

Chi consiglia l'AI quando cerchi un'agenzia immobiliare

Italy Real Estate AI Recommendation Index · ottobre 2026

Pubblicato il 22 ottobre 2026 · Risposte raccolte dal 18 al 21 ottobre 2026

1.000

risposte lette

50 città, 5 domande per città, quattro assistenti.

ChatGPT · Gemini · Claude · Perplexity

Cita questo report: Mador, Italy Real Estate AI Recommendation Index, ottobre 2026,
mador.ai/dati/agenzie-immobiliari-2026

Citazione libera con fonte: Mador, mador.ai.

Sempre più persone, prima di chiamare un'agenzia, aprono ChatGPT e scrivono una frase semplice: «a chi mi rivolgo per vendere casa a Bologna?». Una volta si chiedeva al vicino o si cercava su Google; oggi si chiede a un assistente, che risponde con tre o quattro nomi e un consiglio.

Ci siamo chiesti quali sono quei nomi, chi li decide e quanto cambiano da un assistente all'altro. Per scoprirlo abbiamo fatto le stesse domande a ChatGPT, Gemini, Claude e Perplexity nelle 50 città più popolate d'Italia, e abbiamo analizzato le mille risposte che ci hanno dato.

Lo stesso cliente, quattro risposte diverse

La prima sorpresa è che gli assistenti non sono affatto d'accordo fra loro. Perplexity fa quasi sempre dei nomi, Gemini nove volte su dieci, e spesso più di quelli che servono. Claude invece, in quattro casi su cinque, preferisce non consigliare nessuno e manda la persona a leggere recensioni o a chiedere a chi conosce la zona. ChatGPT sta nel mezzo.

Per un'agenzia vuol dire che la stessa persona, nella stessa città, può trovarla o non trovarla a seconda dell'app che ha sul telefono.

Risposte che non nominano nessuna agenzia

Su 250 risposte per assistente: 50 città, 5 domande ciascuna. Le reti citate solo di passaggio non contano come consiglio.



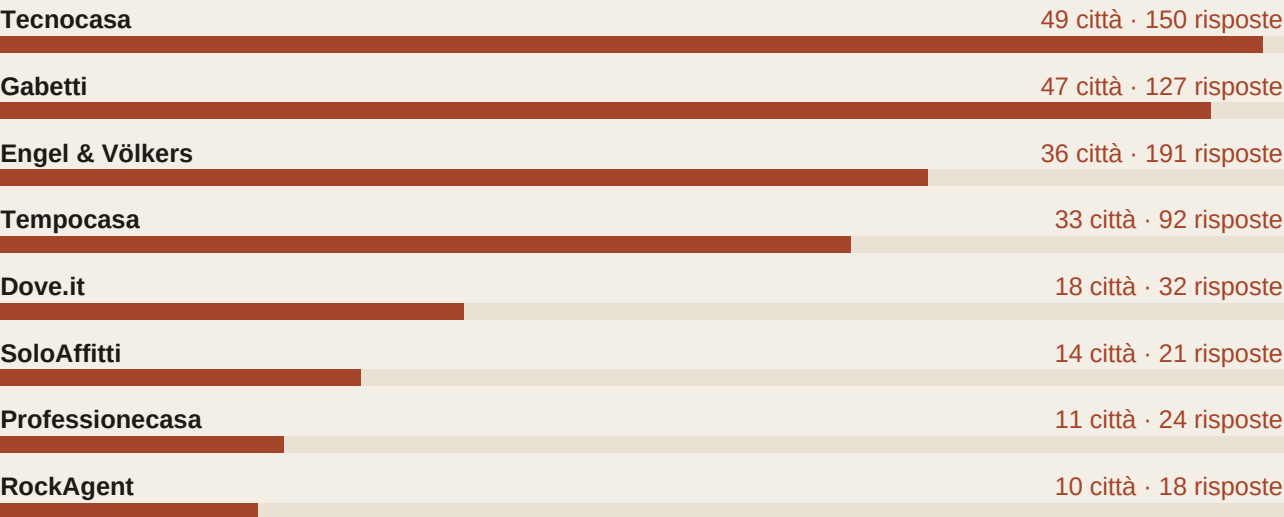
Una rete è consigliata quasi ovunque

Tecnocasa è consigliata in 49 città su 50, in circa una risposta su sette: è il nome che gli assistenti propongono in più città quando qualcuno chiede a chi affidarsi. Dietro arrivano Gabetti, consigliata in 47 città, e poi Engel & Völkers e Tempocasa, con un peso molto diverso da città a città.

Avere tante sedi aiuta, ma non è una garanzia: alcune reti grandi e conosciute compaiono solo di passaggio, dentro un elenco generico, e quasi mai come consiglio vero e proprio.

Le reti più consigliate

Città in cui la rete esce almeno una volta come consiglio, su 50. Le citazioni di passaggio non contano.



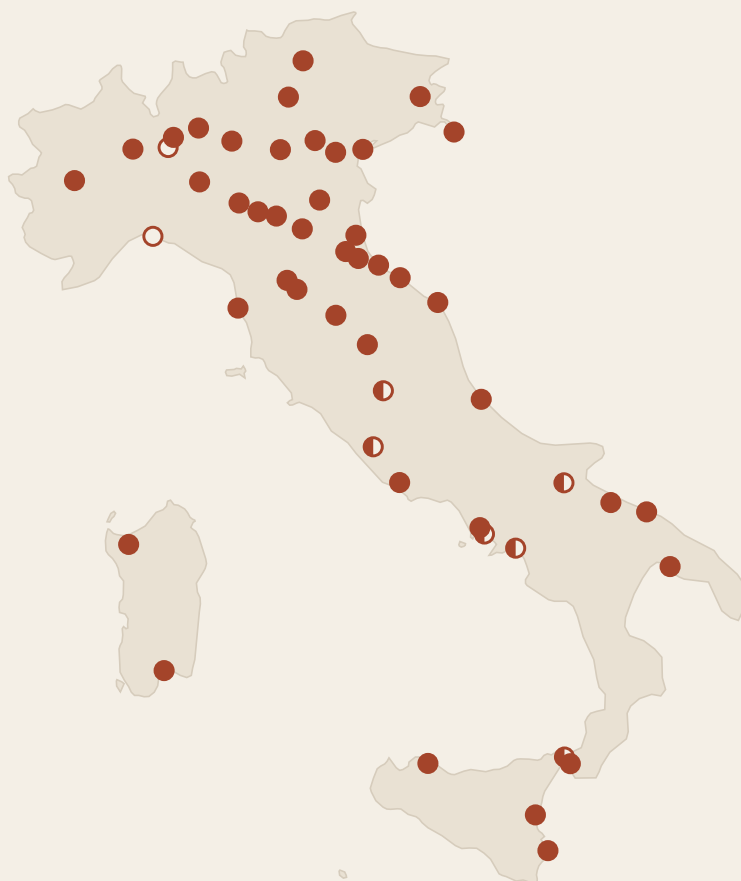
Le agenzie singole sono ancora in partita

È il dato che ci ha colpito di più. In almeno 42 città su 50, tra i primi tre nomi che gli assistenti consigliano c'è un'agenzia indipendente, e in altre 6 se la gioca a pari merito con una rete.

Il marchio conta, ma non decide da solo: conta soprattutto quello che gli assistenti riescono a leggere di un'agenzia, cosa ne dicono gli altri siti e quanto quelle informazioni sono chiare e coerenti.

Un'agenzia indipendente fra i primi tre nomi

● Sì ● A pari merito ○ No



Milano e Genova fanno eccezione

Sono le due città in cui i primi nomi consigliati appartengono tutti alle grandi reti. Lì, per un'agenzia indipendente, entrare nelle risposte è più difficile, e chi ci riesce ha un vantaggio che nelle altre città ancora non serve.

Dove l'AI non ha ancora deciso

In alcune città gli assistenti hanno le idee chiare e ripetono sempre gli stessi nomi; in altre ne fanno decine, diversi a ogni domanda. A Pescara abbiamo contato 33 agenzie diverse, a Firenze 31, a Catania e a Perugia la metà.

Dove i nomi cambiano così tanto, il posto è ancora libero, e chi si muove adesso ha buone possibilità di prenderselo.

Città per città

Città	I nomi più consigliati	Indipendente
Roma	Engel & Völkers · Dominvest · Gabetti	 A pari merito
Milano	Tecnocasa · Engel & Völkers · Gabetti	 No
Napoli	Gabetti · Engel & Völkers · Dove.it	 A pari merito
Torino	De Sario Immobili · Gabetti · Cochiba Immobiliare	 Sì
Palermo	Engel & Völkers · Agenzia Immobiliare Massimo · Imprendocasa	 Sì
Genova	Engel & Völkers · Gabetti · RockAgent	 No
Bologna	Engel & Völkers · MondoRe · Immobiliare San Pietro	 Sì
Firenze	Engel & Völkers · Florence and Abroad · Studio Immobiliare Tedeschi	 Sì
Bari	Italcasa Immobiliare · Professionecasa · Tempocasa	 Sì
Catania	Engel & Völkers · Immobiliare Spina · AT Home Immobiliare	 Sì
Verona	Engel & Völkers · Cofim Immobiliare · New Home	 Sì
Venezia	Engel & Völkers · De Martino Immobiliare · Ravagnan's Forbes Global Properties	 Sì
Messina	Tempocasa · Tecnocasa · Gabetti	 A pari merito
Padova	Engel & Völkers · Gabetti · Immobiliare Sara	 Sì
Brescia	Engel & Völkers · Agenzia Immobiliare Intermedia · Gabetti	 Sì
Parma	Engel & Völkers · Grandi Agenzie Parma · Mediatori Associati	 Sì
Trieste	Gabetti · Tam Immobiliare · Gallery Immobiliare	 Sì
Prato	La Migliore · Tecnocasa · Dinamo Casa	 Sì
Taranto	Immobiliare De Bartolomeo · Soluzioni Immobiliari · Accetta Immobiliare	 Sì
Modena	Tempocasa · Engel & Völkers · Eden Immobiliare	 Sì
Reggio Emilia	Engel & Völkers · Agenzia Prima Immobiliare · Business Agenzia Immobiliare	 Sì
Reggio Calabria	Tecnocasa · Aladino Immobiliare · DFC Immobiliare	 Sì
Perugia	Engel & Völkers · Tempocasa · Immobiliare Trebbi	 Sì
Ravenna	Sognando Casa · Tecnocasa · Tempocasa	 Sì
Livorno	Tecnocasa · Gruppo Immobiliare Lloyd · Immo One	 Sì
Rimini	Chiodi Immobiliare · Engel & Völkers · Home Rimini Immobiliare	 Sì
Cagliari	Soimm · Oikade.it Consulenze Immobiliari · Domum Immobiliare	 Sì
Foggia	Tempocasa · Professionecasa · Pianeta Casa	 A pari merito
Ferrara	Gabetti · Progetto Casa · Loft Immobiliare	 Sì
Latina	Gabetti · ITAICASA Latina · LatinLux Immobiliare	 Sì
Salerno	Gabetti · Dove.it · Immobiliare Trezza	 A pari merito
Giugliano in Campania	Studio Ciccarelli · Centro Casa Sud · Tempocasa	 Sì
Monza	Engel & Völkers · Bassi Immobiliare · Gabetti	 Sì
Bergamo	Engel & Völkers · Dove.it · Immobiliare Città dei Mille	 Sì

Città	I nomi più consigliati	Indipendente
Sassari	Key Estate · Tempocasa · Gabetti	● Sì
Trento	Smart Casa · Engel & Völkers · Studio Casa Trento	● Sì
Pescara	Immobiliare Delli Rocili · Tecnocasa · GADI Agenzia Immobiliare	● Sì
Forlì	Agenzia Dama Immobiliare · Centro Investimenti Immobiliari · Gabetti	● Sì
Siracusa	Engel & Völkers · Millecase Immobiliare · Morana Immobiliare	● Sì
Vicenza	Engel & Völkers · Bellieni Immobiliare · Von Poll	● Sì
Bolzano	Engel & Völkers · Von Poll · Immobiliare Niederkofler	● Sì
Terni	Tecnocasa · Gabetti · Dalmazia Immobiliare	🗳️ A pari merito
Piacenza	Soluzione Casa Piacenza · Immobiliare La Piacentina · The House Immobiliare	● Sì
Novara	SIM Immobiliare · Arelli Real Estate · Novara Immobiliare	● Sì
Ancona	Elite Immobiliare · Tempocasa · CasaPro Ancona	● Sì
Udine	Sirio Immobiliare · Tecnocasa · Rabino Immobiliare	● Sì
Andria	Fidelis Immobiliare · Immobil Gruppo · Allegetti Immobiliare	● Sì
Arezzo	Oliviero Valentini · Puntocasa Immobiliare · Arezzo Case	● Sì
Cesena	Tecnocasa · Casa Facile · Agenzia Immobiliare Globo	● Sì
Pesaro	Agenzia Adriamar · Bicasa Agenzia Immobiliare · Pesaro Case	● Sì

Fino a tre nomi per città, fra quelli consigliati in almeno due risposte su 20. «A pari merito»: l'agenzia indipendente è fra i primi tre solo con alcuni ordini dei pari merito.

Come abbiamo misurato

Abbiamo preso le 50 città più popolate secondo l'ISTAT al 1° gennaio 2026. Per ognuna abbiamo scritto cinque domande come le scriverebbe una persona qualunque e le abbiamo fatte a ChatGPT, Gemini, Claude e Perplexity, con i modelli dei piani gratuiti interrogati direttamente, e la ricerca sul web attiva, fra il 18 e il 21 ottobre 2026.

Abbiamo contato i nomi che l'assistente propone come consiglio, tenendo separate le reti citate solo di passaggio. Le risposte degli assistenti cambiano da una settimana all'altra: questa è una fotografia di ottobre, non una classifica definitiva, e la ripeteremo.

Cita questo report: Mador, Italy Real Estate AI Recommendation Index, ottobre 2026, mador.ai/dati/agenzie-immobiliari-2026

Fonte: Mador, mador.ai. Citazione libera con fonte: Mador, mador.ai.