

Glossario

- accettazione/rifiuto:** problema di scelta in cui la decisione consiste nel realizzare o non realizzare un certo investimento.
- accumulazione finale:** somma di una serie di valori periodici posticipati al momento finale del flusso.
- accumulazione iniziale:** somma di una serie di valori periodici anticipati al momento iniziale del flusso.
- accumulazione intermedia:** somma di una serie di valori periodici spostati finanziariamente ad un momento intermedio del flusso.
- affittuario:** titolare del diritto di affitto di un fondo o di un appartamento.
- aggiudicazione:** operazione con la quale il committente assegna l'esecuzione di un'opera.
- aggiunte e detrazioni:** importi sommati o sottratti al valore del bene, che tengono conto del valore specifico degli investimenti in relazione a redditi o costi straordinari che comportano rispetto alla situazione considerata ordinaria.
- analisi dei prezzi unitari:** nel computo metrico estimativo consiste nel calcolo del prezzo di ogni singola lavorazione.
- analisi di scenario:** consiste nel verificare la stabilità del giudizio di convenienza su un investimento al variare congiunto di molteplici variabili aleatorie
- analisi di sensitività:** analisi della variazione dei risultati di un progetto al variare del valore delle variabili aleatorie.
- analisi di soglia:** consiste nell'evidenziare i valori delle variabili aleatorie oltre i quali viene meno la convenienza dell'investimento.
- anno zero:** momento iniziale nel quale iniziano i flussi monetari di un investimento.
- annualità:** periodicità che si verificano ad intervalli di tempo di un anno.
- appalto:** contratto con il quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in denaro.
- appalto-concorso:** modalità di aggiudicazione dei lavori simile alla licitazione privata, ma in cui l'oggetto della gara include la redazione del progetto.
- arbitrato o compromesso:** modalità di soluzione delle controversie in cui si ricorre al giudizio di un collegio arbitrale.
- arboreto coetaneo:** un arboreo costituito da piante aventi tutte la stessa età.
- aree edificabili:** una porzione di terreno atta alla costruzione di un fabbricato civile o industriale.
- asta pubblica:** modalità di aggiudicazione dei lavori in cui ogni impresa interessata, che abbia i requisiti richiesti, può partecipare con un'offerta.
- attivazione:** fase del catasto in cui si provvede ad aggiornare gli atti catastali in relazione ai ricorsi presentati dai possessori dopo la pubblicazione.
- autorimessa:** unità immobiliare, isolata o inserita in un fabbricato, adibita esclusivamente al ricovero di autoveicoli.
- autorità competente:** autorità competente all'emanazione degli atti del procedimento espropriativo è quella competente alla realizzazione dell'opera di pubblica utilità.
- autorità espropriante:** amministrazione titolare del potere di espropriazione e che cura il relativo procedimento.
- beneficiario dell'espropriazione:** il soggetto, pubblico o privato, in cui favore è emesso il decreto di esproprio.
- beneficio di inventario:** facoltà degli eredi di verificare la consistenza patrimoniale prima di accettare l'eredità.
- beni misti:** beni caratterizzati da livelli intermedi di escludibilità e rivalità d'uso.

beni privati: beni caratterizzati da totale escludibilità e rivalità d'uso.

beni pubblici: beni caratterizzati da non-escludibilità e non-rivalità d'uso.

cambiale agraria: prestito a breve termine concesso per l'attività agricola e garantito da beni mobili dell'impresa finanziata.

cambiale pesca: prestito a breve termine concesso per l'attività di pesca e garantito da beni mobili dell'impresa finanziata.

capannoni industriali generici: edifici industriali che possono essere utilizzati per diverse attività e danno luogo ad un mercato in cui è possibile rinvenire valori di compravendita o canoni d'affitto di riferimento per la stima.

capitale: è uno stock di moneta disponibile in un determinato momento.

capitolato generale d'appalto: contiene le norme che regolano sia l'esecuzione dell'opera, sia i rapporti tra l'ente appaltante e l'impresa appaltatrice con valenza generale per qualsiasi tipo di lavoro.

capitolato speciale d'appalto: contiene le norme che regolano sia l'esecuzione dell'opera, sia i rapporti tra l'ente appaltante e l'impresa appaltatrice con valenza particolari per la realizzazione di una specifica opera.

capitolo di spesa: nel computo metrico estimativo corrisponde ad una tipologia di intervento relativo alla costruzione di un fabbricato.

caratteristiche specifiche: specifiche caratteristiche, che ciascun bene presenta e che influiscono sui relativi valori fondiari.

catasto fabbricati: inventario del patrimonio edilizio nazionale. Include, oltre agli immobili urbani, anche i fabbricati rurali.

catasto terreni: inventario dei terreni esistenti in un territorio.

catasto urbano: inventario dei beni immobili urbani esistenti in un determinato territorio.

cava: coltivazione: a) delle torbe; b) dei materiali per costruzioni edilizie, stradali ed idrauliche; c) delle terre coloranti, delle farine fossili, del quarzo e delle sabbie silicee, delle pietre molari, delle pietre coti; d) degli altri materiali minerali industrialmente utilizzabili e non compresi nella categoria delle miniere.

certificato di ultimazione dei lavori: documento della contabilità dei lavori con il quale viene comunicata l'ultimazione dei lavori.

certificato per il pagamento delle rate di acconto: documento della contabilità dei lavori che, insieme allo stato di avanzamento, permette l'emissione del mandato di pagamento.

certificazioni catastali: estratto in forma autentica di informazioni catastali.

cessione volontaria: consiste nell'accettazione della cessione del bene oggetto di esproprio e della relativa indennità provvisoria.

ciclo fittizio: è un metodo di stima degli arborei basato sul calcolo del valore attualizzato di tutti i redditi futuri prodotti dall'arboreto, ipotizzando un ciclo (fittizio) che inizia con l'età dell'arboreto nell'anno di stima e termina con la stessa età del ciclo successivo.

ciclo produttivo: consistente nell'insieme delle varie fasi della vita di un arboreo: impianto, accrescimento, maturità, senescenza

circoli o settori censuari: (catasto terreni) aggregazioni di comuni con caratteristiche agricole omogenee identificati ai fini della formazione del catasto terreni.

classamento parametrico: (catasto fabbricati) classamento effettuato in modo automatizzato sulla base di parametri di riferimento che descrivono gli elementi di maggiore rilievo che influenzano la redditività di un fabbricato.

classamento: (catasto fabbricati) consiste nel collocare ogni UIU nella categoria e classe che le compete, confrontandola con le unità tipo che servono come termine di paragone.

classamento: (catasto terreni) consiste nell'attribuire, a ciascuna particella, la qualità e la classe corrispondente.

- classificazione:** (catasto fabbricati) nel catasto fabbricati consiste nel dividere ogni categoria di fabbricati ordinari viene divisa in tante classi quante sono i gradi di diversa capacità contributiva, tenendo conto dei fattori che influenzano il reddito.
- classificazione:** (catasto terreni) consiste nell'attribuire a ciascuna qualità di coltura un numero di classi pari ai sensibili scostamenti riscontrabili nei livelli di redditività.
- clausola compromissoria:** clausola contrattuale che impegna le parti a risolvere eventuali controversie per via arbitrale.
- coefficiente di obsolescenza:** coefficiente di riduzione del valore a nuovo che esprime il deprezzamento del fabbricato, causato dalla minore razionalità funzionale rispetto all'evoluzione della tecnologia produttiva.
- coefficiente di utilizzazione:** rapporto tra la superficie che è possibile occupare con la costruzione e la superficie totale dell'area edificabile.
- coefficiente di vetustà:** coefficiente di riduzione del valore a nuovo che tiene conto dell'età del fabbricato e della sua durata complessiva, nonché dello stato di manutenzione.
- collaudo:** consiste nella verifica che l'opera è stata eseguita a regola d'arte e secondo le norme del contratto.
- collazione:** obbligo imposto ad alcuni eredi legittimi (coniuge, figli naturali o legittimi) di conferire nella massa ereditaria le donazioni ricevute e i debiti verso il *de cuius*.
- commissione provinciale espropri:** commissione provinciale nominate da ciascuna Regione e deputata alla determinazione dei VAM e delle indennità di esproprio qualora richiesto dai soggetti interessati o dalla procedura di esproprio.
- computo metrico estimativo:** consiste in una dettagliata analisi tecnica ed economica dei processi di costruzione necessari per realizzare un'opera.
- comune tipo:** (catasto terreni) comune rappresentativo delle caratteristiche di un circolo censuario identificato ai fini della formazione del catasto terreni
- concessione edilizia:** è il documento attraverso il quale viene acquisito il diritto di realizzare o ristrutturare un fabbricato.
- condominio:** si ha un condominio quando le unità immobiliari di uno stesso edificio sono di proprietà di diversi soggetti.
- conferimento in natura:** modalità di collazione con la quale i beni vengono retrocessi ed entrano materialmente a fare parte della massa ereditaria.
- conservazione:** aggiornamento degli atti catastali successivo alla attivazione, mediante mutazioni oggettive e soggettive.
- consulente tecnico d'ufficio (CTU):** consulenti di particolare competenza tecnica che assiste il giudice per il compimento dei singoli atti e per tutto il processo.
- consulente tecnico di parte (CTP):** consulente nominato da ciascuna parte in causa che affianca, controlla e, se necessario, può sollevare osservazioni al CTU.
- contratti a canone libero:** canoni di affitto stabiliti dalla libera contrattazione delle parti.
- contratti concertati:** canoni di affitto compresi entro limiti minimi e massimi, stabiliti di concerto tra le organizzazioni locali della proprietà e degli inquilini.
- contratto di assicurazione:** contratto con quale l'assicurato cede il rischio all'impresa assicuratrice.
- costi della produzione edilizia:** sono i costi necessari per la realizzazione degli edifici civili ed industriali, incluso l'utile del costruttore
- costi di gestione degli insediamenti:** sono i costi che è necessario sostenere per mantenere nel tempo la funzionalità degli edifici, delle attrezzature e degli spazi liberi.
- costi di idoneizzazione e urbanizzazione:** sono i costi necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- costi dipendenti dalla localizzazione (costi di soglia):** sono costi aggiuntivi derivanti da particolari ostacoli o problemi presenti sul territorio (per esempio inadatte caratteristiche del suolo).

- costo del viaggio:** metodo di valutazione di un bene ambientale che consiste nella valutazione di un bene ambientale sulla base dei costi sostenuti dai visitatori per fruire del bene stesso.
- costo di ripristino:** metodo di valutazione di un bene ambientale che consiste nell'attribuire ad un bene ambientale un valore pari ai costi necessari per la sua ricostruzione o per il suo completo ripristino in caso di danno.
- credito agrario:** prestiti aventi per oggetto la concessione, da parte di banche, di finanziamenti destinati alle attività agricole e zootecniche nonché a quelle a esse connesse o collaterali.
- credito edilizio:** prestiti aventi per oggetto la concessione di finanziamenti destinati alla riparazione, trasformazione o costruzione di immobili urbani.
- credito fondiario:** prestiti aventi per oggetto la concessione, da parte di banche, di finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da ipoteca di primo grado su immobili.
- credito per opere pubbliche e di pubblica utilità:** prestiti aventi per oggetto la concessione, da parte di banche, a favore di soggetti pubblici o privati, di finanziamenti destinati alla realizzazione di opere pubbliche o di impianti di pubblica utilità.
- credito peschereccio:** prestiti aventi per oggetto la concessione, da parte di banche, di finanziamenti destinati alle attività di pesca e acquacoltura, nonché a quelle a esse connesse o collaterali.
- criteri di stima autonomi o principali:** criteri che giungono alla determinazione del valore di stima senza fare riferimento ad altri criteri; comprendono la comparazione con i prezzi di mercato, la capitalizzazione dei redditi ed il costo di produzione.
- criteri di stima derivati:** criteri di stima che costituiscono delle combinazioni di altri criteri; comprendono il valore di trasformazione, il valore complementare ed il valore di surrogazione.
- criterio di stima:** modello o schema generale da seguire per lo svolgimento della stima.
- danno emergente:** ogni perdita o necessitata erogazione di valori economici già esistente nel patrimonio del danneggiato.
- danno o sinistro:** fatto in grado di determinare una variazione anormale nel valor capitale di un bene e nella sua capacità di produrre redditi.
- danno reale:** valore effettivo del danno verificatosi.
- data di esecuzione della stima:** data in cui il perito esegue la stima.
- data di riferimento della stima:** data alla quale si riferiscono i valori della stima e le condizioni dei beni da stimare.
- dato elementare di fatto:** dato elementare rilevato; può essere descritto o misurato a seconda che abbia carattere qualitativo o quantitativo.
- dato elementare ipotetico:** dato elementare stimato, la cui quantificazione deve risultare quanto più possibile evidente e generalmente condivisa.
- dato elementare:** dato di base che non può essere ulteriormente spiegato o giustificato.
- de cuius:** defunto la cui morte dà luogo alla successione.
- decreto di esproprio:** atto, emesso dall'autorità competente (Stato, Regione, Provincia, Comune), che dispone il passaggio di proprietà (o del diritto oggetto di esproprio) dal proprietario del bene al beneficiario dell'espropriazione e ne esegue l'immissione in possesso.
- deduzioni fuori tariffa:** (catasto terreni) spese non ordinarie non considerate nel calcolo delle tariffe e sottratte successivamente.
- delimitazione:** (catasto terreni) individuazione dei confini tra i singoli territori comunali e, nell'ambito di ciascun comune, tra le proprietà e tra le particelle.

- denunce di nuova costruzione:** (catasto fabbricati) atto con il quale vengono registrate nuove costruzioni al catasto fabbricati.
- destinazione d'uso:** è il tipo di utilizzazione alla quale è destinato un fabbricato (residenziale, uffici, ecc.)
- destinazione del padre di famiglia:** determinazione della servitù a causa della divisione di un fondo in due o più parti.
- destinazione d'uso:** è il tipo di utilizzazione alla quale è destinato un fabbricato (residenziale, uffici, ecc.)
- determinazione delle tariffe:** (catasto terreni) stima del reddito dominicale e del reddito agrario di un ettaro di superficie della medesima qualità e classe.
- dichiarazione di pubblica utilità:** atto con il quale viene formalizzata la pubblica utilità di un'opera; si intende disposta con l'approvazione, da parte dell'ente espropriante, del progetto definitivo dell'opera o, se previsto dalla normativa vigente, con l'approvazione di uno strumento urbanistico, la definizione di una conferenza dei servizi, il perfezionamento di un accordo di programma, il rilascio di una concessione, di un'autorizzazione o di atti aventi analoghi effetti.
- diritto di sopraelevazione:** consiste nella facoltà, da parte del proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare, di elevare uno o più nuovi piani.
- diritto di superficie:** diritto reale regolato dal codice civile (artt. 952-956) che si origina quando il proprietario di un suolo cede ad un altro soggetto il diritto di realizzare una costruzione e di mantenerne la proprietà, o quando il proprietario di una costruzione già esistente ne cede la proprietà separatamente dalla proprietà del suolo.
- ditta catastale (partita):** (catasto fabbricati) uno o più possessori che sono titolari degli stessi diritti pro-indiviso su uno o più immobili.
- divisione ereditaria:** consiste nella distribuzione tra gli eredi dei beni che compongono l'eredità.
- durata tecnico-economica:** vita utile dell'investimento che tiene conto sia della longevità fisica, sia di eventuali fenomeni di obsolescenza tecnologica e commerciale.
- elenco degli immobili:** (catasto fabbricati) elenco delle particelle immobiliari presenti in un comune, con l'indicazione dei relativi numeri di partita.
- elenco degli intestati:** (catasto fabbricati) elenco delle ditte catastali, con l'indicazione delle partite ad esse intestate.
- elenco stradario:** (catasto fabbricati) documento per mezzo del quale è possibile mettere in relazione ogni immobile con toponomastica locale e con la mappa urbana.
- enfiteuta:** titolare del diritto di enfiteusi, consistente nel diritto di utilizzo di un terreno dietro il pagamento di un canone e con obbligo di esecuzione di miglioramenti fondiari.
- entrata:** ricavo incassato come effetto della realizzazione di un investimento.
- equo canone:** canone di affitto calcolato convenzionalmente in base alla legge L. 392/ 1978.
- eredi legittimi:** eredi identificati dalla legge in caso di successione legittima.
- eredità:** successione può essere a titolo universale.
- escludibilità:** possibilità di escludere dal consumo di un bene altri potenziali utilizzatori del bene stesso.
- espropriato:** soggetto, pubblico o privato, titolare del diritto espropriato.
- espropriazione parziale:** caso in cui l'espropriazione sottrae solo una porzione di un bene.
- espropriazione totale:** caso in cui il bene interessato dall'espropriazione viene interamente espropriato.
- esternalità:** effetto (positivo o negativo) di una attività economica su un'altra attività economica, per la quale non viene pagata alcuna compensazione né direttamente, né attraverso i prezzi dei beni e servizi prodotti.

- fabbricati industriali:** edificio costruito in modo da servire all'esercizio di un'industria o di un'arte.
- fabbricati speciali:** edifici industriali che presentano caratteristiche molto specifiche, che rendono difficile l'individuazione di valori di compravendita sufficientemente omogenei.
- fabbricato ad uso residenziale:** complesso edilizio o singola unità immobiliare la cui destinazione d'uso è prevalentemente di tipo abitativo.
- fabbricato da ristrutturare:** un fabbricato che risulti inutilizzabile o scarsamente utilizzabile nelle condizioni attuali, che sia suscettibile di una normale e conveniente trasformazione, la quale sia tecnicamente possibile e giuridicamente attuabile.
- fattore ambientale:** "dimensione" ambientale esplicitata in modo da evidenziare gli effetti ambientali di un progetto.
- fattore di sconto:** coefficiente che incorpora l'effetto del saggio di sconto e che viene utilizzato per attualizzare i flussi di costo e beneficio prodotti da un investimento; è pari a $1/(1+r)^i$.
- fattore edilizio:** (catasto fabbricati) parametro rappresentativo del livello qualitativo dell'unità e del fabbricato.
- fattore posizionale:** (catasto fabbricati) parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, nonché dello stato e della qualità dei luoghi circostanti il fabbricato, con particolare riferimento a quelli aventi destinazione pubblica e sempreché siano permanenti e significativi ai fini del classamento.
- fondo dominante:** fondo a beneficio del quale viene stabilita la servitù.
- fondo servente:** fondo a carico del quale viene stabilita la servitù.
- formazione delle tariffe:** consiste nella determinazione della rendita catastale, per unità di consistenza, da attribuire a ciascuna categoria di immobile.
- formazione:** fase del catasto in cui vengono realizzate le operazioni di misura e di stima necessarie alla sua realizzazione.
- frutti pendenti:** sono i prodotti di colture erbacee o arboree presenti in campo non ancora giunti a maturazione.
- giornale dei lavori:** documento della contabilità dei lavori che contiene la registrazione giornaliera dello svolgimento dei lavori, delle attrezzature e dei mezzi impiegati e degli operai utilizzati.
- giudizio di convenienza:** valutazione della convenienza economica alla esecuzione di un miglioramento fondiario o di un altro investimento.
- ICI:** Imposta Comunale sugli Immobili
- immobili a destinazione ordinaria:** (catasto fabbricati) comprendono residenze ed autorimesse, unità immobiliari di tipo pubblico e culturale, unità immobiliari di tipo terziario e commerciale.
- immobili a destinazione speciale:** (catasto fabbricati) categorie di unità immobiliari speciali per consistenza e caratteristiche:
- imputazione:** modalità di collazione con la quale i beni rimangono del coerede donatario e viene sottratto il relativo valore alla quota ad esso spettante.
- incidenza area:** rapporto tra il valore dell'area e il valore complessivo del fabbricato.
- indennità aggiuntiva:** indennità spettante, per tutte le aree espropriate, al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità.
- indennità definitiva:** indennità determinata in via definitiva in caso di non accettazione della cessione volontaria.

indennità provvisoria: indennità inizialmente offerta all'espropriato.

indennizzo: somma pagata all'assicurato in caso di danno. Può essere diversa dal danno reale.

indice di edificabilità: rapporto tra la cubatura edificabile e la superficie totale dell'area.

indice di intensità edilizia: nel piano regolatore, cubatura massima mediamente edificabile per unità di superficie di ogni area.

inesigibilità: è una quota imputata per tenere conto della possibilità di mancato pagamento da parte dell'affittuario.

inflazione: fenomeno che consiste nell'aumento generalizzato dei prezzi; è quantificato dal saggio di inflazione.

interesse composto annuo: modalità di calcolo dell'interesse per cui l'interesse matura e diviene fruttifero una volta all'anno;

interesse composto convertibile: modalità di calcolo dell'interesse per cui l'interesse matura e diviene fruttifero più volte all'anno (interesse semestrale, quadrimestrale, trimestrale, bimestrale e mensile).

interesse composto: modalità di calcolo dell'interesse per cui gli interessi maturati alla fine di un dato periodo si sommano al capitale per divenire fruttiferi per il periodo successivo.

interesse semplice: modalità di calcolo dell'interesse per cui gli interessi maturati in un dato periodo non si sommano al capitale nel calcolo degli interessi del periodo successivo; in altre parole sono infruttiferi.

interesse: il prezzo d'uso del capitale.

intestato o possessore: è ogni titolare di diritti reali registrato al catasto.

investimenti alternativi: sono investimenti che si escludono a vicenda.

investimenti indipendenti: sono investimenti per i quali la realizzazione dell'uno non ha alcun effetto sulla realizzazione dell'altro.

investimento complesso: investimento caratterizzato da una ripetuta alternanza tra flussi negativi e flussi positivi.

investimento semplice: investimento caratterizzato da un primo periodo in cui i flussi sono negativi (le uscite superano le entrate) e da un secondo in cui sono positivi (le entrate superano le uscite).

ipoteca: garanzia per un prestito, costituita, in genere, da un bene immobile di proprietà del debitore.

IRAP: Imposta Regionale sulle Attività Produttive

lavorazione: nel computo metrico estimativo corrisponde ad un singolo intervento contemplato in un capitolo o sottocapitolo.

lavori a corpo: lavori per i quali il compenso viene pagato con una somma forfettaria per l'intera opera.

lavori a misura: lavori per i quali il compenso viene pagato in funzione delle quantità di ogni lavorazione effettivamente realizzata e del suo prezzo unitario.

lavori in economia: lavori per i quali vengono riconosciuti integralmente all'esecutore i costi per i materiali ed i lavori occorrenti all'esecuzione dell'opera, con l'aggiunta di un'utile.

legato: successione a titolo particolare.

legittimari: eredi ai quali è riservata la quota di riserva in caso di successione testamentaria.

lesione della legittima: situazione per la quale il *de cuius* abbia effettuato donazioni in vita superiori alla quota disponibile e abbia pertanto leso la quota legittima riservata agli eredi legittimari.

libretto delle misure: documento della contabilità dei lavori che contiene la notazione cronologica delle misure delle opere che vengono eseguite, corredate, in genere, da riferimenti grafici quotati.

- libretto delle provviste:** documento della contabilità dei lavori che contiene l'annotazione delle provviste somministrate all'impresa appaltatrice.
- licitazione privata:** modalità di aggiudicazione dei lavori in cui partecipano solo le imprese invitate.
- lista settimanale degli operai:** documento della contabilità dei lavori che contiene la notazione delle ore di lavoro compiute giornalmente dai singoli operai, dei noleggi e dei mezzi d'opera impiegati.
- lodo arbitrale:** relazione contenente il giudizio del collegio arbitrale.
- lucro cessante:** mancata acquisizione di redditi futuri da parte del danneggiato, a causa dell'avversità.
- mancati redditi:** vedi lucro cessante.
- manuale del direttore dei lavori:** documento della contabilità dei lavori che contiene le annotazioni relative all'andamento tecnico ed economico dei lavori.
- mappa particellare:** (catasto terreni) serie numerata di fogli di mappa che rappresentano il territorio a fini catastali.
- mappa urbana:** (catasto fabbricati) è la rappresentazione planimetrica delle particelle edilizie ricadenti nel territorio comunale.
- massa ereditaria o asse ereditario:** somma del valore dei singoli beni che la compongono, considerando anche gli eventuali debiti.
- mercato imperfetto:** mercato non perfettamente concorrenziale a causa del numero di operatori o delle carenze di informazione.
- metodi monetari:** metodi di valutazione dei beni ambientali che portano alla quantificazione del valore in termini monetari.
- metodi multicriteriali:** metodi di valutazione dei beni ambientali basati sull'uso di un insieme coerente di indicatori, ciascuno potenzialmente espresso in una diversa unità di misura.
- metodo diretto:** metodo di stima degli impianti basato sulle spese necessarie per realizzare un impianto che abbia le medesime capacità produttive di quello da stimare.
- metodo indiretto:** metodo di stima degli impianti sul costo storico rivalutato e deprezzato in relazione alla durata residua della vita utile dell'impianto.
- mezzadro:** agricoltore che coltiva un fondo sulla base di un contratto di mezzadria; in base a tale contratto, coltivatore e proprietario dividono tra loro gli oneri ed i ricavi della coltivazione del fondo.
- microzona:** (catasto fabbricati) porzione del territorio comunale o, nel caso di zone costituite da gruppi di comuni, un intero territorio comunale, che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici, nonché nella dotazione dei servizi ed infrastrutture urbane.
- miglioramento fondiario:** investimento di capitale realizzato stabilmente su un fondo agricolo: sistemazioni del terreno, impianti arborei, fabbricati rurali, impianti di irrigazione e altri manufatti.
- migliorato :** criterio di stima di un miglioramento fondiario in base alla differenza tra il valore del fondo *post* miglioramento e quello *ante* miglioramento.
- miniera:** ricerca e la coltivazione (estrazione) delle sostanze ed energie seguenti: a) minerali utilizzabili per l'estrazione di metalli, metalloidi e loro composti, anche se detti minerali siano impiegati direttamente; b) grafite, combustibili solidi, liquidi e gassosi, rocce asfaltiche e bituminose; c) fosfati, sali alcalini e magnesiaci, allumite, miche, feldspati, caolino e bentonite, terre da sbianca, argille per porcellana e terraglia forte, terre con grado di refrattarietà superiore a 1630 gradi centigradi; d) pietre preziose, granati, corindone, bauxite, leucite, magnesite, fluorina, minerali di bario e di stronzio, talco, asbesto, marna da cemento, pietre litografiche; e) sostanze radioattive, acque minerali e termali, vapori e gas.

- misura:** (catasto terreni) operazioni topografiche realizzate durante la formazione del catasto.
- montante:** è la somma del capitale e dei relativi interessi maturati in un determinato periodo di tempo.
- mutazioni oggettive:** variazioni dei documenti catastali relative allo stato dei possessi e ai loro redditi.
- mutazioni soggettive:** variazioni dei documenti catastali relative agli intestati.
- mutuo:** prestito di media-lunga durata, la cui restituzione avviene attraverso un certo numero di rate.
- negozio:** unità immobiliari destinata all'esercizio commerciale, con vendita all'ingrosso o al dettaglio e, in parte marginale, all'attività amministrativa di servizio.
- nudo proprietario:** proprietario del bene sul quale esiste il diritto di usufrutto.
- obsolescenza:** deprezzamento di un bene causato dalla minore razionalità funzionale rispetto all'evoluzione della tecnologia produttiva.
- occupazione temporanea:** occupazione di durata determinata di aree non soggette al procedimento espropriativo.
- offerta iniziale:** somma offerta per l'espropriazione dal promotore dell'espropriazione contestualmente alla compilazione della lista dei beni da espropriare.
- oligopolio bilaterale:** mercato caratterizzato da pochi venditori e pochi acquirenti.
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria:** comprendono edifici di culto, scuole, centri sociali, i mercati rionali, i centri sanitari, le attrezzature sportive ecc.
- opere di urbanizzazione primaria:** comprendono strade residenziali, passaggi pedonali, spazi di sosta e parcheggio, spazi verdi, fognature, pubblica illuminazione, rete idrica e dell'energia elettrica.
- ordinamento di progetti:** problema di scelta in cui la decisione consiste nel realizzare un ordine di priorità nella realizzazione di un certo numero di progetti tra loro indipendenti.
- ordinarietà:** criterio di determinazione delle scelte tecniche ed economiche da ipotizzare ai fini della stima; ha il significato di maggior frequenza, quindi esclude sia le scelte migliori, sia quelle peggiori, e non necessariamente si identifica con quelle di fatto realizzate dal conduttore del fondo al momento della stima.
- orizzonte temporale:** periodo di tempo durante il quale si prevede si manifesteranno gli effetti dell'investimento.
- parametri di valutazione:** criteri utilizzati per la valutazione di un investimento; sono VAN, REU, SRI e TRC.
- particella tipo:** (catasto terreni) particella di riferimento ai fini della determinazione delle tariffe d'estimo.
- particella:** (catasto terreni) porzione continua di terreno situata in un unico comune, appartenente ad un unico possessore, assoggettata ad una unica specie di coltura o riservata ad un'unica destinazione d'uso.
- periodicità anticipate:** si verificano all'inizio di ogni periodo.
- periodicità illimitate:** si verificano per un numero illimitato di anni.
- periodicità limitate:** si verificano per un numero limitato di anni.
- periodicità posticipate:** si verificano alla fine di ogni periodo.
- periodicità:** sono valori che si verificano ad intervalli di tempo regolari.
- perizie stragiudiziarie:** perizie realizzate dai CTP.
- piano regolatore:** è il principale documento di programmazione a livello comunale, che identifica la destinazione ed i vincoli edificatori di ogni area del territorio di competenza.
- planimetria delle unità immobiliari:** (catasto fabbricati) elaborato grafico che rappresenta la planimetria di ciascuna unità immobiliare distinta per piano, in scala 1:200.

poliannualità periodicità che si verificano ad intervalli di tempo superiori all'anno.

polizza: documento con il quale viene formalizzato il contratto di assicurazione.

prelazione: diritto di essere preferiti ad altri, a parità di altre condizioni, nell'acquisto di un bene; può essere esercitato, per esempio, dai coeredi, dal confinante di un fondo, dall'affittuario, ecc.

premio: importo pagato dall'assicurato all'impresa assicuratrice come compenso per la cessione del rischio.

prezzo edenico: metodo di valutazione di un bene ambientale che consiste nella valutazione di un bene (per il quale non esiste un prezzo di mercato), sulla base di altri beni privati (per i quali esiste un prezzo di mercato) il cui valore è, in qualche modo, funzione del bene oggetto di valutazione.

principio di analisi differenziale: principio della valutazione degli investimenti che prevede che entrate e uscite debbano contenere solo i movimenti monetari che costituiscono un reale effetto della decisione di investire.

principio di cassa: principio della valutazione degli investimenti che prevede che i flussi rilevati siano rappresentati esclusivamente da effettive uscite ed entrate monetarie.

principio di competenza: principio di redazione del bilancio secondo cui entrate ed uscite devono essere tra loro correlate e riferite all'esercizio in cui si verificano i fatti che le hanno generate.

procedimento di stima: insieme di operazioni di calcolo che permettono di scomporre il criterio di stima in un insieme di dati elementari tra loro connessi da relazioni logico-matematiche.

progettazione: redazione degli elaborati necessari a definire le modalità in base alle quali realizzare una costruzione.

progetto definitivo: progetto redatto sulla base delle indicazioni del progetto preliminare che contiene tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio della concessione edilizia, dell'accertamento di conformità urbanistica o di altro atto equivalente.

progetto esecutivo: progetto finale che definisce compiutamente ed in ogni particolare architettonico, strutturale ed impiantistico l'intervento da realizzare.

progetto preliminare: progetto iniziale che stabilisce i profili e le caratteristiche più significative degli elaborati dei successivi livelli di progettazione.

promotore dell'espropriazione: soggetto, pubblico o privato, che chiede l'espropriazione.

proprietà comune: proprietà indivisa su alcune parti dell'edificio da parte dei proprietari delle parti in proprietà esclusiva.

proprietà esclusiva: proprietà di alcune parti dell'edificio non in comune con altri proprietari.

pubblicazione: fase del catasto in cui le risultanze emerse in sede di operazioni di misura e di stima sono rese disponibili ai singoli possessori per eventuali ricorsi.

quadro d'unione: (catasto terreni) documento catastale che rappresenta tutti i fogli di mappa dello stesso comune.

qualificazione: (catasto fabbricati) consiste nell'individuare in ciascuna zona le varie categorie di immobili, secondo la destinazione ordinaria.

qualificazione: (catasto terreni) consiste nel rilevare, nell'ambito di ciascun comune, le qualità di coltura presenti sulla base di un quadro definito a livello nazionale.

qualità di coltura: (catasto terreni) specie di coltura e prodotti spontanei avente carattere permanente identificata ai fini del catasto terreni.

quesito di stima: domanda posta al perito dal giudice o dal committente e alla quale il perito deve dare risposta con la stima.

quota di diritto: frazione della massa ereditaria spettante a ciascun erede espressa in valore.

quota di fatto: frazione della massa ereditaria costituita dai beni effettivamente spettanti a ciascun erede.

- quota disponibile:** quota di patrimonio di cui il *de cuius* può liberamente disporre con il testamento.
- quota legittima o di riserva:** quota riservata agli eredi legittimari in caso di successione testamentaria.
- quota o rata di ammortamento:** importi periodici mediante i quali viene restituito un capitale ricevuto a prestito.
- rate costanti:** modalità di restituzione di un mutuo che prevede il pagamento di rate periodiche uguali tra loro.
- reddito agrario (RA):** (catasto terreni) tariffa che rappresenta redditi derivanti dal capitale di esercizio e dalla remunerazione del lavoro direttivo stimata a fini catastali.
- reddito dominicale (RD):** (catasto terreni) tariffa che rappresenta il reddito del proprietario del fondo stimato a fini catastali.
- registro dei pagamenti:** documento della contabilità dei lavori che contiene la registrazione dei dati relativi ad ogni certificato di pagamento.
- registro di contabilità:** documento della contabilità dei lavori che registra in ordine cronologico le operazioni effettuate, sulla base dei dati forniti dal libretto delle misure.
- rendita assoluta:** parte della rendita edilizia che dipende dalla scarsità dei terreni edificabili rispetto alla domanda.
- rendita catastale:** (catasto fabbricati) rendita lorda media ordinaria ritraibile dall'immobile, detratte le spese di riparazione, manutenzione ed eventuali perdite.
- rendita differenziale:** parte della rendita edilizia che dipende dal fatto che alcuni terreni sono più adatti di altri all'uso edificatorio a causa della localizzazione e della dotazione di infrastrutture, servizi ecc.
- rendita edilizia:** incremento dei valori dei terreni nel passaggio dall'utilizzazione agricola a quella edificatoria.
- REU:** rapporto entrate/uscite.
- ricusazione:** è l'atto con il quale il CTU viene esonerato o rinuncia all'incarico.
- riduzione:** azione con la quale si provvede alla restituzione delle donazioni fatte in vita o delle disposizioni testamentarie, fino al ripristino della quota legittima.
- rischio:** situazione derivante dal fatto di ignorare se l'evento oggetto di assicurazione accadrà o no e, nel caso accada, con quale intensità.
- riunione fittizia:** calcolo del valore complessivo del patrimonio ereditario, mediante la stima dei beni che lo compongono, detraendo i debiti e aggiungendo i beni di cui il *de cuius* abbia disposto in vita mediante donazione.
- rivalità:** il fenomeno per cui l'utilizzo da parte di un soggetto rende il bene non utilizzabile da un altro soggetto.
- saggio di fruttuosità:** redditività di un miglioramento fondiario o di un altro investimento calcolata come rapporto tra l'incremento di reddito ed il costo dell'investimento.
- saggio di interesse nominale:** saggio di interesse al lordo del saggio di inflazione.
- saggio di interesse reale:** saggio di interesse depurato del saggio di inflazione.
- saggio di sconto:** saggio utilizzato per attualizzare i flussi di costo e beneficio prodotti da un investimento.
- saggio o tasso di interesse:** è l'interesse maturato dall'unità di capitale (1 euro) nell'unità di tempo (1 anno). Può essere espresso in forma decimale (0,05) o più frequentemente in forma percentuale (5%).
- salvataggio:** intervento che permette di limitare i danni prodotti da un sinistro.
- scale di collegamento:** (catasto terreni) misurano il rapporto di redditività tra le medesime qualità e classi in comuni diversi.
- scale di merito:** (catasto terreni) misurano il rapporto di redditività tra tutte le qualità e classi di un medesimo comune.

schedario dei possessori: (catasto terreni) documento catastale che riporta, per ogni comune censuario, in ordine alfabetico, l'elenco di tutti gli intestati esistenti e, in corrispondenza, i numeri delle partite ove figurano intestati e, eventualmente, la sigla U se si tratta di intestatario unico.

schedario delle particelle: (catasto terreni) documento catastale che riporta, per ogni comune censuario, in ordine progressivo per ciascun foglio di mappa, le singole particelle con tutti gli estremi catastali relativi: superficie, qualità, classe, reddito dominicale, reddito agrario ed eventuali simboli di deduzione, nonché il numero della partita di appartenenza.

schedario delle partite: (catasto terreni) documento catastale che contiene l'elenco delle particelle possedute da ciascuna partita e le variazioni nel tempo di tali possessi.

schedario delle partite: (catasto fabbricati) documento catastale che contiene l'elenco degli immobili posseduti da una partita e le variazioni nel tempo di tali possessi.

sconto: detrazione da effettuare ad un capitale futuro per renderlo attuale, ad esempio per il pagamento anticipato di un debito.

scoping: attività, che può essere svolta in contraddittorio con la pubblica amministrazione, che porta alla identificazione dei fattori di impatto di maggiore rilevanza, che verranno poi approfonditi durante la valutazione.

screening: è una sorta di VIA di dimensioni ed approfondimento contenuti, riservata ad opere a impatto ambientale modesto. Può sfociare nella concessione del permesso alla realizzazione dell'opera, oppure nella richiesta della realizzazione della VIA.

segmento di mercato: porzione di mercato di un bene che si caratterizza per delle specifiche caratteristiche che lo rendono simile al bene da stimare.

semestralità: periodicità che si verificano ad intervalli di tempo di 6 mesi.

sfitto: è una quota imputata per coprire i rischi di periodi di mancata locazione del fabbricato.

sistemi arborei misti: sistemi produttivi in cui si destina alle colture arboree solo una parte, più o meno rilevante, della superficie aziendale; possono essere coltivate diverse specie e varietà e adottati diversi sistemi di allevamento

sistemi arborei specializzati: sistemi produttivi arborei completamente specializzati nelle produzioni frutticole o viticole, praticate secondo tecniche molto omogenee, che risentono fortemente della vocazionalità della zona di produzione, derivata da fattori naturali, tecnici e tradizionali. Sovente, le produzioni sono garantite da marchi di qualità, che ne attestano la tipicità e il rispetto di rigidi disciplinari produttivi.

sommario del registro di contabilità: documento della contabilità dei lavori che riassume i dati rilevati nel registro di contabilità.

soprassuolo: consiste nelle piante arboree presenti su un terreno.

speranza di vita: numero di anni di vita mediamente attesi per una persona che abbia già raggiunto una determinata età.

speso: criterio di stima di un miglioramento fondiario in base a ciò che spenderebbe, al momento della stima, un imprenditore di ordinaria capacità per riprodurre il miglioramento.

SRI: saggio di rendimento interno.

stato di avanzamento dei lavori: documento della contabilità dei lavori che riassume sinteticamente tutte le somministrazioni e tutte le lavorazioni eseguite, con relativo importo dall'inizio dei lavori al momento in cui si chiede il pagamento di una rata d'acconto.

stato finale dei lavori e la relativa relazione: documento della contabilità dei lavori che corrisponde all'ultimo stato di avanzamento, con il quale vengono terminati i lavori.

stima a cancelli aperti: determina il solo valore del capitale fondiario (terreno e capitali stabilmente investiti).

- stima a cancelli chiusi:** oltre al valore del capitale fondiario, comprende anche il valore delle scorte (prodotti di scorta, macchine e bestiame).
- stima a sito e cementi:** è un particolare valore di trasformazione, in cui i ricavi della trasformazione sono dati dalla somma del valore dell'area edificabile ottenuta dalla demolizione dell'edificio e del valore dei materiali di recupero.
- stima analitica:** è basata su una dettagliata analisi dei dati elementari e sulla loro elaborazione secondo un determinato procedimento di stima.
- stima convenzionale:** è una stima che prevede un procedimento convenzionale, stabilito dalla normativa vigente.
- stima sommaria o sintetica:** si risolve nella semplice enunciazione di un valore, accompagnata da una sintetica relazione nella quale viene individuato e descritto il bene ed eventualmente sono aggiunte alcune semplici informazioni sulle modalità seguite nella valutazione.
- stime cauzionali:** stime realizzate ai fini della concessione di prestiti da parte di banche o di altri istituti.
- studio di impatto ambientale (SIA):** documento attraverso il quale viene realizzata la valutazione di impatto ambientale.
- successione legittima:** successione regolata per legge che si verifica quando il *de cuius* è morto senza testamento o con testamento nullo.
- successione necessaria:** successione che avviene in presenza di un testamento che però lede il diritto stabilito dalla legge per gli eredi più prossimi.
- successione testamentaria:** successione che si verifica in presenza di un testamento valido.
- successione:** atto giuridico per il quale un soggetto subentra ad un altro in un complesso di rapporti giuridici patrimoniali.
- superficie commerciale:** deriva dalla superficie lorda del fabbricato, moltiplicando ogni parte per coefficienti di riduzione determinati dagli usi e dalle consuetudini locali, raccolti dalle camere di commercio.
- superficie convenzionale:** superficie ottenuta dalla somma delle superfici utili, ponderate in base a coefficienti stabiliti dalla legge sull'equo canone (L. 392/ 1978).
- superficie lorda:** è la somma dell'estensione di ogni singolo piano, comprendendo per intero anche la superficie occupata dalla muratura interna e da quella perimetrale.
- superficie utile:** è la differenza tra la superficie lorda e quella occupata dai muri.
- tabelle millesimali di gestione:** tabelle che quantificano, in millesimi, la frazione di uso di specifici servizi (es. scale) da parte di ogni condomino.
- tabelle millesimali di proprietà:** tabelle che quantificano, in millesimi, la frazione di proprietà di ogni condomino.
- tavole di mortalità:** tavole statistiche che riportano la frequenza di morte e la speranza di vita per persone di diversa età e sesso in una popolazione.
- terminazione:** (catasto terreni) delimitazione fisica dei confini, in mancanza di elementi naturali, con cippi o termini.
- testamento:** negozio giuridico unilaterale e personale, con il quale il testatore dispone dei propri beni in seguito alla propria morte.
- tipologia costruttiva:** distingue i fabbricati in base alle caratteristiche strutturali e costruttive (es. in relazione al grado di intensità costruttiva, si distinguono villette, palazzine e palazzi).
- tipologia di insediamento:** costituisce una specifica della destinazione d'uso basata sulle caratteristiche funzionali dell'edificio (es. abitazioni di lusso, abitazioni civili e abitazioni popolari).
- trattativa privata:** modalità di aggiudicazione dei lavori in cui il contratto viene direttamente negoziato con una o più imprese.
- TRC:** tempo di ritorno del capitale.

ubicazione: consiste nella zona, quartiere o circoscrizione nella quale si trova il fabbricato.

ufficio: unità immobiliare a destinazione terziaria, direzionale e/o di servizio.

unità di conto: unità di misura mediante la quale si misurano gli effetti monetari.

unità immobiliare urbana (UIU): (catasto fabbricati) porzione di fabbricato (abitazione, negozio, posto auto ...), un intero fabbricato (villino, scuola, albergo ...) o un insieme di fabbricati (industria, complesso ospedaliero, stazioni ...) con una propria autonomia funzionale e di reddito.

unità immobiliare: un intero fabbricato o una sua parte, di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio.

uscita: esborso sostenuto come effetto della realizzazione di un investimento.

usucapione: acquisizione di un diritto grazie al suo esercizio per un certo periodo di tempo.

usufrutto: diritto reale di godimento su una cosa altrui, consistente nella facoltà di godere della cosa traendo ogni utilità che essa può dare, con gli unici vincoli costituiti dalla durata limitata e dall'obbligo di mantenere la destinazione economica del bene.

usufruttuario: titolare del diritto di usufrutto.

valore agricolo (VA): valore stimato ai fini del calcolo dell'indennità definitiva di aree non edificabili, che tiene conto delle specifiche caratteristiche del fondo e dell'esercizio dell'azienda agricola.

valore agricolo medio (VAM): valori del terreno determinati ogni anno dalla commissione provinciale espropri, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, utilizzati ai fini dell'espropriazione di terreni non edificabili.

valore assicurato: valore attribuito al bene nel contratto di assicurazione e rispetto al quale viene calcolato l'indennizzo. Può essere diverso dal valore reale del bene.

valore cauzionale: valore attribuito ad un bene ai fini della costituzione di garanzia su un prestito.

valore dei frutti pendenti in base al criterio del costo: valore dei frutti pendenti calcolato come somma di tutti i costi sostenuti fino al momento della stima.

valore dei frutti pendenti in base al criterio del valore di trasformazione: valore dei frutti pendenti calcolato come differenza tra i ricavi generati dalla coltura e tutti i costi ancora da sostenere, al momento della stima, per portare a termine la coltura.

valore dell'arboreto in base al costo deprezzato: è il costo dell'arboreto (all'anno di massimo esborso) deprezzato linearmente in funzione dell'età.

valore dell'arboreto in base all'immobilizzo: è il valore attualizzato delle spese sostenute per l'arboreto fino al momento della stima.

valore dell'arboreto in base alla capitalizzazione dei redditi futuri: è il valore attualizzato di tutti i redditi futuri prodotti dall'arboreto.

valore d'esistenza: valore attribuito ad un bene indipendentemente dall'uso.

valore d'opzione: beneficio derivante dagli usi potenziali dei beni.

valore d'uso reale: beneficio derivante dall'utilizzo concreto che si fa del bene materiale.

valore economico totale: valore complessivo di un bene che include valore d'uso reale, valore d'opzione e valore d'esistenza.

valore reale: valore effettivo del bene oggetto di assicurazione.

valore venale: valore di mercato di un bene.

valori correnti: modalità di valutazione delle entrate e uscite di un investimento che prevede che per ogni anno sia assunta un'unità di conto specifica, in funzione dell'aumento generalizzato dei prezzi (inflazione).

valori costanti: modalità di valutazione delle entrate e uscite di un investimento che prevede che sia adottata un'unità monetaria di conto omogenea per l'intero l'orizzonte temporale.

valutazione contingente: metodo di valutazione di un bene ambientale che consiste nella creazione di un mercato ipotetico in cui viene rilevata la disponibilità a pagare da parte dei consumatori.

valutazione d'impatto ambientale (VIA): procedura amministrativa che porta alla concessione del permesso per la realizzazione di un'opera, dopo avere tenuto conto dell'impatto ambientale da questa provocata.

VAN: valore attuale netto.

vano utile: è uno spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro o altro) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto.

verbale di asseverazione: verbale, redatto dalla cancelleria del tribunale, con il quale una perizia stragiudiziaria viene giurata.

verificazione: atto catastale attraverso il quale vengono effettuate le mutazioni oggettive.

via amichevole: modalità di soluzione delle controversie in cui le parti definiscono la loro vertenza senza ricorrere al giudice o ad arbitri.

via giudiziaria: modalità di soluzione delle controversie attraverso un procedimento giudiziario civile o penale.

vincolo preordinato all'esproprio: vincolo apposto al bene da espropriare con l'approvazione dello strumento urbanistico (piano urbanistico generale, o sua variante) che prevede la realizzazione dell'opera pubblica o dell'opera di pubblica utilità.

visura: consultazione delle informazioni catastali.

voltura catastale: atto catastale attraverso il quale vengono effettuate le mutazioni soggettive.

volume vuoto per pieno: è il volume totale della costruzione tenendo conto della sua sagoma esterna.

zona censuaria: (catasto fabbricati) area (che può comprendere più comuni, un solo comune o sue porzioni) delimitata ai fini della formazione del catasto fabbricati con caratteristiche urbanistiche e socio-economiche omogenee.

zona censuaria: (catasto terreni) area comprendente province relativamente omogenee in relazione alle condizioni economico-agrarie e del regime fondiario identificata ai fini della formazione del catasto terreni.