispezione Visiva & Meta-dati

Stato dell'analisi visiva: Evidenza di truffa/Falso

Analisi dei meta-dati / Artefatti: L'estetica da modello 3D (rendering) e il forte sospetto di immagini rubate trovano conferma nel testo stesso dell'annuncio, che dichiara esplicitamente: "Foto e planimetria a scopo illustrativo". Si tratta di un espediente legale per pubblicare immagini false senza incorrere in denunce immediate.

Esito Coerenza Immagini: GRAVE INCONGRUENZA. Viene confermata la totale discrepanza geometrica e strutturale tra la planimetria catastale allegata e i volumi mostrati nelle foto. Le immagini non rappresentano in alcun modo l'immobile reale.

2. Due Diligence sui Prezzi

Analisi comparativa manuale con lo storico reale della via o del condominio.

Prezzo richiesto dall'annuncio: 700,00 €/mese per 32 m²

Prezzo medio di mercato di riferimento (Bologna): 15,50 €/mq

Scostamento percentuale: +41,1% (Fuori Mercato)

Valutazione Speculazione / Prezzo Civetta: L'annuncio propone un prezzo al metro quadro spropositato (21,88 €/mq contro la media cittadina di 15,50 €/mq). Nonostante la metratura ridottissima (32 m²), la cifra di 700 € sfrutta la disperazione del mercato universitario di Bologna, camuffando un micro-appartamento con rendering di lusso per giustificare il fuori mercato.

3. Investigazione Digitale

Verifica Anagrafica / Contatti Locatore: L'inserzionista opera sotto la sigla "Fenice SRLS"

Presenza in Liste Nere / Segnalazioni: Segnalato in liste nere e Corrispondenza truffatore seriale

Dettagli Investigativi: Il testo conferma al 100% il pattern della "Truffa della Banca Dati". Fenice SRLS dichiara espressamente nel testo di non essere un'agenzia e di richiedere un'unica quota iniziale per accedere a informazioni recuperabili gratuitamente altrove. Si tratta di un modello arcinoto per estorcere denaro (solitamente tra i 250 e i 400 euro) a studenti e genitori, senza che esista alcun reale appartamento disponibile per l'affitto.

4. Geolocalizzazione Reale

Esistenza fisica dell'edificio: [Impossibile verificare]

Corrispondenza tra esterno (satellitare) e interno delle foto: Incongruente, impossibile provare una geolocalizzazione per via delle foto non reali ma contraffatte con generatore AI.

Note Geografiche / Urbanistiche: L'inserzionista scrive che "l'indirizzo è indicativo per preservare la privacy". Questa omissione deliberata impedisce qualsiasi geolocalizzazione reale ed è il secondo pilastro del sistema di frode per evitare che il cliente vada a verificare di persona l'esistenza del palazzo.

5. Domande "Salva-Caparra"

Fornitura di 3 domande trappola personalizzate da fare al locatore prima di inviare qualsiasi somma.

Domanda 1 : "Buongiorno, prima di versare la vostra quota di accesso al servizio informativo, esigo una dichiarazione scritta via email in cui Fenice SRLS si impegna a rimborsare l'intero importo qualora nessuno dei proprietari della vostra banca dati accetti la mia proposta di

locazione per questo specifico immobile da 700€ a Bologna. Siete disposti a inviarla?"

Domanda 2 : "Dato che le foto sono indicate come 'a scopo illustrativo', ho la necessità di inviare un mio delegato a Bologna a verificare la facciata e gli interni dell'appartamento prima di effettuare qualsiasi transazione. Qual è il civico esatto dell'immobile?"

Domanda 3 : "Se l'immobile è di un privato reperibile gratuitamente, potete fornirmi il contatto del proprietario per concordare la visita? Se la mediazione è esclusa, non c'è motivo di pagare una quota al buio senza aver prima parlato con chi detiene le chiavi."

6. Report PDF Personalizzato & Verdetto Finale

Sintesi definitiva firmata dall'esperto per lo scudo decisionale del cliente.

LIVELLO DI RISCHIO COMPLESSIVO: [ALTO TRUFFA - SCORE 100]

Nota di Chiusura dell'Esperto: PERICOLO CRITICO. NON VERSARE ALCUNA SOMMA. L'analisi manuale conferma che non si tratta di un vero annuncio immobiliare, ma di una truffa perpetrata da tempo finalizzata all'affitto di una falsa lista di case tramite la sigla "Fenice SRLS". Il testo dell'annuncio ammette esplicitamente la natura del servizio e l'inattendibilità di foto e planimetrie. **Interrompere immediatamente ogni comunicazione.**

Nota: analisi eseguita senza accesso alle foto originali dell'annuncio.

ESPERTO SCUDO AFFITTI · ANALISI VERIFICATA