

# ***DIZIONARIO IMMOBILIARE DI BASE***



***FyBRE Communication***

***Luglio 2015***

*Edizioni FyBRE Communication*

*FyBRE srl – Corso Ventidue Marzo, 25 – 20129 Milano*

*Tutti i diritti riservati.*

*Realizzato in esclusiva per*



**PROPERTIES & LIFE**  
REAL ESTATE

**MILANO CENTRO MAGENTA**  
**LA FABBRICA DEL DUOMO SRL**  
*Via San Michele del Carso 10- Milano.*  
*Tel. 02.43981670 fax 02.43989753*  
*E-mail: [milano@lafabbricadelduomo.it](mailto:milano@lafabbricadelduomo.it)*

*Redazione e impaginazione: Monica Carofalo*

*Copertina e illustrazioni: Chiara Ghiringhelli*



# Indice

AGENZIA IMMOBILIARE.....	1
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	1
ATTICO.....	1
BOX.....	2
CAPARRA .....	3
CASA D'EPOCA.....	3
CASA DI RINGHIERA.....	3
CATASTO.....	4
COMODATO D'USO .....	5
COMPRARE CASA ALL' ASTA.....	5
CONDOMINIO.....	6
CONTRATTO DI LOCAZIONE .....	7
CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA.....	8
COOPERATIVA EDILIZIA.....	8
DOMOTICA .....	9
FIDEIUSSIONE.....	9
IMPOSTE.....	10
IPOTECA.....	10
LOFT.....	11
MUTUO.....	11
NUDA PROPRIETA'.....	12
PARTI COMUNI .....	13
PERTINENZE.....	13
PLANIMETRIA .....	13
PREZZO .....	14
QUOTAZIONE.....	15
ROGITO.....	15
SUPERFICIE .....	15
SURROGA.....	16
UBICAZIONE.....	16
USUFRUTTO.....	17



## AGENZIA IMMOBILIARE

Offre il servizio di intermediazione immobiliare. Può operare come persona fisica o giuridica e deve essere iscritta al ruolo degli Agenti d’Affari in mediazione ex lege n.39/1989. Favorisce la conclusione di contratti di compravendita o di locazione immobiliare.

Il mediatore mette in relazione due o più parti con l’obiettivo di concludere un affare, senza essere legato ad esse da rapporti di collaborazione o di dipendenza: opera in modo indipendente e autonomo rispetto ai contraenti.

Normalmente l’agente immobiliare effettua una valutazione tecnica, amministrativa e legale del bene e provvede alla ricerca di un potenziale acquirente, a cui viene chiesto di formulare un’offerta d’acquisto.

Se accettata dal proprietario del bene, l’agente immobiliare guida le parti nella stipulazione di un preliminare di compravendita.

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il risparmio energetico è ormai divenuto uno dei parametri principali su cui si basa l’acquisto o la locazione di un immobile.

La classificazione energetica degli edifici è una procedura che consente di attribuire alle unità immobiliari una graduatoria, secondo una scala che va da A, la più virtuosa, a G, la più dispendiosa.

La procedura tiene conto delle condizioni climatiche e locali, del tipo di impianto di riscaldamento e condizionamento, dell’eventuale impiego di energia da fonti rinnovabili e delle caratteristiche architettoniche dell’edificio.

L’A.P.E. (Attestato Certificazione Energetica prima delle modifiche del decreto n.63/2013 ) è un documento che può essere rilasciato solo da esperti qualificati e indipendenti ed è obbligatorio al momento della vendita o locazione di un immobile.

## ATTICO

Appartamento situato al livello immediatamente sopra i piani “normali” di un edificio, caratterizzato da struttura e distribuzione degli spazi diverse rispetto a quelle dei piani sottostanti. Si tratta di un piano abitabile collocato al di sopra del cornicione di gronda del fabbricato.

Il piano attico deve essere in tutto o in parte arretrato rispetto al filo esterno di facciata, e disporre di un terrazzo “al piano”, formato nella zona corrispondente all’arretramento.

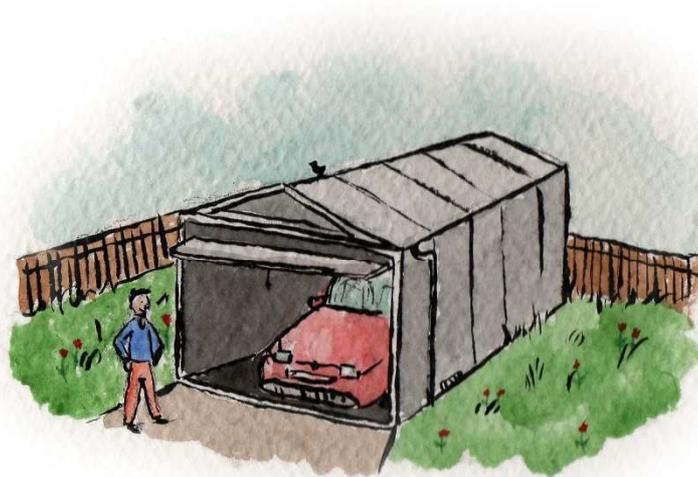
Se al di sopra dell’attico è stato costruito qualche locale, in genere direttamente collegato con una scala interna si parla di superattico. A differenza della mansarda, che ha il soffitto spiovente, l’attico ha il tetto piatto.

## Box

Si tratta di un’unità immobiliare situata al piano terra, seminterrato o interrato adibita al ricovero di auto o moto. E’ catastalmente individuabile (la categoria è C6) ed è normalmente considerata tra le pertinenze di un’abitazione.

Può essere singolo o doppio, con dimensioni minime di circa 11 metri quadrati, fino a 24-25.

L’esistenza o meno di un box, soprattutto in aree con difficoltà di parcheggio, influenza fortemente il valore/prezzo di mercato dell’appartamento a cui è collegato.



## CAPARRA

Si tratta di una delle clausole presenti nei contratti preliminari. Può essere confirmatoria o penitenziale.

La confirmatoria consiste nel consegnare all'altra parte una somma di denaro a conferma del vincolo assunto e a titolo di acconto sul prezzo concordato. Se ad essere inadempiente è la parte che ha ricevuto la caparra, la controparte può recedere dal contratto e pretendere il doppio di quanto aveva dato.

Diversa è la funzione della "caparra penitenziale" che costituisce il corrispettivo del diritto di recedere convenzionalmente dal contratto: chi recede perde la caparra data o deve restituire il doppio di quello che ha ricevuto.

## CASA D'EPOCA

Si tratta di un edificio costruito nei primi decenni del secolo scorso, con caratteristiche estetiche, progettuali e costruttive tipiche di quel periodo.

Per casa d'epoca spesso s'intende anche quella popolare, di ringhiera, ma, in senso più restrittivo, si fa riferimento al palazzo medio borghese, elegante ma non austero, con struttura portante in muratura, e questo molto spesso costituisce un vincolo nel caso si intendano effettuare trasformazioni radicali. Gli spazi interni non sono quasi mai suddivisi in maniera molto efficiente; sono presenti lunghi e ampi corridoi o superfici poco sfruttabili.

I lavori di manutenzione straordinaria presentano maggiori difficoltà e costi, difficilmente sono presenti box e spazi per la sosta, anche solo temporanea. In compenso, per qualità e ubicazione, sono quasi sempre dotati di fascino e prestigio, difficilmente riscontrabili in edifici di realizzazione più recente.

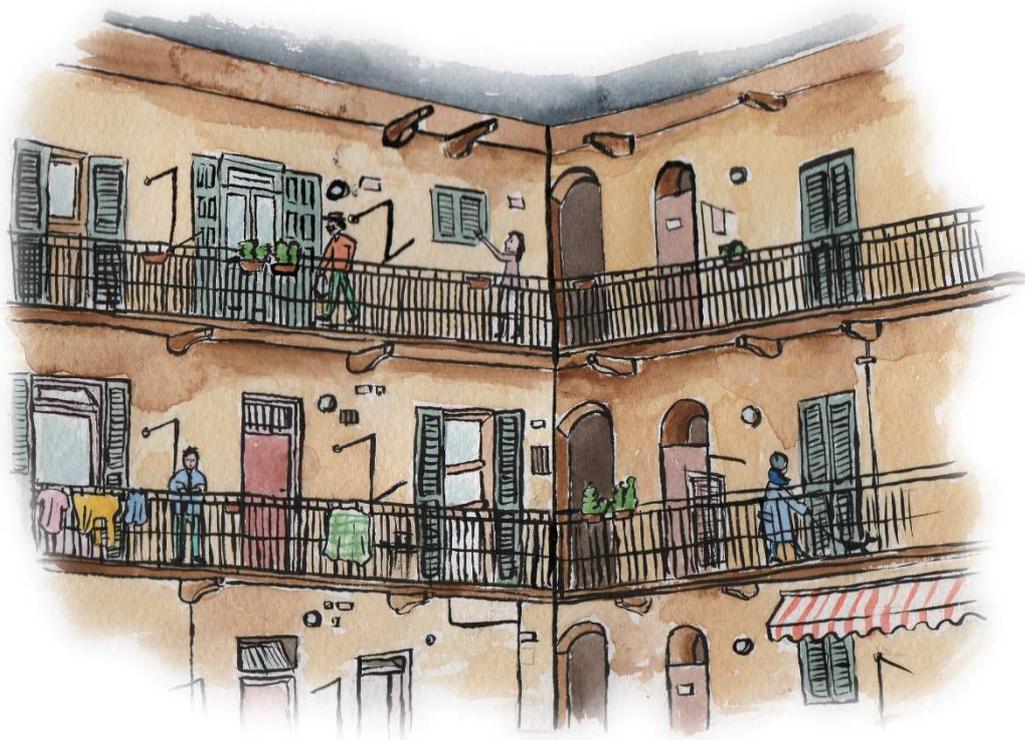
## CASA DI RINGHIERA

Tecnicamente è un edificio a più piani (da tre a sei) dove un lungo ballatoio unisce gli ingressi ai differenti appartamenti. Dal caratteristico parapetto in ferro del ballatoio nasce il nome di "casa di ringhiera".

Ciascun appartamento è normalmente composto da due camere comunicanti per complessivi 40 metri quadrati circa: un modulo che si ripete a tutti i livelli. Ad ogni angolo del palazzo, sul ballatoio, un tempo, era collocato il gabinetto comune.

Il periodo d'oro per il mercato delle case di ringhiera dell'Italia settentrionale è quello a cavallo della metà del secolo scorso, dal secondo dopoguerra al boom economico.

Da case di massa per immigrati delle regioni meno ricche del Paese, in grado di offrire un minor senso di isolamento e una possibilità di condivisione della quotidianità, negli anni più recenti le case di ringhiera sono diventate oggetto di moda e di tendenza, restaurate come gioielli architettonici, lussuosi e costosissimi, in zone delle città spesso divenute centrali.



## CATASTO

E' l'inventario di tutti i beni immobili situati nel territorio dello Stato. L'individuazione catastale costituisce il primo riferimento per localizzare con esattezza il bene immobiliare oggetto di compravendita o altro.

Ciascun immobile o terreno esistente sul territorio nazionale è, o perlomeno dovrebbe essere, inventariato e descritto topograficamente all'interno del Catasto, che permette la corretta individuazione mediante la suddivisione di ciascun territorio comunale in fogli di mappa e particelle o mappali.

A seconda della natura del bene la descrizione farà riferimento: per i terreni al Nuovo Catasto Terreni, per gli immobili esistenti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Per gli immobili esistenti, nel caso di più unità nella stessa particella (ad es. gli appartamenti, i box, ecc. all'intero di un edificio), viene attribuito, a ciascuna unità, un numero subalterno. Altri elementi descrittivi sono: la categoria catastale, la classe, la consistenza (in mq o vani) e la rendita catastale.

Ad eccezione delle province di Trento e Bolzano e altre aree del Triveneto, l'indicazione dell'intestatario non è probatoria, cioè non è la prova sufficiente per individuare il titolare del diritto di proprietà.

Tutte le informazioni relative ad un fabbricato o ad un terreno sono contenute in un documento chiamato visura catastale.

## COMODATO D'USO

Si tratta di un contratto con il quale una persona (comodante) consegna un immobile ad un'altra (comodatario) perché se ne serva per un certo periodo e per un determinato uso, con l'obbligo di restituirlo allo scadere del termine prestabilito o, in mancanza di questo, qualora il comodante lo richieda.

Il contratto di comodato è gratuito, poiché non prevede in cambio alcun corrispettivo ed è pertanto ridondante parlare di comodato d'uso gratuito, in quanto la gratuità è insita nella tipologia stessa della formula contrattuale.

Le spese ordinarie, quali oneri condominiali e accessori, sono a carico "esclusivo" del comodatario, mentre gli oneri fiscali relativi all'immobile in comodato spettano unicamente al comodante.

## COMPRARE CASA ALL'ASTA

Si tratta di acquistare tra gli immobili offerti in vendita dal Tribunale. I proprietari sono persone fisiche o società, dichiarati falliti o che hanno subito il pignoramento in quanto debitori insolventi.

L'acquisto di un immobile all'asta può essere conveniente perché spesso il prezzo di aggiudicazione è nettamente più basso di quello del valore di mercato.

Ogni volta che l'asta va disertata, il prezzo viene ribassato per legge del 25%. A curare direttamente le vendite è un giudice del Tribunale del luogo in cui si trova l'immobile e i suoi collaboratori.

Due sono le tipologie di vendita dall'asta: senza incanto se si svolgono raggiungendo un accordo senza opposizioni per la vendita, altrimenti subentra la vendita con incanto, cioè con gara tra offerenti.

## CONDOMINIO

Il condominio è un tipo di comunione tipicamente riferito ad un bene immobile.

Si ha quando in un edificio con più unità immobiliari più persone sono ciascuna proprietaria di parte di esse in via esclusiva. Il condominio è disciplinato dal codice civile.

La legge 11 dicembre 2012 n. 220 ("Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici") entrata in vigore nel giugno del 2013 ha riformato alcuni aspetti della materia.

Sono parti comuni dell'edificio, se il contrario non risulta dal titolo: le scale, l'atrio, le facciate, il suolo su cui sorge l'edificio, i muri maestri, ecc..



Il condomino ha la possibilità di rinunciare all'utilizzo delle parti comuni, come l'impianto di riscaldamento e di condizionamento, qualora dalla sua rinuncia non derivino notevoli squilibri di funzionamento né aggravii di spesa per gli altri condomini.

Il rapporto tra il valore della proprietà di ciascun condomino e il valore dell'intero condominio è espresso in millesimi (che, per praticità, sono riportati in

apposite tabelle millesimali). Le tabelle millesimali si utilizzano per la ripartizione delle spese condominiali, per la determinazione delle maggioranze di costituzione delle assemblee e per le votazioni delle delibere.

Gli organi del condominio sono l'amministratore di condominio e l'assemblea di condominio.

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

Si tratta di un accordo che avviene tra due parti, il proprietario e l'inquilino, affinché quest'ultimo, in cambio del pagamento di un corrispettivo mensile o bimensile o trimestrale (canone), usufruisca per un determinato periodo di tempo dell'immobile.

La legge italiana prevede la possibilità di stabilire diverse tipologie di contratti di locazione, ma due sono le varianti che risultano essere maggiormente utilizzate.

La prima è il cosiddetto contratto a canone libero: il proprietario dell'immobile ed il possibile affittuario concordano in maniera libera l'importo mensile e le altre condizioni del contratto, con l'unico obbligo che quest'ultimo abbia una durata minima di quattro anni più un eventuale rinnovo per altri quattro.

Tutti i contratti di locazione di beni immobili (compresi quelli relativi a fondi rustici e quelli stipulati dai soggetti passivi Iva) devono essere obbligatoriamente registrati dall'affittuario (conduttore) o dal proprietario (locatore) qualunque sia l'ammontare del canone pattuito.

L'unico caso in cui non c'è l'obbligo di registrazione è relativo ai contratti che non superano i 30 giorni complessivi nell'anno.

La registrazione del contratto di locazione deve essere effettuata entro 30 giorni dalla data di stipula o dalla sua decorrenza (se anteriore).

Per le locazioni fra privati di immobili abitativi, locati a uso abitativo, c'è anche la possibilità di optare per un regime facoltativo, la cedolare secca, che prevede il versamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef, delle addizionali (per la parte derivante dal reddito dell'immobile), nonché delle imposte di registro e di bollo, ordinariamente dovute sul contratto di locazione.

## CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Detto anche “compromesso”, ma il nome corretto è contratto preliminare di compravendita.

E' un contratto, solitamente una scrittura privata, tra proprietario/venditore e futuro acquirente di un immobile, i quali convengono di stipulare, ad un certo prezzo ed entro una determinata data, un contratto di vendita definitivo, detto “rogito”, che ha come oggetto il trasferimento del titolo di proprietà dell'immobile.

Si tratta di un atto preparatorio alla vendita vera e propria, contenente impegni e modalità per il trasferimento del bene, nonché tutti i dati essenziali per la futura stesura del contratto definitivo.

Oltre alla data stabilita per il rogito, il prezzo e la modalità di pagamento, è essenziale individuare con esattezza l'oggetto che si intende compravendere, facendo anche opportuno riferimento ai dati catastali, sia dell'unità principale che delle pertinenze, se ce ne sono.

## COOPERATIVA EDILIZIA

Le cooperative edilizie sono società senza scopo di lucro, il cui obiettivo è la realizzazione di abitazioni destinate ai propri soci per garantire, attraverso la gestione associata, l'acquisto a condizioni migliori rispetto a quelle ottenibili sul mercato.

Un appartamento di qualità, acquisito in forma cooperativa può consentire un risparmio, rispetto al prezzo di mercato, fino al 25-30%. Il risparmio è giustificato dal fatto che la cooperativa, a differenza di una normale società, non si pone come scopo di ottenere un utile dall'operazione immobiliare. Inoltre, la commerciabilità delle unità immobiliari è piena: pertanto non esiste il cosiddetto rischio di mercato, cioè la possibilità di appartamenti non venduti/assegnati.

Una cooperativa nasce dall'iniziativa di un gruppo di persone (almeno nove) che si costituiscono in società presso un notaio, sottoscrivendo uno statuto; non ha scopi di lucro, ma di “realizzare alloggi da assegnare in proprietà divisa o indivisa ai proprio soci”. Proprietà divisa (la più diffusa) significa condominio, mentre quella indivisa implica che gli alloggi siano dati ai soci in uso.

## DOMOTICA

Si tratta dell'insieme di tecnologie atte a migliorare la qualità della vita in casa o in ufficio, il comfort e la sicurezza. In pratica, si tratta di rendere "intelligenti" apparecchiature, impianti e sistemi tradizionali o innovativi, che possano funzionare in modo più efficace ed efficiente possibile in maniera automatica.

Si parla di "casa intelligente", "ufficio intelligente" o, ad un livello maggiore, di "building automation" (automazione degli edifici). Mediante l'utilizzo di nuove tecnologie e sofisticati sistemi di controllo, è possibile realizzare la gestione coordinata, integrata e computerizzata degli impianti di climatizzazione, distribuzione energia ed acqua, degli impianti di sicurezza, delle reti informatiche e di comunicazione.

Uno degli sviluppi più interessanti è quello dell'interfaccia con l'utente: dai pulsanti ai telecomandi, dal touch screen al riconoscimento vocale oppure ottico.

## FIDEIUSSIONE

La fideiussione è il contratto attraverso cui un terzo soggetto si obbliga personalmente con il creditore garantendo l'adempimento dell'obbligazione da parte del debitore.

Caratteristiche principali della garanzia fideiussoria sono la personalità, per cui il fideiussore risponde con tutti i suoi beni presenti e futuri dell'adempimento dell'obbligazione garantita, e l'accessorietà nei confronti dell'obbligazione principale, per cui il fideiussore può opporre al creditore tutte le eccezioni inerenti al rapporto principale.

La fideiussione non è valida se non è valida l'obbligazione principale, salvo che quest'ultima sia stata assunta da un soggetto incapace, e, inoltre, non può eccedere ciò che è dovuto dal debitore, né può essere prestata a condizioni più onerose.

Nel caso di un mutuo, può accadere che a volte la banca acconsenta all'erogazione del mutuo, purché vengano fornite garanzie aggiuntive rispetto a quelle ordinarie di ipoteca e pegno come, ad esempio, la fideiussione. Più nello specifico, tramite la polizza fideiussoria assicurativa, una compagnia assicurativa o l'ente bancario si fanno carico dell'impegno preso dal contraente, garantendo per esso l'adempimento degli accordi pattuiti nei confronti del beneficiario.

Nel caso di acquisto di un alloggio di nuova costruzione da un'impresa, quest'ultima è tenuta a rilasciare una fideiussione a tutela del soggetto acquirente prima della stipula del contratto preliminare.

## IMPOSTE

Le imposte legate all'immobile si possono dividere in due categorie: quella sul possesso e sull'utilizzo del bene e quelle sul trasferimento di proprietà.

Nel primo gruppo troviamo le tre tasse locali: l'IMU, la principale, la TASI, tassa sui servizi indivisibili, e la TARI, la tassa sui rifiuti. Inoltre è necessario la dichiarazione di terreni e fabbricati posseduti nei quadri A e B nel modello 730 o Unico (Irpef).

Il secondo gruppo riguarda chi acquista un immobile. Nel caso di compravendita tra privati l'acquirente paga l'imposta di registro, mentre nel caso di acquisto da impresa di costruzioni la transazione è soggetta a Iva. L'acquisto come prima casa viene agevolato con una riduzione delle aliquote, in entrambi i casi. E' invece sempre dovuta l'imposta ipotecaria-catastale in un misura fissa che, nel caso agevolato, è pari a 100 euro.

## IPOTECA

Si tratta di un diritto reale di garanzia che riguarda, principalmente, beni immobili o beni mobili registrati. Non comporta la perdita del possesso, da parte del debitore-proprietario del bene gravato, del bene stesso che è oggetto della garanzia.

E' un diritto reale di garanzia che attribuisce al creditore, in caso di insolvenza del debitore, il potere di espropriare il bene sul quale l'ipoteca è stata iscritta e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dalla vendita. L'ipoteca si estingue automaticamente dopo venti anni, quindi per mutui di durata superiore va rinnovata.

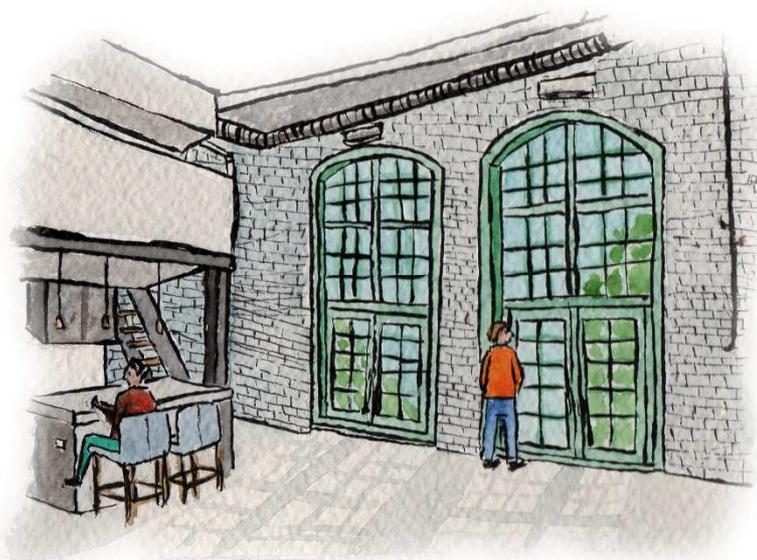
Su un medesimo bene si possono iscrivere più ipoteche, a garanzia di crediti diversi. Ogni successiva ipoteca è, in ordine di tempo, contrassegnata da un numero, che prende il nome di grado (ipoteca di primo grado, di secondo grado e così via).

Se il bene ipotecato verrà sottoposto a vendita forzata, con il ricavato della vendita si soddisferà anzitutto il creditore con ipoteca di primo grado e, se c'è un residuo, quello di secondo grado e così via.

## LOFT

Si intende un'abitazione ricavata da un grande spazio al piano terreno, un tempo utilizzato come officina, laboratorio artigianale, per il commercio oppure semplice magazzino. In genere è caratterizzato da soffitti molto alti, quasi totale mancanza di pareti divisorie e grandi finestre.

Un'adeguata progettazione e organizzazione degli spazi e delle funzioni (cucina, dotazioni igienico-sanitarie) permette la realizzazione di alloggi gradevoli e su misura. Importante la verifica sulla concessione del cambio di destinazione d'uso.



## MUTUO

Il mutuo è un contratto con il quale una banca o altro ente finanziario autorizzato (mutuante) consegna ad un soggetto (mutuatario) una determinata quantità di denaro e quest'ultimo si impegna a restituire altrettanto denaro più gli interessi pattuiti in un determinato periodo di tempo.

Si tratta di un finanziamento a medio lungo termine rimborsabile secondo un piano d'ammortamento fissato contrattualmente.

La durata dei mutui offerti va solitamente da 5 a 30 anni e, normalmente, il mutuo copre fino all'80% del valore dell'immobile. Ogni contratto di mutuo viene caratterizzato da alcuni elementi essenziali:

- tasso di interesse prescelto;
- durata;
- tipo di garanzia aggiuntiva oltre quella ipotecaria.

Il tasso di interesse applicato al finanziamento determina la tipologia dei contratti di mutuo:

- a tasso fisso: quando la rata del mutuo non varia durante la durata del prestito;
- a tasso variabile: quando la rata del mutuo varia in dipendenza di determinati parametri che possono essere i tassi del mercato monetario e finanziario. Sui parametri di base può essere applicato uno "spread" (maggiorazione) per aumentare il rendimento;
- misto: quando è prevista l'applicazione in tempi determinati e successivi, sia del tasso fisso che del tasso variabile;
- con tasso d'ingresso: quando, per un certo periodo iniziale, viene applicato un tasso ridotto. Alla scadenza di detto periodo, è prevista l'applicazione dell'usuale tasso fisso e/o variabile corrente al momento della scadenza.

## NUDA PROPRIETA'

E' un modo per acquistare un appartamento a valori scontati rispetto a quelli di mercato. Si tratta di un modalità di vendita parziale, cioè senza i diritti di abitazione, uso e usufrutto.

La proprietà viene divisa in due, separando quello che è l'usufrutto, cioè il diritto di abitare nella casa fino alla propria morte, dalla nuda proprietà. I due diritti si ricongiungono, assumendo la caratteristica di piena proprietà, al momento della scomparsa dell'usufruttuario.

Questa forma porta vantaggi ad entrambi i contraenti. Chi vende, diventando in seguito usufruttuario, è solitamente una persona avanti nell'età, che, desiderando continuare a vivere nella propria abitazione, necessita o intende comunque disporre di un capitale o una rendita vitalizia.

Dall'altra parte, chi acquista, prendendo possesso solo della nuda proprietà (e di quella piena alla scomparsa dell'usufruttuario), beneficia di una riduzione sul prezzo dell'abitazione in maniera proporzionale rispetto all'età dell'usufruttuario.

## PARTI COMUNI

Si tratta di quelle parti dell'edificio che appartengono a più proprietari; a tutti o quasi se si tratta di un condominio.

Rientrano nella categoria: tutte le parti dell'edificio necessarie per l'uso comune e destinate a servire tutti in condomini, gli spazi che i vari condomini possono usare senza o con alcune limitazioni, a condizione che non venga impedito lo stesso utilizzo agli altri.

Sono parti comuni il terreno su cui sorge l'edificio, i muri, il tetto, le scale, i portoni e gli androni, i portici e i cortili, ma anche la portineria, l'impianto comune di riscaldamento e le reti di distribuzione di gas, energia e acqua.

## PERTINENZE

Per gli immobili residenziali o non residenziali sono le unità accessorie a quella principale: cantine, solai o soffitte, piccoli magazzini, box, posti auto coperti o scoperti, giardini, cortili o tettoie.

Hanno quasi sempre un'evidenza catastale e il loro valore è strettamente legato a quello dell'unità principale, in funzione di un caratteristico parametro di ragguaglio.

Dal punto di vista fiscale non tutte le pertinenze seguono il trattamento individuato per l'unità principale.

## PLANIMETRIA

Si tratta della proiezione, su un piano orizzontale, della struttura di un edificio o di un immobile.



Nel caso di planimetria catastale, si tratta di un disegno tecnico, di norma in scala 1:200, di un'unità immobiliare registrata in Catasto, da cui è possibile desumere, in conformità alle regole catastali, contorni, suddivisione e destinazione dei locali interni, dati metrici e altre informazioni.

## PREZZO

A differenza del valore, il termine prezzo o, meglio, prezzo effettivo, indica la cifra reale a cui avviene una transazione immobiliare. Si fa riferimento normalmente ad un evento passato o presente. Può essere comunque anche futuro, perché non suffragato da atto notarile, ma relativo ad un contratto preliminare: in effetti l'evento a cui si fa riferimento è già accaduto quando è stato concordato tra chi vende e chi acquista.

Il prezzo si definisce di mercato quando non si discosta, in maniera significativa, rispetto ai prezzi effettivi pagati per beni con le stesse caratteristiche, ubicate in zone omogenee, in tempi ragionevolmente vicini.

## QUOTAZIONE

Sinonimo di valore di mercato. Indica il valore, solitamente riferito al metro quadrato commerciale, che il mercato attribuisce ad una certa tipologia immobiliare, in una determinata zona, in un determinato arco temporale.

Le quotazioni, riportate in maniera organizzata all'interno delle banche dati pubbliche o private, sono il frutto di elaborazioni statistiche, in genere abbastanza complesse, basate su rilevazioni raccolte direttamente sul mercato.

Le quotazioni hanno comunque sempre un carattere medio indicativo. Per associarli ad immobili reali, è necessario tener conto di tutti i fattori come: piano, dimensioni, qualità, ecc.

## ROGITO

Il rogito è l'atto conclusivo di una compravendita. Il preliminare d'acquisto viene formalizzato come effettivo atto di compravendita da un notaio che, nella maggior parte dei casi, viene scelto e pagato dal compratore.

Il notaio garantisce l'identità delle parti, la legalità dell'atto e la veridicità di quanto in esso dichiarato. Al notaio spettano i controlli formali sull'esistenza di ipoteche o altri vincoli, sul rispetto delle norme edilizie e la conformità del rogito con gli atti precedenti (ad es.: il compromesso).

Pertanto il notaio provvederà a compiere le opportune verifiche presso la Conservatoria e l'Ufficio del registro competenti, redigere l'atto, che verrà letto e controfirmato dalle parti, calcolare le imposte della compravendita e occuparsi della registrazione dello stesso.

Il compenso del notaio viene calcolato sulla base del valore del bene e della complessità della pratica.

## SUPERFICIE

Riguardo alla superficie di un immobile è necessario fare molta attenzione in quanto la possibilità di errori o equivoci è elevata.

E' utile iniziare a distinguere tra:

- superficie lorda di pavimento, comprensiva dei muri interni per intero e di quelli confinanti con altre proprietà per il 50%;

- superficie calpestabile, corrispondente a quella “visibile”, al netto di muri interni ed esterni;
- superficie commerciale, che parte da quella lorda di pavimento parametrando con un adeguato coefficiente alcune parti dell’immobile, come balconi, terrazze, cantine, soffitte, taverne, ecc.;
- superficie catastale, quella che nelle visure catastali relative alle abitazioni risulta ancora misurata in vani, ma che in realtà ha già una normativa di riferimento (DPR n. 138 del 1998) che sostanzialmente arriva a definire quella che è la superficie commerciale.

## SURROGA

La surroga o portabilità del mutuo è una procedura introdotta dalla legge n. 40 del 2007, nota come Legge Bersani.

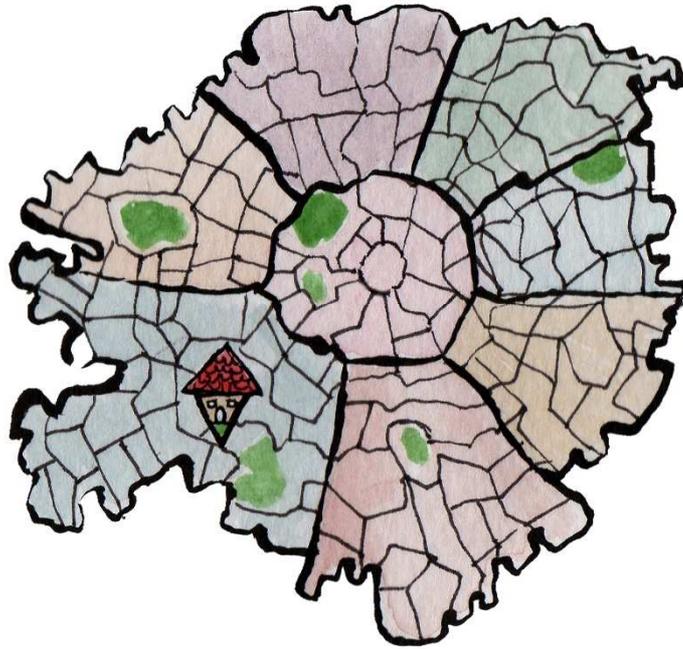
Si tratta della possibilità di trasferire, a costo zero, il proprio mutuo da una banca ad un’altra, ovviamente modificando i parametri del mutuo stesso (durata, tasso, importo delle rate) senza però variare il debito residuo.

L’obiettivo è di ottenere, rispetto al vecchio mutuo, delle condizioni più convenienti e più adeguate alle proprie capacità di rimborso.

## UBICAZIONE

Si intende la posizione dell’immobile all’interno del tessuto urbano. Si parla di:

- centro storico, il nucleo più antico solitamente riferito all’epoca pre-bellica,
- centro, la prima espansione del Novecento,
- semicentro, limitrofo al centro,
- semiperiferia e periferia, corrispondente alla fascia che raggiunge i confini del territorio comunale.



Nel caso di comuni di grandi e medie dimensioni, uscendo dalla città, si incontrano le fasce contigue indicate come primo e secondo hinterland, in funzione della distanza dal capoluogo, o area extraurbana, nel caso di luoghi più isolati.

## USUFRUTTO

Consiste nel diritto che viene concesso di godere di un bene altrui. La principale caratteristica è costituita dalla sua durata che è temporanea: se nulla viene detto si intende costituito per l'intera durata della vita dell'usufruttuario.

Quest'ultimo ha la possibilità di cedere, in particolari condizioni, il proprio diritto ad altri, può concedere l'ipoteca e può anche dare in locazione il bene che forma oggetto di usufrutto.

L'usufrutto comporta il rispetto della natura e della destinazione economica del bene. L'usufruttuario è obbligato a mantenere ed utilizzare il bene con diligenza e pertanto provvedere alla conservazione e manutenzione dell'immobile.