



GUIDA PRATICA / EDIZIONE 2026

Appartamento campione o set CGI: tra i due **\$179.080 di scarto.**

Lo stesso lancio commerciale preventivato due volte: appartamento campione, ufficio vendite e foto per \$196.740, oppure un set CGI da un solo modello 3D per \$17.660, pronto mesi prima.

DA DOVE PARTIRE

Il campione apre quando il progetto è congelato

Un costruttore deve avviare le vendite quando l'edificio è ancora un fascicolo di disegni. La risposta tradizionale è costruire comunque il prodotto: un appartamento campione con il capitolato definitivo, un ufficio vendite intorno e le fotografie di entrambi per la brochure di vendita e i portali immobiliari.

Funziona, e agli acquirenti piace. Ma un appartamento campione si può costruire solo quando distribuzione e capitolato sono chiusi, richiede uno spazio e un cantiere di allestimento, e mostra una sola tipologia con una sola finitura. Ogni modifica successiva richiama l'impresa. Un set CGI di lancio nasce dagli stessi disegni come un unico modello 3D, parte mentre il progetto si muove ancora e mostra tutte le tipologie, l'esterno, l'area e la vista.

APPARTAMENTO CAMPIONE E UFFICIO VENDITE

SET CGI DI LANCIO

01	Aspetta una distribuzione chiusa, il capitolato e uno spazio	Parte da CAD, BIM o PDF mentre il progetto si muove ancora
02	Mostra una tipologia, con una finitura, in un solo luogo	Mostra tutte le tipologie, l'esterno, la vista aerea e il panorama
03	Una finitura cambiata riporta i posatori in cantiere	Una finitura cambiata è un materiale sostituito e un nuovo render
04	Raggiunge chi può visitarlo di persona	Raggiunge l'acquirente all'estero sullo smartphone, con il tour 360
05	Affitto e spese correnti per ogni mese di vendita	Si paga una volta; il modello passa al lotto successivo

Il campione apre quando dovrebbero aprirsi le prenotazioni.

Nel nostro composito, l'appartamento campione apre 16 settimane dopo la firma del contratto d'affitto, e solo a finiture chiuse. Le prime bozze CGI arrivano da 3 a 5 giorni lavorativi dopo i disegni, il set completo di immagini in 2 a 3 settimane. Le settimane in mezzo sono i primi mesi della campagna vendite.



Rendering di produzione Maverick Frame.

IL PREVENTIVO

Un lancio commerciale, preventivato due volte

Un composito a tariffe medie di mercato: una palazzina di 60 appartamenti con quattro tipologie, nove mesi di vendita su carta prima della fine lavori e una modifica tardiva a cucina e pavimenti. Le voci del campione sono voci tipiche di un composito, non statistiche di mercato. Entrambe le strade richiedono esterni renderizzati: l'edificio non esiste ancora.

	VOCE	BASE	COSTO
01	Campione: spazio per ufficio e appartamento, in affitto vicino al cantiere	9 mesi x \$4.500	\$40.500
02	Campione: bilocale costruito con il capitolato definitivo	85 m², allestimento	\$68.000
03	Campione: ufficio vendite, reception, plastico, schermi	allestimento	\$36.000
04	Campione: arredi, luci, styling e allestimento	un appartamento	\$24.000
05	Campione: utenze, pulizie, assicurazione e vigilanza	9 mesi x \$1.300	\$11.700
06	Campione: foto dell'appartamento e dell'ufficio, 12 immagini	1 giorno	\$2.800
07	Strada campione, in render: 4 esterni, 2 viste aeree	4 x \$580 + 2 x \$600	\$3.520
08	Strada campione, in render: planimetrie 3D	4 x \$180	\$720
09	Campione: modifica tardiva, frontali cucina e pavimenti rifatti	rifacimento	\$9.500
10	CGI: modello 3D di edificio, area, contesto e appartamento tipo	da CAD o BIM	\$2.800
11	CGI: esterni principali, strada, corte, ingresso, tramonto	4 x \$580	\$2.320
12	CGI: viste aeree, l'area nel contesto e il masterplan	2 x \$600	\$1.200
13	CGI: interni da appartamento campione, due tipologie	6 x \$420	\$2.520
14	CGI: planimetrie 3D arredate, una per tipologia	4 x \$180	\$720
15	CGI: video rendering, dall'arrivo al terrazzo	60 s	\$5.400
16	CGI: virtual tour 360 dell'appartamento tipo	5 scene x \$320	\$1.600
17	CGI: modifica tardiva, 6 immagini e 5 scene rifatte	modello aggiornato	\$1.100
Set CGI di lancio, righe 10-17			\$17.660
Strada campione, righe 1-9			\$196.740

\$179.080 tra due modi di aprire le vendite.

Quasi tutto lo scarto è affitto, allestimento e spese correnti, pagati prima della prima proposta d'acquisto. La sola modifica tardiva costa \$9.500 nel campione e \$1.100 in CGI, e solo la strada CGI aggiunge tutte le tipologie, un video e un tour.

SETTIMANE E MODIFICHE

Dove le due strade si separano, mese per mese

Sette momenti tra l'acquisto del terreno e l'ultima proposta d'acquisto in cui campione e set CGI smettono di costare uguale, e cosa comporta ciascuno per un costruttore con la data di vendita già annunciata.

IL MOMENTO	COSA COMPORTA CIASCUNA STRADA
01 I disegni sono in Comune per il permesso	Non si può ancora costruire nulla. In CGI, volumetria e un esterno per la banca e la presentazione pubblica escono dalla prima versione del modello.
02 Si aprono le prenotazioni	Il campione richiede uno spazio, un allestimento e un capitolato chiuso: 16 settimane nel composito. Le immagini CGI sono pronte 2 a 3 settimane dopo i disegni.
03 Cambia il mix di tipologie	Nel campione si spostano tramezzi e impianti. In CGI si aggiorna la pianta e si rifanno le planimetrie e le viste coinvolte.
04 Cambia una finitura	Frontali cucina e pavimenti rifatti: \$9.500 nel composito. In CGI, un nuovo materiale e undici immagini rifatte: \$1.100.
05 L'acquirente vive all'estero	Il campione gli arriva come dodici fotografie. Il tour 360 gli fa percorrere l'appartamento tipo sullo smartphone prima di prenotare.
06 L'evento di lancio	L'ufficio vendite lo ospita, se è finito. Il video gira sui suoi schermi, sul sito e tagliato per i social, tutto dallo stesso modello.
07 Il lotto successivo	L'ufficio si smonta o resta in affitto altri nove mesi. Il modello CGI resta in archivio: il lotto successivo si paga per i nuovi appartamenti, non per tutto l'intervento.

Quando un campione fisico vale ancora la spesa

Un render vende l'idea di una casa. Alcuni acquirenti devono toccarla prima di firmare, e il campione è la risposta giusta quando:

- ☐ L'intervento è di fascia alta e si vende a residenti locali che vogliono aprire i cassetti e toccare i piani.
- ☐ Le vendite sono all'ultimo terzo e gli appartamenti rimasti chiedono una spinta che le immagini hanno già dato.
- ☐ Il cantiere è abbastanza avanti da allestirlo in un appartamento vero: niente affitto, e alla fine si vende.
- ☐ Il capitolato è definitivo, quindi nulla di ciò che costruisce andrà rifatto.

3-5 giorni

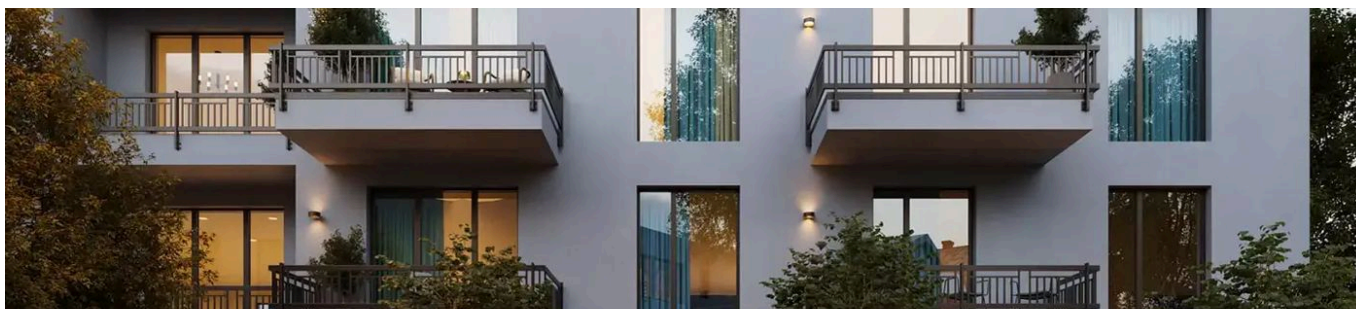
PRIMA BOZZA CGI, DAI DISEGNI

2-3 settimane

IL SET COMPLETO DI IMMAGINI

4-6 settimane

UN VIDEO FINO A UN MINUTO



Rendering di produzione Maverick Frame.

L'UNICA PAGINA

Cosa ci mandano davvero i costruttori

I costruttori i cui loghi compaiono sulle nostre pagine non ci mandano capitolati tecnici per il render. Mandano qualcosa di molto simile a questo, di solito nel corpo di una email con i disegni in allegato, ed è sufficiente per preventivare un set di lancio e iniziare a lavorare.

01	I disegni	CAD, BIM, SketchUp o i PDF della pratica edilizia, nello stato in cui sono. Indichi cosa può ancora cambiare.
02	Il capitolato	O la bozza attuale: cucina, pavimenti, bagni e materiali di facciata, con riferimenti.
03	Le tipologie	Quante, quali guidano le vendite e quale vedranno per prima gli acquirenti.
04	L'area	Un indirizzo o un pin sulla mappa. Renderizziamo orientamento, edifici vicini e viste reali.
05	Il verde	Il progetto del verde, o una riga su come devono apparire la corte e la strada.
06	Chi deve dire sì	La banca, il Comune, acquirenti locali o dall'estero. Decide le viste.
07	I formati	Brochure, cartellone di cantiere, sito, portali immobiliari, schermi dell'ufficio vendite e social.
08	Chi raccoglie i commenti	Una sola persona dalla Sua parte, così ogni giro ci arriva come un'unica lista.
09	La data di vendita	Quella vera, non quella comoda.
10	Il budget	Una cifra o una forbice. È la via più rapida verso un perimetro adeguato, e resta tra noi.

Prima il render, poi il cantiere

Apra le prenotazioni con un set CGI ricavato dai disegni. Se l'intervento ha bisogno di un campione, lo allestisca più tardi in un appartamento vero dell'edificio finito: niente affitto, e alla fine si vende.

Un modello, tutti i lotti

Il modello costruito per il lancio serve le viste per il permesso, il set di vendita e il lotto successivo. Quando il progetto cambia, le immagini si rifanno dal modello, non da zero.



Rendering di produzione Maverick Frame.

QUANTO COSTA

Prezzi di mercato e condizioni, per verificare qualsiasi preventivo

Intervalli osservati sul mercato nel 2026, dal freelance allo studio. Li usi per verificare qualsiasi preventivo, compreso il nostro.

LAVORO COMMISSIONATO	FREELANCE	STUDIO
Immagine esterna, singola	\$100 - 300	\$250 - 600
Immagine interna, singola	\$120 - 350	\$300 - 700
Pacchetto, 5 - 8 viste	\$600 - 1.500	\$1.500 - 4.000
Animazione, al minuto	\$1.000 - 3.000	\$3.000 - 8.000

I nostri tempi e le condizioni di revisione standard. Sono quelli che indichiamo in preventivo, a meno che un progetto non richieda altro, e in quel caso lo diciamo prima di iniziare.

FASE O DELIVERABLE	STANDARD MAVERICK FRAME
Prima bozza di un'immagine	Da 3 a 5 giorni lavorativi da un brief completo
Immagini finali, pacchetto da 5 - 8	Da 2 a 3 settimane, bozze comprese
Animazione fino a un minuto	Da 4 a 6 settimane, prima storyboard e anteprima
Round di revisione inclusi	Due in fase di bozza, uno sull'immagine finale
Cosa conta come un round	Un unico elenco di commenti consolidato, inviato in una volta
Consegna urgente	Metà del tempo per circa il 40% in più, se il calendario lo consente

Scelga uno studio prima che la scadenza diventi un'emergenza

I progetti più costosi che vediamo non sono quelli con un brief scritto male. Sono quelli affidati nel panico, dopo che il primo fornitore ha fallito e la data di lancio non si è spostata. Valuti uno o due studi finché nulla è urgente.

Due parole sul lavoro in-house: un solo artista 3D ha bisogno di una decina di abbonamenti software, di una workstation e di una serie di competenze affini, dalla modellazione e l'illuminazione alla post-produzione e alla comunicazione con il cliente. Conviene solo se quella persona lavora a pieno ritmo ogni giorno. Al di sotto, i conti favoriscono da soli l'esternalizzazione.

IL PASSO SUCCESSIVO

Ci mandi quello che ha già

Disegni, un modello, il capitolato delle finiture o una bozza di brief, nello stato in cui sono. Le risponderemo con un perimetro, un prezzo e le domande che lo decidono - per email, non con una call commerciale.

Il modulo di contatto	maverickframe.com/contacts/
Rendering immobiliare	maverickframe.com/it/soluzioni/sviluppatori-immobiliari/
Oppure, semplicemente,	risponda alla mail con cui ha ricevuto questa guida.

Scritta da chi legge questi brief

Dim Kuzmenko è co-fondatore di Maverick Frame Studio. Le cifre di questa guida vengono dalla nostra casella di posta e dal nostro listino, non da un sondaggio di settore.