



ALFIO FERLITO  
— REAL ESTATE —

# Glossario Immobiliare

I termini più comunemente usati  
nel campo della compravendita immobiliare

[www.alfioferlito.it](http://www.alfioferlito.it)



**ABI**

Associazione Bancaria Italiana. È l'organismo di categoria delle aziende di credito operante dal 12 settembre 1945 **che ha funzione di rappresentanza nei confronti del Governo e della Banca d'Italia.**

**Abitabilità'**

Atto amministrativo rilasciato dal Comune di ubicazione dell'immobile che attesta la congruità dello stesso ai parametri corrispondenti a idonee caratteristiche igieniche e sanitarie per l'uso previsto, così come stabilite dalla normativa di riferimento. Il certificato di abitabilità, con l'approvazione del T.U. dell'edilizia 8 artt. 24-26) ingloba le due precedenti denominazioni di abitabilità e di agibilità; quest'ultima in precedenza riferita ad usi diversi dalla civile abitazione (come, ad esempio, uffici, negozi ecc.)

**Abitazione Principale**

Abitazione in cui si stabilisce la propria dimora abituale. Ai fini fiscali è una definizione utilizzata per gli "sconti" sulle imposte di proprietà (Irpef, Ici) e differisce da quella di "prima casa", usata per le imposte sui trasferimenti (compravendita, eredità, donazione). Inoltre, mentre per l'Irpef (detrazioni sulla rendita e sui mutui per l'acquisto) è sufficiente che vi abitino i familiari del contribuente, per l'Ici deve abitarvi anche il contribuente stesso.

**Abuso Edilizio**

Variante della struttura o della volumetria di un immobile non approvata dagli uffici competenti o non sanata successivamente. La presenza di abusi edilizi vieta il trasferimento dell'immobile.

**A corpo**

Vendita effettuata prescindendo dalle effettive misure dell'immobile

**ACE ( APE )**

L'attestato energetico o "Attestato di Certificazione Energetica" è il documento che stabilisce in valore assoluto il livello di consumo dell'immobile inserendolo in una apposita classe di appartenenza. Più è bassa la lettera associata all'immobile, maggiore è il suo consumo energetico. L'attestato è un documento ufficiale, valido 10 anni, prodotto da un soggetto accreditato (certificatore energetico) e dai diversi organismi riconosciuti a livello locale e regionale. La sua utilità al momento ha tre scopi principali:

Nel caso di vendita di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012, gli annunci commerciali devono riportare l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica, l'obbligo deriva dall'art. 13 del Dlgs 3 marzo 2011, n. 28. Per il rogito: L'Attestato di Certificazione energetica di un immobile è indispensabile per gli atti notarili di compravendita dal 1° luglio 2009 e per i contratti di locazione dal 1° luglio 2010. Per l'accesso alle detrazioni del 55% sul reddito IRPEF: l'attestato energetico è parte della documentazione necessaria per ottenere gli sgravi fiscali.

Con l'introduzione dei decreti attuativi da parte di diverse regioni, si sono costituiti organismi che supervisionano i professionisti abilitati alla redazione dell'attestato energetico. In ordine di tempo, le ultime modifiche al decreto sono state apportate dal decreto legge 63/2013 che ha introdotto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in luogo dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE).

**Agente immobiliare** (art. 1754 c.c. - Mediatore)

Il mediatore è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza. L'agente immobiliare è colui che fa da intermediario nella vendita o nell'affitto di una casa. Per esercitare deve essere iscritto al ruolo dei mediatori tenuto presso la Camera di Commercio di competenza.

**A misura**

Vendita immobiliare effettuata sulla base delle misure.

**Amministratore di condominio**

L'amministratore di condominio è l'organo esecutivo del condominio e viene nominato dall'assemblea. Il suo incarico dura 1 anno e la sua presenza non è obbligatoria se i condomini sono meno di cinque. Tale figura è prevista dal Codice Civile, che all'art. 1129 che recita:

« Quando i Condomini sono più di quattro, l'Assemblea nomina un Amministratore. Se l'Assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più Condomini. L'Amministratore

dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dell'Assemblea. Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun Condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dall'art. 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità. La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'Amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro » La legge però non prevede sanzioni per quei condomini che non provvedano alla nomina di un amministratore, se non la possibilità, come si legge nel citato articolo, che anche un solo condomino si rivolga al Tribunale per ottenere la nomina giudiziaria di un amministratore. Dunque l'amministratore può essere nominato: dall'assemblea dei condomini, con la dovuta maggioranza; in difetto, ove i condomini non provvedano, o non si raggiunga una maggioranza su nessun candidato, dal Tribunale, in sede di volontaria giurisdizione. L'amministratore deve essere nominato quando sono presenti più di quattro appartamenti e deve essere eletto dall'assemblea condominiale. Quando la nomina dell'amministratore è fatta dal costruttore e/o venditore di un edificio, anche se correttamente inserita nel rogito di acquisto, è nulla. L'amministratore, quando il condominio è sprovvisto può essere nominato dall'Autorità Giudiziaria o altrimenti se l'assemblea non riesca a pronunciarsi a proposito. L'Autorità Giudiziaria può essere interpellata unicamente su richiesta di almeno un condomino. La nomina dell'amministratore è vincolata alla legge ed è necessario la maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno il 51% della somma dei millesimi degli appartenenti. La stessa maggioranza, secondo la giurisprudenza, è necessaria per riconfermare il contratto all'amministratore il quale deve essere stipulato per 1 anno. L'amministratore può essere chiunque venga votato dalla maggioranza dei condomini, anche un proprietario dello stesso stabile condominiale, non deve cioè necessariamente essere un professionista esterno, né è previsto un titolo di studio minimo, o altro requisito particolare, quale ad esempio l'iscrizione ad un Albo Professionale. Rimane tuttavia "preferibile" (non è obbligatorio) venga nominata una persona con spiccata capacità mediativa nella ricomposizione di eventuali controversie tra condomini. L'amministratore, ha l'obbligo di (ai sensi dell'art. 1130):

1. eseguire le deliberazioni dell'Assemblea dei Condomini e curare l'osservanza del Regolamento di Condominio;
2. disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
3. riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
4. compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. Inoltre, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione".

### **Assemblea condominiale**

È il Parlamento del condominio. Ha poteri normativi, amministrativi, di controllo e organizzativi della vita in condominio. Vi partecipano condomini e inquilini e si regola normalmente sulla volontà espressa dalla maggioranza

## **B**

[www.alfioferlito.it](http://www.alfioferlito.it)

### **Basilea 2**

È il nuovo accordo internazionale sui requisiti patrimoniali delle banche. In base ad esso le banche dei paesi aderenti dovranno accantonare quote di capitale proporzionali al rischio derivante da vari rapporti di credito assunti.

### **Bollo (Imposta Di)**

E' un'imposta indiretta cartolare; colpisce la forma scritta del negozio, astraendo dal suo contenuto. L'imposta si applica su atti, documenti e registri (convenzioni, contratti, istanze, ecc...). Attualmente l'imposta di bollo è di Euro 16,00 ogni 4 pagine, nel rispetto di 25 righe a pagina.

### **Bonifico Irrevocabile**

I soldi non sono nella disponibilità del mutuatario, bensì vengono gestiti dalla banca e dal notaio congiuntamente nell'interesse del venditore e del compratore per cui, se non sorgono problemi relativi all'ipoteca o a fallimenti in atto, la somma sarà accreditata direttamente dalla banca sul conto corrente indicato dal venditore.

**C.A.B.**

Codice di Avviamento Bancario. E' un codice di 5 cifre che individua la piazza e lo sportello bancario del correntista. Nel sistema bancario il codice ha permesso di facilitare tutti quei pagamenti bancari che utilizzano procedure informatiche.

**Canone**

Corrispettivo che si paga in cambio dell'uso o godimento di un bene o di un servizio, ovvero di un immobile.

**Canone di Locazione**

Corrispettivo in denaro, in genere periodico, per la locazione di un bene immobile in condizione di libera contrattazione, escluso le spese accessorie (condominio, riscaldamento, ect.)

**Caparra confirmatoria (art. c.c. 1385)**

Se al momento della conclusione del contratto una parte dà all'altra, a titolo di caparra, una somma di danaro o una quantità di altre cose fungibili, la caparra, in caso di adempimento, deve essere restituita o imputata alla prestazione dovuta. Se la parte che ha dato la caparra è inadempiente, l'altra può recedere dal contratto, ritenendo la caparra; se inadempiente è invece la parte che l'ha ricevuta, l'altra può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra. Se però la parte che non è inadempiente preferisce domandare l'esecuzione o la risoluzione del contratto, il risarcimento del danno è regolato dalle norme generali.

**Capitolato**

Descrizione precisa e dettagliata dei lavori da eseguire, e del materiale impiegato, e fa parte integrante del contratto d'appalto con il quale viene affidato a un'impresa la costruzione o i lavori di manutenzione o ristrutturazione di un immobile.

**Catasto**

Elenco generale di tutti i beni immobili, terreni o fabbricati, che ha lo scopo di censire gli stessi, nonché di determinarne la consistenza e la rendita mediante operazioni di descrizione, misurazione e stima. Di tali beni viene realizzata una rappresentazione grafica in mappe particellari. Gli atti del Catasto sono conservati negli Uffici Tecnici Erariali (UTE) che dipendono dal Ministero delle Finanze. Il Catasto è attualmente suddiviso in Nuovo Catasto Edilizio Urbano N.C.E.U. in cui sono censiti i singoli fabbricati urbani e le loro aree di pertinenze, e nel Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) in cui sono censiti i terreni ed i fabbricati rurali.

**Categoria Catastale**

Gli edifici sono suddivisi in alcune grandi tipologie, a seconda del loro utilizzo e cioè A (abitazioni), B (edifici collettivi), C (magazzini, negozi, autorimesse), D (immobili utilizzati a scopo imprenditoriale), E (immobili speciali). Nell'ambito di queste categorie sono operate ulteriori distinzioni, a seconda delle caratteristiche di pregio e di utilizzo dei vari tipi di immobile. Ad esempio, fra le abitazioni si distinguono nove abitazioni: con A1 si identificano gli immobili signorili, con A8 le ville e con A4 le abitazioni popolari. Ogni categoria è poi ulteriormente suddivisa in classi, che identificano la qualità e lo stato dell'immobile; in certi casi si può anche arrivare ad avere 20 classi per la stessa categoria, con fortissime oscillazioni di valori.

**Cauzione**

È il deposito di una somma di denaro o di titoli di credito effettuato a garanzia di un determinato comportamento. E' normalmente utilizzata nelle locazioni in una misura pari a un numero variabile di mensilità.

**Cedolare Secca**

Chi possieda dei redditi derivanti dalla locazione di immobili può optare per la cedolare secca, scegliendo così un regime di tassazione alternativo a quello ordinario ai fini dell'IRPEF, e non versando più, in sede di registrazione e di rinnovo del contratto, le imposte di bollo e di registro. Non si applica agli uffici ( 10 ) e ad altri tipi di immobili.

**Certificato Di Destinazione Urbanistica**

Documento rilasciato dal Comune competente su richiesta dell'interessato. Nel certificato sono indicate le prescrizioni urbanistiche relative all'area. Il Comune ha l'obbligo di rilasciare il certificato entro 60 giorni dalla domanda. Il certificato ha validità per un anno dalla data del rilascio. Deve essere allegato a pena di nullità agli atti di trasferimento di diritti reali immobiliari a titolo gratuito e oneroso (L.47/85).

### **Clausola Penale**

È un patto accessorio e sussidiario col quale le parti stabiliscono l'obbligo di pagare una determinata somma (cd. penale) nel caso di inadempimento; essa, quindi, ha la funzione primaria di liquidare preventivamente i danni, ma rappresenta altresì una specie di pena per l'inadempimento, in quanto è dovuta indipendentemente dalla prova della esistenza stessa del danno (agevolando il creditore, che non deve dimostrare il pregiudizio subito). Nonostante quest'ultima funzione, la legge, però, consente al giudice il potere di diminuire equamente l'ammontare della penale (art. 1384 c.c.).

### **Clausola Risolutiva**

Clausola secondo la quale un contratto si risolve di diritto, senza quindi una sentenza giudiziaria, se una delle parti non adempie a una determinata obbligazione

### **Comodato**

Concessione a titolo gratuito dell'uso di un bene. In campo immobiliare si applica in genere quando si vuole ufficializzare che una casa di proprietà viene abitata da un familiare, ottenendo in questo modo vantaggi fiscali su Irpef. Ci sono due differenze fondamentali con la locazione: 1) la gratuità del contratto; 2) la durata, che può essere interrotta non appena il legittimo proprietario intenda utilizzare per sé l'immobile.

### **Compromesso**

Il termine compromesso non indica una specifica figura contrattuale, ma un modo che è comunemente usato nelle vendite immobiliari per indicare il preliminare improprio, un termine non tecnico, anche perché, giuridicamente, il compromesso è il contratto con cui si decide di affidare una controversia agli arbitri ex art. 807 c.p.c.

Comunque sia si intende l'atto con il quale le parti si impegnano a concludere la compravendita. Nell'atto devono essere indicati: le generalità di chi vende, il costo e le caratteristiche dell'immobile, le modalità di pagamento e la data di stipula del rogito. Le generalità dell'acquirente possono non essere indicate nell'atto e rese note davanti al notaio. È chiamato anche preliminare o promessa di vendita.

### **Comunione dei beni**

Con la riforma del diritto di famiglia attuata nel 1975, rappresenta il normale regime patrimoniale della famiglia in mancanza di speciali pattuizioni in contrario: comporta che tutti i beni acquisiti dai coniugi, anche separatamente, durante il matrimonio siano di proprietà di entrambi ad eccezione dei beni di uso strettamente personale, dei beni di cui si era proprietari già prima del matrimonio, dei beni acquisiti per successione o donazione e, a determinate condizioni, di quelli acquistati con il ricavato della vendita di beni personali.

### **Condono Edilizio**

Se ci sono difformità tra la planimetria originariamente depositata in catasto e quella attuale vi sono due possibilità o si tratta di semplici irregolarità formali sanabili con una semplice segnalazione in catasto o invece si tratta di irregolarità sostanziali, che violando leggi e regolamenti urbanistici andavano "sanate" mediante il condono edilizio.

### **Conduttore**

Sinonimo di inquilino.

### **Contratto Di Locazione**

È il contratto con il quale una parte (locatore) si obbliga a far godere all'altra (conduttore) una cosa mobile o immobile, per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo.

La materia, precedentemente regolata dalla L. 392/78 e dal D.L. 333/92 conv., con modif., dalla L. 359/92, è stata profondamente innovata, per quanto attiene alle locazioni ad uso abitativo, dalla L. 431/98. Mentre infatti in precedenza la durata del contratto e la determinazione del canone locativo erano predeterminati per legge, con la riforma si è inteso privilegiare l'autonomia contrattuale dei soggetti interessati, al fine di liberalizzare, seppur in maniera controllata, il mercato delle locazioni.

Sono stati in particolare previsti due schemi contrattuali:

— quello cd. libero, che permette la libera determinazione del canone a fronte di una durata piuttosto lunga (4 anni + 4 anni);

— quello cd. concertato o amministrativo, rispetto al quale la determinazione del canone è affidata ad accordi da stipularsi — su base locale — tra le associazioni della proprietà e dell'inquilinato maggiormente rappresentative. La durata è stabilita in 3 anni + 2 anni, e sono previsti particolari sgravi fiscali per i locatori.

**D.I.A.**

Dichiarazione di Inizio Attività, è quella procedura che viene effettuata per le opere manutentive di minore impatto edilizio, che consente all'impresa di agire senza che il Comune dia il proprio esplicito assenso mediante l'emissione di un provvedimento. La presentazione della Dia va fatta almeno 20 gg. prima dell'inizio dei lavori.

**Dichiarazione Di Successione**

Dichiarazione che debbono presentare gli eredi alla morte della persona da cui ereditano. Secondo le recenti norme deve essere presentata solo nel caso in cui nell'eredità siano inclusi beni immobili situati nel territorio italiano e diritti immobiliari su questi. Gli eredi e i legatari che abbiano presentato la dichiarazione di successione sono esonerati dall'obbligo della dichiarazione ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).

**Disdetta Del Contratto Di Locazione**

Artt. 27, 28, 29 L. 392/78, è l'atto con il quale le parti hanno facoltà di evitare il rinnovo tacito del contratto che, altrimenti, in genere, si verifica automaticamente. Nella locazione ad uso abitativo deve essere comunicata entro 6 mesi dalla data di scadenza del contratto; nella locazione ad uso commerciale, entro un anno dalla data di scadenza. Si precisa che, in tal caso, la prima scadenza (quattro, sei o nove anni) è prorogata di diritto, ovvero, non è ammessa la disdetta da parte del locatore, salvo nei casi previsti dalla legge (ristrutturazione dell'immobile, necessità di utilizzo da parte dello stesso proprietario locatore, ecc.). La disdetta del conduttore è invece ammessa in qualsiasi momento, quando ricorrono gravi motivi. Essa deve essere comunicata con preavviso di almeno sei mesi a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Inoltre è facoltà delle parti prevedere che il conduttore possa recedere dal contratto in qualsiasi momento, anche senza gravi motivi dando preavviso di sei mesi.

**Donazione**

Contratto con il quale si compie un atto di liberalità, ovvero una parte arricchisce l'altra a titolo gratuito disponendo a favore di questa di un suo diritto od assumendo verso la stessa una determinata obbligazione. E' un negozio a titolo gratuito per il quale è necessario ad substantiam che l'atto sia ricevuto da un notaio in forma di atto pubblico, e alla presenza di due testimoni. La forma è richiesta a prescindere dalla natura del bene, sia mobile che immobile. E' nulla la donazione di beni futuri, ciò al fine di porre un freno all'eccessiva prodigalità. Nella pratica è frequente la donazione con riserva di usufrutto delle cose donate a favore proprio o di altri, specie nei casi in cui rappresenta un'anticipazione di eredità, ad es. in favore dei discendenti. La donazione può essere revocata come nei casi previsti dall'artt. 800 c.c. e segg., cioè per ingratitudine e per sopravvenienza di figli. La disciplina legislativa è strettamente connessa e collegata alle norme di diritto successorio (vedi collazione e imputazione ex se, azione di riduzione).

**Erogazione Contestuale**

Alla stipula del contratto di mutuo la banca provvederà ad erogare al mutuatario il capitale richiesto.

**Erogazione Non Contestuale**

La somma richiesta dal mutuatario verrà erogata dalla banca, al consolidamento dell'ipoteca e non alla stipula del contratto di mutuo, quindi 11 giorni dopo la stipula del contratto di mutuo.

**Estinzione Anticipata**

Saldare e chiudere un mutuo prima della scadenza, verando il capitale residuo rimasto da pagare maggiorato di una penale stabilita nel contratto in corso. (Vedi novità decreto legge Bersani sulle Liberalizzazioni)

**Euribor**

Tasso interbancario di riferimento, calcolato giornalmente, che indica il tasso di interesse medio delle transazioni finanziarie in euro tra le principali banche europee; esso funge da riferimento per il tasso applicato ai mutui a tasso variabile.

I tassi Euribor sono riferiti in relazione a scadenze diverse, da 1 mese a 12 mesi.

L'Euribor è influenzato principalmente dalle scelte della Banca Centrale Europea riguardanti il costo del denaro.



## Eurirs

Tasso interbancario di riferimento, calcolato giornalmente, che indica il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano swap a copertura del rischio di interesse (Interest Rate Swap, IRS). Esso funge da parametro di riferimento per il tasso applicato ai mutui a tasso fisso. Esistono tassi Eurirs con diverse scadenze, da 1 anno a 30 anni.

# F

[www.alfioferlito.it](http://www.alfioferlito.it)

## Fidejussione

È l'atto con cui un soggetto (fideiussore o garante), obbligandosi personalmente verso il creditore (debitore), garantisce l'adempimento di una obbligazione altrui. La garanzia è personale perché il creditore può soddisfarsi sopra il patrimonio di una persona diversa dal debitore. Pagando, il fideiussore diviene a sua volta creditore del debitore.

## Fido Bancario

Linea di credito che una banca concede ad un cliente. È diverso dal prestito perché ha la facoltà di utilizzare un fondo nel rispetto delle modalità concordate.

## Foglio Di Mappa

Rappresentazione grafica di porzione di territorio ai fini catastali, dove sono inserite le forme geometriche delle particelle catastali, indicando per ciascuna il numero di riferimento, detto mappale.

# G

[www.alfioferlito.it](http://www.alfioferlito.it)

## Garanzia Per Evizione

È l'insieme degli obblighi che incombono al venditore. L'evizione è la garanzia che la cosa venduta non appartiene ad altri che la possano rivendicare. L'evizione si verifica quando risulta che la proprietà della cosa venduta spetta ad un terzo.

## Garanzia per vizi

Nei contratti di compravendita, è la garanzia che il fabbricato sia indenne da difetti che lo rendano inadatto all'uso o ne diminuiscano sensibilmente il valore.

## Grado ipotecario

In base alla data dell'iscrizione si crea l'ordine di preferenza tra le varie ipoteche. Ogni iscrizione riceve un numero d'ordine; si determina in questo modo il grado dell'ipoteca che ha una importanza fondamentale poiché indica chi dovrà soddisfarsi per primo in caso di espropriazione. Nel caso particolare in cui ci sia la dicitura "2° grado formale, 1° grado sostanziale", intende che c'è un'ipoteca di 1° grado di cui è stato già estinto il debito però deve ancora essere cancellata l'ipoteca, quindi sostanzialmente è come se fosse di 1° grado.

# I

[www.alfioferlito.it](http://www.alfioferlito.it)

## ICI

L'Imposta comunale sugli immobili, meglio nota con l'acronimo ICI, è stato un tributo comunale che aveva come presupposto impositivo la proprietà di fabbricati e terreni agricoli ed edificabili situati nei confini della Repubblica Italiana. È stata sostituita nel 2012 dall'Imposta municipale propria (IMU).

L'ICI è un'imposta sul patrimonio immobiliare; non è progressiva come le imposte sul reddito, ma grava sul valore del fabbricato con una percentuale fissa decisa dal Comune con un'apposita delibera del Consiglio Comunale, da emanarsi entro il 31 dicembre di ogni anno con effetto per l'anno successivo. Un elenco aggiornato di queste delibere è disponibile sul sito dell'ANCI (Associazione Nazionale Comuni Italiani).

## Imposta di registro

Si tratta di tributi a carico dell'acquirente da pagarsi al momento della compravendita, sulla base del valore catastale dell'immobile. Nel caso in cui si acquisti da un privato o da un'impresa che non ha la compravendita di immobili tra le sue finalità principali, per la prima casa l'aliquota è del 2%

### **Imposta ipotecaria e catastale**

Nell'ordinamento è un tributo, nel caso in cui si acquisti da un privato o da un'impresa che non ha la compravendita di immobili tra le sue finalità principali: imposta ipotecaria e catastale sono dovute nella nuova misura fissa di euro 50 per ciascuna quando si tratta di atti soggetti alle nuove aliquote del 2 e 9 %;

b) in ogni altro caso, come in quello degli atti imponibili a Iva, le imposte fisse (di registro, ipotecaria e catastale) sono dovute nella misura di 200 euro

### **Imposta sostitutiva**

È la tassa sostitutiva delle imposte di bollo, di registro, catastali ed ipotecarie, in percentuale fissa sull'importo erogato

### **IMU**

L'imposta municipale propria o Imposta municipale unica (IMU) è un'imposta del sistema tributario italiano. Si applica sulla componente immobiliare del patrimonio e accorpa l'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF), le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari su beni non locati, l'imposta comunale sugli immobili (ICI).

### **IPE**

L'**indice di prestazione energetica (ipe)** è un parametro architettonico che viene usato per valutare l'efficienza energetica di un edificio. In particolare questo indice tiene conto del rapporto tra l'energia necessaria per portare un ambiente alla temperatura di 18 °C e la superficie globale dell'ambiente. Onde non generare confusione, per superficie globale si intende la somma della superficie delle pareti del solaio e del pavimento. L'indice di prestazione energetica ipe viene espresso in kWh/m<sup>2</sup>

### **Ipoteca**

L'ipoteca è un diritto accordato ad un creditore (per esempio una banca) su un bene immobile o bene mobile registrato, senza che il debitore-proprietario del bene, che costituisce la garanzia, ne perda il possesso. Nel diritto civile, l'ipoteca è un diritto reale di garanzia su una cosa altrui, costituito per fungere da garanzia di un credito.

Nell'ordinamento italiano è regolato dagli articoli 2808 e seguenti del Codice civile.

L'ipoteca si distingue dal pegno anzitutto per l'oggetto (art. 2810), che può essere costituito da:

beni immobili,

diritti reali minori sugli immobili,

beni mobili iscritti in pubblici registri (autoveicoli, navi, aerei, rendite dello Stato).

Si distingue, in secondo luogo, perché la sua costituzione richiede una speciale formalità, l'iscrizione nei pubblici registri.

### **Ipoteca volontaria**

Si basa su un contratto fra il debitore o il terzo datore di ipoteca da una parte e il creditore dall'altra; su un atto unilaterale fra vivi del debitore o del terzo datore di ipoteca.

Non è ammessa la costituzione in forza di testamento (2821)

Il contratto o l'atto unilaterale devono avere la forma scritta a pena di nullità (art. 2821). È necessario che la sottoscrizione di chi ha concesso l'ipoteca sia autenticata o accertata giudizialmente (2835).

Nulla vieta che il valore economico dell'ipoteca possa essere maggiore dell'ammontare del debito.

### **Ipoteca giudiziale**

Si basa su una sentenza che rechi condanna al pagamento di una somma di danaro o all'adempimento di un'altra obbligazione o al risarcimento del danno da liquidarsi successivamente;

su un decreto ingiuntivo reso esecutivo;

su altri provvedimenti giudiziari cui la legge abbia attribuito tale effetto (sentenza di separazione personale fra coniugi, decreto di omologazione della separazione consensuale);

su lodi arbitrali resi esecutivi;

su sentenze straniere deliberate dall'autorità giudiziaria italiana.

### **Ipoteca legale**

Può essere iscritta, anche contro la volontà del debitore, nei casi previsti dalla legge. Hanno diritto ad essa:

l'alienante di un bene immobile o di un bene mobile registrato che non sia stato pagato dall'acquirente;

ciascun coerede sugli immobili dell'eredità, a garanzia del pagamento del conguaglio in danaro spettategli; lo Stato sui beni dell'imputato o della persona civilmente responsabile del reato, a garanzia del

pagamento delle pene pecuniarie, del rimborso delle spese processuali e delle spese di mantenimento del condannato in carcere.



## **Ipoteca (Cancellazione )**

Cancellazione d'ipoteca, può così definirsi la procedura che ha come obiettivo l'eliminazione della iscrizione di una ipoteca su un bene immobile, normalmente una volta che sia stato saldato il relativo debito.

Di ciò può occuparsi un notaio o, se l'ipoteca è concessa a favore di un Istituto di credito, anche quest'ultimo direttamente secondo le norme fissate dalla legge numero 40 del 2 aprile 2007. Essendo l'ipoteca un diritto reale di garanzia che può portare alla vendita forzata del bene che ne è oggetto, è indispensabile che al momento della vendita ne sia assicurata la cancellazione.

## **Istruttoria**

E' la prassi che precede l'erogazione di un mutuo per l'analisi della capacità di rimborsare il debito da parte del richiedente. Vengono presi in esame il reddito e le spese mensili del nucleo familiare e solo dopo una verifica positiva inizia la procedura per la formalizzazione del contratto di mutuo.

## **I.V.A.**

Tributo preteso dallo Stato sulle transazioni a carattere commerciale. Nelle transazioni immobiliari si versa sempre l'iva quando a vendere o a locare è un'impresa o una cooperativa costruttrice. Sono sottoposti ad Iva anche gli appalti e, in genere, tutti gli acquisti di oggetti o materiali (dalla lampadina all'impianto di condizionamento).

# L

[www.alfioferlito.it](http://www.alfioferlito.it)

## **Locatario**

Chi riceve un bene in locazione; affittuario: il locatario di un appartamento, conduttore.

## **Locatore**

Chi cede un bene in locazione: il locatore di un appartamento.

# M

[www.alfioferlito.it](http://www.alfioferlito.it)

## **Manutenzione ordinaria**

Rientrano in questo ambito gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

## **Manutenzione straordinaria**

Rientrano in questo ambito, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

## **Metri Quadri Commerciali**

Le dimensioni delle case in vendita sono sempre espresse in metri quadri commerciali. Questa è una misura convenzionale che non coincide con lo spazio abitabile, ma si calcola sommando le seguenti voci: superficie calpestabile coperta (si calcola al 100%), balconi e terrazzi scoperti (si calcolano al 25%), balconi e terrazzi coperti chiusi da 3 lati (si calcolano al 35%), verande (si calcolano al 60%), pareti portanti interne e perimetrali (si calcolano al 50%), pareti divisorie interne all'appartamento (si calcolano al 100%), giardini da appartamento (si calcolano al 15%), giardini di ville e villette (si calcolano al 10%), cantine e solai (si calcolano tra il 15% e il 35%). In linea di massima i metri quadri commerciali sono superiori del 10-15% a quelli realmente utilizzabili (calpestabili). E comunque secondo usi e costumi della zona in cui si trova l'immobile.

## **Multiproprietà**

Acquisto del diritto all'uso di un'abitazione per un determinato periodo dell'anno. Nel sistema giuridico italiano si acquista in genere un diritto su una porzione di immobile. Nel sistema anglosassone (timesharing) si acquista invece una porzione di tempo e la gestione delle quote viene affidata a un trust. Esistono formule miste, come la "nuovelle propriété" francese, in cui si acquista interamente l'immobile, ma è trasferito contemporaneamente un diritto di usufrutto decennale a una società di gestione, che l'utilizza per locare l'immobile ad altri.

## Mutuo

In base agli artt. 1813 c.c. e segg. viene disciplinato il contratto di mutuo. Stipulando questo contratto una parte consegna in prestito all'altra una definita quantità di denaro o di altre cose fungibili e l'altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e qualità. Salva diversi accordi tra le parti, il mutuatario deve corrispondere degli interessi. Il mutuo è bancario quando chi eroga determinate somme a favore del mutuatario è un istituto bancario. Il mutuatario si obbliga alla restituzione in un determinato tempo con scadenze variabili ad un determinato tasso d'interesse annuo fisso o variabile. Nella quasi totalità dei casi è assistito da ipoteca (o altrimenti da altre forme di garanzia concordate fra le parti) iscritta sul bene immobile concesso in garanzia a favore della banca erogante.

**Mutuo a tasso fisso** - Mutuo con rata prefissata al momento della stipula.

**Mutuo indicizzato (o a tasso variabile)** - Mutuo il cui tasso varia a seconda del variare dei parametri di riferimento. Se ad esempio un mutuo è ancorato all'Euribor le rate saliranno e scenderanno proporzionalmente all'aumento e alla diminuzione del valore del tasso.

**Mutuo misto** - Mutuo che per un certo periodo è a tasso fisso, mentre per il rimanente prosegue a tasso variabile o a tasso fisso (anche con possibilità di opzione da parte del cliente) ma a condizioni diverse da quelle iniziali.

## N

[www.alfioferlito.it](http://www.alfioferlito.it)

### Nota di trascrizione

Documento attestante l'avvenuta registrazione della compravendita e/o dell'atto di mutuo.

### Notaio

Pubblico ufficiale nominato dallo stato al quale ci si rivolge per attribuire pubblica fede ad atti pubblici e privati. Esercita una serie di funzioni concernenti l'amministrazione della giustizia.

### Nuda proprietà'

Con questo termine si indica la proprietà spoglia dei diritti di abitazione, uso o usufrutto. Il nostro codice civile (articoli da 978 a 1020) consente di "spezzare" in due la proprietà: da una parte il diritto di utilizzare la casa vita natural durante (usufrutto), dall'altra la proprietà senza il diritto di utilizzo (nuda proprietà). Alla morte dell'usufruttuario la nuda proprietà e l'usufrutto si riuniscono, e si riforma la piena proprietà, della quale si può disporre liberamente.

## O

[www.alfioferlito.it](http://www.alfioferlito.it)

### Oneri accessori

Tutte le spese da sostenere per accendere e per rimborsare il mutuo. Ad esempio possiamo citare le spese per l'istruttoria della pratica, le spese per la cancellazione dell'ipoteca, la parcella del notaio, la perizia sull'immobile, le commissioni per l'incasso delle rate, l'imposta sostitutiva.

### Oneri detraibili

Spese per le quali è riconosciuta la detrazione d'imposta. Ad esempio possiamo citare gli interessi passivi e sia le spese che le quote di rivalutazione dovute per l'indicizzazione dei mutui.

### Opzione

Contratto mediante il quale una parte rimane vincolata alla propria dichiarazione e l'altra ha facoltà di accettarla o meno (art. 1331 c.c.); produce gli stessi effetti della proposta irrevocabile e di solito è un contratto oneroso: cioè si prevede il pagamento di un corrispettivo in favore del concedente e se per l'accettazione non è stato fissato un termine, questo può essere stabilito dal Giudice

### Particella catastale

Terreno o unità immobiliare nella rappresentazione dei fogli catastali che appartiene a una stessa "ditta catastale" (proprietario, società eccetera) ed ha unica qualità, classe, destinazione.

### Partita catastale

E' il documento in cui dovrebbero essere elencate in Catasto tutte le unità immobiliari possedute dalla stessa "ditta catastale" (cittadino, società, eccetera).

### Permuta

Contratto consensuale previsto dall'art. 1552 c.c. e segg. ad efficacia reale o obbligatoria. Con esso si attua il reciproco trasferimento della proprietà di cose o di altri diritti da un contraente all'altro. Lo scambio tra cose o diritti può essere caratterizzato dal pagamento di una somma di denaro per un eventuale conguaglio, come previsto per legge. Tale ipotesi non altera la natura del contratto di permuta, indipendentemente dall'entità della somma e purché risulti comune la volontà delle parti di aver attribuito maggiore importanza allo scambio fra cose e servizi. Le norme sulla compravendita, in quanto compatibili vengono applicate alla permuta con differenza dalla vendita che le spese per la permuta gravano su entrambi i contraenti in parti uguali

### Perizia

Valutazione del valore di un immobile per il quale è richiesto un mutuo effettuata da un soggetto tecnico abilitato (perito).

### Piano di ammortamento

Il piano di ammortamento rappresenta a modalità con cui un mutuo viene gradualmente estinto attraverso il pagamento di rate. Ciascuna rata è composta da una parte del capitale ricevuta in prestito (quota capitale) e da una parte di interessi, calcolata moltiplicando la quota capitale della rata per il tasso d'interesse netto (quota interessi). Esistono diverse modalità di rimborso, a rata decrescente nel tempo oppure crescente oppure soluzioni a rimborso libero. Il montante finale (somma finale totale pagata alla banca) del mutuo è variabile in base al piano di ammortamento prescelto.

### Planimetria

Rappresentazione grafica della pianta dell'immobile. Allegate ai contratti con oggetto beni immobili formano parte integrante dell'accordo quando le parti le abbiano indicate per meglio descrivere i contenuti del contratto.

### Preliminare di compravendita

Il contratto preliminare è l'accordo con cui ci si impegna alla stipula di un futuro contratto definitivo. In campo immobiliare si ha anche quando la proposta d'acquisto del potenziale acquirente viene accettata dalla parte venditrice e viene portata a conoscenza del proponente. Utilizzato anche come sinonimo di compromesso.

### Prima casa

Nel linguaggio corrente è sinonimo di abitazione principale. In quello fiscale è cosa diversa: rappresenta il primo immobile in proprietà o possesso a una persona, per il quale si possono godere agevolazioni fiscali sui tributi per i trasferimenti (acquisto, vendita, eredità, donazione). Non è espressamente dichiarato dalla legge che sia adibito a dimora abituale del contribuente o dei suoi familiari anche se deve comunque essere nel comune di residenza. Il titolare non deve essere proprietario, neppure per quote o in comunione con il coniuge, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa previste dalla normativa in vigore e da quella precedente.

### Proposta di acquisto

Con la sottoscrizione di questa scrittura il potenziale acquirente presenta l'offerta di acquisto al proprietario dell'immobile. Nel caso venga firmata per accettazione da parte della proprietà si perfeziona in un vero e proprio contratto di compravendita. Deve necessariamente contenere tutti gli elementi essenziali del contratto che è diretta a porre in essere.

### Provvigione (Art. 1755 c.c.)

Compenso spettante all' agente immobiliare a fronte della prestazione dallo stesso effettuata. Il diritto alla provvigione nasce nel momento in le parti concludono l'affare (avvenuta conoscenza della proposta d'acquisto accettata o compromesso) e tale conclusione avviene per effetto dell'intervento del mediatore. Il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti (2950), se l'affare è concluso per effetto del suo intervento. La misura della provvigione è proporzionale all'affare concluso ed è concordata liberamente dalle parti.

### Registrazione

Consiste nel deposito del documento o contratto presso l'Ufficio del Registro, serve prevalentemente a scopi fiscali. Può avere importanza anche sotto l'aspetto del diritto privato, in quanto costituisce il mezzo di prova per dimostrare la data di una scrittura privata di fronte ai terzi. L'omissione della registrazione non produce l'invalidità del contratto, ma ne impedisce l'esibizione in giudizio finché non sia avvenuta la registrazione e non sia pagata la sanzione pecuniaria per la ritardata registrazione.

### Regolamento condominiale

Disciplina l'uso delle parti comuni e dei servizi e regola i rapporti tra i condomini che sono tenuti obbligatoriamente a rispettarlo. La stesura del regolamento di condominio, che deve essere in forma scritta, pena la nullità, è obbligatoria per stabili che ospitano più di 10 condomini.

### Rendita Catastale

E' la stima della redditività di un immobile, per un anno, stabilita dagli estimi catastali in base alla zona censuaria, alla categoria ed alla classe.

### Rogito

Atto pubblico redatto da un notaio nelle forme previste dalla legge.

### Rapporto mercantile superficiale

Rapporto tra i prezzi delle superfici secondari e il prezzo della superficie principale.

### Separazione dei beni

E' il regime patrimoniale della famiglia che consente ai coniugi di conservare la titolarità esclusiva dei beni acquistati durante il matrimonio. La scelta di questo regime va effettuata o al momento del matrimonio oppure successivamente per atto pubblico.

### Servitu'

E' un diritto reale inerente ai fondi rustici e gli immobili urbani. Le servitù hanno carattere di predialità (praedium=fondo) in quanto esse sono poste a carico di un fondo (fondo servente) per l'utilità di un altro fondo (fondo dominante) appartenente ad altro proprietario (art 1027 c.c.). Le servitù possono essere estinte per rinuncia del titolare, per consolidazione, se il proprietario del fondo dominante acquista la proprietà del fondo servente o viceversa e per non uso ventennale (prescrizione).

**Spread** - Rappresenta l'aliquota (maggiorazione) che si aggiunge al tasso di interesse scelto come parametro di indicizzazione per determinare la misura complessiva del tasso di interesse che verrà applicato al mutuo.

Costituisce il guadagno della banca sull'importo finanziato

### Successione

Il subentrare nella totalità o in una parte dei rapporti giuridici che facevano capo ad un soggetto, in occasione e causa della sua morte.

### Superficie commerciale

La misura della superficie commerciale si può definire come una superficie convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie che vengono raccordate alla superficie principale attraverso dei coefficienti.

Le linee guida delle valutazioni immobiliari individuano:

- a) Superficie principale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile;
- b) Superfici secondarie concernenti:
  - le superfici annesse relative alla superficie dei balconi, terrazze, ecc.;
  - le superfici collegate relative alle superfici delle soffitte, delle cantine, delle mansarde, ecc.
- c) Altre caratteristiche superficiali di appartenenza dell'immobile sono le superfici esterne (cortile, spazio condominiale, giardino, ecc.).

### **Superficie esterna lorda (SEL)**

Si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie esterna lorda include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue;
- confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

e non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica

Trova applicazione, prevalentemente, per la stima dei costi di ricostruzione, per la determinazione del rapporto di copertura (area coperta/superficie terreno) e nelle attività di pianificazione.

### **Superficie interna lorda (SIL)**

Si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna lorda include:

- lo spessore dei muri interni e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interni;
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo

e non include:

- lo spessore dei muri perimetrali;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- i balconi, terrazzi e simili;
- lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno);
- i vani ad uso comune;

Trova applicazione nella stima di edifici industriali, negozi e magazzini nelle procedure di valutazione commerciale per compravendite (M.C.A.), per la determinazione dei costi di costruzione.

### **Superficie interna netta (SIN)**

Si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 0,50 dal piano pavimento.

La superficie interna include:

- gli spessori delle zoccolature;
- le superfici dei sottofinestra;
- le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- le superfici occupate da armadi a muri o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio;
- interno dei vani diversamente utilizzabile;
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.)

- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui;
  - all'edificio;
  - i condotti verticali dell'aria o altro tipo interni;
- e non include:

- lo spessore dei muri sia perimetrale che interni;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- i balconi, terrazzi e simili;
- lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri. (fig.3 e 3/b)

Trova applicazione per la stima di edifici residenziali, nelle procedure di valutazione commerciale per compravendite, per la ripartizione dei costi di gestione e di esercizio.

## T

[www.alfioferlito.it](http://www.alfioferlito.it)

### **Tabella millesimale**

Schema, allegato al regolamento condominiale, con il quale vengono espressi in millesimi i valori delle singole proprietà. È indispensabile per il riparto delle spese e per il calcolo della maggioranza.

### **TAEG**

comprende: tasso di ingresso - tasso a regime - spese di istruttoria - spese gestione incasso rata - spese amministrative - invio estratto conto.

### **T.A.N.**

Tasso indicante gli interessi effettivi applicati ad un mutuo (tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione + spread). Esso non include il conteggio delle spese relative al mutuo.

### **TARSU**

Tassa smaltimento dei Rifiuti Solidi Urbani, la tariffa si calcola moltiplicando la superficie utile coperta dell'immobile (in metri quadri) per l'aliquota stabilita dal Comune a seconda della tipologia dell'immobile (abitazioni, uffici, capannoni, ecc.; il pagamento normalmente avviene tramite cartelle esattoriali che arrivano a casa nell'anno successivo a quello di riferimento).

### **Tasso a regime**

Tasso effettivamente pagato che tiene conto del parametro d'indicizzazione (EURIBOR) e dello SPREAD. Questo entra in vigore allo scadere del periodo di validità del "Tasso d'ingresso".

### **Tasso di ingresso**

È il tasso di interesse che viene applicato per il primo periodo della fase di rimborso. La sua misura è più bassa di quella a regime (Tasso a regime).

### **Tasso di interesse**

Percentuale da calcolarsi su di una somma di denaro concessa in prestito da corrispondere al creditore e corrispondente al suo guadagno.

### **Trascrizione**

Inserimento nei pubblici registri, con funzione di pubblicità, di titoli relativi alla costituzione di diritti concernenti beni immobili o mobili registrati.

## U

[www.alfioferlito.it](http://www.alfioferlito.it)

### **Usucapione**

È il mezzo in virtù del quale, per effetto del possesso protratto per un certo tempo, si produce l'acquisto della proprietà e dei diritti reali di godimento.

### **Usufrutto**

Consiste nel diritto di godere della cosa altrui. La caratteristica dell'usufrutto è costituita dalla sua durata che è temporanea: se nulla è detto si intende costituito per tutta la durata della vita dell'usufruttuario. L'usufruttuario può cedere ad altri il proprio diritto, può concedere l'ipoteca e può anche dare in locazione le cose che formano oggetto di usufrutto.



**Valore di Mercato**

Il valore di mercato, in senso estimativo, è definito dagli standard internazionali (IVS 1 - 3.1) come segue : “il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

**Valutatore**

Stimatore abilitato ai sensi di legge, iscritto nell’albo degli Architetti, Ingegneri, Geometri, Agronomi o Periti Industriali ovvero nel ruolo dei Periti Esperti immobiliari istituito presso le Camere di Commercio e/o negli elenchi dei consulenti tecnici presso i Tribunali.

**Visura catastale**

Consente la consultazione degli atti e dei documenti catastali ed è rappresentata dal rilascio di una copia in carta libera delle risultanze della banca dati. In particolare attraverso la visura è consentito di: acquisire i dati identificativi e reddituali dei beni immobili (terreni e fabbricati) e di verificare se una determinata persona (fisica o giuridica) risulti intestataria di beni immobili.

**Visura ipotecaria**

La visura ipotecaria serve per controllare un singolo immobile ed evidenziarne i gravami ancora in essere. Se necessario è possibile indicare anche i gravami cancellati e le relative annotazioni di cancellazione. Questa visura è particolarmente utile a chi già conosce l’immobile e quindi vuole fare una ricerca limitata ad esso.