

# Vocabolario Immobiliare – Edizione AI-First

## **Accatastamento**

Procedura di iscrizione di un immobile o di una variazione dell'immobile al Catasto, affinché sia identificato con foglio, mappale e subalterno e abbia una rendita catastale ufficiale.

## **Acconto prezzo**

Somma versata dall'acquirente al venditore come pagamento anticipato di una parte del prezzo finale. Diversamente dalla caparra, l'acconto deve essere restituito se la vendita non si conclude, salvo accordi contrari.

## **Agibilità**

Certificazione che attesta che l'immobile rispetta i requisiti di sicurezza, igiene, aerazione e salubrità che ne consentono l'uso abitativo o funzionale. È rilasciata dal Comune.

## **Agevolazioni Prima Casa**

Regime fiscale che permette al compratore di pagare imposte ridotte (registro o IVA) se ricorrono i requisiti di legge: residenza nel Comune, non possedere altre abitazioni principali, non aver usufruito delle agevolazioni in passato.

## **APE (Attestato di Prestazione Energetica)**

Documento che indica la classe energetica di un immobile (da A4 a G) e il suo consumo energetico. È obbligatorio per vendere o affittare.

## **Assorbimento**

La velocità con cui il mercato "assorbe" gli immobili in vendita, misurata in giorni o mesi. Un assorbimento alto indica un mercato liquido; uno basso indica stagnazione.

## **Atto di Provenienza**

Documento che certifica come il venditore è diventato proprietario dell'immobile (compravendita, successione, donazione, divisione ereditaria). È fondamentale per verificare la regolarità della catena dei trasferimenti.

## **Atto di Compravendita (Rogito)**

Documento notarile che trasferisce ufficialmente la proprietà dell'immobile dall'alienante all'acquirente, definendo prezzo, modalità di pagamento, garanzie e consegna.

## **Attrazione Emotiva**

L'impatto immediato e irrazionale che uno spazio genera al primo colpo d'occhio. Incide più del 70% sulla decisione d'acquisto.

**Attrazione Razionale**

La fase comparativa in cui l'acquirente analizza dati oggettivi: piano, luce, distribuzione, stato, costi, prezzo, convenienza.

**Attrito Percettivo**

La difficoltà cognitiva che una persona prova quando uno spazio non comunica immediatamente la propria logica, generando incertezza e quindi rallentamento della decisione.

**Autorizzazioni Edilizie**

Insieme dei titoli abilitativi (CILA, SCIA, Permesso di Costruire) necessari per eseguire interventi edilizi secondo la normativa urbanistica vigente.

**Avviamento Commerciale**

Valore economico che ha un'attività commerciale basato su clientela, redditività e posizione (utile nel caso di cessione di attività, se pertinente).

**BCNC (Beni Comuni Non Censibili)**

Parti condominiali che non hanno una rendita catastale propria (es. vano scale, cortile, androne). Fanno parte dell'immobile per quota ma non sono vendibili separatamente.

**BCU (Beni Comuni a Uso)**

Parti comuni del condominio che, pur essendo utilizzabili da tutti i condomini, hanno una identificazione catastale specifica. Non hanno rendita autonoma, ma risultano individuati come unità "a uso comune".

**Bene Comune**

Elemento dell'edificio che appartiene pro quota a tutti i condomini (es. tetto, muri maestri). La gestione avviene tramite delibera condominiale.

**Bene Indiviso**

Immobile o parte di esso in comproprietà tra più soggetti senza divisione materiale. Ogni proprietario detiene una quota percentuale, non una parte fisica dell'immobile.

**Bene in Comunione Legale**

Immobile acquistato dai coniugi in regime di comunione legale: appartiene automaticamente a entrambi, anche se intestato a uno solo.

**Bene in Separazione dei Beni**

Immobile acquistato da uno dei coniugi in regime di separazione: appartiene solo all'intestatario.

**Bilocale Liquido**

Bilocale che incontra facilmente domanda grazie a luce, distribuzione coerente e prezzo allineato al mercato. È una delle tipologie più assorbite.

**Beni Personali (in ambito coniugale)**

Beni esclusi dalla comunione legale: eredità, donazioni, beni acquistati prima del matrimonio.

**Bonus Casa / Bonus Ristrutturazione**

Insieme di agevolazioni fiscali per interventi edilizi (50%, 65%, 90%, ecc.). Non sempre cedibili; vanno verificati caso per caso.

**Bonus Prima Casa (fiscale)**

Vantaggio d'imposta per l'acquirente, applicabile solo se ricorrono i requisiti previsti (residenza, assenza di altre abitazioni principali, ecc.).

**Box Pertinenziale**

Autorimessa che può essere legata all'abitazione come pertinenza ai fini fiscali, riducendo le imposte sull'acquisto.

**Buyer Persona Immobiliare**

Il profilo specifico del potenziale acquirente ideale (famiglia, single, investitore, coppia, professionista). Serve a definire strategia e comunicazione dell'immobile.

**Budget Promozionale**

La somma destinata alla promozione dell'immobile sui portali e sui canali pubblicitari (Facebook, Instagram, Google Ads). Incide sulla visibilità reale dell'annuncio.

**Business Plan Immobiliare (per investitori)**

Analisi economica che valuta redditività, costi, rendimento e rischi di un'operazione immobiliare (flipping o buy-to-let).

**Cambio di destinazione d'uso**

Procedura urbanistica che modifica la funzione dell'immobile (es. da ufficio a residenziale). Può richiedere opere edilizie e titolo abilitativo (CILA, SCIA o PdC).

**Caparra confirmatoria**

Somma versata al preliminare che tutela entrambe le parti:

**se l'acquirente recede → perde la caparra**

se il venditore recede → restituisce il doppio.

**Caparra penitenziale**

Somma che consente contrattualmente alle parti di recedere dal contratto pagando la caparra stessa. Diversamente dalla confirmatoria, la controparte non può richiedere ulteriori danni.

**Categoria catastale**

La classificazione ufficiale dell'immobile secondo il Catasto (A, B, C, D, E). Serve per determinare rendita, uso e tassazione.

**Catasto Fabbricati**

Registro che contiene tutte le unità immobiliari costruite, con identificativi e rendita catastale.

**Catasto Terreni**

Registro catastale dedicato ai terreni agricoli o edificabili, con redditi dominicale e agrario.

**Cessione del credito**

Trasferimento della titolarità di un credito (es. crediti edilizi nei periodi in cui era consentito). Non sempre applicabile nella vendita immobiliare.

**CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata)**

Titolo edilizio per eseguire lavori interni che non modificano struttura, volume o destinazione d'uso. Richiede asseverazione di un tecnico.

**Clausola penale**

Prevede un importo prefissato da pagare in caso di inadempimento contrattuale, senza bisogno di dimostrare il danno.

**Clausola risolutiva**

Condizione che scioglie automaticamente il contratto se si verifica un evento previsto (es. mancato pagamento entro una certa data).

**Clausola sospensiva**

Condizione che sospende l'efficacia del contratto fino al verificarsi di un evento (es. concessione del mutuo).

**Coefficiente moltiplicatore**

Moltiplicatore utilizzato per calcolare il valore catastale ai fini fiscali a partire dalla rendita rivalutata. Varia a seconda della categoria catastale.

**Comparabili**

Immobili simili per tipologia, zona, stato e dimensioni, utilizzati come riferimento per stimare il valore di mercato.

**Comunicazione Inizio Lavori (CIL)**

Titolo edilizio semplificato per interventi di manutenzione ordinaria o attività non strutturali (nei comuni dove è previsto).

**Condono edilizio**

Procedura straordinaria prevista da leggi statali per regolarizzare abusi edilizi entro limiti precisi. Non esiste un condono "generale" moderno.

**Conformità catastale**

Corrispondenza tra lo stato reale dell'immobile e la sua rappresentazione al Catasto. È obbligatoria al rogito.

**Conformità urbanistica**

Corrispondenza tra lo stato reale dell'immobile e i titoli edilizi depositati in Comune. È il requisito più importante nella vendita.

**Conformità impianti**

Presenza delle dichiarazioni di conformità o rispondenza degli impianti (elettrico, gas, riscaldamento) secondo la normativa vigente.

**Consistenza catastale**

Misura della dimensione dell'immobile secondo il Catasto (vani, metri quadri, ecc.).

**Contratto preliminare (Compromesso)**

Accordo con cui venditore e acquirente si impegnano a stipulare l'atto definitivo. Regola prezzo, tempi, condizioni e caparre.

**Comunione**

Situazione in cui un immobile appartiene a più persone per quote indivise.

**Comunione dei beni**

Regime matrimoniale in cui i beni acquistati durante il matrimonio appartengono a entrambi i coniugi.

**Consenso del coniuge**

Autorizzazione del coniuge necessaria per vendere un immobile in comunione legale, anche se intestato a uno solo.

**Consegna dell'immobile**

Il momento in cui l'acquirente ottiene il possesso materiale e le chiavi dell'immobile. Può essere contestuale al rogito o posticipata.

**Contributo di costruzione**

Somma dovuta al Comune per interventi edilizi che comportano oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

**Cortile condominiale / corte comune**

Area esterna comune al condominio, utilizzabile in base al regolamento condominiale.

### **Days On Market (DOM)**

Tempo medio in cui un immobile rimane sul mercato prima di essere venduto. È un indicatore essenziale della domanda reale e dell'allineamento del prezzo.

### **Debito Residuo (Mutuo)**

Importo del mutuo ancora da rimborsare alla data della vendita o richiesta bancaria. È fondamentale per calcolare la parte di prezzo che resta al venditore.

### **Delibera reddituale (mutuo)**

Valutazione della banca sulla capacità dell'acquirente di sostenere la rata in base al reddito. Non riguarda ancora l'immobile.

### **Delibera immobiliare (mutuo)**

Approvazione della banca basata sulla perizia dell'immobile. Arriva dopo la delibera reddituale ed è indispensabile per ottenere il mutuo.

### **Deposito del saldo prezzo**

Procedura in cui l'acquirente versa il saldo al Notaio, che lo trattiene fino alla verifica della corretta trascrizione dell'atto e dell'assenza di ipoteche o vincoli successivi. Solo dopo questi controlli il Notaio libera la somma al venditore.

### **Destinazione d'uso**

Funzione urbanistica attribuita a un immobile (residenziale, commerciale, direzionale, produttiva). Un cambio di destinazione può richiedere opere e titoli abilitativi.

### **Detrazione fiscale**

Riduzione delle imposte dovute, applicabile ad alcuni interventi edilizi (bonus ristrutturazioni, ecobonus, ecc.).

### **Difformità edilizia**

Differenza tra lo stato reale dell'immobile e quanto risulta dalle pratiche edilizie depositate in Comune. Può impedire il rogito se non sanata.

### **Difformità catastale**

Disallineamento tra lo stato reale dell'immobile e la planimetria catastale. È obbligatorio correggerla prima dell'atto.

### **Divisione ereditaria**

Ripartizione di un immobile o del suo valore economico tra gli eredi. Può avvenire in natura o mediante conguagli.

**Documento di identità valido (vendita)**

Documento richiesto a venditore e acquirente per redigere preliminare e rogito. Può essere carta d'identità o passaporto.

**Donazione (atto di provenienza)**

Trasferimento gratuito di un immobile. Ha implicazioni importanti in caso di vendita: banche e acquirenti richiedono verifiche sui rischi di rivendicazione.

**Due diligence immobiliare**

Analisi completa di conformità catastale, urbanistica, provenienza, vincoli e situazione condominiale prima di mettere in vendita un immobile.

**Durata del Mutuo**

Periodo in cui il mutuatario rimborsa il finanziamento. Influisce direttamente sull'importo della rata e sul costo totale.

**Elasticità di Mercato**

Capacità di un immobile di attrarre domanda anche in condizioni non ideali (prezzo alto, compromessi funzionali), grazie a zona, luce o distribuzione. Un immobile con elasticità bassa perde velocemente attenzione.

**Elevazione (in edilizia)**

Parte dell'edificio che si sviluppa in verticale rispetto al piano di campagna. Termine rilevante nei progetti edilizi e negli elaborati grafici.

**Esposizione**

Orientamento dell'immobile rispetto ai punti cardinali. Incide su luce naturale, comfort termico e percezione dello spazio.

**Estinzione del mutuo**

Pagamento dell'intero debito residuo prima della scadenza del piano di ammortamento. Può avvenire con saldo prezzo al rogito o con surroga.

**Estremi catastali**

Dati che identificano un immobile nel Catasto: foglio, mappale, subalterno. Sono obbligatori in preliminare e rogito.

**Eventuale plusvalenza**

Guadagno tassabile generato dalla vendita di un immobile acquistato da meno di cinque anni (salvo prima casa nei casi previsti). La plusvalenza dipende dalla differenza tra prezzo di vendita e costo fiscale.

**Eredi legittimi**

Soggetti che hanno diritto di legge a una quota dell'eredità (coniuge, figli, ascendenti). Termine rilevante per la provenienza e la commerciabilità degli immobili ereditati.

### **Eredità immobiliare**

Successione che trasferisce uno o più immobili agli eredi. Può generare comproprietà indivise che richiedono divisione o vendita in blocco.

### **Errore catastale**

Difformità tra dati depositati al Catasto e situazione reale dell'immobile. Deve essere corretto tramite procedura DOCFA.

### **Esenzione IMU**

Regime che consente di non pagare IMU sulla prima casa (non di lusso) e su altri casi previsti dalla legge.

### **Esproprio**

Procedura con cui un ente pubblico acquisisce un immobile per pubblica utilità, riconoscendo un indennizzo.

### **Estensione dell'immobile**

Superficie complessiva, calpestabile o commerciale, a seconda del contesto della valutazione.

### **Estremi della provenienza**

Dati dell'atto (data, notaio, repertorio, natura dell'acquisto) che identificano il titolo con cui il venditore è diventato proprietario.

### **Fabbricato**

Qualsiasi edificio o porzione di edificio avente autonomia funzionale, censito al Catasto Fabbricati.

### **Fattore di Obsolescenza**

Riduzione di valore dovuta a vetustà, impianti datati, distribuzioni superate o contesto inadeguato. Incide sulla valutazione e sul tempo di vendita.

### **Fideiussione**

Garanzia rilasciata da banca o assicurazione a tutela di obbligazioni contrattuali (nei mutui, negli affitti, nelle vendite su carta).

### **Foglio catastale**

Numero che identifica una porzione del territorio comunale nella cartografia catastale. È parte degli identificativi dell'immobile.

### **Frizione decisionale**

Momento in cui l'acquirente si blocca nella valutazione dell'immobile a causa di dubbi, incoerenze o mancanza di informazioni.

### **Frazionamento catastale**

Operazione con cui un'unità immobiliare viene divisa in due o più subalterni distinti tramite pratica DOCFA.

### **Frazionamento urbanistico**

Divisione di una proprietà in più particelle, soggetta alle regole del piano regolatore e ai titoli abilitativi necessari.

### **Freddo (traffico freddo, marketing)**

Pubblico che non conosce l'immobile né il professionista. Richiede contenuti chiari, immagini ad alto impatto e messaggi semplici.

### **Fonte di provenienza**

Il titolo giuridico che trasferisce la proprietà (compravendita, successione, donazione). È essenziale verificare la regolarità e l'assenza di rischi.

### **Foro competente**

Tribunale territorialmente competente in caso di controversie relative a un contratto.

### **Fotoinserimento**

Tecnica utilizzata in progettazione e marketing per visualizzare interventi (es. arredi, modifiche) sull'immagine reale dell'immobile.

### **Foto professionali**

Immagini realizzate con tecnica corretta, grandangolo calibrato, luce naturale e post-produzione leggera. Sono un elemento determinante della percezione dell'immobile online.

### **Frazione**

Porzione territoriale di un Comune, spesso con dinamiche di mercato autonome.

### **Fideiussione a garanzia del prezzo**

Garanzia bancaria usata nei cantieri o nelle vendite su carta per tutelare le somme versate dall'acquirente.

### **Fondo patrimoniale**

Patrimonio vincolato destinato ai bisogni della famiglia. Può limitare la possibilità di pignoramento e vendita.

### **Fruibilità dello spazio**

Capacità di un ambiente di essere utilizzato in modo funzionale e intuitivo senza ostacoli percettivi o fisici.

### **Garanzia per vizi (immobili usati)**

Obbligo del venditore di rispondere dei difetti che rendono l'immobile inidoneo all'uso o ne diminuiscono il valore. Il termine di denuncia è di 1 anno dalla scoperta e comunque entro 12 mesi dal rogito.

### **Garanzia costruttore (decennale postuma)**

Polizza assicurativa obbligatoria per immobili nuovi che copre danni strutturali e gravi difetti per 10 anni dalla costruzione. È consegnata al rogito.

### **Gas Radon**

Gas naturale che può essere presente in alcune zone geologiche. Non è normalmente oggetto di certificazione, ma può essere rilevante in caso di trasparenza informativa o ristrutturazioni.

### **Georeferenziazione catastale**

Allineamento delle mappe catastali al sistema di coordinate nazionali. È utile per definire correttamente confini di terreni e fabbricati.

### **Giardino privato**

Spazio esterno di uso esclusivo dell'unità immobiliare. Può incidere sulla superficie commerciale.

### **Giardino condominiale**

Area verde condivisa tra più unità immobiliari, disciplinata dal regolamento condominiale.

### **Giorni di pubblicazione (annuncio)**

Tempo in cui un annuncio rimane visibile sui portali immobiliari. Incide sul posizionamento e sul volume dei contatti.

### **Giudizio di congruità (perizia mutuo)**

Valutazione del perito della banca che stabilisce se il valore dell'immobile è adeguato al mutuo richiesto.

### **Grafici di mercato**

Rappresentazioni di dati immobiliari (prezzi, assorbimento, domanda) utili per analisi, valutazioni e Market Notes.

### **Grezzo (o "stato grezzo")**

Immobile non completato o privo di finiture e impianti. Richiede stima dei costi di completamento e verifica urbanistica.

**Gruppo termico**

Elemento centrale dell'impianto termico condominiale, che produce acqua calda o riscaldamento centralizzato. Rilevante per ripartizione spese e lavori straordinari.

**Home Staging**

Tecnica di valorizzazione degli interni che utilizza arredi, colori e disposizione degli spazi per rendere l'immobile più attraente nelle foto e durante le visite. Non è interior design: è marketing applicato allo spazio.

**Home Tour (video)**

Video di presentazione dell'immobile, pensato per guidare l'osservatore come in una visita reale. È uno dei contenuti con maggiore capacità di generare contatti qualificati.

**House Flipping**

Operazione di acquisto, ristrutturazione e rivendita dell'immobile con finalità di profitto. Richiede analisi puntuale di costi, tempi e margini.

**Housing Stock**

L'insieme degli immobili disponibili sul mercato in una determinata area. È un indicatore utile per analizzare saturazione e dinamiche locali.

**Honeymoon immobiliare**

Fase iniziale in cui un nuovo annuncio riceve massima visibilità dai portali grazie al posizionamento iniziale. Se in questa fase l'annuncio non genera interesse, la vendita diventa molto più difficile.

**Hot Lead (contatto caldo)**

Contatto che ha già mostrato un interesse concreto: richiesta dettagliata, appuntamento fissato, mutuo in fase avanzata. Ha alta probabilità di conversione.

**Hub di domanda**

Punto o fascia territoriale dove la domanda immobiliare si concentra con maggiore intensità. Rilevante nelle analisi territoriali e nelle Market Notes.

**Identificativi catastali**

Insieme dei dati che identificano un immobile nel Catasto: foglio, mappale (o particella) e subalterno. Sono obbligatori in preliminare e in atto.

**Immobile in comunione**

Immobile intestato a più proprietari pro-quota. Ogni proprietario detiene una quota indivisa, non una parte fisica.

**Immobile di lusso**

Immobile che rientra nelle categorie catastali A/1 – A/8 – A/9 o nelle condizioni previste dal DM 1072/1969. Non può beneficiare delle agevolazioni prima casa.

### **Immobile abusivo**

Unità immobiliare con difformità urbanistiche rilevanti rispetto ai titoli edilizi depositati. Non è normalmente commerciabile finché non viene sanato.

### **Impianto Termico**

Qualsiasi sistema destinato al riscaldamento, raffrescamento o produzione di acqua calda sanitaria. Rilevante nella determinazione della prestazione energetica.

### **IMU (Imposta Municipale Propria)**

Imposta dovuta per gli immobili diversi dalla prima casa (non di lusso). Si calcola sul valore catastale rivalutato.

### **Indice di edificabilità**

Parametro urbanistico che stabilisce quanta superficie può essere edificata su un terreno. È fondamentale per cantieri, ampliamenti e operazioni.

### **Indice di Prestazione Energetica EP<sub>gl,nren</sub>**

Parametro espresso in kWh/m<sup>2</sup> anno che misura il consumo energetico globale da fonti non rinnovabili. È il dato principale per determinare la classe energetica.

### **Indice di Prestazione Energetica EP<sub>gl,ren</sub>**

Parametro che indica la quota di energia coperta da fonti rinnovabili. Integra l'EP<sub>gl,nren</sub> nella valutazione energetica complessiva.

### **Irregolarità edilizia**

Qualsiasi difformità rispetto al titolo edilizio originario. Può essere lieve (sanabile) o grave (incommerciabile).

### **Irregolarità catastale**

Disallineamento tra la planimetria catastale e lo stato reale dell'immobile. Deve essere corretta tramite pratica DOCFA prima del rogito.

### **Isolamento termico**

Intervento che riduce le dispersioni energetiche dell'immobile (cappotto, coibentazione, infissi). Incide su classe energetica, comfort e valore percepito.

### **Ispezione ipotecaria**

Documento ufficiale che riporta le iscrizioni (ipoteche), trascrizioni e vincoli presenti sull'immobile. È indispensabile per la due diligence.

**Istanza di sanatoria**

Richiesta presentata al Comune per regolarizzare una difformità edilizia. Non sempre accoglibile; va verificato caso per caso.

**IVA (vendita immobiliare)**

Imposta applicata nei casi di vendita da impresa costruttrice entro 5 anni dall'ultimazione o nei casi previsti dalla normativa. L'alternativa è l'imposta di registro.

**Ipoteca**

Garanzia reale iscritta su un immobile a tutela di un mutuo o di un credito. Deve essere estinta o gestita in atto.

**Irreperibilità documentale**

Situazione in cui mancano pratiche edilizie o atti fondamentali per verificare la regolarità. Richiede ricostruzione tecnica approfondita.

**Lastrico solare**

Superficie piana che copre il fabbricato, assimilabile a un tetto. Può essere di proprietà esclusiva o condominiale, con responsabilità specifiche per infiltrazioni e manutenzione.

**Leggibilità emotiva**

Capacità di un ambiente di trasmettere immediatamente una sensazione positiva, coerente e intuitiva. Influisce fortemente sul primo impatto durante la visita.

**Leggibilità spaziale**

Capacità dello spazio di "spiegarsi da solo": distribuzione chiara, percorsi logici, funzioni riconoscibili. È un criterio fondamentale di valore percepito.

**Libro fondiario (solo in alcune zone d'Italia)**

Sistema di pubblicità immobiliare alternativo al Catasto e alla Conservatoria, utilizzato in Trentino-Alto Adige. Garantisce trascrizioni ad alta affidabilità giuridica.

**Licenza edilizia (storico)**

Titolo edilizio utilizzato prima dell'introduzione della concessione edilizia. Rilevante negli immobili antecedenti agli anni '70.

**Livello di piano (piano terra, rialzato, 1°, 2°, ecc.)**

Caratteristica dell'immobile che incide su luminosità, vista, privacy e valore di mercato.

**Locali accessori**

Ambienti non destinati alla residenza ma con funzione di supporto (cantina, soffitta, ripostiglio). Pesano sulla superficie commerciale con coefficienti specifici.

**Locale commerciale (cat. C/1)**

Unità immobiliare destinata a vendita al dettaglio o attività assimilate. Valore e fiscalità seguono regole diverse rispetto al residenziale.

**Loft**

Unità immobiliare ricavata da un ex spazio industriale o commerciale, con soffitti alti e ampi spazi aperti. Può presentare peculiarità urbanistiche da verificare.

**Luce naturale**

Quantità e qualità dell'illuminazione naturale all'interno dell'immobile. È uno dei fattori che influenzano maggiormente attrattività e decisione.

**LTV (Loan To Value)**

Rapporto percentuale tra importo del mutuo e valore dell'immobile stabilito dalla banca. Influisce su fattibilità del mutuo e condizioni applicate.

**Mappale (o Particella)**

Identificativo catastale che individua una porzione di terreno o fabbricato all'interno di un foglio catastale. È parte essenziale degli identificativi dell'immobile.

**Market Value (Valore di Mercato)**

Il prezzo più probabile a cui un immobile può essere venduto in un tempo ragionevole e in condizioni di concorrenza aperta. Si determina tramite comparabili reali.

**Market Notes**

Report periodici che analizzano domanda, offerta, assorbimento e dinamiche delle microzone. Strumento essenziale per interpretare il mercato locale.

**Macrozona**

Area urbana che comprende più microzone con caratteristiche di mercato simili. Utile per analisi statistiche e comparazioni ampie.

**Manutenzione ordinaria**

Interventi edilizi che non modificano struttura né impianti (tinteggiature, sostituzione pavimenti, piccoli interventi). Non richiede titoli abilitativi complessi.

**Manutenzione straordinaria**

Interventi che modificano impianti, distribuzione interna o parti non strutturali. Può richiedere CILA o SCIA.

**Margine di Trattativa**

Differenza tra prezzo richiesto e prezzo effettivo a cui si conclude una vendita. Indicatore chiave del posizionamento iniziale.

### **Massimale di Mutuo**

Importo massimo finanziabile dalla banca, determinato da reddito, LTV e perizia dell'immobile.

### **Mediazione Immobiliare**

Attività che mette in relazione le parti per la conclusione di un affare, con diritto alla provvigione solo se l'affare si conclude.

### **Messa a reddito**

Operazione che consiste nell'acquistare un immobile per generare rendita da locazione.

### **Microzona**

Porzione omogenea di territorio con comportamenti di mercato simili. È uno degli elementi più importanti della valutazione immobiliare.

### **Mini-market immobiliare**

Termine utilizzato per descrivere mercati micro-locali che funzionano secondo logiche proprie, indipendenti dai trend cittadini generali.

### **Mutuo fondiario**

Mutuo assistito da ipoteca con importo fino all'80% del valore dell'immobile e durata superiore a 18 mesi.

### **Mutuo ipotecario**

Mutuo garantito da ipoteca su immobile. Può essere fondiario o di diverso tipo a seconda della normativa.

### **Mutuo ponte**

Finanziamento a breve termine utilizzato quando si vende una casa e contemporaneamente se ne acquista un'altra. Serve a coprire la fase di transizione.

### **Mutuo prima casa**

Mutuo con condizioni agevolate destinato all'acquisto dell'abitazione principale, con specifici requisiti previsti dalla legge.

### **Mutuo surroga (o portabilità)**

Procedura con cui un mutuo esistente viene trasferito a un'altra banca mantenendo capitale residuo, durata e ipoteca originale, ma cambiando condizioni economiche.

### **Mutuatario**

Soggetto che riceve il mutuo e si impegna a restituirlo tramite piano di ammortamento.

### **Mutuante**

La banca o l'istituto finanziatore che concede il mutuo.

### **Muratura portante**

Parete strutturale che sostiene carichi verticali e orizzontali. La sua modifica richiede sempre verifiche e titoli adeguati.

### **Manufatto abusivo**

Opera edilizia realizzata senza titolo abilitativo. Può essere sanabile o non sanabile.

### **Misura interna (netta)**

Superficie utile calpestabile al netto di muri e tramezzi. Diversa da superficie commerciale.

### **Millesimi condominiali**

Valori numerici che definiscono il peso di ogni unità nelle spese comuni e nelle decisioni dell'assemblea.

### **Magazzino (cat. C/2)**

Unità immobiliare destinata a deposito di beni. Non è equiparabile a uso abitativo se non tramite cambio di destinazione.

### **Mutuo con garanzia statale (Fondo Consap)**

Mutuo garantito dallo Stato fino all'80% dell'importo finanziabile, destinato principalmente a giovani e categorie prioritarie.

### **Nota di Trascrizione**

Documento depositato in Conservatoria che rende pubblico un atto immobiliare (rogito, ipoteca, pignoramento). È essenziale per la certezza giuridica dei trasferimenti.

### **Notaio**

Pubblico ufficiale che redige e autentica atti di compravendita, mutui, procure e trascrizioni. Ha obbligo di verificare identità, capacità, provenienza e regolarità.

### **Nuda Proprietà**

Diritto che permette di essere proprietario dell'immobile senza godimento diretto, che rimane all'usufruttuario. Ha un valore inferiore rispetto alla piena proprietà.

### **Nullità dell'atto**

Invalidità totale dell'atto notarile per mancanza di requisiti essenziali (es. provenienza irregolare, difformità gravi, vizi di forma). In questo caso l'atto è come se non fosse mai esistito.

**Numero di vani (catasto)**

Sistema storico per indicare la consistenza degli appartamenti (vani utili), oggi sostituito dai metri quadrati catastali ma ancora presente in molti documenti.

**Notifica Preliminare (cantiere)**

Comunicazione obbligatoria all'ASL nei casi di cantieri che riguardano imprese multiple. Non è sempre richiesta nelle ristrutturazioni domestiche.

**Nuova Costruzione**

Immobile costruito ex novo o derivante da demolizione e ricostruzione. È soggetto a normativa specifica, classe energetica elevata e garanzia decennale postuma.

**Nominativo del Proprietario**

Dati anagrafici e fiscali del soggetto intestatario dell'immobile, risultanti dalla visura catastale attuale. Elemento fondamentale della due diligence.

**Normativa urbanistica**

Insieme di leggi, regolamenti, piani regolatori e titoli edilizi che stabiliscono come e cosa si può costruire o modificare.

**Notifica di accertamento (IMU/tributi)**

Comunicazione del Comune che segnala incongruenze o carenze nei pagamenti IMU/TASI/TARI. Da risolvere prima di procedere al rogito.

**Numero civico (identificazione immobiliare)**

Elemento essenziale per individuare l'immobile nella sua posizione fisica. Serve per tutti i certificati e per la corrispondenza amministrativa.

**Obbligo di conformità (catastale e urbanistica)**

Principio secondo cui, per vendere un immobile, lo stato reale deve corrispondere esattamente:

**alla planimetria catastale aggiornata**

ai titoli edilizi depositati in Comune. È uno dei requisiti più importanti del rogito.

**Offerta (immobiliare)**

Numero di immobili disponibili in vendita in una specifica area o microzona. Se l'offerta è alta e la domanda bassa, i tempi di vendita si allungano.

**Offerta accettata**

Situazione in cui venditore e acquirente raggiungono un accordo su prezzo e condizioni, in attesa del preliminare o della proposta firmata.

**Onere reali**

Vincoli che gravano sull'immobile (servitù, uso, usufrutto, diritto di abitazione). Devono essere verificati tramite ispezione ipotecaria.

**Onere di urbanizzazione**

Contributo economico dovuto al Comune per interventi edilizi che incidono su infrastrutture, servizi e carico urbanistico.

**Oneri condominiali**

Spese ordinarie e straordinarie dovute per la gestione del condominio. Hanno rilevanza nella due diligence (es. morosità pregresse).

**Orientamento**

La posizione dell'immobile rispetto ai punti cardinali (N, S, E, O). Incide su luce, comfort termico e valore percepito.

**Orizzontamento / Proprietà per piani**

Concetto che descrive la proprietà di un appartamento all'interno di un edificio condominiale, con diritti e parti comuni correlati.

**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)**

Strumento pubblico dell'Agenzia delle Entrate che fornisce valori minimi, medi e massimi delle compravendite nelle diverse microzone.

**Occupazione senza titolo**

Situazione in cui un immobile è utilizzato o abitato senza un contratto valido. Va risolta prima del rogito.

**Occupazione dell'immobile (concordata)**

Caso in cui venditore e acquirente stabiliscono una data di consegna posticipata rispetto al rogito. Deve essere regolata per iscritto.

**Offerta fuori prezzo**

Proposta d'acquisto significativamente inferiore al valore di mercato o fuori dalla logica della microzona. Indica spesso bassa serietà o strategia speculativa.

**Overpricing**

Sovraprezzo iniziale che non corrisponde al valore reale dell'immobile. Genera stagnazione, alta visibilità negativa e sconto finale maggiore.

**Overstaging (errore di valorizzazione)**

Eccesso di decorazioni o interventi estetici nell'home staging che crea artificiosità o confusione. Riduce leggibilità e percezione reale dello spazio.

### **Pannello condominiale**

Tabella o documento dove vengono riportate le quote millesimali e la ripartizione delle spese condominiali. Rilevante nella due diligence.

### **Particella (o Mappale)**

Identificativo catastale che individua un terreno o una porzione di fabbricato. È uno dei tre identificativi fondamentali (foglio – particella – subalterno).

### **Passaggio catastale (voltura)**

Procedura che aggiorna al Catasto il nominativo del proprietario dopo un atto notarile. Non modifica la rendita né la planimetria.

### **Passaggio di proprietà**

Trasferimento della titolarità dell'immobile tramite rogito notarile. Comprende pagamento, consegna e aggiornamento delle trascrizioni.

### **Perizia bancaria**

Valutazione tecnica dell'immobile richiesta dalla banca per concedere il mutuo. Stabilisce il valore massimo finanziabile.

### **Perizia estimativa (valutazione)**

Analisi tecnica e comparativa che determina il valore di mercato dell'immobile sulla base di microzona, comparabili, stato e domanda.

### **Pertinenza**

Bene destinato in modo stabile a servizio dell'immobile principale (cantina, box, giardino). Ha un trattamento fiscale e catastale particolare.

### **Piano di ammortamento**

Tabella che indica, rata per rata, come viene restituito il mutuo (quota capitale + quota interessi).

### **Piano regolatore**

Documento urbanistico che stabilisce destinazioni d'uso, indici edificatori e trasformazioni urbanistiche ammesse nel territorio comunale.

### **Pignoramento immobiliare**

Vincolo giudiziario che blocca la disponibilità dell'immobile per garantire un debito. Va cancellato prima del rogito.

**Planimetria catastale**

Rappresentazione grafica ufficiale dell'unità immobiliare depositata al Catasto. Deve essere conforme allo stato reale al momento del rogito.

**Plusvalenza immobiliare**

Utile tassabile generato dalla vendita di un immobile acquistato da meno di cinque anni (salvo prima casa). Può essere tassata con imposta sostitutiva.

**Ponti termici**

Zone dell'edificio dove si verificano dispersioni termiche più elevate (giunti, pilastri, travi). Rilevanti per classe energetica e riqualificazione.

**Posizionamento dell'annuncio**

Il posto in cui l'immobile appare nei risultati dei portali immobiliari. Incide drasticamente sulla visibilità e sul volume di richieste.

**Potenziale abitativo**

Capacità di un immobile di migliorare la propria attrattività con interventi semplici, leggibili e poco invasivi.

**Preliminare di compravendita (Compromesso)**

Contratto che obbliga venditore e acquirente a concludere l'atto definitivo. Definisce prezzo, caparra, tempi, condizioni, consegna e clausole.

**Preliminare registrato**

Preliminare depositato all'Agenzia delle Entrate con pagamento di imposte di registro e bollo. Ha effetti fiscali e opponibilità limitata a terzi.

**(Non confondere con trascrizione!)**

Preliminare trascritto

**Preliminare trascritto in Conservatoria dal notaio. Offre tutela totale all'acquirente contro vendite multiple, ipoteche o pignoramenti successivi.**

Prenotazione dell'immobile (marketing)

**Situazione in cui un acquirente manifesta un interesse formale in attesa della documentazione completa. Tipica nelle fasi iniziali di pubblicazione.**

Prezzo psicologico

**Valore che l'acquirente considera "ragionevole" prima ancora della visita. Determina la velocità con cui l'immobile viene preso in considerazione.**

Prezzo richiesto (asking price)

**Prezzo pubblicato nell'annuncio. Può essere strategico o fuori mercato.**

Prezzo finale

**Il prezzo a cui avviene effettivamente il rogito, dopo trattativa e verifiche.**

Prezzo fuori mercato

**Prezzo superiore al valore reale della microzona. Genera stagnazione, bassa attrattività e forte sconto finale.**

Proposta di acquisto

**Atto con cui l'acquirente manifesta l'intenzione di comprare a determinati termini. Diventa vincolante quando è accettata dal venditore.**

Proposta vincolata al mutuo

**Proposta con clausola sospensiva legata all'approvazione del mutuo. Se il mutuo non viene concesso → la proposta decade.**

Proprietà piena

**Diritto che comprende possesso, uso, godimento e disposizione dell'immobile.**

Provenienza dell'immobile

**Titolo giuridico con cui il venditore è diventato proprietario: acquisto, successione, donazione, divisione, permuta, ecc.**

Pubblicità immobiliare

**Insieme delle forme di comunicazione dell'immobile sui portali e sui canali digitali. Determinante per la qualità dei contatti.**

Pulizia percettiva

**Condizione in cui lo spazio è libero da elementi distraenti, superflui o visivamente ingombranti. Aumenta leggibilità e coerenza.**

Punto di stallo (trattativa)

**Momento in cui le parti non avanzano per differenze su prezzo, condizioni o tempi. Richiede spesso una riformulazione.**

Quadro Economico (ristrutturazioni)

**Documento che riepiloga costi previsti, imprevisti, oneri professionali e somme a disposizione per un intervento edilizio. Rilevante nei casi di ristrutturazione importante o cantieri.**

Quadro delle Visure (visura ipotecaria)

**Sezione della visura dove vengono elencate le formalità trascritte: ipoteche, pignoramenti, compravendite, servitù. Fondamentale per la due diligence sulla provenienza.**

Quadro Planimetrico

**La rappresentazione tecnica dell'immobile all'interno dei documenti catastali o urbanistici. Serve per verificare corrispondenza e variazioni.**

Quadro Urbanistico

**Inquadramento dell'immobile rispetto alla normativa vigente: destinazione d'uso, indici edificatori, vincoli, possibilità di intervento. Elemento cardine della conformità urbanistica.**

Quadro Catastale

**Insieme dei dati catastali riferiti all'immobile: categoria, classe, consistenza, rendita, identificativi. Indispensabile nei preliminari e negli atti.**

Quorum assembleare

**Numero minimo di partecipanti e di millesimi necessari per deliberare in assemblea condominiale, secondo Codice civile e regolamento condominiale.**

Quota millesimale

**Valore numerico che rappresenta la proporzione con cui ciascun condomino partecipa alle spese comuni e alle decisioni.**

Quota indivisa

**Parte ideale di un immobile posseduta da ciascun comproprietario in regime di comunione, senza attribuzione di porzioni fisiche.**

Quota di proprietà

**Percentuale di possesso di un immobile o di una pertinenza, determinata negli atti o nella visura.**

Raccolta documentale

**Fase preliminare in cui si recuperano tutti i documenti necessari per la due diligence: titoli edilizi, planimetrie, visure, APE, regolamento condominiale.**

Rata del mutuo

**Importo che il mutuatario paga periodicamente per restituire capitale e interessi secondo il piano di ammortamento.**

Rendita catastale

**Valore fiscale attribuito dal Catasto all'immobile. È la base per il calcolo di IMU, imposta di registro, successioni e valore catastale.**

Rendimento immobiliare

**Rapporto tra canone annuo percepito e capitale investito. Rilevante nelle operazioni a reddito.**

Rendita dominicale (terreni)

**Valore attribuito ai terreni agricoli per calcolo imposte e successioni.**

Rendita agraria (terreni)

**Valore fiscale che rappresenta il reddito potenziale derivante dal lavoro agricolo.**

Regolamento condominiale

**Documento che disciplina uso delle parti comuni, ripartizione spese e norme di convivenza.**

Regolamento edilizio

**Normativa comunale che stabilisce modalità costruttive, altezze, distacchi, materiali, caratteristiche igieniche.**

Regolarità catastale

**Corrispondenza tra lo stato reale dell'immobile e la planimetria catastale. È obbligatoria per il rogito.**

Regolarità urbanistica

**Corrispondenza tra lo stato reale dell'immobile e i titoli edilizi presenti in Comune (CILA, SCIA, Licenza, Concessione, PdC, varianti). È il requisito più importante in assoluto nella vendita.**

Relazione di Regolarità Edilizia (RRE)

**Documento redatto da un tecnico abilitato che verifica e certifica lo stato urbanistico dell'immobile, analizzando:**

titoli edilizi storici

**varianti**

agibilità

**conformità urbanistica attuale**

eventuali abusi o difformità

**possibilità di sanatoria**

È la forma moderna e completa della vecchia "relazione tecnica integrata". È il documento chiave della due diligence.

**Relazione tecnica integrata (RTI)**

Vecchia formula di relazione tecnica precedente alla diffusione della RRE. Conteneva verifiche su catasto, urbanistica e impianti.

### **Relazione notarile sulla provenienza**

Documento che illustra la catena dei trasferimenti di proprietà per verificarne la continuità giuridica.

### **Requisiti prima casa (fiscali)**

Condizioni che devono essere rispettate per ottenere le agevolazioni: residenza, inesistenza di altre prime case, ubicazione nello stesso Comune.

### **Residuo di mutuo**

Importo del mutuo ancora da rimborsare. È rilevante per definire le modalità di pagamento in atto.

### **Responsabilità del venditore**

Obblighi legati a vizi, difformità, provenienza, condominio, ipoteche e spese insolute. Permane anche dopo il rogito in alcuni casi.

### **Revoca del mandato**

Atto con cui il cliente interrompe l'incarico conferito all'agente. Deve rispettare le condizioni previste dal contratto.

### **Riconfinamento (terreni)**

Operazione tecnica che ridefinisce i confini esatti di un terreno attraverso rilievo strumentale.

### **Rifiuto dell'offerta**

Atto con cui il venditore non accetta la proposta ricevuta. Può aprire una fase di trattativa o concludere il processo.

### **Rischio decisionale (comportamentale)**

Il momento in cui l'acquirente percepisce incertezza o potenziale errore nella scelta. Influisce sulla velocità della decisione e sulla propensione alla trattativa.

### **Ristrutturazione edilizia**

Interventi che modificano elementi strutturali, distribuzione interna o impianti dell'immobile. Richiede titolo abilitativo (SCIA o PdC).

### **Rogito notarile (atto definitivo)**

Atto pubblico che trasferisce la proprietà dell'immobile. Include prezzo, provenienza, conformità, consegna e garanzie.

### **Rogito con saldo prezzo**

Modalità in cui il pagamento del prezzo avviene contestualmente alla firma dell'atto, con eventuale estinzione di mutui.

### **Rogito differito**

Atto definitivo con consegna o pagamento posticipati, regolati contrattualmente.

### **Rogito a distanza**

Atto notarile eseguito tramite procura speciale o strumenti telematici, da utilizzare in casi particolari.

### **Rogito in presenza di ipoteca**

Situazione in cui l'immobile ha un mutuo residuo attivo. La banca estingue l'ipoteca con parte del prezzo.

### **Rogito in presenza di usufrutto**

Vendita della nuda proprietà con mantenimento del diritto di godimento per l'usufruttuario.

### **Salubrità dell'immobile**

Insieme delle condizioni che garantiscono benessere abitativo: aerazione, luce, umidità, materiali e conformità igienico-sanitaria.

### **Sanatoria edilizia**

Procedura con cui si regolarizza una difformità urbanistica, quando la normativa permette l'accertamento di conformità. Può essere onerosa, purché doppia conformità sia rispettata.

### **SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività)**

Titolo abilitativo per interventi edilizi più complessi della CILA ma non strutturali. Richiede relazione asseverata del tecnico.

### **Sconto medio di mercato**

Differenza percentuale tra prezzo richiesto e prezzo effettivo di vendita nella microzona. Indica qualità del posizionamento iniziale.

### **Sconto eccessivo**

Riduzione del prezzo oltre la media di zona, spesso causata da errori di strategia, documentazione incompleta o difformità scoperte in trattativa.

### **Sconto psicologico**

Riduzione minima che l'acquirente percepisce come "giusta" per attivare la trattativa, anche senza basi oggettive.

### **SCIA alternativa al Permesso di Costruire**

Procedura per interventi rilevanti (ristrutturazioni pesanti) che sostituisce il PdC in casi previsti dalla legge.

### **Segnalazione certificata agibilità**

Documentazione che attesta l'agibilità se non presente un certificato formale. È prevista in alcuni casi di edifici recenti o restaurati.

### **Servitù prediale**

Diritto reale che grava su un immobile (fondo servente) a favore di un altro (fondo dominante), come passaggio o scarico. Va verificata sempre nelle visure.

### **Sfratto (locazioni)**

Procedura con cui il giudice ordina al conduttore di lasciare l'immobile. Rilevante se l'immobile viene venduto occupato.

### **Sisma bonus (normativa)**

Agevolazione fiscale per interventi antisismici che riducono la classe di rischio sismico dell'edificio.

### **Solaio**

Elemento orizzontale di un edificio che separa due piani. Può essere portante, laterocemento, legno o misto.

### **Spese condominiali ordinarie**

Spese ricorrenti per pulizia, luce scale, manutenzioni minori, gestione ascensore, amministrazione.

### **Spese condominiali straordinarie**

Interventi importanti come rifacimento tetto, facciate, fognature, ascensore, cappotto termico. Il venditore deve dichiarare quelle deliberate.

### **Sopralzo**

Intervento edilizio che prevede l'aggiunta di uno o più piani all'edificio esistente. Richiede permesso specifico e verifica strutturale.

### **Sopralluogo tecnico**

Visita dell'immobile da parte del tecnico incaricato per verificare conformità, misure, stato degli impianti e possibilità di sanatoria.

### **Sottozona (microzona fine)**

Suddivisione ancora più precisa della microzona, utile per valutazioni estremamente accurate.

### **Sottotetto**

Spazio immediatamente sotto la copertura. Può essere abitabile solo se rispetta requisiti di altezza, aerazione e normativa regionale.

### **Stato di fatto**

Condizione reale e attuale dell'immobile, comprensiva di modifiche, demolizioni e opere presenti.

### **Stato legittimo**

Situazione dell'immobile risultante dalla combinazione tra l'ultimo titolo edilizio valido e lo stato reale conforme. È il riferimento centrale della regolarità urbanistica.

### **Stima immobiliare**

Analisi tecnica che determina il valore di mercato basata su comparabili, microzona, stato, domanda e condizioni dell'immobile.

### **Strategia di vendita**

Insieme delle scelte su prezzo, tempistiche, target, comunicazione e presentazione dell'immobile per massimizzare il risultato.

### **Subalterno**

Identificativo catastale che individua una specifica unità immobiliare all'interno di una particella. Elemento cardine della visura.

### **Successione**

Procedura con cui il patrimonio del defunto viene trasferito agli eredi. Può creare comproprietà indivise e richiede visure aggiornate.

### **Superficie calpestabile (o utile)**

Superficie interna al netto di muri e tramezzi. Rappresenta lo spazio realmente utilizzabile.

### **Superficie commerciale**

Superficie ponderata che considera:

#### **100% superficie interna**

% delle pertinenze (cantina, soffitta)

**% degli spazi esterni (giardino, balconi) È la metrica utilizzata per valutazioni e annunci.**

Superficie catastale

**Valore riportato in visura che rappresenta la consistenza catastale in m<sup>2</sup> secondo i criteri ufficiali del Catasto.**

Superficie lorda

**Superficie comprensiva dei muri perimetrali e parte dei muri divisorii. Usata nelle progettazioni e nelle ristrutturazioni.**

Superficie netta

**Come superficie calpestabile: metri quadri effettivamente fruibili. Termine spesso usato nel linguaggio comune.**

Superficie utile lorda (SUL)

**Parametro urbanistico riferito alla superficie che concorre agli indici edificatori. Rilevante per ampliamenti e nuove costruzioni.**

TARI (Tassa sui Rifiuti)

**Tributo comunale dovuto da chi occupa o detiene un immobile. È legato alla superficie calpestabile e al numero degli occupanti.**

TASI (storica – ora inglobata in IMU)

**Tributo sui servizi indivisibili comunali, oggi abolito come imposta autonoma. Rilevante solo nei conteggi arretrati.**

Tetto (copertura)

**Parte superiore dell'edificio che protegge da agenti atmosferici. Può essere ventilato, non ventilato, in legno, laterocemento o metallo.**

Termini di prescrizione (garanzie)

**Limiti temporali entro cui si possono far valere diritti o contestare vizi. Per i vizi edilizi lievi è 1 anno; per i gravi difetti (immobili nuovi) è 10 anni.**

Terreno edificabile

**Area che, secondo il piano regolatore, può essere edificata con indici specifici. Ha valore superiore rispetto a terreni agricoli.**

Terreno agricolo

**Area destinata ad uso agricolo, con vincoli specifici e rendita agraria/dominicale.**

Terrazzo

**Spazio esterno praticabile, scoperto o parzialmente coperto. Può essere privato o condominiale.**

Terrazzo a livello

**Terrazzo posto allo stesso livello dell'unità immobiliare, con peso sulla superficie commerciale.**

Trascrizione

**Procedura con cui l'atto notarile viene registrato in Conservatoria, rendendo pubblico il trasferimento di proprietà. Fondamentale per la sicurezza giuridica.**

Trasmittanza termica (U-value)

**Misura della capacità di una superficie (parete, tetto, infisso) di disperdere calore. Parametro centrale per classe energetica e riqualificazione.**

Trattativa

**Processo di confronto tra venditore e acquirente su prezzo, tempistiche e condizioni. È influenzata da documentazione, attrattività e livello di competizione.**

Trattativa riservata

**Modalità in cui prezzo e condizioni non vengono pubblicati e si discutono solo in fase avanzata con acquirenti qualificati.**

Tributi locali (IMU, TARI, TASI)

**Insieme delle imposte comunali che gravano su proprietà e uso dell'immobile.**

Titolo edilizio

**Documento che autorizza un intervento edilizio: CILA, SCIA, Permesso di Costruire. È parte centrale della regolarità urbanistica.**

Titolo di provenienza

**Documento che attesta come il venditore è diventato proprietario (rogito, successione, donazione, divisione). Elemento essenziale della due diligence.**

Titolo abilitativo

**Qualsiasi documento che consente un intervento edilizio: CIL, CILA, SCIA, SCIA alternativa, PdC. Rientra nel concetto di "titolo edilizio".**

Trilocale

**Appartamento composto da soggiorno + due camere da letto. È una delle tipologie più richieste sul mercato.**

Tripla esposizione

**Appartamento che affaccia su tre lati diversi, con luminosità e aerazione superiori alla media.**

Trattativa psicologica

**La parte comportamentale della negoziazione: percezioni, timori, ancoraggi mentali, punti di stallo. È decisiva negli immobili di media e alta fascia.**

Tasso fisso (mutui)

**Mutuo con rata invariabile per tutta la durata. Offre stabilità e minore incertezza.**

Tasso variabile (mutui)

**Mutuo indicizzato (Euribor o BCE) con rata che può aumentare o diminuire nel tempo.**

Tasso misto / mutuo misto

**Mutuo che permette di passare da fisso a variabile (o viceversa) a intervalli prestabiliti.**

Tornaconto decisionale (buyer psychology)

**Vantaggio percepito dall'acquirente nel concludere l'acquisto in base a chiarezza, documentazione e valore offerto. Concetto proprietario del tuo vocabolario comportamentale.**

Take rate

**Percentuale di utenti che, dopo aver visto l'annuncio, compiono un'azione (contatto, click, visita). Parametro di marketing immobiliare.**

Utenze attive

**Stato in cui i contratti di fornitura (luce, gas, acqua) sono regolarmente attivi. È utile nelle visite e nelle verifiche funzionali dell'immobile.**

Utenze cessate

**Condizione in cui le forniture sono state disattivate. Richiede volture, subentri o nuovi allacci per il ripristino.**

Utenze insolute

**Situazione in cui risultano bollette non pagate. Non bloccano il rogito, ma è buona pratica chiarirle nella due diligence.**

Uso esclusivo

**Diritto riconosciuto a un singolo condomino di utilizzare una porzione comune (es. cortile, lastrico), senza esserne proprietario. Va indicato negli atti.**

Uso promiscuo

**Utilizzo dell'immobile sia come abitazione sia come studio professionale. Ha implicazioni fiscali e catastali.**

Uso civico

**Diritto delle comunità locali di utilizzare terreni appartenenti al demanio civico. Può limitare la commerciabilità.**

Uso capione (usucazione)

**Acquisizione della proprietà tramite possesso continuato e ininterrotto per il periodo previsto dalla legge (20 anni nella maggior parte dei casi). Richiede sentenza o atto notarile.**

Unità immobiliare

**Porzione di fabbricato o fabbricato intero dotato di autonomia funzionale e destinazione d'uso definita. È l'oggetto delle visure catastali.**

Unità collabente (cat. F/2)

**Immobile privo di rendita perché in condizioni tali da non essere utilizzabile. Può essere ricostruito o demolito.**

Unità in corso di costruzione (cat. F/3)

**Immobile non ultimato, iscritto al Catasto per esigenze fiscali e amministrative.**

Unità in corso di definizione (cat. F/4)

**Unità non ancora completata nelle sue caratteristiche definitive (interni, distribuzione). Rientra in categoria transitoria.**

Urbanizzazione primaria

**Opere fondamentali per la funzionalità di un insediamento: strade, fognature, rete idrica, illuminazione.**

Urbanizzazione secondaria

**Servizi di interesse collettivo: scuole, parcheggi pubblici, impianti sportivi, aree verdi.**

Ufficio Tecnico Comunale (UTC)

**Struttura comunale che cura pratiche edilizie, certificazioni, autorizzazioni, controlli e archiviazione titoli edilizi.**

Valore catastale

**Valore fiscale calcolato applicando alla rendita catastale rivalutata un coefficiente specifico. Serve per imposta di registro, ipotecaria e catastale.**

Valore consapevole

**Valore compreso dal venditore quando smette di affidarsi al caso e inizia a decidere con lucidità, metodo e misura. È il cuore del tuo approccio.**

Zona (microzona, sottozona, macrozona)

**Porzione territoriale omogenea per caratteristiche urbanistiche, valori immobiliari e dinamiche di domanda/offerta. È l'unità di riferimento centrale per valutazioni, comparabili e analisi di mercato.**

Zona di influenza (percezione e comportamento)

**L'insieme delle condizioni esterne che influenzano la percezione dell'immobile durante visita e valutazione: rumore, traffico, qualità del vicinato, cura degli spazi comuni, atmosfera del contesto. Incide fortemente sul valore percepito e sulla velocità decisionale.**