



agenzia del
Territorio

direzione centrale Osservatorio Mercato Immobiliare



Per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare

GLOSSARIO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE IN USO NEL SETTORE ECONOMICO-IMMOBILIARE

(Versione n. 1 - luglio 2005)

Nell'ambito dei processi di standardizzazione delle metodologie relative alla qualità dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dall'Agenzia del Territorio, e dell'Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare (ONMI) di Tecnoborsa un obiettivo è rappresentato dall'identificazione di un linguaggio tecnico comune attinente la terminologia utilizzata.

Tale linguaggio tecnico è stato formalizzato in un glossario dei principali termini in uso nell'attività di rilevazione ed analisi del mercato immobiliare e in parte nel settore estimale. Il presente *Glossario* – che rappresenta una evoluzione dell'originale stesura del *Codice Definitorio dei Termini* realizzato nell'anno 2003 dall'Agenzia del Territorio – è stato effettuato in collaborazione con Tecnoborsa sulla base di un rapporto di cooperazione istituzionale sottoscritto in data 11 aprile 2005.

In questa versione del Glossario, deliberatamente circoscritta ad una prima selezione di termini essenziali, non sono state inserite definizioni relative a normative edilizio-urbanistiche in quanto le medesime saranno oggetto di un successivo ampliamento del presente lavoro.

La presente versione del glossario è stata realizzata a cura di:

<i>Per l'Agenzia del Territorio</i>	<i>Per Tecnoborsa</i>
Massimo Curatolo (Dirigente dell'Area Osservatorio del Mercato Immobiliare)	Giampiero Bambagioni (Vice-Presidente, Responsabile delle Attività Scientifiche)
Alessandro Stramaglia (Dirigente dell'Ufficio Sviluppo e Metodi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare)	Ettore Troiani (Direttore Generale)
Alessandra Storniolo (Ufficio Sviluppo e Metodi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare)	Antonello Palmieri (Presidente della Commissione per le Stime della Borsa Immobiliare Italiana)

© Copyright 2005 - Agenzia del Territorio e Tecnoborsa. Tutti i diritti riservati.

* Si ringrazia per il contributo nell'attività di rivisitazione e condivisione del presente documento:

la Confedilizia - Confederazione Italiana Proprietà Edilizia
la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP)
la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari (FIMAA)
l'Associazione Italiana Consulenti e Gestori Immobiliari (AICI)



GLOSSARIO DEI TERMINI IMMOBILIARI

SEZIONE I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI

SEZIONE II: TERRENI AGRICOLI

SEZIONE III: COLTURE AGRICOLE

SEZIONE I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI	19
Abbaino	19
Abitabilità di un immobile	19
Abitazione	19
Abitazione (diritto di).....	19
Abitazione di lusso	19
Abitazione di tipo civile	19
Abitazione di tipo economico	19
Abitazione di tipo signorile	20
Abitazione in edificio intensivo	20
Abitazione in edificio non intensivo	20
Abitazione in edificio semintensivo	20
Abitazione in villino	20
Abitazione principale	20
Abitazione secondaria	20
Abitazione tipica dei luoghi	20
Agente immobiliare.....	20
Agenzia immobiliare	21
Aggetto	21
Agibilità	21
Agriturismo	21
Albergo	21
Alloggio.....	21
Altezza delle fronti (di un edificio).....	21
Altezza di un edificio	22
Altezza interna (di un edificio).....	22
Altezza lorda del piano.....	22
Altezza netta del piano	22
Ampliamento (di fabbricato).....	22
Ampliamento (di unità immobiliare).....	22
Androne/atrio	22
Angolo cottura.....	22
Angolo cucina	22
Appartamento	22
Area agricola	22
Area edificabile	23
Area edificata	23
Armonizzazione (OMI)	23
Arredato / Ammobiliato	23
Ascensore	23
Asimmetria.....	23
Asta immobiliare	23
Attico	23

Attività di mediazione	23
Attrattività (di un comune).....	23
Auditorium	24
Autorimessa privata.....	24
Autorizzazione edilizia.....	24
Azienda agrituristica	24
Bagno	24
Baita	24
Balaustra.....	24
Balcone.....	24
Balcone coperto.....	25
Ballatoio	25
Barriera architettonica	25
Bed and breakfast.....	25
Bene immobile	25
Biblioteca	25
Borgo.....	25
Borsa Immobiliare.....	25
Borsa Immobiliare Italiana.....	25
Bottega	25
Bow-window	26
Box	26
Bungalow	26
Cablaggio	26
Camera/stanza	26
Camera/stanza da letto	26
Campanile.....	26
Campeggio	26
Campeggio attrezzato.....	26
Canone di locazione	26
Cantina	27
Capannone industriale.....	27
Capannone tipico.....	27
Caratteristiche delle abitazioni di lusso.....	27
Caratteristiche estrinseche.....	29
Caratteristiche intrinseche.....	29
Carenza di dinamica di mercato	29
Cartolarizzazione /Securitisation.....	29
Cartolarizzazione immobiliare	29
Casa	30
Casa ed appartamento per vacanze.....	30
Casa rurale.....	30
Casa vacanza	30
Casale	30

Cascina	30
Caserma	30
Casolare	30
Castello	30
Catasto	30
Categoria catastale	31
Cavedio	31
Centro abitato	31
Centro commerciale	31
Centro Storico	31
Centro Urbano	31
Certificato di abitabilità	32
Certificato di agibilità	32
Certificazioni ipotecarie	32
Chalet	32
Chiesa	32
Chiosco/gazebo	32
Chiostrina	32
Classamento catastale	32
Classe catastale	32
Classe di superficie di un immobile ad uso abitativo	33
Classe di superficie di un immobile ad uso commerciale	33
Classe di superficie di un immobile ad uso ufficio	33
Classificazione internazionale degli immobili ad uso ufficio	33
Cliente (dell'agenzia immobiliare)	34
Codice identificativo (di zona OMI)	34
Coefficiente di ponderazione/omogeneizzazione	34
Commissione di congruità (Tecnoborsa)	34
Commissione di validazione (OMI)	34
Complesso di edifici/immobiliare	34
Composizione dell'unità immobiliare	34
Comprensorio	34
Comproprietà (di un immobile)	34
Condominio	35
Condono edilizio	35
Conservatoria dei registri immobiliari	35
Consistenza	35
Consolidamento	35
Copertura	35
Corpo di fabbrica	35
Correttivo (coefficiente di)	35
Corridoio	35
Corte	35
Cortile	36

Costo.....	36
Costo di costruzione (di un intervento edilizio).....	36
Costo di costruzione di un capannone per uso industriale (indice del).....	36
Costo di costruzione di un fabbricato residenziale (indice del).....	36
Costo di produzione (di un edificio).....	36
Costruzioni di scarsa rilevanza cartografica o censuaria.....	36
Costruzioni e manufatti marginali.....	37
Cucina abitabile.....	37
Curtosi.....	37
Descrizione (di zona OMI).....	37
Destinazione (OMI).....	37
Destinazione d'uso.....	37
Destinazione prevalente (di zona OMI).....	38
Destinazione urbanistica.....	38
Deviazione standard.....	38
Dia.....	38
Dinamica di mercato.....	38
Diritto di abitazione.....	38
Diritto di superficie.....	38
Diritto di uso.....	38
Disimpegno.....	38
Distacco (tra fabbricati).....	39
Distanza (dai confini).....	39
Divisione.....	39
Donazione.....	39
Dossier tecnico autorizzativo (di un immobile).....	39
Dotazioni di un ufficio strutturato.....	39
Dotazioni minima di area per servizi nelle zone residenziali.....	40
Due diligenze.....	40
Edificio (vedi anche fabbricato).....	40
Edificio residenziale.....	40
Edificio residenziale plurifamiliare.....	41
Edificio residenziale promiscuo.....	41
Edificio residenziale unifamiliare.....	41
Eredità.....	41
Esercizi sportivi (fabbricati e locali per).....	41
Espropriazione.....	41
Fabbricato.....	41
Fabbricato (ampliamento del).....	41
Fabbricato (volume del).....	42
Fabbricato di tipologia civile.....	42
Fabbricato di tipologia economica.....	42
Fabbricato di tipologia signorile.....	42
Fabbricato intensivo.....	43

Fabbricato non intensivo	43
Fabbricato nuovo	43
Fabbricato recente	43
Fabbricato ristrutturato	43
Fabbricato semi-intensivo	43
Fabbricato vecchio	43
Facility Management	43
Fascia (OMI)	43
Fascia centrale (OMI)	44
Fascia demografica	44
Fascia periferica (OMI)	44
Fascia rurale (OMI)	44
Fascia semicentrale (OMI)	44
Fascia suburbana (OMI)	44
Fattoria	44
Fienile	45
Finanza immobiliare	45
Finestra	45
Foglio di mappa	45
Fondi aperti	45
Fondi chiusi	45
Fondi immobiliari (equity reit)	45
Fondo comune d'investimento	45
Fondo rustico	45
Franchising	45
Frantoio	46
Galleria	46
Giardino condominiale	46
Giardino pensile	46
Giardino privato	46
Giardino pubblico	46
GLA (Gross Leasable Area)	46
Grande magazzino	46
IMI (Intensità del Mercato Immobiliare)	46
Immobile (vedi anche edificio)	47
Immobili a destinazione particolare (ai fini catastali)	47
Immobili a destinazione speciale (ai fini catastali)	47
Immobili a destinazione ordinaria (ai fini catastali)	48
Impianti (di un immobile)	49
Impianti tecnologici	49
Incidenza area	49
Indagine/Rilevazione di mercato di tipo diretto	49
Indagine/Rilevazione di mercato di tipo indiretto	49
Indice (numero)	50

Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)	50
Indice di fabbricabilità territoriale (mc/Ha)	50
Indice di piantumazione (n/Ha).....	50
Indice di utilizzazione fondiaria.....	50
Indice di utilizzazione territoriale	50
Indice fondiario di copertura (degli edifici)	50
Indice territoriale di copertura.....	50
Infissi (esterni ed interni)	50
Infrastruttura.....	50
Ingresso (vano).....	51
Insedimento	51
Intercapedine	51
Interrate (costruzioni).....	51
Intervallo delle quotazioni (OMI)	51
Ipermercato.....	51
Ipoteca (di istituto di credito).....	51
Ipoteca di primo grado (di istituto di credito)	51
Ipoteca di secondo grado (di istituto di credito).....	51
Isolamento	52
Isolato	52
Ispezioni ipotecarie	52
Istituto di cura (o Ospedale).....	52
Laboratorio.....	52
Lastrico solare	52
Leasing (immobiliare).....	52
Linea di gronda.....	52
Livello dei collegamenti e dei trasporti.....	52
Livello manutentivo complessivo (del fabbricato).....	53
Livello manutentivo complessivo (dell'unità immobiliare).....	53
Loan-to-value ratio	53
Locale	53
Locale seminterrato	53
Locale sotterraneo	53
Locale sottotetto	53
Locale tecnico	53
Locale/vano accessorio a servizio diretto dei vani principali	53
Locale/vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali	53
Locanda	54
Locazione	54
Loggia.....	54
Loggiato	54
Lottizzazione	54
Lotto	54
Lotto minimo.....	54

Macrointorno territoriale.....	54
Magazzino.....	54
Malga.....	54
Mansarda.....	55
Manutenzione.....	55
Manutenzione ordinaria.....	55
Manutenzione straordinaria.....	55
Mappa urbana.....	55
Maso.....	56
Masseria/casa colonica.....	56
Media campionaria.....	56
Media pesata.....	56
Mediana.....	56
Mercato.....	56
Metodo analitico.....	56
Metodo sintetico comparativo.....	56
Microintorno territoriale.....	56
Microzona catastale.....	56
Misurazione.....	57
Moda.....	57
Montacarichi.....	57
Motel.....	57
Mulino.....	57
Multiproprietà.....	57
Muro.....	57
Mutuo.....	57
Mutuo ipotecario.....	57
Negoziò.....	58
NTN (Numero di Transazioni Normalizzate).....	58
Nuda proprietà.....	58
Offerta di locazione.....	58
Offerta di vendita.....	58
Omogeneizzazione delle superfici (coefficiente di).....	58
Oneri concessori.....	58
Oneri di urbanizzazione.....	58
Open space.....	58
Ordinarietà (Principio dell').....	59
Ostello per la gioventù.....	59
Palazzina.....	59
Palazzo.....	59
Palmento.....	59
Parcheggi non pertinenziali.....	59
Parcheggi pertinenziali.....	59
Parcheggio.....	59

Parcheggio pubblico.....	59
Parco.....	59
Parete.....	60
Parete divisoria.....	60
Particella catastale.....	60
Passo carrabile.....	60
Patio.....	60
Pavimentazione.....	60
Pavimento.....	60
Pensione.....	60
Pergolato.....	60
Perito e consulente tecnico immobiliare.....	60
Perito Esperto.....	61
Perito valutatore.....	61
Perizia estimativa.....	61
Permesso di costruire.....	61
Pertinenza comune/condominiale.....	61
Pertinenza esclusiva.....	61
Pertinenza esclusiva a servizio.....	61
Pertinenza esclusiva di ornamento.....	61
Piani Attuativi o di Esecuzione.....	61
Piani generali comunali.....	62
Piano.....	62
Piano attico.....	62
Piano di lottizzazione.....	62
Piano fuoriterra.....	62
Piano interrato.....	62
Piano Operativo di Rilevazione (POR - OMI).....	63
Piano Particolareggiato (P.P.).....	63
Piano Pilotis.....	63
Piano Regolatore Generale (P.R.G.).....	63
Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.G.I.).....	63
Piano rialzato (ammezzato o mezzanino).....	63
Piano seminterrato.....	63
Piano sottotetto (o sottotetto)/sottoterrazza.....	63
Piano terra (o primo piano fuori terra).....	64
Piazza.....	64
Piscina.....	64
Porta.....	64
Porticato.....	64
Portico.....	64
Portierato.....	64
Posto auto coperto.....	64
Posto auto scoperto.....	64

Potenzialità edificatoria.....	64
Pozzo.....	64
Preliminare di compravendita /compromesso /promessa di vendita.....	65
Prezzo.....	65
Prima casa.....	65
Property Management.....	65
Proprietà.....	65
Qualificazione catastale.....	65
Qualità di zona OMI.....	65
Rampa.....	65
Rampa carrabile/pedonale.....	65
Rampa di scala.....	65
Real Estate.....	65
Recinzione.....	66
Reddito Agrario.....	66
Reddito Dominicale.....	66
Regolamento condominiale.....	66
Regolamento edilizio.....	66
Regolamento edilizio – Norme morfologiche.....	66
Regolamento edilizio – Norme tecnologiche.....	66
Regressione lineare (metodo della).....	66
REITS /Real Estate Investment Trusts.....	67
Rendita.....	67
Rendita catastale.....	67
Residence.....	67
Residenza.....	67
Responsabile di agenzia (immobiliare).....	67
Restauro e risanamento conservativo.....	67
Retronegozio.....	67
Rilevazione.....	68
Rione.....	68
Ristrutturato (immobile).....	68
Ristrutturazione edilizia.....	68
Rogito notarile.....	68
Rustico.....	68
Rustico (fabbricato a).....	68
Saggio/Tasso di attualizzazione.....	68
Saggio/Tasso di capitalizzazione.....	69
Saggio/Tasso di fruttuosità.....	69
Sala.....	69
Salone.....	69
Salotto/Soggiorno.....	69
Scala.....	69
Scheda di rilevazione (OMI).....	69

Servizi (di una abitazione).....	69
Sezione (OMI).....	70
Silos.....	70
Soffitta.....	70
Soffitto.....	70
Solaio.....	70
Soppalco.....	70
Sopra/sottonegozio.....	70
Sopraelevazione.....	70
Sottotetto.....	70
Sottotetto abitabile.....	70
Stalla.....	71
Standard urbanistici e edilizi.....	71
Stanza.....	71
Stato di conservazione e manutenzione (OMI).....	71
Stato di conservazione e manutenzione prevalente (OMI).....	72
Stenditoio.....	72
Stima (giudizio di).....	72
Stima (procedimento di stima).....	72
Stima analitica (procedimento di).....	72
Stima sintetico-comparativa (procedimento di).....	72
Stima statistico-matematica (procedimento di).....	72
Stock (immobiliare).....	72
Strada.....	72
Strumenti urbanistici.....	73
Struttura (dell'immobile).....	73
Struttura edilizia.....	73
Subalterno.....	73
Successione.....	73
Superattico.....	73
Superficie calpestabile (vedi Superficie Interna Netta).....	73
Superficie catastale.....	73
Superficie commerciale (vedi superficie convenzionale vendibile).....	73
Superficie Convenzionale Vendibile (SCV).....	73
Superficie di vendita (di unità commerciale).....	74
Superficie Esterna Lorda SEL di un edificio (Gross Esternal Area).....	74
Superficie fondiaria (mq).....	74
Superficie Interna Lorda SIL (Gross Internal Area).....	74
Superficie Interna Netta SIN (Net Internal Area).....	75
Superficie locabile ponderata (Lettable Weighted Surface).....	75
Superficie locativa.....	75
Superficie lorda (Gross Surface).....	75
Superficie lorda per abitante.....	75
Superficie media.....	75

Superficie ponderata.....	76
Superficie territoriale (Ha)	76
Superficie totale lorda	76
Superficie utile	76
Superficie utile lorda (vedi Superficie Interna Lorda)	76
Superficie utile netta (vedi Superficie Interna Netta).....	76
Supermercato.....	76
T di Student.....	76
Taglio (classi di superficie per un ufficio)	76
Taglio(classe di superficie per un appartamento)	76
Taglio(classe di superficie per un negozio).....	77
Tasso a regime.....	77
Taverna.....	77
Terrazzo.....	77
Terrazzo coperto.....	77
Terrazzo di copertura (vedi Lastrico Solare).....	77
Terrazzo pensile	77
Terreno agricolo	77
Terreno edificabile	77
Tinello	77
Tipologia di edificabilità	77
Tipologia edilizia.....	78
Tipologia prevalente (di zona OMI).....	78
Torre	78
Tramezzo.....	78
Trend	78
Trullo.....	78
Ufficio	78
Ufficio non strutturato.....	78
Ufficio strutturato.....	78
Unità immobiliare ad uso abitativo (composizione distributiva di).....	78
Unità immobiliare urbana.....	79
Urbanizzazione.....	79
Urbanizzazione primaria	79
Urbanizzazione secondaria.....	79
Usi civici	79
Uso (diritto d'uso)	79
Usucapione	79
Usufrutto.....	80
Validazione (dei valori inseriti in banca dati OMI)	80
Valore	80
Valore di trasformazione.....	80
Valore catastale	80
Valore complementare	80

Valore di costo	80
Valore di locazione.....	80
Valore di mercato	80
Valore di surrogazione	81
Valutatore esperto	81
Vano	81
Vano principale	81
Vendita	81
Vendita a corpo	81
Vendita a misura.....	81
Veranda	81
Verde pensile.....	82
Vespaio.....	82
Vetustà (di un immobile).....	82
Villa.....	82
Villino.....	82
Villino a schiera	82
Vincolo urbanistico	83
Visura catastale	83
Vocazione commerciale (di una zona OMI)	83
Volume tecnico	83
Volume utile lordo (di un edificio)	83
Volume vuoto per pieno (ai fini urbanistici).....	83
Zona censuaria (catastale)	83
Zona omogenea (Omi)	83
Zona Urbanistica	84
Zonizzazione/Azzonamento	84
SEZIONE II: TERRENI AGRICOLI	85
Allevamento	85
Azienda agricola.....	85
Beneficio fondiario.....	85
Bosco.....	85
Capitale agrario (vedi capitale di esercizio).....	85
Capitale circolante.....	85
Capitale circolante netto.....	85
Capitale di esercizio	85
Capitale fondiario.....	85
Capitale terra (di un bosco).....	85
Caratteristica di ruralità degli immobili	86
Classamento catastale.....	86
Classe	87
Classificazione	87
Coltivatore diretto	87
Coltura più redditizia.....	87

Commissione Provinciale espropri.....	87
Dendrometria.....	87
Fabbricati rurali.....	87
Frutti pendenti.....	87
Imprenditori agricoli a titolo principale.....	88
Macchia.....	88
Particella catastale.....	88
Prezzo di macchiatico.....	88
Produzione lorda totale (di azienda agricola).....	88
Produzione lorda vendibile (di azienda agricola).....	88
Qualificazione.....	88
Qualità catastale.....	88
Reddito agrario.....	88
Reddito dominicale.....	89
Regione Agraria.....	89
Requisiti di ruralità.....	89
Scorte.....	89
Scorte morte.....	89
Scorte vive.....	89
Serra.....	89
Terreno agricolo.....	89
Valore agricolo medio.....	89
Vivaio.....	89
SEZIONE III: COLTURE AGRICOLE.....	90
Agrumeto.....	90
Agrumeto aranceto.....	90
Agrumeto irriguo.....	90
Agrumeto oliveto.....	90
Alpe.....	90
Aranceto.....	90
Bosco ceduo.....	90
Bosco di alto fusto.....	90
Bosco misto.....	90
Canneto.....	90
Cappereto.....	91
Carrubeto.....	91
Castagneto.....	91
Castagneto da frutto.....	91
Castagneto frassineto.....	91
Chiusa.....	91
Eucalipteto.....	91
Ficheto.....	91
Ficodindieto.....	91
Ficodindieto mandorleto.....	91

Frassineto	92
Frutteto	92
Frutteto irriguo	92
Funghicoltura	92
Gelseto.....	92
Giardino.....	92
Incolto produttivo.....	92
Incolto sterile.....	92
Limoneto	92
Mandarineto	92
Mandorleto	92
Mandorleto ficheto	93
Mandorleto ficodindieto.....	93
Marcita	93
Noccioleto	93
Noccioleto irriguo	93
Noccioleto vigneto	93
Noceto	93
Oliveto.....	93
Oliveto agrumeto.....	93
Oliveto ficheto.....	93
Oliveto ficheto mandorleto.....	94
Oliveto frassineto	94
Oliveto frutteto	94
Oliveto mandorleto.....	94
Oliveto mandorleto pistacchieto.....	94
Oliveto sommaccheto	94
Oliveto sughereto	94
Oliveto vigneto.....	94
Orto.....	94
Orto a coltura floreale	94
Orto arborato	94
Orto arborato irriguo	95
Orto frutteto.....	95
Orto irriguo.....	95
Orto irriguo a coltura floreale.....	95
Orto irriguo arborato	95
Orto pezza e fosso	95
Orto vivaio con coltura floreale	95
Palmeto.....	95
Pascolo	95
Pascolo arborato	95
Pascolo cespugliato	95
Pascolo con bosco ceduo.....	96

Pascolo con bosco di alto fusto	96
Pascolo con bosco misto	96
Pereto.....	96
Pescheto.....	96
Pioppeto.....	96
Pistacchieto.....	96
Pometo.....	96
Prato	96
Prato a marcita.....	96
Prato a marcita arborato	96
Prato arborato	96
Prato irriguo.....	97
Prato irriguo arborato	97
Querceto	97
Querceto da ghianda.....	97
Risaia	97
Risaia stabile	97
Roseto.....	97
Salceto	97
Saliceto.....	97
Seminativo.....	97
Seminativo arborato	97
Seminativo arborato irriguo	97
Seminativo arborato pezza e fosso	98
Seminativo irriguo.....	98
Seminativo irriguo arborato	98
Seminativo pezza e fosso	98
Serra	98
Vigneto arborato.....	98
Vigneto frutteto	98
Vigneto irriguo	98
Vigneto mandorleto.....	98
Vigneto per uva da tavola.....	98
Vigneto uliveto.....	99
Vivaio.....	99
Vivaio di piante floreali.....	99

SEZIONE I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI

Abbaino

Opera sporgente dalla copertura del tetto che consente l'apertura di una finestra verticale, realizzata al fine di illuminare il vano sottostante.

Abitabilità di un immobile

(Vedi: Certificato di abitabilità).

Abitazione

Unità immobiliare urbana costituita da uno o più locali e vani accessori:

- costruita con quei requisiti che lo rendono adatta ad essere dimora stabile di una o più persone.
- dotata di almeno un accesso indipendente dall'esterno (strada, cortile, ecc.) o da spazi di disimpegno comune (pianerottoli, ballatoi, terrazze, ecc.);
- separata da altre unità abitative.

Abitazione (diritto di)

(vedi Diritto di abitazione e d'uso)

Abitazione di lusso

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato che risponde ai requisiti del Decreto Del Ministero dei Lavori Pubblici 2 Agosto 1969, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n°218 del 27 Agosto 1969. (vedi: CARATTERISTICHE DELLE ABITAZIONI DI LUSSO)

Abitazione di tipo civile

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile).

Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati.

Le rifiniture sono di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia.

Abitazione di tipo economico

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con tipologia prevalente "economica" (vedi: fabbricato di tipologia economica), con finiture esterne ordinarie prive di elementi di pregio e con collegamenti verticali ed orizzontali di dimensioni limitate.

Le rifiniture sono di tipo media fattura, con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità.

È provvista di impianti sufficienti ma, in caso di fabbricati di avanzata vetustà, incompleti.

Abitazione di tipo signorile

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con caratteri architettonici di pregio (vedi: fabbricato di tipologia signorile). Le rifiniture sono pregio, con materiali che hanno caratteristiche di elevata qualità.

Presenta locali e consistenza complessiva superiore a quella ordinaria delle abitazioni di tipo civile. È provvista di impianti di elevata tecnologia.

Abitazione in edificio intensivo

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato e facente parte di edificio di tipo intensivo, le cui caratteristiche sono assimilabili a quelle di abitazione di tipo economico.

Abitazione in edificio non intensivo

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato e facente parte di edificio di tipo non intensivo, le cui caratteristiche sono assimilabili a quelle di abitazione di tipo civile.

Abitazione in edificio semintensivo

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato e facente parte di edificio di tipo semintensivo, le cui caratteristiche sono assimilabili a quelle di abitazione di tipo civile.

Abitazione in villino

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di un villino, le cui caratteristiche sono assimilabili a quelle di abitazione di tipo civile e/o signorile.

Abitazione principale

Unità immobiliare a destinazione abitativa utilizzata stabilmente come residenza o domicilio principale dal soggetto che ne detiene il possesso o il diritto d'uso.

Abitazione secondaria

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato non stabilmente utilizzata come domicilio principale dal soggetto che ne detiene il possesso o il diritto d'uso. Può essere a pieno godimento o a godimento a tempo parziale.

Abitazione tipica dei luoghi

Unità urbana ovvero complesso di unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato caratteristica della zona territoriale in cui è ubicata, con struttura costruttiva, caratteri distributivi ed architettonici tra loro omogenei.

Agente immobiliare

Operatore persona fisica iscritto ai sensi della legge 39/1989, abilitato a fornire servizi immobiliari comprendenti l'intermediazione, la consulenza e la valutazione.

Agenzia immobiliare

Organizzazione che offre il servizio di mediazione e consulenza tecnica in immobili ed aziende abilitata ad operare come persona fisica o giuridica, iscritta ai sensi della legge n. 39/1989 e successive modifiche ed integrazioni nel relativo ruolo.

Aggetto

Sporgenza orizzontale del piano di facciata (balcone, pensilina, mensola, cornice etc..)

Agibilità

(Vedi certificato di agibilità)

Agriturismo

Attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli e dai loro familiari (compresi nell' art. 230 bis del C.C.) che utilizzano la propria azienda, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame. La norma stabilisce che nell'arco dell'anno il tempo di lavoro dedicato alle attività di coltivazione del fondo, di allevamento zootecnico e di silvicoltura, deve essere superiore a quello occorrente per lo svolgimento delle attività turistico ricreative.

Secondo l'art. 2135 del C.C. è imprenditore agricolo chi esercita un'attività diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle attività connesse. Si reputano connesse le attività necessarie alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura.

Rientra nelle attività agrituristiche:

- a- dare stagionalmente ospitalità, anche in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori;
- b- somministrare, per la consumazione sul posto, pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri e/o tipici della zona in cui l'azienda ricade, ivi compresi quelli di carattere alcolico e superalcolico.
- c- organizzare attività ricreative, divulgative e culturali nell'ambito dell'azienda.

Albergo

Unità immobiliare a destinazione ricettiva, utilizzata a servizio di accoglienza dietro pagamento, in cui convivono una componente immobiliare (bene strumentale) ed un'attività di impresa.

Alloggio

Insieme di ambienti destinati alla residenza di persone (vedi appartamento).

Altezza delle fronti (di un edificio)

Altezza del paramento esterno del fabbricato o di sua parte riferita ad ogni punto del perimetro dell'edificio. È misurata sulla verticale tra il punto di spicco del terreno e l'intradosso del solaio di copertura o la media dei timpani se il sottotetto non è volume tecnico.

Altezza di un edificio

Distanza corrente tra la base e la sommità di un edificio; misura la parte in elevazione dell'edificio.

Altezza interna (di un edificio)

Altezza misurata sulla verticale tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio senza contare eventuali travature a vista. L'altezza minima è fissata dal Regolamento edilizio.

Altezza lorda del piano

Distanza intercorrente tra pavimento di un piano ed il pavimento del piano superiore.

Altezza netta del piano

Distanza tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali emergenti dal soffitto.

Ampliamento (di fabbricato)

Ulteriore edificazione, in senso orizzontale o verticale, di un preesistente fabbricato che comporta un incremento di volume.

Ampliamento (di unità immobiliare)

Insieme di opere effettuate su un unità immobiliare urbana con lo scopo di aumentarne la superficie e/o il volume.

Androne/atrio

Locale di accesso ad un edificio solitamente di uso comune.

Angolo cottura

Area destinata a cucina in un locale di soggiorno.

Angolo cucina

Vedi Angolo cottura

Appartamento

Unità immobiliare urbana a destinazione abitativa di tipo privato costituita da uno o più locali ed annessi situati in una costruzione ad uso residenziale composta da più unità abitative.

L'appartamento può avere accesso esterno ovvero da uno spazio comune all'interno della costruzione.

Area agricola

Area del territorio comunale destinata alle attività agricole in base allo strumento urbanistico vigente.

Area edificabile

Area urbana suscettibile di edificazione in base allo strumento urbanistico vigente ed al Regolamento Edilizio.

Area edificata

Area urbana nella quale è stata realizzata l'edificazione prevista dallo strumento urbanistico vigente.

Armonizzazione (OMI)

Operazione consistente nell'aggregazione di una o più zone omogenee OMI al fine di renderle territorialmente coincidenti con le microzone catastali di cui al D.P.R. 138/98.

Arredato / Ammobiliato

Unità immobiliare dotata di arredi mobili e suppellettili al fine di renderla fruibile ed idonea all'uso cui è destinata.

Ascensore

Impianto di sollevamento destinato al trasporto verticale di persone.

Asimmetria

Funzione statistica con la quale viene determinato il grado di simmetria di una distribuzione intorno alla sua media. Il valore positivo del test indica una distribuzione con una coda asimmetrica che si estende verso i valori positivi.

Asta immobiliare

Sistema di vendita di un bene al miglior offerente; rappresenta una delle possibili fonti dirette di rilevazione del mercato immobiliare.

Attico

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato posizionata all'ultimo piano (vedi piano attico), parzialmente arretrata rispetto alla facciata e provvista di terrazzo a livello.

Attività di mediazione

Attività intrapresa al fine di far incontrare le volontà di due o più parti per la conclusione di un affare e di ogni altra attività complementare.

Attrattività (di un comune)

Interesse che un Comune riveste sotto il profilo storico, turistico, naturalistico, agricolo, commerciale o industriale.

Auditorium

Ambiente utilizzato per l'esecuzione e l'ascolto della musica.

Autorimessa privata

Unità immobiliare a destinazione ordinaria di tipo privato isolata e/o inserita in un fabbricato, interrata o fuori terra, adibita esclusivamente al ricovero, alla sosta e alla manovra di autoveicoli.

Non sono considerate tali le tettoie aperte su due o più lati.

La superficie deve essere superiore a 40 metri quadrati.

Le autorimesse si classificano in relazione alla configurazione delle pareti:

- a) aperte, se munite di aperture perimetrali su spazio a cielo libero o su appositi camminamenti che realizzano una percentuale di aerazione permanente non inferiore al 60% della superficie delle pareti stesse e comunque superiore al 15% della superficie in pianta;
- b) chiuse, tutte le altre.

Autorizzazione edilizia

Permesso rilasciato dal Sindaco a titolo gratuito per l'esecuzione di determinati lavori di recupero edilizio (in genere manutenzione straordinaria etc.)

Azienda agrituristica

Complesso aziendale costituito da fondi rustici, case coloniche e costruzioni di tipo agricolo e per l'allevamento del bestiame, con annesse strutture ed accessori per accogliere turisti a cui offrire vacanze campestri (vedi agriturismo).

Bagno

Ambiente o locale di una unità immobiliare generalmente attrezzato con vasca da bagno o doccia, lavandino, bidet, water.

Baita

Struttura tipica delle zone alto-montane, realizzata interamente in legno oppure con struttura muraria e copertura con orditura lignea. È generalmente adibita ad alloggio temporaneo e stagionale di tipo turistico ovvero a supporto di attività agricole montane.

Balastra

Parapetto formato da colonne basse e sagomate realizzate in materiali diversi.

Balcone

Struttura in aggetto dal muro esterno di un edificio, delimitata da un parapetto in muratura e/o a ringhiera, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte-finestra (profondità massima m. 1,40).

Balcone coperto

Balcone delimitato da una struttura orizzontale superiore ed avente un unico lato scoperto.

Ballatoio

Struttura che gira attorno ad un edificio esternamente o internamente, avente funzione di dare accesso alle unità immobiliari del piano al quale appartengono.

Barriera architettonica

Elemento architettonico che impedisce l'accessibilità ad uno spazio aperto o chiuso; elemento di ostacolo al passaggio di persone portatrici di handicap, bambini e anziani.

Bed and breakfast

Servizio di ospitalità a pagamento, con cui viene offerto un servizio di alloggio e di prima colazione nella propria abitazione, per non più di tre camere per un massimo di sei posti letto, con carattere saltuario o per periodi ricorrenti stagionali.

Bene immobile

Tutto ciò che è artificialmente o naturalmente incorporato al suolo (per esempio il suolo, gli edifici e le costruzioni edili, le sorgenti ed i corsi d'acqua, le condotte idriche, gli alberi etc.).

Biblioteca

Ambiente in cui si conservano manoscritti e libri, a fini culturali e di divulgazione.

Borgo

Insedimento edilizio generalmente dotato di cinta muraria e talvolta sito in posizione elevata.

Borsa Immobiliare

Organismo istituito e controllato dalle Camere di commercio industria artigianato ed agricoltura, per favorire lo sviluppo e la trasparenza del mercato immobiliare locale

Borsa Immobiliare Italiana

Servizio promosso e gestito da Tecnoborsa volto a favorire lo sviluppo e la trasparenza del mercato immobiliare nazionale anche mediante lo specifico portale istituzionale (www.bii.it). Il Servizio è integrativo e complementare con quello reso dalle locali Borse immobiliari.

Bottega

Locale generalmente a piano terra privo di mostra, dove l'artigiano lavora o il mercante vende la sua merce. Requisiti essenziali delle unità immobiliari di questo tipo sono quelli di avere accesso diretto dalla strada pubblica. I locali possono però anche essere ubicati, in tutto o in parte, sopra o sotto il livello stradale.

Bow-window

Elemento strutturale sporgente dal corpo di fabbrica, generalmente delimitato da superfici verticali.

Box

Unità immobiliare a destinazione ordinaria ad uso privato – isolata ovvero inserita al piano terreno o interrato di un fabbricato con altra destinazione – di superficie non superiore a 40 mq adibita, con eventuali servizi accessori annessi, utilizzata alla rimessa di veicoli.

Bungalow

Piccole costruzioni in muratura o legno, composti generalmente da 1 o 2 locali, servizi e veranda coperta. Solitamente fanno parte di complessi turistici alberghieri.

Cablaggio

Infrastruttura costituita da una rete di comunicazione fissa, realizzata con cavi (doppino telefonico, fibra ottica, backbone) e utilizzata per la trasmissione di segnali in ambito locale.

Camera/stanza

Vedi vano

Camera/stanza da letto

Ambiente provvisto di uno o più letti e di idoneo arredamento destinato al riposo delle persone.

Campanile

Struttura a torre, isolata o generalmente posizionata in un edificio religioso, nella cui parte superiore sono ubicate le campane.

Campeggio

Esercizio ricettivo aperto al pubblico, a gestione unitaria, attrezzato su aree recintate per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

Campeggio attrezzato

Esercizio ricettivo che dispone di impianti idrici, elettricità, rete di fognature interna, strade, cabine telefoniche, negozi alimentari, ristoranti, bar, etc.

Lo spazio destinato al campeggio deve essere recintato e deve disporre della necessaria infrastruttura secondo la categoria di appartenenza.

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, etc.).

Cantina

Locale costituente unità immobiliare urbana ovvero accessorio dell'unità principale, adibito a deposito, con accesso generalmente situato al piano seminterrato o interrato del fabbricato di cui fa parte l'unità medesima.

Capannone industriale

Costruzione adibita ad attività imprenditoriale a carattere industriale, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo. Ubicato in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dello strumento urbanistico vigente. Solitamente con non più di due livelli di piano, ha un'altezza media che può anche essere superiore ai 6/8 m.

La superficie coperta è di norma non inferiore a 1.000 mq, quella scoperta è almeno doppia di quella coperta.

Capannone tipico

Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive.

Generalmente ad un solo livello di piano, è ubicata in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente.

Caratteristiche delle abitazioni di lusso

Qualità definite dalla norma per la determinazione delle abitazioni di lusso:

art. 1- Le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a "ville", "parco privato" ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come di "lusso".

art. 2- Le abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati od approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotto non inferiore a 3.000 mq., escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali.

art. 3- Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a mc. 2.000 e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a mc. 25 vuoto per pieno per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati.

art. 4- Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a mq. 650.

art. 5- La case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le scale e posto macchine) ed aventi come pertinenza una area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta.

art. 6- La singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240

(esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le scale e posto macchine)

art. 7- Le abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione.

art. 8- Le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle della tabella allegata al presente decreto:

Caratteristiche	specificazioni delle caratteristiche
a) Superficie dell'appartamento	Superficie utile complessiva superiore a mq. 160, esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchine.
b) Terrazze a livello coperte e scoperte o balconi	Quando la loro superficie utile complessiva supera mq. 65 a servizio di una singola unità immobiliare urbana.
c) Ascensori	Quando vi sia più di un ascensore per ogni scala; ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di 7 piani sopraelevati.
d) Scala di servizio	Quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzioni di infortuni od incendi.
e) Montacarichi o ascensore di servizio	Quando sono a servizio di meno di 4 piani
f) Scala principale	a) con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm. 170 di media; b) con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato.
g) Altezza netta libera del piano	Superiore a m. 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori.
h) Porte di ingresso agli appartamenti da scala interna	a) in legno pregiato o massello e lastronato b) di legno intagliato, scolpito o intarsiato; c) con decorazioni pregiate sovrapposte od impresse.
i) Infissi interni	Come alle lettere a), b), c), della caratteristica h) anche se tamburati qualora la loro superficie complessiva superi il 50% della superficie totale.

l) Pavimenti	Eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50% della superficie utile totale dell'appartamento: a) in materiale pregiato; b) con materiali lavorati in modo pregiato.
m) Pareti	Quando per oltre il 30% della loro superficie complessiva siano: a) eseguiti con materiali e lavorazioni pregiate; b) rivestite di stoffe od altri materiali pregiati.
n) Soffitti	Se a cassettoni decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano, escluse le piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti.
o) Piscina	Coperta o scoperta, in muratura quando sia servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari
p) Campo da tennis	Quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari

Caratteristiche estrinseche

Qualità peculiari possedute dall'interno di un edificio ovvero di un'unità immobiliare.

Caratteristiche intrinseche

Qualità peculiari possedute da una unità immobiliare, ovvero da un edificio.

Carenza di dinamica di mercato

Scarsa movimentazione dei volumi di compravendita delle unità immobiliari (vedi IMI).

Cartolarizzazione /Securitisation

Cessione in blocco, a titolo oneroso, di crediti esistenti o futuri, da parte di banche, intermediari finanziari o altre imprese, a favore di un intermediario finanziario che provvederà direttamente o tramite una terza società ad emettere titoli incorporanti i crediti ceduti e ad immetterli sul mercato al fine di rendere possibile il pagamento del corrispettivo della cessione.

Cartolarizzazione immobiliare

Trasformazione dei crediti (anche futuri) derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato e degli enti pubblici, in titoli negoziabili sul mercato.

Casa

Struttura edilizia a destinazione abitativa, generalmente classificata secondo tipologie edilizie legate al sistema costruttivo e/o di distribuzione dei vani e aggregazione degli alloggi.

Casa ed appartamento per vacanze

Unità abitativa composta da uno o più locali arredati, dotata di servizi igienici e di cucina autonoma, destinata all'affitto turistico in modo non occasionale.

Casa rurale

Abitazione del lavoratore agricolo completa delle relative pertinenze necessarie per la coltivazione dei fondi.

Casa vacanza

Struttura ricettiva composta da non più di 6 camere, con una capacità ricettiva non superiore a 12 posti letto, ubicata in non più di due appartamenti ammobiliati di uno stesso stabile.

Casale

Complesso costituito da un piccolo insieme di case rurali oppure da un edificio rustico isolato.

Cascina

Costruzione di tipica agricola, in pietra o in legno, con annessi stalla, fienile e altri locali; di norma disposti attorno a un grande cortile (aia).

Caserma

Costruzione adibita al ricovero dei militari e relativi mezzi.

Casolare

Casa di campagna rustica, piccola e per lo più isolata

Cascinale

Insieme di fabbricati rurali comprensivo di abitazioni, stalle, fienili, locali per la lavorazione dei prodotti caseari, magazzini, ecc., di norma disposti attorno a un grande cortile (aia);

Castello

Complesso storico fortificato destinato prevalentemente alla difesa.

Catasto

Ufficio che gestisce l'inventario generale, a fini fiscali, delle proprietà immobiliari presenti in un Comune o in una Provincia. Il catasto si divide in catasto dei terreni e Nuovo catasto edilizio urbano (N.C.E.U.)

Categoria catastale

Suddivisione tipologica ai fini catastali delle unità immobiliari secondo l'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 possedute da ciascuna unità immobiliare dei vari tipi di immobile.

Ad esempio, fra le abitazioni si distinguono nove categorie: 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.

Cavedio

Cortile di dimensioni molto ridotte con la funzione di illuminare e arieggiare locali di servizio o comunque non abitabili; utilizzato per il passaggio di condutture principali di impianti, consentendone l'ispezione e la manutenzione.

Centro abitato

La località abitata caratterizzata dalla presenza di case contigue o vicine con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di continuità, caratterizzato dall'esistenza di servizi o esercizi pubblici costituenti la condizione di una forma autonoma di vita sociale.

Centro commerciale

Edificio o complesso di edifici nei quali più esercizi commerciali, inseriti in una struttura di medio/grande dimensione, a destinazione specifica, usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, presso i quali i cittadini acquisiscono i beni di consumo sotto forma di prodotti e servizi.

Ai sensi del D.Lgs. n. 114 del 31.3.1998 l'autorizzazione all'apertura dei centri commerciali al dettaglio e di punti di vendita che per dimensioni e collocazione geografica sono destinati a servire vaste aree di attrazione eccedenti il territorio comunale, è subordinata al nulla osta della Giunta Regionale, sentito il parere della Commissione di cui all'art. 17, quando la superficie di vendita è superiore ai 1.500 metri quadrati, esclusi magazzini e depositi.

Centro Storico

Parte originaria dell'abitato caratterizzata da valori architettonici, sociali, storici e artistici di insieme, anche in assenza di elementi monumentali di particolare rilievo, ovvero qualunque aggregato in cui la maggioranza degli isolati contiene edifici di antica edificazione.

Centro Urbano

Agglomerato edilizio ovvero spazio edificato di varie dimensioni, perimetrabile e distinguibile dotato di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Certificato di abitabilità

Atto amministrativo rilasciato dal Comune attestante la rispondenza dell'immobile ai parametri stabiliti dalla normativa riferiti alle idonee caratteristiche igieniche e sanitarie per l'uso abitativo.

Certificato di agibilità

Atto amministrativo rilasciato dal Comune attestante la rispondenza dell'immobile ai parametri stabiliti dalla normativa riferiti alle idonee caratteristiche igieniche e sanitarie per l'uso diverso dalla destinazione residenziale.

Certificazioni ipotecarie

Attestazione rilasciata dal Conservatore dei registri immobiliari presso gli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio avente ad oggetto le formalità ipotecarie che sono state eseguite su uno o più immobili appartenenti ad una o più ditte (persone fisiche o soggetti diversi dalle persone fisiche).

Chalet

Costruzione tipica di montagna ad uso abitativo in legno, con tetto spiovente e basamento in pietra.

Chiesa

Edificio specificatamente dedicato al culto cristiano.

Chiosco/gazebo

Piccola costruzione in legno, in altro materiale leggero o anche in muratura, ubicata generalmente nei parchi o nei giardini come luogo di riposo.

Chiostrina

Cortile interno utile per arieggiare e illuminare i servizi di un fabbricato.

Essa deve essere areata dal basso, risultare in comunicazione diretta con vie, per mezzo di corridoi o passaggi, ed essere facilmente accessibili per la nettezza necessaria.

Classamento catastale

Operazione consistente nell'assegnare a ciascuna unità immobiliare urbana o porzione di terreno costituita da una particella catastale, la categoria e la classe di competenza a cui essa appartiene.

Classe catastale

Suddivisione interna della categoria catastale sulla base di un differente livello qualitativo e reddituale ritraibile ordinariamente dall'unità immobiliare urbana.

Classe di superficie di un immobile ad uso abitativo

Suddivisione della consistenza della superficie con cui si identifica il taglio di un appartamento secondo la seguente classificazione:

- Piccolo: fino a mq. 45
- Medio piccolo: da mq. 45 a mq. 70
- Medio : da mq. 70 a mq. 120
- Medio grande: da mq. 120 a mq. 150
- Grande: oltre mq. 150

Classe di superficie di un immobile ad uso commerciale

Suddivisione della consistenza della superficie con cui si identifica il taglio di una media e piccola struttura di vendita secondo la seguente classificazione:

- Piccolo: minore di mq 50
- Medio: tra di mq 50 - 100
- Medio grande: tra mq. 100 e mq. 200
- Grande: maggiore di mq. 200

Classe di superficie di un immobile ad uso ufficio

Suddivisione della consistenza della superficie con cui si identifica il taglio di un ufficio secondo la seguente classificazione:

- Piccolo: fino a mq. 70
- Medio: da mq. 70 fino a mq. 100
- Medio grande: da mq. 100 a mq. 200
- Grande: oltre mq. 200

Classificazione internazionale degli immobili ad uso ufficio

Suddivisione internazionalmente adottata per le unità immobiliari destinate ad ufficio

CLASSE A: Spazi ad uffici di alta qualità

Caratteristiche: pianta flessibile; climatizzazione; disponibilità di parcheggi; pavimento galleggiante o controsoffitto; dotazioni moderne per la clientela business; idoneità alle norme e requisiti di sicurezza.

CLASSE B: Spazi ad uffici di buona qualità

Caratteristiche: costruiti secondo uno standard internazionale, con finiture anche di alto livello.

Possono avere la mancanza di alcuni requisiti essenziali propri della classe A, con assenza di climatizzazione o parcheggi sufficienti.

CLASSE C: Spazi ad uffici di minima qualità

Caratteristiche: immobili di uso promiscuo con spazi ad ufficio, ma con standard di minima qualità oppure immobili residenziali risistemati.

Possono avere un elevato livello di finiture, ma non sono muniti di climatizzazione e di condizionamento, né di parcheggi e generalmente non sono rispondenti alle normative internazionali in materia di sicurezza e di antincendio.

Cliente (dell'agenzia immobiliare)

Chiunque (persona fisica o giuridica, Ente pubblico o privato) richiede attività di mediazione e di consulenza tecnica in immobili ed aziende.

Codice identificativo (di zona OMI)

Codice alfanumerico che identifica una zona omogenea OMI composto da una lettera e da un numero crescente di massimo 3 caratteri che indicano, rispettivamente, la fascia di appartenenza e l'identificativo di zona.

Coefficiente di ponderazione/omogeneizzazione

Coefficiente necessario ad omogeneizzare una superficie di una pertinenza accessoria alla superficie dell'unità immobiliare principale cui appartiene, al fine di determinare la superficie commerciale di un immobile.

Commissione di congruità (Tecnoborsa)

Gruppo di lavoro istituito presso la Borsa Immobiliare Italiana di Tecnoborsa finalizzato alla verifica della congruità del valore periziato da terzi abilitati con il valore corrente di mercato.

Commissione di validazione (OMI)

Gruppo di lavoro istituito presso ciascun ufficio provinciale, composto dal Dirigente dell'Ufficio, dal Responsabile dell'OMI, dal Responsabile dell'attività tecnico-estimale ed al massimo da 3 tecnici dell'Ufficio particolarmente esperti nel settore immobiliare. Esprime un giudizio tecnico economico sulle quotazioni ai fini della validazione della banca dati OMI.

Complesso di edifici/immobiliare

Insieme di costruzioni, edifici ed infrastrutture, ubicato solitamente in un'area limitata e continua, a destinazione abitativa, commerciale, terziaria e produttiva.

Composizione dell'unità immobiliare

Articolazione di un'unità immobiliare urbana costituita da "vani principali" (camere e cucina con illuminazione naturale diretta) e da "vani accessori diretti", a servizio di quelli principali ed indispensabili (bagni, ripostigli, ingresso, corridoi, disimpegni e simili).

Comprensorio

complesso residenziale delimitato e caratterizzato da uniformità tipologica, solitamente con una propria viabilità interna, con eventuali servizi privati (guardiania, parco, strutture ricettive in genere).

Comproprietà (di un immobile)

Proprietà comune a più persone.

Condominio

Coesistenza di parti comuni di un edificio, delle quali il singolo condomino è comproprietario di una quota indivisa

Condono edilizio

Sanatoria degli illeciti edilizi effettuata mediante il pagamento, da parte di chi ha realizzato l'illecito, di una somma in denaro a titolo di oblazione.

Conservatoria dei registri immobiliari

Ufficio presso il quale si registrano le trascrizioni e le accensioni di ipoteche su beni immobili.

Consistenza

Insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato. Per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.).

Consolidamento

Intervento finalizzato all'incremento della resistenza di una struttura edilizia per aumentarne la stabilità.

Copertura

Struttura che delimita la parte superiore di un edificio allo scopo di proteggerlo dalle precipitazioni atmosferiche e dagli eccessi della temperatura esterna.

Corpo di fabbrica

Edificio in costruzione o ultimato che architettonicamente o per caratteri distributivi può essere considerato a sé stante.

Correttivo (coefficiente di)

Coefficiente attraverso il quale è possibile attribuire ad una unità immobiliare uno specifico valore unitario di mercato sulla base di un valore medio unitario già definito (di fabbricato, di zona, ecc.)

Tale coefficiente dipende dalle caratteristiche posizionali, di esposizione e, più in generale, dalle specifiche caratteristiche intrinseche possedute dall'unità immobiliare.

Corridoio

Spazio, generalmente di forma allungata, di collegamento tra più ambienti di un'unità immobiliare.

Corte

Spazio aperto delimitato in tutto o in parte da edifici.

Cortile

Spazio scoperto, interamente compreso in un edificio ovvero tra più corpi di fabbrica, con lo scopo di dare aria e luce all'edificio stesso.

L'area libera dei cortili, anche se pensili, nelle nuove costruzioni, comprese in esse anche le sopraelevazioni, deve essere nella misura minima di 1/5 della somma delle superfici, senza detrazione dei vuoti, dei muri che li circondano nella parte periferica della città e di 1/8 nella parte centrale.

Costo

Somma di denaro necessaria per la produzione di un determinato bene o servizio.

Costo di costruzione (di un intervento edilizio)

È dato dalla somma delle spese che un imprenditore deve sostenere per costruire un'opera. Esso comprende il costo delle materie prime, dei semilavorati e dei prodotti finiti, le aliquote di ammortamento e la manutenzione dei capitali fissi delle macchine e degli impianti, la remunerazione del personale, le spese generali, gli oneri per la progettazione, la direzione lavori ed il collaudo, l'utile del costruttore inteso come remunerazione del fattore produttivo e organizzativo.

Costo di costruzione di un capannone per uso industriale (indice del)

La variazione nel tempo dei costi diretti che occorre sostenere per la costruzione di un capannone tipo ad uso industriale.

Costo di costruzione di un fabbricato residenziale (indice del)

La variazione nel tempo del costo diretto di un fabbricato ad uso abitativo.

Costo di produzione (di un edificio)

Somma dei costi (diretti ed indiretti) di tutti i fattori produttivi impiegati.

Le voci che costituiscono il costo di produzione di un intervento edilizio, sino al completamento dell'opera ed al conseguimento dei ricavi sono rappresentati dal:

- costo dell'area e delle aliquote dei costi di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri di concessione
- costo tecnico di costruzione dell'edificio
- spese generali afferenti la costruzione
- interessi passivi sui capitali impiegati
- utile del costruttore
- utile dell'imprenditore

Costruzioni di scarsa rilevanza cartografica o censuaria

Costruzioni che per le loro caratteristiche tipologiche di modesta rilevanza sono accatastate con una procedura semplificata. Sono individuate nei seguenti immobili:

a) costruzioni realizzate in aderenza a fabbricati già inseriti in mappa con incremento di

superficie coperta minore o uguale a 50%

b) unità afferenti fabbricati già censiti o nuove costruzioni con superficie minore o uguale a 20 mq.

c) manufatti precari in lamiera o legname, costruzioni in muratura di pietrame a secco, tettoie, vasche e simili, di modesta consistenza planovolumetrica

d) costruzioni non abitabili o agibili o inutilizzabili per dissesti statici o faticenza ecc.

Costruzioni e manufatti marginali

Costruzioni individuate da:

- fabbricati con superficie minore di 8 mq
- serre per coltivazione o protezione di piante
- vasche per acquacoltura o per irrigazione
- manufatti isolati privi di copertura
- tettoie, porcilai, pollai, casotti, pozzi e simili (con altezza minore di m. 1.80 e minore di 150mc)
- manufatti senza fondazione non stabilmente infissi al suolo

Cucina abitabile

Locale con superficie non inferiore ai 10 metri quadrati, ove è possibile ospitare almeno 4 commensali.

Curtosi

Funzione statistica che consente di determinare l'andamento massimo o minimo di una distribuzione, rispetto alla normale di Gauss.

Descrizione (di zona OMI)

Descrizione sintetica della zona omogenea OMI rappresentativa della specifica natura e del suo merito economico (es. il nome del quartiere, i toponimi più rappresentativi, i toponimi di riferimento dei confini, la posizione geografica rispetto al centro urbano, ecc.).

Destinazione (OMI)

Aggregazione omogenea delle informazioni contenute in banca dati OMI secondo la destinazione d'uso degli immobili a cui si riferiscono.

Per i Fabbricati: Residenziale, Commerciale, Terziaria e Produttiva

Per i Terreni Edificabili: A, B, C, D, F, α

Per i Costi di Costruzione: Residenziale, Terziaria e Produttiva

Destinazione d'uso

Funzione (residenziale, produttiva, commerciale, terziaria, direzionale, agricola, spazi pubblici, ...) di un'area all'interno di uno spazio urbano ovvero l'uso di un immobile (per abitazione, uffici, negozi, industrie, ...), esistente, prevista, prescritta o consentita in base alle norme urbanistiche o edilizie di riferimento.

Destinazione prevalente (di zona OMI)

Destinazione d'uso prevalente degli immobili presenti nella zona OMI tra la Residenziale, Commerciale, Terziaria e Produttiva.

Destinazione urbanistica

Suddivisione dei terreni edificabili sulla base delle destinazioni urbanistiche territoriali dettate dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 in applicazione dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, che ha stabilito la ripartizione in zone territoriali omogenee.

Deviazione standard

distanza (allargamento) di un valore rispetto alla media e rappresenta la radice quadrata della varianza

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \mu_x)^2}$$

Dia

Denuncia d'Inizio Attività che riguarda le opere edilizie minori, per lo più interventi di trasformazione o modificazione in edifici già esistenti; è prevista l'autorizzazione con il meccanismo del silenzio assenso

Dinamica di mercato

Movimentazione degli immobili compravenduti in un territorio ed in un determinato intervallo temporale (semestre, anno).

Diritto di abitazione

Diritto di abitare una casa limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia.

L'abitazione è un tipo limitato di usufrutto.

Diritto di superficie

Diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo altrui una costruzione di cui si acquisisce la proprietà.

Diritto di uso

Diritto di servirsi di un bene e, se fruttifero, di raccogliere i frutti limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia.

L'uso è un tipo limitato di usufrutto.

Disimpegno

Ambiente di ridotte dimensioni avente funzione di consentire accesso ad altri locali.

Distacco (tra fabbricati)

Distanza minima, misurata in proiezione orizzontale ed in maniera ortogonale, tra le pareti di edifici antistanti.

Distanza (dai confini)

Spazio misurato in proiezione orizzontale, intercorrente tra ogni punto della superficie coperta dal fabbricato e i confini di proprietà.

Divisione

Frazionamento di un immobile, che trova il suo limite nell'utilizzabilità economica e funzionale delle parti risultanti dalla divisione.

Domicilio

Luogo in cui una persona ha stabilito la sede principale dei suoi affari ed interessi.

Edificio/fabbricato

Costruzione coperta, stabilmente infissa al suolo, delimitata da vie e spazi vuoti, oppure da altre costruzioni mediante muri maestri e che disponga di uno o più accessi autonomi; adibita a funzioni sia civili (fabbricati civili) sia rurali (fabbricati rurali) sia industriali (fabbricati industriali)

Elaborazione automatica (OMI)

Procedura standard finalizzata al calcolo dell'intervallo di confidenza della media per tutti i campioni costituiti nell'archivio delle schede di rilevazione OMI.

Elaborazione su campionatura (OMI)

Procedimento che consente di effettuare l'analisi di dettaglio di ogni singolo campione prima dell'elaborazione statistica delle schede di rilevazione OMI.

Donazione

Contratto con il quale per spirito di liberalità una parte arricchisce l'altra, disponendo a favore di questa di un suo diritto o assumendo verso la stessa una obbligazione.

Dossier tecnico autorizzativo (di un immobile)

Raccolta organica di dati informazioni, elaborati, documenti, analisi e rapporti di tipo identificativo, abilitativi, progettuale, strutturale, impiantistico che abbia la finalità di pervenire ad un idoneo quadro conoscitivo dell'immobile.

Dotazioni di un ufficio strutturato

Pertinenze esterne ed interne di un ufficio di tipo "strutturato", alcune delle quali vengono di seguito indicate.

a) Dotazioni esterne (pertinenze esclusive di ornamento)

- aree a parcheggio privato
- aree o spazi esterni (piazzali esterni, giardini ecc)
- box controllo ingresso auto

b) Dotazioni interne (pertinenze accessorie a servizio)

- archivi
- depositi, cantine, soffitte e similari
- ambienti destinati a posto di ristoro (mensa – bar)
- spazi per le varie esigenze del personale o per i clienti (sala riunione, biblioteca, ecc)
- locale per infermeria, ecc.
- posti auto coperti o scoperti

Dotazioni minima di area per servizi nelle zone residenziali

Nelle zone residenziali la dotazione minima inderogabile di aree per verde e servizi, per ogni abitante insediato o da insediare, è di 18 mq (escluse le sedi viarie), così ripartiti:

- aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e dell'obbligo: mq 4,50;
- aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie amministrative, per pubblici servizi (uffici protezione civile, ecc) ed altre: mq 2,00;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade: mq 9,00;

Nelle nuove costruzioni, a anche nelle aree di loro pertinenza, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 20 mc di costruzione.

Due diligence

Ricognizione delle consistenze e dei titoli di proprietà e provenienza, con la raccolta e l'archiviazione delle documentazioni necessarie per la corretta gestione e valutazione di un patrimonio immobiliare.

Edificio (vedi anche fabbricato)

Si intende per edificio una costruzione :

- di regola di concezione ed esecuzione unitaria;
- dotata di una propria struttura indipendente;
- contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati ad abitazione e/o alla produzione di beni e/o di servizi, con le eventuali relative pertinenze;
- delimitata da pareti continue, esterne o divisorie, e da coperture;
- dotata di almeno un accesso dall'esterno.

Edificio residenziale

Fabbricato la cui destinazione d'uso è prevalentemente destinato per più della metà della cubatura a fini abitativi

Edificio residenziale plurifamiliare

Fabbricato comprendente più unità immobiliari destinate ad abitazioni private.

Edificio residenziale promiscuo

Fabbricato che comprende per la quota parte prevalente unità immobiliari destinate ad abitazioni private e per la parte restante unità ad usi non residenziali, purché compatibili con le norme edilizie.

Edificio residenziale unifamiliare

Fabbricato destinato prevalentemente ad abitazione di un solo nucleo familiare. Tale unità può essere isolata o aggregata in una schiera.

Eredità

Complesso di rapporti giuridici, attivi e passivi, di tipo patrimoniale, che alla morte di una persona si trasmettono ai successori di questa.

Esercizi sportivi (fabbricati e locali per)

Complessi strutturali a destinazione terziaria utilizzati per l'esercizio di attività sportiva o assimilata.

Espropriazione

Procedimento di acquisizione di aree o immobili di proprietà privata da parte di un ente pubblico, di utilità pubblica per fini collettivi.

È uno strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per acquisire aree necessarie alla realizzazione di opere pubbliche, alloggi di edilizia economica e popolare, zone industriali o comunque produttive.

Indennità di esproprio

Determinazione monetaria dell'indennità corrisposta ai proprietari dei terreni agricoli, aree edificate o edificabili ovvero immobili oggetto di espropriazione.

Fabbricato

La costruzione coperta, isolata da vie o spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia, eventualmente, una o più scale autonome.

Fabbricato (ampliamento del)

L'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale, di vani in un fabbricato già esistente, con l'incremento di volume del fabbricato stesso.

Fabbricato (volume del)

(v/p vuoto per pieno)

Il volume totale dello spazio compreso tra le pareti esterne, il pavimento più basso e la copertura misurata all'esterno.

Fabbricato di tipologia civile

Edificio a destinazione residenziale con incidenza significativa dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici).

Generalmente ha caratteri distributivi razionali, livello architettonico buono.

E' un edificio ubicato generalmente in zone residenziali, con abitazioni inquadrato nella categoria catastale A/2, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98, caratterizzate da ottima esposizione prevalente, grado di rifinitura tra il ricco e l'ordinario, media ampiezza dei vani, completezza di impianti tecnologici e dotazione di almeno due servizi igienici. Non è determinante la presenza o meno dell'alloggio del portiere nell'edificio.

Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile a quelle appartenenti ai fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria.

E' ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni)

(circ. 5 del 14.3.1992 D.C. Catasto e nota C/11022 del 24. maggio 1994)

Fabbricato di tipologia economica

Complesso edilizio a destinazione residenziale con incidenza ordinaria dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici).

Generalmente caratterizzato dal massimo sfruttamento della superficie e della volumetria edificabile, con più scale di accesso e pianerottoli che disimpegnano più unità immobiliari.

E' un edificio generalmente ubicato in località eccentriche, anche se del tipo popolare, con abitazioni solitamente inquadrato nella categoria catastale A/3, (corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98) caratterizzate da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra l'ordinario ed il semplice, ampiezza dei vani medio piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione generalmente di non più di un servizio igienico.

E' ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni)

(circ. 5 del 14.3.1992 D.C. Catasto e nota C/11022 del 24. maggio 1994)

Fabbricato di tipologia signorile

edificio, anche plurifamiliare, inquadrato nella categoria catastale A/1, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98. Le abitazioni sono caratterizzate da ottima esposizione prevalente, ricco grado di rifinitura, grande ampiezza

media dei vani, completezza di impianti tecnologici.

Presenta generalmente caratteri architettonici di pregio, locali comuni di caratteristiche superiori a quelle possedute dai fabbricati civili, finiture interne accurate con impiego di materiali, impianti completi e di tecnologia superiore.

(Circ. 5 del 14.3.1992 D.C. Catasto e nota C/11022 del 24. maggio 1994)

Fabbricato intensivo

Edificio caratterizzato da forte densità abitativa, generalmente contraddistinto dal massimo sfruttamento della superficie e della volumetria ai fini abitativi. Nei grandi centri urbani è composto generalmente da oltre 30 unità immobiliari.

Fabbricato non intensivo

Edificio caratterizzato da media densità abitativa, generalmente contraddistinto da medio sfruttamento della superficie e della volumetria ai fini abitativi. Nei grandi centri urbani è composto generalmente da un numero limitato di alloggi inferiori generalmente alle 15 unità immobiliari.

Fabbricato nuovo

Costruzione edificata ex novo dalle fondamenta al tetto nel rispetto delle norme urbanistiche con vetustà non superiore a 5 anni.

Fabbricato recente

Costruzione con vetustà di edificazione dai 5 ai 30 anni..

Fabbricato ristrutturato

Costruzione che ha subito notevoli interventi di manutenzione straordinaria.

Fabbricato semi-intensivo

Edificio caratterizzato da tra forte e media densità abitativa, generalmente contraddistinto da buon sfruttamento della superficie e della volumetria ai fini abitativi. Nei grandi centri urbani è composto generalmente dalle 15 alle 30 unità immobiliari.

Fabbricato vecchio

Costruzione con vetustà di edificazione oltre ai 30 anni.

Facility Management

Organizzazione e gestione dei servizi non strategici - o non core business - di un'azienda. Quando avviene in modo integrato si dice anche "Integrated Facility Management"(IFM).

Fascia (OMI)

Area territoriale con una precisa collocazione geografica nel Comune, costituita da

un'aggregazione di zone omogenee, come definite dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari.
Il territorio comunale è ripartito nelle seguenti fasce:

Centrale	(codice B)
Semicentrale	(codice C)
Periferica	(codice D)
Suburbana	(codice E)
Rurale	(codice R)

Fascia centrale (OMI)

Porzione di territorio comunale che coincide con il centro urbano del comune inteso come aggregato edilizio perimetrabile e distinguibile, in grado di esercitare attrazione nei confronti di un insediamento più ampio.

Fascia demografica

Classificazione del Comune sulla base della popolazione residente così come rilevata dall'ISTAT.

Fascia periferica (OMI)

Porzione di territorio comunale contigua alla fascia semicentrale, delimitata dal margine esterno dell'insediamento edificato.

Fascia rurale (OMI)

Porzione di territorio comunale dove l'attività prevalente è quella agricola con edificazione di carattere rurale o dove l'edificazione è quasi o del tutto assente. Individua, comunque, la rimanente parte del territorio comunale non compresa nelle fasce in cui risulta suddiviso ed è delimitata dal confine amministrativo del Comune.

Fascia semicentrale (OMI)

Porzione di territorio comunale che è in posizione immediatamente contigua al centro urbano e che ad esso è direttamente connessa per i servizi, i trasporti, le infrastrutture. Presuppone la presenza della centrale e della periferica, così come definita, essendo intermedia tra queste due.

Fascia suburbana (OMI)

Porzione di territorio comunale che contiene le aree urbanizzate che sono separate dall'agglomerato urbano del Comune da un territorio non edificato, da una barriera naturale o artificiale.

Fattoria

Azienda agricola formata da un complesso di terreni agricoli e costruzioni rurali necessari alla abitazione del fattore, alla conduzione del fondo rustico, allo stoccaggio e conservazione dei prodotti ed all'allevamento del bestiame.

Fienile

Locale destinato alla raccolta e conservazione del fieno.

Finanza immobiliare

Dinamiche finanziarie appropriatamente coniugate con dinamiche economico-immobiliari.

Finestra

Vedi infissi

Foglio di mappa

Porzione di territorio utilizzata nelle mappe catastali. I fogli sono numerati progressivamente e separatamente per ogni comune e si compongono di particelle.

Fondi aperti

Fondi Comuni di Investimento a capitale variabile in cui il numero delle quote rappresentative del patrimonio netto in circolazione varia in funzione del numero di sottoscrittori del Fondo.

Fondi chiusi

Fondi Comuni di Investimento in cui il numero massimo di quote in circolazione è stabilito per regolamento.

Fondi immobiliari (equity reit)

Fondi comuni che effettuano investimenti in proprietà immobiliari. Traggono profitto dall'incremento di valore e si avvantaggiano anche del reddito prodotto dal bene stesso (ad esempio gli affitti). Strumento finanziario che consente al risparmiatore di partecipare ai risultati economici di iniziative assunte nel comparto immobiliare.

Fondo comune d'investimento

Patrimonio autonomo suddiviso in quote di pertinenza di una pluralità di partecipanti, gestito da una Società di intermediazione finanziaria che ha la forma di una S.p.A. che raccoglie i capitali dei risparmiatori mediante l'emissione di quote dette parti, per effettuare investimenti diversificati in titoli mobiliari.

Fondo rustico

Insieme di terreni aventi natura agricola e costituenti un unico complesso aziendale.

Franchising

Contratto tipico per cui l'impresa concedente (franchisor) concede all'impresa concessionaria (franchisee) di esercitare un'attività di vendita o di prestazione avvalendosi dell'assistenza a vari livelli (brevetti, know how, marchio ecc.) della concedente stessa dietro versamento di canone.

Frantoio

Ambiente in cui sono collocati i macchinari utilizzati a frangere le olive per la produzione dell'olio.

Galleria

Passaggio coperto di forma allungata collegante due ambienti.

Giardino condominiale

Area scoperta coltivata a fiori e piante ornamentali ed attrezzata con idonee strutture annessa ad uno o più corpi di fabbrica di proprietà di un condominio.

Giardino pensile

Porzione di piano scoperta di un fabbricato occupata da terreno vegetale poggiante su substrati drenanti e solaio strutturale, ovvero porzione di terreno derivante dalla “sistemazione a terrazzo” di un clinale per adibirlo a giardino.

Giardino privato

Area scoperta coltivata a fiori e piante ornamentali ed attrezzata con idonee strutture annessa ad uno o più corpi di fabbrica, comune o di pertinenza esclusiva di una singola unità immobiliare, solitamente destinata ad uso privato.

Giardino pubblico

Area scoperta coltivata a fiori e piante ornamentali ed attrezzata con idonee strutture di uso pubblico, in genere di proprietà di un ente territoriale o di un istituzione pubblica.

GLA (Gross Leasable Area)

Superficie lorda (affittabile o vendibile) considerata nel settore dei centri commerciali al dettaglio.

Include la superficie adibita alla vendita, i locali per le lavorazioni, per le scorte e per l'attività amministrativa. Non sono inclusi gli spazi comuni tra più esercizi e gestiti collettivamente, quali, per esempio, i parcheggi e la galleria commerciale.

Grande magazzino

Esercizio di vendita di prodotti non alimentari, con almeno 5 reparti per articoli di diverso settore merceologico e con una superficie di vendita superiore a mq. 400.

IMI (Intensità del Mercato Immobiliare)

Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la “movimentazione” degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.

Immobile (vedi anche edificio)

Edificio di concezione ed esecuzione unitaria; dotato di una propria indipendente struttura e da un insieme di impianti; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione o alla produzione di beni o alla produzione di servizi, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

Immobili a destinazione particolare (ai fini catastali)

Costituiscono immobili a destinazione particolare:

Tipologia	categoria	Tipologia	Categoria
Stazione per servizi di trasporto terrestri, marittimi, ed aerei	E/1	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale	E/6
Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio	E/2	Fabbricati destinati all'uso pubblico dei culti	E/7
Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche	E/3	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe	E/8
Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	E/4	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E	E/9
Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze	E/5		

Immobili a destinazione speciale (ai fini catastali)

Costituiscono immobili a destinazione speciale appartenenti al gruppo D:

Tipologia	categoria	Tipologia	Categoria
Opifici	D/1	Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	D/7
Alberghi e pensioni	D/2	Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	D/8

Teatri, cinematografi, sale per concerti, e simili	D/3	Edifici galleggianti o sospesi, assicurati a punti fissi al suolo: ponti privati soggetti a pedaggio	D/9
Casa di cura ed ospedali	D/4	Residence, anche se gestiti in multiproprietà	D/10
Istituti di credito, cambio ed assicurazioni	D/5	Scuole private ed immobili che rispondono alla normativa prevista per tale attività	D/11
Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fini di lucro)	D/6	Posti barca nei porti turistici e stabilimenti balneari in regime di concessione demaniale	D/12

Immobili a destinazione ordinaria (ai fini catastali)

Costituiscono immobili a destinazione ordinaria appartenente al gruppo A:

Tipologia	categoria	Tipologia	Categoria
Abitazioni di tipo signorile	A/1	Abitazioni in villini	A/7
Abitazioni di tipo civile	A/2	Abitazioni in ville	A/8
Abitazioni di tipo economico	A/3	Castelli, palazzi di eminente pregi artistici e storici	A/9
Abitazioni di tipo popolare	A/4	Uffici e studi privati	A/10
Abitazioni di tipo ultrapopolare	A/5	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (trulli, rifugi di montagna, baite, ecc)	A/11
Abitazioni di tipo rurale	A/6		

Costituiscono immobili a destinazione ordinaria appartenente al gruppo B e C:

Tipologia	categoria	Tipologia	Categoria
Collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, conventi, seminari, caserme	B/1	Negozi e botteghe	C/1
Casa di cura ed ospedali	B/2	Magazzini e case di deposito	C/2
Prigioni e riformatori	B/3	Laboratori per arti e mestieri	C/3
Uffici pubblici	B/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi	C/4
Scuole, laboratori scientifici	B/5	Stabilimenti balneari e di acque curative	C/5
Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie	B/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	C/6
Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio	B/7	Tettoie chiuse ed aperte	C/7

pubblico del culto			
Magazzini sotterranei per deposito di derrate	B/8		

Impianti (di un immobile)

Dotazioni tecnologiche accessorie di un immobile e precisamente:

- a) impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- b) impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- c) impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
- d) impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- e) impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
- f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) impianti di protezione antincendio.

Impianti tecnologici

Complesso di congegni, apparecchiature e sistemi atti a svolgere un preciso compito e ad assicurare un determinato servizio di cui è dotata l'unità immobiliare ovvero l'edificio in cui la stessa è ubicata.

Incidenza area

Rapporto percentuale tra il valore dell'area edificabile, immaginata priva dell'immobile insistente su di essa, ed il valore globale dell'esistente (area edificabile e fabbricato presente).

Indagine/Rilevazione di mercato di tipo diretto

Rilevazione tecnico-economica del mercato immobiliare che principalmente si rivolge a fonti dirette (operatori del settore, acquirenti/venditori, aste, ecc.) che consente un esame puntuale delle unità immobiliari.

Indagine/Rilevazione di mercato di tipo indiretto

Rilevazione tecnico-economica del mercato immobiliare incentrata generalmente su qualificate pubblicazioni e bollettini nel settore immobiliare che presentano dati elaborati (valori medi, intervalli di quotazioni).

Indice (numero)

Rapporto che, nella dottrina statistica, serve per confrontare l'intensità di uno stesso fenomeno in due situazioni o circostanze diverse.

Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)

Rapporto fra il volume massimo edificabile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente; generalmente espresso in mc/mq.

Indice di fabbricabilità territoriale (mc/Ha)

Rapporto tra il volume massimo di costruzione edificabile (misurato in mc vuoto per pieno) e la superficie territoriale relativa ad una zona individuata dallo strumento urbanistico vigente. Si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Indice di piantumazione (n/Ha)

Numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone definite dallo strumento urbanistico, con l'eventuale specificazione delle essenze.

Indice di utilizzazione fondiaria

Rapporto tra la superficie lorda di pavimento degli edifici e la superficie fondiaria, generalmente espresso in mq/mq.

Indice di utilizzazione territoriale

Rapporto tra la superficie lorda di pavimento degli edifici e la superficie territoriale, generalmente espresso in mq/mq od in mq/ha.

Indice fondiario di copertura (degli edifici)

Rapporto tra la massima superficie coperta dell'edificio al piano di spiccato e la superficie fondiaria del lotto edificabile ad esso corrispondente.

Indice territoriale di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie territoriale, espresso in mq/mq od in mq/ha, ovvero in valore percentuale con riferimento alla superficie territoriale.

Infissi (esterni ed interni)

Manufatti stabilmente ancorati alle strutture murarie di un edificio o di unità immobiliari, che svolgono le funzioni di chiusura dei vani di transito e che consentono l'illuminazione e l'aerazione dei locali e in genere hanno funzioni di finimento o protezione.

Infrastruttura

Elemento tecnologico e/o a rete funzionale all'efficienza e alle relazioni di un territorio: trasporto, acque, energia ecc. In generale, si tratta di immobili destinati alla fornitura di servizi.

Ingresso (vano)

Ambiente che introduce ai vari locali di una unità immobiliare.

Insedimento

Insieme delle strutture, attività produttive e sociali in una determinata area, non necessariamente di tipo urbano, che comporta una modificazione del territorio e una presenza umana stabile.

Intercapedine

Interspazio delimitato da due superfici murarie, finalizzato generalmente all'isolamento termico, acustico e/o a protezione dell'umidità.

Interrate (costruzioni)

Costruzioni, o loro parti, che non emergono dal livello del suolo naturale. La parte interrata deve essere aderente al terreno, con possibile eccezione per una sola parete.

Intervallo delle quotazioni (OMI)

Scostamento dei valori unitari determinati per ciascuna tipologia immobiliare, i cui estremi rappresentano valori massimi e minimi relativi, riscontrabili in condizione di ordinarietà nella zona OMI considerata. Di norma il massimo scostamento tra i due estremi non deve superare il 50%.

Ipermercato

Esercizio di vendita al dettaglio, con localizzazione extraurbana, suddiviso in reparti alimentari e reparti con vasto assortimento di prodotti di consumo non alimentare. La superficie di vendita (vedi superficie di vendita) è di norma superiore a mq. 1.500 (o mq. 2.500), secondo il numero di abitanti della popolazione residente del comune.

Ipoteca (di istituto di credito)

Diritto reale (garanzia) a favore di un istituto che eroga il mutuo, garantendolo dal rischio di insolvenza da parte del mutuatario.

Ipoteca di primo grado (di istituto di credito)

Iscrizione che consente di essere i primi creditori ad incassare il ricavato di un'eventuale vendita giudiziaria per insolvenza del mutuario. Rappresenta la prima ipoteca iscritta su un bene immobile.

Ipoteca di secondo grado (di istituto di credito)

Ipoteca iscritta su un immobile già gravato un'ipoteca di primo grado.

Isolamento

Struttura tecnica finalizzata all'isolamento termico, acustico e/o a protezione dell'umidità di un edificio o di una unità immobiliare.

Isolato

Spazio costruito (o edificabile) omogeneo, di dimensioni limitate, costituito da uno o più edifici, delimitato da elementi di viabilità, o da altri spazi scoperti, comunque aperti al pubblico transito.

Ispezioni ipotecarie

Consultazione dei registri, delle formalità e dei titoli depositati presso le Conservatorie dei registri immobiliari degli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio.

Istituto di cura (o Ospedale)

Struttura residenziale attrezzata per l'accoglienza e l'assistenza a tempo pieno di pazienti per fini diagnostici e/o curativi e/o riabilitativi. E' dotata di personale medico specializzato, di apparecchiature di diagnosi e cura ed eventualmente di servizi a supporto all'assistenza ospedaliera.

Laboratorio

Locale o gruppi di locali costituenti un'unità immobiliare con destinazione terziaria adibiti all'esercizio di un mestiere ovvero ad attività artigianale, a carattere non imprenditoriale, con eventuale vendita al dettaglio nel quale gli artigiani provvedono alla lavorazione di semilavorati in prodotti finiti.

Lastrico solare

Copertura a terrazzo, praticabile o non, di un intero corpo di fabbrica o parte di esso.

Leasing (immobiliare)

Finanziamento concesso da banca o da altri tipo di società ad un'azienda, grazie al quale quest'ultima può usare beni immobili o mobili senza investire i propri capitali.

Il leasing costituisce un contratto di locazione tra una società che svolge attività leasing ed un'azienda. E' prevista la possibilità che al termine della locazione l'azienda possa acquistare il bene.

Linea di gronda

Limite inferiore della falda di un tetto da cui defluisce l'acqua piovana. Estensivamente definisce anche le linee di colmo, di marcapiano di un edificio.

Livello dei collegamenti e dei trasporti

Livello di servizio che le infrastrutture di trasporto garantiscono in termini di accessibilità interna ed esterna e raggiungibilità di un Comune.

Livello manutentivo complessivo (del fabbricato)

Stato di conservazione e manutenzione della facciata, degli infissi, dei rivestimenti e dei pavimenti delle parti comuni, dell'ascensore, dell'impianto citofonico/videocitofonico, degli impianti elettrico, riscaldamento, fognario, idraulico.

Livello manutentivo complessivo (dell'unità immobiliare)

Stato di conservazione e manutenzione dei pavimenti, dei soffitti e dei rivestimenti delle pareti, degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, e dell'allarme antintrusione.

Loan-to-value ratio

Rapporto tra l'ammontare del finanziamento erogato e il valore del bene ipotecato.

Locale

Stanza, vano, ambiente di un edificio destinato ad una determinata funzione.

Locale seminterrato

Ambiente che, per parte della sua altezza, si trova sotto la quota di spiccato.

Locale sotterraneo

Ambiente la cui quota di intradosso del solaio di copertura è inferiore od uguale alla quota di spiccato.

Locale sottotetto

Ambiente posto tra l'estradosso del solaio costituente il soffitto dell'ultimo solaio abitabile ed il solaio di copertura di tutto o di parte dell'edificio.

Locale tecnico

Ambiente utilizzato per l'allocazione degli impianti tecnologici quali impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, di telecomunicazione.

Locale/vano accessorio a servizio diretto dei vani principali

Ambiente, non suscettibile di reddito proprio, strutturalmente necessario per l'utilizzazione di quelli principali, posto sul loro stesso piano e con essi comunicanti. Sono generalmente locali accessori: ingresso-corridoio o disimpegni, ripostigli, guardaroba, bagni, scale interne.

Locale/vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali

Ambiente di uso esclusivo dell'unità immobiliare cui serve, ma non strutturalmente necessario per l'utilizzazione dei vani principali. Può essere ubicato nello stesso fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare, ma in un piano diverso da quello in cui sono situati i vani principali dell'abitazione stessa.

Locanda

Impresa di tipo alberghiero/ricettivo che dispone di poche camere. Si divide in classi.

Locazione

Cessione di uso di un bene immobile a un terzo per un tempo predeterminato in cambio di un canone. La cessione di un immobile si definisce giuridicamente locazione. Locazione e affitto sono sinonimi.

Loggia

Portico aperto su uno o più lati, sito generalmente sul lato esterno di un edificio.

Loggiato

Opera architettonica, generalmente di raccordo entro un edificio, aperto su più lati, sorretto da un colonnato o da una pilastratura.

Lottizzazione

Divisione del suolo in lotti fabbricabili, disciplinata dalla legge urbanistica del 1942. Il Piano di lottizzazione equivale a un piano particolareggiato, generalmente di iniziativa privata.

Lotto

Porzione di suolo urbano potenzialmente fabbricabile, non definita né dimensionalmente né dal punto di vista della proprietà, destinata a un unico intervento edilizio.

Lotto minimo

Superficie minima di terreno necessaria all'edificazione in base allo strumento urbanistico vigente.

Macrointorno territoriale

Ambito territoriale rappresentato dal quartiere o dalla zona in cui l'immobile è posizionato e nel quale esiste omogeneità socioeconomica e dove le tipologie degli immobili presenti sono caratterizzate generalmente da uniformità strutturale e di apprezzamento.

Magazzino

Struttura a destinazione terziaria, ovvero unità immobiliare generalmente ubicata al piano terra, interrato o seminterrato di edifici residenziali, commerciali o rurali, utilizzata a deposito merci.

Malga

Costruzione tipica adibita ad abitazione per i pastori nel periodo estivo, può comprendere il ricovero per il bestiame ed eventualmente attrezzata per la produzione casearia.

Mansarda

Ambiente sito sopra il piano di imposta e la sagoma del tetto, che assume generalmente una forma spiovente e che viene adeguatamente finestrato nelle falde più inclinate per illuminare ed aerare i vani sottotetto.

Manutenzione

Interventi edilizi per la riparazione, rinnovamento e/o sostituzione di parti degli edifici.

Manutenzione ordinaria

Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono limitate alle finiture di immobili attraverso opere di riparazione dell'esistente e riguardano:

- sostituzione integrale o parziale di pavimenti e relative opere di finitura e conservazione;
- rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche ai materiali;
- sostituzione di tegole ed altre parti accessorie deteriorate per lo smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni;
- riparazioni di balconi, terrazze e relative pavimentazioni;
- riparazioni di recinzioni;
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia dell'infisso.

Manutenzione straordinaria

Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, inclusi i fabbricati rurali, 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 e riguardano:

- sostituzione di infissi interni ed esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o di tipologia dell'infisso;
- realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, realizzazione di volumi tecnici, scale di sicurezza, canne fumarie;
- realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;
- sostituzione di solai interpiano o di copertura con materiali diversi dai preesistenti;
- sostituzione di tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;
- rifacimento di scale e rampe;
- realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate.

Mappa urbana

Rappresentazione grafica della situazione particellare della proprietà edilizia di un centro edificato.

Maso

Complesso agricolo delle zone alpine orientali costituito dalla casa colonica, dal fondo rustico, dalle strutture per l'allevamento del bestiame e dalle attrezzature agricole.

Masseria/casa colonica

Azienda rustica tipica costituita da casa colonica fondo rustico e attrezzature per la sua conduzione e per l'allevamento del bestiame, condotta da un "massaio".

Media campionaria

Media aritmetica dei valori costituenti il campione rilevato.

$$\bar{X} = \sum_{i=1}^n \frac{x_i}{n}$$

Media pesata

Media di n elementi, ciascuno dei quali interviene nel calcolo moltiplicato per il proprio peso.

Mediana

Numero che occupa la posizione centrale di un insieme di numeri.

Mercato

Spazio aperto attrezzato o strutture edilizie specifiche destinate allo scambio delle merci.

Metodo analitico

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante capitalizzazione dei redditi.

Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Microintorno territoriale

Porzione territoriale sita nelle immediate vicinanze del complesso immobiliare o dell'unità immobiliare di cui ne determina le caratteristiche estrinseche.

Microzona catastale

Porzione del territorio comunale ovvero di zona censuaria che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici, nonché nella dotazioni di servizi e infrastrutture urbane. È individuata da uno o più fogli contigui, o parte di essi, facenti parte della mappa catastale ed appartenenti allo stesso comune.

Misurazione

Confronto, diretto o indiretto, di una grandezza fisica con la sua unità di misura, allo scopo di determinarne il valore.

Moda

Numero che ha la maggior frequenza in una serie di numeri.

Montacarichi

Impianto di sollevamento destinato al trasporto verticale di merci e materiali.

Motel

Impresa alberghiera che offre i suoi servizi a coloro che principalmente viaggiano su automezzi.

Mulino

Complesso edilizio di natura agricola costituito da attrezzature e strutture atte alla macinazione dei cereali.

Multiproprietà

Diritto di godimento perpetuo e periodico di un immobile da parte di più soggetti che ha luogo quando un partecipante acquista una quota di un appartamento facente parte di un compendio immobiliare. L'acquirente ha il diritto di usufruire dell'immobile, comprensivo delle parti comuni, perpetuamente, ma solo per un determinato periodo dell'anno (generalmente una settimana). I diritti dei multi-proprietari sono identici a quelli di chi ha la proprietà nella sua interezza, per cui la quota può alienarsi, affittarsi, passare in successione.

Muro

Parete verticale interna o esterna appartenente ad edifici o unità immobiliari generalmente avente funzioni portanti e/o divisorie.

Mutuo

Contratto con il quale un soggetto (mutuante) consegna ad un soggetto (mutuatario) una determinata quantità di denaro che quest'ultimo si impegna a restituire maggiorata degli interessi pattuiti in un determinato periodo di tempo, ovvero prestito a scadenza differita che prevede la restituzione a cadenza periodica di aliquote di capitale ed il pagamento di interessi a scalare. I mutui possono essere a tasso fisso, variabile o misto a seconda che gli interessi da pagare siano sempre gli stessi o cambino nel tempo.

Mutuo ipotecario

Particolare tipo di mutuo a media e lunga durata garantito da ipoteca su immobili a favore della banca che lo concede.

Negozi

Unità immobiliare destinata all'esercizio commerciale, con vendita all'ingrosso o al dettaglio e, in parte marginale, alla attività amministrativa di servizio. L'unità, munita per legge di servizi igienici, può essere corredata da eventuali pertinenze accessorie (retronegozio, soppalco, etc.).

NTN (Numero di Transazioni Normalizzate)

Indicatore della dinamica di mercato; rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo; è un dato estratto dalla Banca Dati degli Uffici di Pubblicità Immobiliare.

Nuda proprietà

Diritto reale residuo alla costituzione di usufrutto su un immobile.

Offerta di locazione

Proposta di canone di locazione mensile di un'unità immobiliare.

Offerta di vendita

Richiesta economica per la vendita di un'unità immobiliare.

Omogeneizzazione delle superfici (coefficiente di)

Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.

Oneri concessori

Contributo relativo ad ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale.

Risulta commisurato:

- alla incidenza delle spese di urbanizzazione
- al costo di costruzione dell'intervento

Oneri di urbanizzazione

Costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Sono opere di urbanizzazione primaria strade, fogne, rete idrica, verde attrezzato. Sono opere di urbanizzazione secondaria scuole, mercati, chiese, strutture sanitarie, verde di quartiere.

Open space

Organizzazione distributiva degli spazi di un'unità immobiliare destinati al lavoro collettivo (uffici, banche, ecc.). La suddivisione dello spazio in base alle funzioni svolte avviene per mezzo di pannelli di altezza limitata, attrezzature e mobili.

Ordinarietà (Principio dell')

Principio estimale secondo il quale le qualità o le tendenze di una classe di oggetti o soggetti economici, afferenti uno stesso segmento di mercato omogeneo, si manifestano con maggior frequenza.

Ostello per la gioventù

Struttura attrezzata per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani; tale struttura può essere gestita anche in forma imprenditoriale.

Palazzina

Caratterizzazione tipologica strutturale di un edificio di non particolare volumetria che nei grandi centri urbani presenta un numero limitato di alloggi, le cui caratteristiche sono assimilabili a quelle di abitazione di tipo civile.

Palazzo

In epoca storica dimora signorile residenziale; attualmente il termine comprende anche caratterizzazioni tipologiche strutturali a specifiche destinazioni d'uso (es. palazzo di giustizia, dei congressi, dello sport), ovvero costruzioni a civile abitazione anche se prive di rilevante significato dal punto di vista architettonico.

Palmento

Locale, parte di un mulino, adibito a contenere le attrezzature tecniche atte a macinare.

Parcheggi non pertinentziali

Box o posti auto realizzati non a servizio diretto di specifiche unità immobiliari.

Parcheggi pertinentziali

Box o posti auto destinati in modo durevole a servizio di unità immobiliare principale, quale appartamento, ufficio, negozio ecc.

Parcheggio

Spazio riservato alla sosta dei veicoli.

Parcheggio pubblico

Spazio riservato alla sosta dei veicoli in area di proprietà pubblica.

Parco

Complesso di spazi aperti, coltivati o meno con specie arboree di diversa natura e/o prati allo stato naturale e/o disposti e curati ad arte comprendenti specifiche strutture ed attrezzature in relazione alle sue dimensioni. Può costituire pertinenza esclusiva di uno o più corpi di fabbrica di uno stesso complesso edilizio, ovvero essere incluso nel tessuto urbano in modo a sé stante (parco pubblico, privato parco urbano, di quartiere, etc..).

Parete

Struttura verticale di separazione tra ambienti contigui o l'ambiente esterno. Assolve funzione portante, distributiva o di tamponamento.

Parete divisoria

Vedi Tramezzo

Particella catastale

La particella catastale è costituita da una porzione continua di terreno o fabbricato appartenente allo stesso possessore, purché sia della medesima qualità o classe, e possieda la stessa destinazione d'uso. Le particelle catastali sono individuate dal numero di foglio di mappa catastale e dal numero (o lettera) di particella.

Passo carrabile

Accesso intercorrente tra lotti di terreno ovvero tra edifici ed elementi di viabilità, che consente il pubblico transito di veicoli.

Patio

Cortile interno generalmente sistemato a giardino, circondato da portici e loggiati su cui si aprono gli ambienti di uno o più edifici.

Pavimentazione

Struttura di rivestimento utilizzata in ambienti interni/esterni, costituita generalmente da uno strato di materiali quali legno, marmo, ecc.

Pavimento

Elemento strutturale che poggiando sul solaio delimita orizzontalmente un ambiente. È destinato al transito delle persone e generalmente rivestito dalla pavimentazione

Pensione

Unità immobiliare a destinazione terziaria, utilizzata a servizio di accoglienza. È generalmente gestita a livello familiare; è dotata di un numero limitato di stanze e presenta impianti e servizi di tipo "ordinario".

Pergolato

Struttura costituita da una intelaiatura in legno, metallo o in cemento adibita a sostenere piante generalmente rampicanti.

Perito e consulente tecnico immobiliare

Operatore abilitato ai sensi dell'art. 3, comma 2, della legge 3.2.1989 e successive modificazioni.

Perito Esperto

Operatore iscritto presso una Camera di commercio, autorizzato alla redazione di consulenze tecniche estimative per le categorie e sub-categorie per le quali è abilitato.

Perito valutatore

Professionista abilitato ad effettuare perizie estimative.

Perizia estimativa

Elaborato tecnico-economico redatto da un professionista abilitato il cui fine principale è quello di determinare un valore di un bene applicando i principi della dottrina estimale (valore di costo, di mercato, etc...

Permesso di costruire

Permesso a titolo oneroso, rilasciato dal Sindaco, previa presentazione di progetto, del diritto di operare tutte quelle attività che comportano la realizzazione o trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale

Pertinenza comune/condominiale

Parti di un immobile che risultano legate a un bene "principale" pur essendo di proprietà comune (alloggio del portiere, spazi verdi comuni etc..). Non indispensabile all'uso della stessa unità, ma ne aumentano le utilità e i comodi.

Pertinenza esclusiva

Elemento fisicamente ed economicamente unito alle unità immobiliari, non indispensabile all'uso della stessa unità, ma che ne aumenta le utilità e i comodi.

Pertinenza esclusiva a servizio

Locali di uso esclusivo, annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito). Vengono distinti in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegati (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegati, con accesso indipendente esterno all'unità immobiliare.

Pertinenza esclusiva di ornamento

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc.

Piani Attuativi o di Esecuzione

Strumenti urbanistici attraverso i quali si dà attuazione, in un ambito limitato del territorio comunale, alle previsioni degli strumenti urbanistici generali (P.R.G. e P.D.F.).

Essi sono rappresentati da piani attuativi speciali e da piani attuativi ordinari:

- Piano Particolareggiato (P.P.);
- Piano di Lottizzazione (P.D.L.);

Piani generali comunali

Strumenti di pianificazione urbanistica che, in conformità alle direttive dei piani territoriali di coordinamento, determinano l'assetto del territorio di un Comune o di più Comuni.

Si dividono in tre categorie:

- Piano Regolatore Generale (P.R.G.);
- Programma di Fabbricazione (P.D.F.);
- Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.I.).

Piano

Interspazio di un edificio compreso tra due solai successivi, delimitato da un pavimento e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo.

Piano attico

Piano abitabile di un edificio, edificato al di sopra della cornice di coronamento. È totalmente o parzialmente arretrato rispetto alla facciata ed è provvisto di terrazzo a livello.

Piano di lottizzazione

Intervento mediante il quale un'area edificabile viene suddivisa in lotti e aree comuni attrezzate con strade, parcheggi, reti fognarie, reti idriche, verde, ecc. Si tratta fondamentalmente di un "accordo" tra i proprietari dei terreni e il Comune, con cui i proprietari ottengono l'autorizzazione a costruire impegnandosi in cambio a realizzare le opere al servizio delle costruzioni (strade, parcheggi, fogne, illuminazione pubblica, verde, ecc.).

Piano fuoriterra

Interspazio corrente tra il piano di calpestio di un edificio ed il solaio successivo, purché il piano di calpestio abbia in ogni suo punto, od in almeno nel 50 per cento di essi, una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.

Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

Norme che specificano gli interventi previsti da un piano urbanistico generale o particolareggiato, precisando le indicazioni quantitative e qualitative di zona.

Piano interrato

Interspazio corrente tra il piano di calpestio ed il solaio successivo quando quest'ultimo si trovi in ogni suo punto ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante. Si considerano interrati i piani seminterrati il cui soffitto si trovi ad una quota inferiore a metri 0,90 rispetto alla quota del terreno.

Piano Operativo di Rilevazione (POR - OMI)

Programmazione quantitativa e qualitativa delle attività di rilevazione. Il Piano Operativo di rilevazione articola per i comuni interessati la programmazione della rilevazione attraverso l'individuazione delle zone OMI e delle tipologie edilizie indagabili, la distribuzione del numero di schede per zona e tipologia.

Piano Particolareggiato (P.P.)

Piano di attuazione in dettaglio e su scala più ristretta del PRG; costituisce strumento di attuazione dei P.R.G. e dei P.D.F..

E' uno strumento attuativo di iniziativa pubblica in quanto viene predisposto dal Comune. La sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste e, pertanto, deve essere corredato da una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree, oltre che per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

Piano Pilotis

Spazio aperto, comune e/o di pertinenza esclusiva, posto al livello del piano terra di un fabbricato avente solitamente struttura realizzata in calcestruzzo armato e/o in acciaio. E' adibito a portico ovvero ad altre utilizzazioni.

Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

Strumento urbanistico che estende la propria disciplina all'intero territorio comunale e costituisce il principale mezzo di pianificazione per assicurarne lo sviluppo armonico.

Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.G.I.)

Strumento urbanistico formato da più Comuni riuniti in consorzio allo scopo di disciplinare la totalità del territorio di ciascun Comune (piano regolatore generale intercomunale) ovvero alcune porzioni, per il raggiungimento di determinate finalità (ad esempio, per la predisposizione di piani per l'edilizia economica e popolare).

Piano rialzato (ammezzato o mezzanino)

Interspazio di un edificio situato di norma al di sotto del primo piano e sopraelevato rispetto il piano stradale.

Piano seminterrato

Interspazio situato parzialmente al di sotto del manto stradale e comunque dotato di finestre esterne per l'illuminazione e l'arieggiamento dei locali.

Piano sottotetto (o sottotetto)/sottoterrazza

Ultimo piano di un edificio avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo costituita da tetto o terrazza.

Piano terra (o primo piano fuori terra)

Primo piano fuori terra di un edificio al di sotto del quale possono esistere piani interrati.

Piazza

Spazio urbanistico originato generalmente dall'incontro di due o più strade e delimitato da edifici.

È caratterizzato da eventuali elementi d'arredo di uso pubblico, comunemente può essere punto di raccolta e socializzazione della comunità.

Piscina

Ampia vasca o bacino d'acqua generalmente adibita ad attività ricreative ovvero sportive.

Porta

Vedi infissi esterni ed interni

Porticato

Struttura architettonica costituita da un portico che si estende in lunghezza lungo una strada.

Portico

Struttura architettonica a forma di galleria aperta almeno su un lato; posta al piano terra di un complesso edilizio; per lo più sorretta da pilastri/colonne, utilizzata come passaggio pedonale. Ha generalmente funzioni oltre che di riparo anche decorative ed architettoniche.

Portierato

Attività di guardiania, pulizia e similari al servizio di un edificio condominiale, utilizzando appositi locali di proprietà comune.

Posto auto coperto

Spazio ad uso privato anche costituente unità immobiliare ai fini catastali, generalmente ubicato all'interno di un'autorimessa, delimitato da segnaletica orizzontale e destinato al ricovero di uno o più autoveicoli.

Posto auto scoperto

Spazio costituente anche costituente unità immobiliare ubicato in area esterna pubblica o privata, delimitato da segnaletica orizzontale e destinato al ricovero di uno o più autoveicoli.

Potenzialità edificatoria

Suscettibilità di un'area di essere edificata in base allo strumento urbanistico vigente.

Pozzo

Opera edilizia costituita da una apertura verticale nel terreno a forma generalmente circolare, realizzata al fine di raggiungere le acque freatiche o raccogliere le acque piovane.

Preliminare di compravendita /compromesso /promessa di vendita

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.

Prezzo

Somma di denaro effettivamente corrisposta per acquistare la proprietà o un diritto reale su un determinato bene.

Prima casa

Primo immobile in proprietà o possesso a una persona, per il quale si possono godere agevolazioni sui tributi per i trasferimenti.

Property Management

Area di attività delle società immobiliari che si occupa della gestione dell'immobile in tutti i suoi aspetti: amministrativo, fiscale, legale e di manutenzione (gestione immobiliare).

Proprietà

Diritto di godere e di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico.

Qualificazione catastale

Attività con la quale si assegna la "qualità" nel catasto terreni e la "destinazione" nel catasto fabbricati.

Qualità di zona OMI

Qualità d'insieme della zona OMI che tiene conto della presenza di strutture architettoniche di valore storico o artistico, della presenza di immobili di pregio e delle condizioni ambientali, sociali ed economiche.

Rampa

Piano inclinato, munito o meno di gradini, posto a congiunzione di due piani a quote diverse.

Rampa carrabile/pedonale

Piano inclinato con funzione di collegamento verticale adibito ai veicoli e/o pedoni.

Rampa di scala

Porzione di scala che collega due piani o pianerottoli di un edificio.

Real Estate

Proprietà immobiliare, bene immobile.

Recinzione

Elementi funzionali/strutturali delimitanti uno spazio, aventi funzione di segnalazione della proprietà cui appartengono ovvero di protezione.

Reddito Agrario

Reddito attribuibile a chi (proprietario, affittuario ecc.) utilizza un terreno agricolo ed è rappresentato dalla somma dell'interesse del capitale d'esercizio e del compenso del lavoro direttivo.

Reddito Dominicale

Reddito che viene attribuito al possessore di un terreno agricolo ed è rappresentato dal suo beneficio fondiario al lordo delle imposte. E' stabilito dal catasto in base alla qualità del terreno suddivisa in diverse classi di produttività, espresse in tariffe d'estimo.

Regolamento condominiale

Complesso di regole interne al condominio, che norma gli aspetti d'uso dei beni comuni.

Regolamento edilizio

Complesso di norme che regolano le procedure edilizie del comune.

Regolamento edilizio – Norme morfologiche

Riguardano gli indici e i criteri per la loro misurazione; le dimensioni dei fabbricati; le distanze fra gli stessi e dalle strade e piazze; i cortili interni; le sporgenze; l'aspetto dei fabbricati; l'arredo urbano; la manutenzione delle aree; la previsione di particolari normative per l'abbattimento delle cosiddette barriere architettoniche, ecc.

Regolamento edilizio – Norme tecnologiche

Per tecnologiche si intendono tutte quelle norme che contribuiscono a garantire negli edifici gli standards di funzionalità, benessere, igiene, salubrità, e ad impedire inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo. Esse individuano e definiscono per tutti gli edifici i requisiti:

- termici ed idrometrici;
- illuminotermici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria, alla fruibilità, alla sicurezza, alla impermeabilità e secchezza, alla curabilità;
- ecologici.

Regressione lineare (metodo della)

Reazione interna che lega due variabili casuali di una doppia distribuzione. Analisi di regressione è il procedimento che, date due o più variabili supposte legate da una relazione di dipendenza, permette di porre in luce la relazione esistente tra esse. Utilizzata anche a fini estimali.

REITS /Real Estate Investment Trusts

Fondi immobiliari d'investimento che trattano sia immobili commerciali che residenziali e dei titoli azionari.

Rendita

Forma di reddito che deriva dalla proprietà di un bene immobile.

Rendita catastale

Rendita lorda media ordinaria ritraibile da un'unità immobiliare urbana, previa detrazione delle spese e perdite eventuali e al lordo delle imposte.

Residence

Struttura ricettiva costituita da almeno sette unità abitative mono e/o più locali, ciascuna arredata, corredata e dotata di servizi igienici e di cucina, gestita unitariamente in forma imprenditoriale.

Residenza

Luogo in cui una persona ha la dimora abituale.

Responsabile di agenzia (immobiliare)

Agente immobiliare, legale rappresentante o direttore con procura institoria, responsabile dei servizi erogati dall'agenzia immobiliare.

Restauro e risanamento conservativo

Interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad essi compatibili. Comprendono:

- il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- le modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
- l'innovazione delle strutture verticali e orizzontali;
- il ripristino dell'aspetto storico architettonico di un edificio;
- l'adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;
- l'apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

Retronegozio

Locale accessorio al vano o ai vani principali costituenti il negozio, la bottega, il laboratorio che ha con esso comunicazione diretta e che non può servire ad uso autonomo e indipendente da esso.

Non possono ritenersi idonei a distinguere il negozio dal retronegozio i divisori occasionali o

temporanei, che corrispondono a esigenze di carattere transitorio o che dividono un vano, che altrimenti sarebbe di dimensione ordinarie in relazione alla località e alla natura del fabbricato.

Rilevazione

Complesso di operazioni attraverso le quali si acquisiscono le informazioni sulle caratteristiche di interesse per ciascuna unità statistica della popolazione considerata.

Rione

Parte in cui è storicamente suddivisa una città.

Ristrutturato (immobile)

Immobile nel quale sono state effettuate recenti opere di ristrutturazione edilizia.

Ristrutturazione edilizia

Intervento volto a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Comprendono:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- la riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- il mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali;
- la trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- le modifiche degli elementi strutturali;
- gli interventi di ampliamento delle superfici.

Rogito notarile

Contratto pubblico redatto da un notaio.

Rustico

Struttura edilizia con precise caratteristiche legate più o meno strettamente alla vita di campagna.

Rustico (fabbricato a)

Costruzione edilizia di tipo generico, caratterizzata da elementi e fattori rustici, non completata nelle rifiniture.

Saggio/Tasso di attualizzazione

Fattore che permette di convertire in valori attuali importi da ricevere in futuro. Nell'ambito estimativo rappresenta il tasso che permette di convertire un'indicazione di reddito futuro in una di valore attuale.

Saggio/Tasso di capitalizzazione

Tasso annuale di rendimento dell'investimento immobiliare. Nell'ambito estimativo rappresenta il tasso che permette di determinare il valore futuro di una somma investita oggi.

Saggio/Tasso di fruttuosità

Tasso annuale lordo di rendimento dell'investimento immobiliare.

Sala

Locale di notevoli dimensioni all'interno di un edificio ovvero all'interno di una struttura di specifica destinazione, utilizzato in genere quale sala d'ingresso, espositiva, da concerto, riunioni, ecc..

Salone

Ambiente di una unità immobiliare di ampie dimensioni utilizzato per il soggiorno delle persone e ricevimento/ intrattenimento degli ospiti.

Salotto/Soggiorno

Ambiente di una unità immobiliare destinato principalmente al ricevimento ed all'intrattenimento degli ospiti.

Salvaguardia (misure di)

Periodo in cui coesistono contemporaneamente due strumenti urbanistici quello vigente (cioè valido) e quello adottato (da validare), in quanto il piano adottato non è stato ancora approvato.

In tale contesto il Sindaco non può autorizzare interventi in contrasto con le previsioni del piano adottato o tali da comprometterne l'attuazione.

Scala

Elemento strutturale che consente il collegamento verticale interno o esterno ad un complesso edilizio, avente la funzione di mettere in comunicazione spazi funzionali posti a livelli diversi.

Scheda di rilevazione (OMI)

Aggregazione di informazioni riguardanti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato e dell'unità immobiliare che permette la rilevazione standardizzata delle compravendite e degli affitti di una zona omogenea. Tabulato sul quale il tecnico rilevatore raccoglie mediante il sopralluogo, in modo strutturato, i dati tecnico economici dell'unità immobiliare.

Servizi (di una abitazione)

Ambienti di una abitazione destinati generalmente all'uso di cucina e bagno.

Sezione (OMI)

Macroaggregazioni della banca dati OMI:

- Fabbricati
- Terreni Edificabili
- Costi di Costruzione
- Valori Agricoli Medi

Silos

Costruzione adibita all'immagazzinamento ed alla conservazione delle materie prime ovvero derivate da produzioni agricole.

Soffitta

Unità immobiliare autonoma ovvero locale accessorio ad un'unità immobiliare principale, situata al piano sottotetto, generalmente adibita a deposito.

Negli edifici coperti a tetto la soffitta è quel vano compreso tra il tetto ed il solaio dell'ultimo piano.

Soffitto

Superficie delimitante la parte superiore di un ambiente.

Solaio

Struttura, di norma orizzontale, delimitante due livelli di una costruzione. Caratterizzata da opportuna rigidità, portanza, leggerezza e buon isolamento termico ed acustico, in relazione alle destinazioni d'uso del fabbricato.

Soppalco

Struttura orizzontale utilizzata come piano utile. E' ricavato dalla suddivisione totale o parziale di ambienti generalmente di notevole altezza.

Sopra/sottonegozio

Porzione di locale a destinazione commerciale di pertinenza esclusiva dell'unità principale situata ad un livello soprastante/sottostante il negozio.

Sopraelevazione

Costruzione che si eleva al di sopra della linea di gronda di un preesistente fabbricato.

Sottotetto

Ambiente situato al di sotto del tetto di copertura di un edificio, generalmente non abitabile.

Sottotetto abitabile

Ambiente situato al di sotto del tetto di copertura di un edificio, abitabile purché in regola con le norme urbanistiche.

Stalla

Locale destinato al ricovero di animali domestici, comunemente bovini ed equini.

Standard urbanistici e edilizi

Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché di rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Gli standard sono relativi alla densità edilizia, all'altezza e alla distanza tra i fabbricati, ai rapporti tra li spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o la parcheggio, e sono definiti per zone territoriali omogenee. La densità, l'altezza e la distanza devono considerarsi come limiti inderogabili; i rapporti come rapporti massimi.

Stanza

Locale che riceve aria e luce diretta dall'esterno ed ha dimensioni tali da consentire la collocazione di un letto per un adulto lasciano lo spazio utile per il movimento di una persona. Sono stanze le camere, il soggiorno ed anche la cucina se rispondono alle caratteristiche enunciate.

Stato di conservazione e manutenzione (OMI)

Condizione dell'unità immobiliare relativa al livello delle finiture interne e all'efficienza degli impianti tecnologici presenti. Nell'ambito dell'OMI vengono individuati n. 3 livelli: Ottimo, Normale, Scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e di manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi:

a) propri del fabbricato:

- facciata
- infissi
- impianto elettrico
- rivestimenti/intonaci: parti comuni
- pavimenti: atrio, scale, parti comuni
- impianto riscaldamento centralizzato
- impianto fognario
- impianto idraulico
- ascensore/i
- impianto citofonico/videocitofono

b) propri dell'unità immobiliare:

- pavimenti
- pareti e soffitte
- infissi

- impianto elettrico
- impianto idrico e servizi igienico sanitari
- impianto di riscaldamento
- impianto di condizionamento
- servizi igienico-sanitari
- allarme/antintrusione.

Stato di conservazione e manutenzione prevalente (OMI)

Stato di conservazione e manutenzione più frequente della tipologia prevalente di zona.

Stenditoio

Ambiente destinato a funzioni complementari di un edificio a destinazione abitativa di tipo privato, ovvero ad altra destinazione, sito generalmente al piano sottotetto. Utilizzato per stendere ed asciugare biancheria è provvisto allo scopo di ampie aperture per la ventilazione e ricambio d'aria ed è eventualmente munito di lavatoi e rubinetteria.

Stima (giudizio di)

Espressione motivata di un valore attribuibile ad un immobile tramite l'utilizzo di criteri e procedimenti estimativi.

Stima (procedimento di stima)

Insieme delle operazioni logiche da effettuare per giungere alla formulazione del giudizio di stima.

Stima analitica (procedimento di)

Procedimento di stima basato sulla capitalizzazione del reddito ordinario ritraibile dal bene oggetto di stima.

Stima sintetico-comparativa (procedimento di)

Procedimento di stima basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

Stima statistico-matematica (procedimento di)

Insieme delle operazioni statistico- matematiche da effettuare per giungere alla formulazione del giudizio di stima.

Stock (immobiliare)

Numero di unità immobiliari presenti in un Comune, distinte per tipologia edilizia.

Strada

Fascia di terreno opportunamente strutturata per consentire la circolazione di pedoni e veicoli.

Strumenti urbanistici

Insieme di disposizioni normative che stabilisce le regole per l'edificazione dei suoli.

Struttura (dell'immobile)

Insieme delle componenti costruttive dell'immobile che assolvono ad una funzione statica nell'ambito del medesimo.

Struttura edilizia

Complesso degli elementi tecnici-costruttivi e/o distributivi di un edificio.

Subalterno

Individua l'unità immobiliare specifica, ovvero il numero di u.i. presenti in un edificio

Successione

Subentro nella totalità o in una parte dei rapporti giuridici appartenenti ad un soggetto, in occasione e causa della sua morte.

Superattico

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato sovrastante il piano attico, ovvero piano abitabile di un edificio caratterizzato da uno sviluppo planimetrico inferiore e arretrato rispetto all'attico stesso.

Superficie calpestabile (vedi Superficie Interna Netta)

Superficie catastale

Consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, determinata ai sensi del D.P.R. 138/98, in base ai criteri descritti nell'Allegato C del decreto.

- I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

Superficie commerciale (vedi superficie convenzionale vendibile)

Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

Superficie di vendita (di unità commerciale)

Insieme delle superfici di un'unità commerciale destinata alla vendita.

Sono incluse le superfici:

- di accesso e di permanenza del pubblico;
- dei banchi, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico;
- delle operazioni di vendita (tipo quelle occupate da banchi o casse);
- dei muri che la racchiudono (100% di quelli perimetrali, 50% di quelli in comproprietà o in condivisione con superfici con funzionalità diversa da quella principale di vendita)
- dei muri, dei tramezzi e dei pilastri interni alla superficie di vendita stessa;

Superficie Esterna Lorda SEL di un edificio (Gross External Area)

Area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Non sono inclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli oggetti a scopo di ornamento architettonico, ecc.

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

Superficie fondiaria (mq)

Superficie territoriale di piano al netto della superficie destinata alla viabilità e delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Superficie Interna Lorda SIL (Gross Internal Area)

Area di un'unità immobiliare o di un edificio misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali esterni, per ciascun piano fuori terra o entro terra; rilevata ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

La superficie include lo spessore dei muri interni e delle pareti divisorie, pilastri e colonne interne, vani scala, corridoi, ascensore, elevatore, sale impianti interni o contigui, condotti verticali per l'aria o di altro tipo. Non include lo spessore dei muri perimetrali e le sporgenze esterne quali i balconi, terrazzi e simili con i lati aperti, porticati e passaggi coperti ricavati all'interno della proiezione dell'edificio, intercapedini, sporgenze ornamentali, spazi esterni di circolazione verticali e orizzontale, e altri elementi in funzione del tipo di immobile e fabbricato).

Trova applicazione, prevalentemente, nella stima di edifici industriali, negozi, magazzini, nelle procedure di valutazione commerciale per compravendite, per la determinazione dei costi di costruzione.

Superficie Interna Netta SIN (Net Internal Area)

Area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento, e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi. Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

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

Superficie locabile ponderata (Lettable Weighted Surface)

E' la superficie commerciale meno la superficie dei muri perimetrali esterni, ragguagliata secondo opportuni coefficienti.

Superficie locativa

consistenza utilizzata nelle locazioni immobiliari per la determinazione del canone.

Superficie lorda (Gross Surface)

E' la somma della superficie misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle murature confinanti con altre unità immobiliari o parti comuni, per tutte le tipologie di superfici comuni e non (ricomprende unità immobiliari e parti comuni coperte);

Superficie lorda per abitante

Ai fini della determinazione della dotazione minima (v.), nella formazione degli strumenti urbanistici si assume che, fatta salva diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono mediamente le seguenti superfici abitabili:

mq 25, corrispondenti a circa 80 mc vuoto per pieno, a cui si aggiungono eventualmente non più di mq 5, corrispondenti a circa 20 mc vuoto per pieno, per le destinazioni non specificatamente residenziali, ma ad esse strettamente connesse (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali)

Superficie media

superficie media delle unità immobiliari della tipologia edilizia prevalente nella zona omogenea.

Superficie ponderata

Rappresenta la superficie virtuale (commerciale o utile) di un'unità immobiliare ottenuta come somma della superficie occupata dagli ambienti con funzione principale e dalla superficie accessorie delle pertinenze accessorie e di ornamento che vengono omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguaglio a quella con funzione principale.

I coefficienti di omogeneizzazione servono ad utilizzare, con la maggiore approssimazione possibile, il valore unitario solitamente attribuito alla superficie principale dell'unità immobiliare anche ad una superficie accessoria (pertinenza esclusiva).

Superficie territoriale (Ha)

parte di territorio riferita agli interventi urbanistici esecutivi, individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente, ovvero superficie minima necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo.

Superficie totale lorda

Rappresenta la superficie complessiva di ciascun piano di un edificio misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Superficie utile

(vedi superficie locativa)

Superficie utile lorda (vedi Superficie Interna Lorda)

Superficie utile netta (vedi Superficie Interna Netta)

Supermercato

Esercizio di vendita al dettaglio operante nel campo alimentare organizzato prevalentemente a libero esercizio e con pagamento all'uscita, con assortimento di prodotti di largo consumo anche non alimentari. La superficie di vendita (vedi superficie di vendita) è superiore a mq. 400.

T di Student

Funzione statistica, utilizzata nell'OMI, che consente di calcolare l'*intervallo di confidenza* del valore medio di un campione, cioè l'intervallo entro il quale si distribuirà, con un ragionevole grado di fiducia, la media della popolazione totale.

Taglio (classi di superficie per un ufficio)

Vedi: Classe di superficie di un immobile ad uso ufficio

Taglio (classe di superficie per un appartamento)

Vedi: Classe di superficie di un immobile ad uso abitativo

Taglio(classe di superficie per un negozio)

Vedi: Classe di superficie di un immobile ad uso commerciale

Tasso a regime

Tasso d'interesse applicato ai mutui nel periodo di ammortamento del mutuo, la cui misura è determinata secondo modalità e parametri di indicizzazione concordati contrattualmente.

Taverna

Locale accessorio a servizio di unità immobiliare a destinazione abitativa ubicato solitamente al piano terra e/o seminterrato di un edificio residenziale.

Terrazzo

Struttura, anche in aggetto, dal muro esterno di un edificio, delimitata da un parapetto in muratura e/o a ringhiera, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte-finestra (profondità minima m. 1,40).

Terrazzo coperto

Terrazzo delimitato da una struttura orizzontale superiore ed avente un unico lato aperto.

Terrazzo di copertura (vedi Lastrico Solare)

Superficie praticabile in tutto o in parte di copertura di un edificio, di uso esclusivo ovvero condominiale.

Terrazzo pensile

Porzione di piano scoperta di un fabbricato occupata da terreno vegetale poggiante su substrati drenanti e solaio strutturale, ovvero porzione di terreno derivante dalla "sistemazione a terrazzo" di un clinale adibito a terrazza.

Terreno agricolo

Appezamento di terreno o fondo rustico non suscettibile di edificazione urbana in base allo strumento urbanistico vigente, la cui destinazione è riconducibile esclusivamente ad utilizzazione agricola ovvero ad edificazione di costruzioni di tipo rurale a servizio del fondo.

Terreno edificabile

Area urbana suscettibile di edificazione in base allo strumento urbanistico vigente.

Tinello

Ambiente direttamente comunicante con una cucina.

Tipologia di edificabilità

Destinazione d'uso prescritta dallo strumento urbanistico vigente, individuata dal codice indicato nello strumento urbanistico e dalla denominazione.

Tipologia edilizia

Classificazione di edifici o raggruppamenti di edifici secondo le loro omogenee caratteristiche distributive, organizzative e funzionali.

Tipologia prevalente (di zona OMI)

Tipologia immobiliare più diffusa tra quelle presenti nella zona omogenea OMI

Torre

Costruzione d'epoca nella quale l'altezza è predominante rispetto alla superficie coperta.

Tramezzo

Parete divisoria interna di edifici o unità immobiliari che non ha funzioni portanti.

Trend

Andamento medio di un fenomeno individuato dall'angolazione della retta di regressione.

Trullo

Abitazione tipica di alcune località della Puglia. È composta da una costruzione rustica a pianta circolare con tetto conico ricoperto di lastre di pietra.

Ufficio

Unità immobiliare a destinazione terziaria ovvero complesso edilizio destinato ad attività direzionale e/o di servizio.

Ufficio non strutturato

Unità immobiliare a destinazione terziaria ad ufficio avente standard di minima qualità.

Può anche possedere un elevato livello di finiture, ma non è munita di climatizzazione e di condizionamento, di parcheggi e generalmente non risponde alle normative internazionali in materia di sicurezza e di antincendio.

Può essere di norma annoverato nella classe B o C della classificazione internazionale.

(Vedi: Classificazione internazionale degli immobili ad uso ufficio)

Ufficio strutturato

Immobile ad uso ufficio con caratteristiche costruttive, di distribuzione, di impiantistica e di dotazione tecnologica superiori. Può essere di norma annoverato nella classe A della classificazione internazionale.

(Vedi: Classificazione internazionale degli immobili ad uso ufficio)

Unità immobiliare ad uso abitativo (composizione distributiva di)

Organizzazione degli ambienti in “vani principali” (camere e cucina con illuminazione naturale diretta), in “vani accessori diretti”, a servizio di quelli principali ed indispensabili

(bagni, ripostigli, ingresso, corridoi, disimpegni e simili) ed in “pertinenze esclusive” (balconi e similari, cantine e similari).

Unità immobiliare urbana

Fabbricato o sua porzione che, nello stato in cui si trova, presenta, secondo le norme catastali, autonomia funzionale e potenzialità reddituale.

Sono considerate unità immobiliari anche le costruzioni ovvero porzione di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale.

Urbanizzazione

Complesso di interventi, previsti dalle norme in materia urbanistica, atti a dotare un luogo di servizi e di infrastrutture specifiche dell’insediamento urbano ovvero processo storico di insediamento della popolazione sul territorio in forme quantitativamente e/o qualitativamente urbane.

Urbanizzazione primaria

Complesso di interventi necessari per dotare un insediamento urbano delle necessarie infrastrutture, quali rete viaria, rete idrica, rete fognaria, rete distribuzione di energia elettrica e gas-metano, spazi di sosta e parcheggi, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, etc.

Urbanizzazione secondaria

Complesso di interventi necessari per dotare un insediamento urbano di servizi sociali a supporto (scuole di ogni ordine e grado, asili nido, chiese, centri culturali, presidi medici, impianti sportivi di quartiere, aree a verde di quartiere, uffici comunali, mercati di quartiere, etc.)

Usi civici

Diritto di godimento spettanti agli abitanti di un comune su fondi rustici appartenenti al comune medesimo o a una frazione di esso o a privati.

Uso (diritto d’uso)

Vedi diritto d’uso e abitazione

Usucapione

Acquisto della proprietà dei beni immobili e di altri diritti reali di godimento sui beni medesimi in virtù del possesso continuativo per un numero di anni definito per legge.

Usufrutto

Diritto reale di godere di un bene altrui e dei suoi frutti avendone il possesso ma non la proprietà. Ha durata temporanea e s'intende costituito per tutta la durata della vita dell'usufruttuario e in ogni caso si estingue con la morte di questi. Non può essere superiore a trenta anni se costituito a favore di una persona giuridica.

Validazione (dei valori inseriti in banca dati OMI)

Approvazione formale dei valori unitari relativi al semestre in osservazione effettuata dalla apposita Commissione Tecnica dell'ufficio provinciale del territorio ed espressi nella Banca dati delle quotazioni OMI.

Valore

Giudizio di stima, espresso in moneta, realizzato tramite l'applicazione delle regole dell'estimo (es. valore di mercato, di costo, di trasformazione, di surrogazione e complementare).

Valore di trasformazione

Differenza tra il più probabile valore in comune commercio che il bene potrà avere dopo la trasformazione e il valore di costo sostenuto per la trasformazione stessa.

Valore catastale

Valore che si ottiene moltiplicando per opportuno coefficiente stabilito dalla norma la rendita catastale.

Valore complementare

Differenza tra il più probabile valore di mercato del bene economico nella sua interezza e quello che avrebbe la parte residua, qualora vendibile separatamente dal bene.

Valore di costo

Somma di tutte le probabili spese che un imprenditore ordinario deve sostenere per la produzione di un determinato bene economico.

Valore di locazione

Giudizio di stima, espresso in moneta, realizzato tramite l'applicazione delle regole dell'estimo e rappresenta il più probabile valore locativo in condizione di libera contrattazione.

Valore di mercato

Giudizio di stima che rappresenta il più probabile corrispettivo in denaro con il quale il bene oggetto di stima può essere scambiato in una libera contrattazione di compravendita.

Valore di surrogazione

Rappresenta il più probabile valore in comune commercio di un bene che è capace di surrogare, per dati fini, il bene da stimare.

Valutatore esperto

Operatore iscritto ai sensi di legge nel ruolo dei Periti Esperti immobiliari istituito presso le Camere di commercio e/o negli elenchi dei consulenti tecnici presso i Tribunali.

Vano

Unità formata da una stanza o da una serie di stanze costituenti una unità indivisibile in una struttura ricettiva o in una abitazione, ovvero ambiente delimitato da ogni lato da pareti (legno, vetro, cemento, ecc.) qualcuna delle quali può non raggiungere il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti come parte integrante dell'altro. I bagni ed i gabinetti non contano come stanze.

Vano principale

Ambiente non suscettibile di reddito proprio secondo le regole catastali e costituente parte integrante di un'unità immobiliare.

L'altezza media non deve essere inferiore a quella determinata dal regolamento edilizio comunale.

Generalmente i locali principali di unità immobiliari di tipo residenziale sono rappresentati da saloni, camere, cucine.

Vendita

Contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o di un altro diritto avverso il corrispettivo di un prezzo.

Vendita a corpo

Contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di un bene immobile o parte di esso, prescindendo dalle effettive misurazione dello stesso.

Vendita a misura

Contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di un bene immobile o parte di esso, effettuata sulla base delle effettive misure dello stesso.

Veranda

Portico, loggia, terrazzo o balcone solitamente chiuso da vetrate.

Il catasto la considera un accessorio a servizio diretto, quando la sua superficie libera è inferiore alla minima del vano normale. Il catasto la considera un accessorio a servizio diretto, quando la sua superficie libera è inferiore alla minima del vano normale.

Verde pensile

Sistemazione a verde di terrazze e piani di copertura, mediante inerbamenti parziali o totali e piantumazione di idonee specie vegetali, realizzati su riporti di terreno coltivato, opportunamente dimensionati e strutturati.

Vespaio

Particolare tipo di intercapedine orizzontale, disposta a protezione dall'umidità del solaio del piano terreno.

Vetustà (di un immobile)

Caratteristica qualitativa dell'immobile determinata in funzione del periodo intercorrente dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile all'attualità (immobile nuovo, recente, vecchio etc..).

Per le tipologie di tipo abitativo in genere si considera:

- nuova costruzione da 0 a 5 anni
- recente costruzione da 5 a 30 anni
- vecchia costruzione oltre i 30

Villa

Edificio unifamiliare, a destinazione abitativa di tipo privato, con caratteristiche costruttive, finiture e dotazione di impianti e servizi di livello superiore all'ordinario; dotato di ampia area ad uso esclusivo adibita a parco o giardino generalmente attrezzato.

Villino

Edificio, a destinazione abitativa di tipo privato, suddiviso anche in più unità immobiliari, avente caratteristiche tipologiche e costruttive e di rifinitura proprie di un fabbricato di tipo civile o economico e dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari che lo compongono, di aree a giardino.

Le unità immobiliari di un villino sono inquadrare nella categoria catastale A/7, corrispondente alla R/2 del nuovo quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98. Sono compatibili con questa categoria anche quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati a schiera e i mini alloggi stagionali compresi in "residence" e "villaggi".

E' ammessa nel fabbricato la compresenza delle sole unità destinate a box auto e posti auto coperti e scoperti.

Villino a schiera

Edificio a destinazione abitativa di tipo privato, costituito da più unità immobiliari adiacenti e simili. Presenta caratteristiche proprie del villino. È solitamente distribuito su un ridotto numero di piani, con ingresso indipendente e piccolo giardino annesso.

Vincolo urbanistico

Limitazione alle normali possibilità di edificare o ristrutturare un immobile.

Visura catastale

Consultazione degli atti e dei documenti catastali. La visura consente di acquisire i dati identificativi e reddituali dei beni immobili (terreni e fabbricati) è anche possibile consultare la mappa e gli atti di aggiornamento catastale e le planimetrie delle unità immobiliari urbane.

Copie delle risultanze della banca dati possono essere rilasciate presso gli sportelli catastali degli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, dietro versamento dei relativi diritti e tributi.

Vocazione commerciale (di una zona OMI)

Livello di interesse che una zona omogenea riveste in relazione alla numerosità degli esercizi commerciali presenti, alla loro qualità e alla capacità attrattiva, alla loro fruibilità ed accessibilità.

Volume tecnico

Spazio strettamente necessario a contenere e a consentire l'accesso degli impianti tecnologici (idrico, termico, condizionamento, ecc).

Volta

Struttura di copertura costituita da una superficie curva, con concavità interna. (Volta a botte, a catino, a crociera, etc..)

Volume utile lordo (di un edificio)

Cubatura determinata dalla somma dei volumi parziali risultanti dai prodotti delle superfici utili lorde dei piani entroterra e fuori terra di un edificio per le rispettive altezze lorde.

Volume vuoto per pieno (ai fini urbanistici)

Cubatura in elevazione di una costruzione, con esclusione dei volumi entroterra, salvo specifiche disposizioni dello strumento urbanistico.

Zona censuaria (catastale)

Porzione continua del territorio comunale, uniforme per caratteristiche ambientali, socio-economiche e nella quale sono comprese unità immobiliari omogenee per tipologia ed epoca di costruzione.

Zona omogenea (Omi)

Porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Nella zona omogenea i valori di mercato unitari delle unità immobiliari residenziali presentano uno scostamento, tra minimo e massimo, non superiore al 50%.

Zona Urbanistica

Porzione di territorio con caratteri di omogeneità, o individuata come tale dallo strumento urbanistico e sottoposta a relative norme tecniche.

In un territorio comunale, secondo il Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, si individuano attraverso il piano urbanistico zone omogenee contrassegnate da una lettera dell'alfabeto: "A" per le parti di interesse storico e pregio ambientale; "B" per le aree parzialmente edificate e prive di particolare interesse ambientale; "C" per le zone di espansione dell'abitato; "D" per gli insediamenti produttivi; "E" per l'uso agricolo; "F" per attrezzature o impianti di interesse generale.

Zonizzazione/Azzonamento

Divisione del territorio in aree omogenee, dal punto di vista della destinazione e delle funzioni.

SEZIONE II: TERRENI AGRICOLI

Allevamento

Attività volta a far crescere, riprodurre e migliorare specie animali e vegetali.

Azienda agricola

Organismo produttivo con caratteristiche spesso differenziate sotto il profilo dimensionale, qualitativo e della capacità produttiva, ma nella cui combinazione di fattori produttivi sono riconoscibili la terra, il capitale di esercizio, il lavoro dell'uomo e la capacità organizzativa.

Beneficio fondiario

Reddito medio annuo che un proprietario può ritrarre dall'azienda agricola, alla luce del principio dell'ordinarietà.

Bosco

Area, appartenente ad aziende agricole o forestali, coperta da alberi e/o arbusti forestali, il cui prodotto principale è il legno.

Capitale agrario (vedi capitale di esercizio)

Capitale circolante

Insieme costituito da denaro liquido e prodotti agricoli destinati alla vendita per far fronte alle spese di esercizio.

Capitale circolante netto

Differenza tra Capitale Circolante e Passività Correnti.

Capitale di esercizio

Somma dei capitali impiegati nell'azienda agraria (macchine e attrezzature, capitale bestiame, rimanenze o scorte di magazzino, materie prime e prodotti ed anticipazioni colturali); è spesso distinto in capitale di scorta e capitale circolante.

Capitale fondiario

Insieme dei mezzi di produzione (a fecondità ripetuta) costituito dalla terra, dai fabbricati residenziali e da tutti gli altri immobili necessari per l'espletamento delle attività agricole, nonché da ogni attrezzatura fissa o impianto, utilizzato per migliorare la capacità produttiva della terra.

Capitale terra (di un bosco)

Valore del terreno nudo a seguito del taglio a raso di tutti i legnami (alberi, arbusti, ecc.) presenti in un bosco.

Caratteristica di ruralità degli immobili

Condizioni di Riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali.

I fabbricati o porzioni di fabbricati rurali destinati ad edilizia abitativa devono soddisfare le seguenti condizioni:

a- Il fabbricato deve essere posseduto dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, ovvero detenuto dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile viene dichiarato asservito o dai familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche o da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura o da coadiutori iscritti come tali ai fini previdenziali.

b- l'immobile deve essere utilizzato, quale abitazione da soggetti di cui alla lettera a) sulla base di un titolo idoneo, ovvero da dipendenti esercitanti attività agricole nella azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiori a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento, ovvero dalle persone addette alla attività di alpeggio in zona di montagna;

c- il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a mq 10.000 ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura, o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell'art. 1 ,comma 3 della legge 31 gennaio 1994, n. 97, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 mq.;

d- il volume d'affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi della citata legge n. 97 del 1994, il volume d'affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo, determinato secondo la disposizione del periodo precedente. Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'imposta sul valore aggiunto si presume pari al limite massimo di all'articolo 34 comma 3 del D.P.R. 26.10.1972, n. 633.

e- i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8 ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 3 agosto 1969, adottato in attuazione dell'art. 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e pubblicato nella G.U. n.218 del 27 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali.

Classamento catastale

Operazione consistente nell'assegnare a ciascuna porzione di terreno costituita da una particella catastale, la qualità e la classe a cui essa appartiene

Classe

Classificazione del livello di produttività della particella catastale. Sulla base di una progressione nell'ambito di ciascuna qualità di coltura catastale.

Classificazione

Suddivisione ai fini catastali di ogni qualità di coltura in classi funzione della produttività.

Coltivatore diretto

Requisito dettato dalla norma secondo il quale sono coltivatori diretti coloro che coltivano il fondo con il lavoro proprio o della propria famiglia, sempre che tale forza lavorativa costituisca almeno un terzo di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione del fondo.

Coltura più redditizia

Coltura che possiede il più alto valore agricolo medio tra quelle che coprono una superficie superiore al 5% della regione agraria stessa.

Commissione Provinciale espropri

Commissione istituita ai sensi dell'art. 16 della legge 22.10.1971 n 865 composta dal presidente dell'amministrazione provinciale che la presiede, dall'ingegnere capo dell'ufficio tecnico erariale, dall'ingegnere capo del genio civile, dal presidente dell'Istituto autonomo delle case popolari della provincia, nonché da due esperti nominati dalla regione in materia urbanistica ed edilizia e da tre esperti in materia di agricoltura e di foreste scelti dalla regione stessa su terne proposte dalle associazioni sindacali agricole maggiormente rappresentative con il compito di determinare ogni anno, entro il 31 gennaio, nell'ambito delle singole regioni agrarie delimitate secondo l'ultima pubblicazione ufficiale dell'Istituto centrale di statistica, il valore agricolo medio, nel precedente anno solare, dei terreni.

Dendrometria

Scienza che si occupa dei procedimenti da seguire per determinare la massa legnosa di un bosco o di una foresta.

Fabbricati rurali

Insieme delle “costruzioni strumentali all'esercizio della attività agricola”.

La norma vigente individua due sottoinsiemi nei quali, ai fini catastali, i fabbricati rurali possono venire censiti e precisamente:

- 1- come unità a destinazione abitativa;
- 2- come unità funzionali ad attività produttiva agricola.

Frutti pendenti

Prodotti naturali esistenti sulla pianta che non hanno ancora raggiunto la loro maturazione.

Imprenditori agricoli a titolo principale

Coloro che dedicano all'attività agricola almeno i due terzi del proprio tempo e che da tale lavoro ricavano almeno i due terzi del reddito globale, risultante dalla propria posizione fiscale.

In base alla legge la persone fisiche che facciano parte di cooperative agricole o di associazioni di imprenditori agricoli, possiedono il requisito di imprenditore agricolo a titolo principale, quando ritraggano dall'attività aziendale il 50% del proprio reddito e dedichino ad essa almeno il 50% del tempo di lavoro. In base ad una interpretazione estensiva della norma anche le società in nome collettivo che svolgono attività imprenditoriale agricola rientrano tra gli imprenditori agricoli a titolo principale.

Macchia

Boscaglia assai folta, intricata e selvaggia, costituita da piante generalmente basse, in prevalenza arbusti, propria della flora mediterranea.

Particella catastale

Porzione continua di terreno situata in un Comune, appartenente ad un unico possessore, assoggettata ad una sola specie di coltura.

Prezzo di macchiatico

Valore di trasformazione corrispondente al valore delle piante in piedi. Viene determinato dalla differenza tra il valore dei prodotti trasformati e la somma di tutte le spese necessarie alla trasformazione.

Produzione lorda totale (di azienda agricola)

Somma dei valori di tutti i prodotti di un'azienda agricola nel corso dell'anno.

Produzione lorda vendibile (di azienda agricola)

Ricavo complessivo dei prodotti che l'azienda può vendere nel corso dell'anno senza alterare il suo normale funzionamento; dalla produzione totale sono esclusi i prodotti reimpiegati, foraggi, paglia e sementi e quelli consumati dal personale.

Qualificazione

Operazione catastale con la quale si attribuisce il tipo della coltura agraria ad un terreno.

Qualità catastale

Tipo di coltura agraria attribuita ad una particella del catasto terreni.

Reddito agrario

Reddito attribuibile a chi (proprietario, affittuario, ecc.) utilizza un terreno agricolo ed è rappresentato dalla somma dell'interesse del capitale di esercizio e del compenso del lavoro direttivo.

Reddito dominicale

Reddito che viene attribuito al possessore di un terreno agricolo ed è rappresentato dal suo beneficio fondiario al lordo delle imposte. E' stabilito dal Catasto in base alla qualità del terreno suddivisa in diverse classi di produttività, espresse in tariffe d'estimo.

Regione Agraria

Porzione di territorio (comunale o intercomunale) delimitata dall'ultima pubblicazione ufficiale dell'ISTAT nel precedente anno solare, dei terreni, considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati.

Requisiti di ruralità

Vedi: Caratteristica di ruralità degli immobili

Scorte

Giacenza di materie (prime, semilavorati, prodotti etc..) finiti, presso l'azienda agricola. Le scorte fanno parte del corredo del fondo allo scopo di assicurare la continuità dell'attività produttiva.

Scorte morte

Giacenza di attrezzi, macchine, mangimi ecc. presente in una azienda agricola.

Scorte vive

Quantità di bestiame presente in una azienda agricola.

Serra

Struttura idonea alla protezione delle coltivazioni, di altezza sufficiente per potervi accedere ed eseguire le operazioni colturali e che realizza un ambiente artificiale che permette di coltivare piante fuori stagione o piante che esigono speciali condizioni climatiche.

Terreno agricolo

Appezamento di terreno o fondo rustico utilizzato di norma per la coltivazione e per la conduzione di attività agricola, non suscettibile di edificazione urbana in base allo strumento urbanistico vigente ed al Regolamento Edilizio.

Valore agricolo medio

Valore medio delle colture agricole determinato dalle Commissioni Provinciali istituite ai sensi della legge 865 del 22 ottobre 1971, entro il 31 gennaio di ogni anno, nell'ambito delle singole Regioni agrarie.

Vivaio

Luogo ove si effettua la propagazione delle piante.

SEZIONE III: COLTURE AGRICOLE

Agrumeto

Terreno coltivato ad agrumi di ogni specie.

Agrumeto aranceto

Terreno coltivato in parte come agrumeto (v. definizione) ed in parte come aranceto (v. definizione); entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

Agrumeto irriguo

Agrumeto che gode del beneficio di una regolare irrigazione con acqua propria o con acqua d'affitto.

Agrumeto oliveto

Terreno coltivato in parte come agrumeto ed in parte come uliveto (v. definizione); entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

Alpe

Pascolo stagionale di alta quota.

Aranceto

Terreno coltivato ad aranci allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di arance, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Bosco ceduo

Terreno occupato da alberi di ogni genere, che si tagliano a intervalli generalmente non maggiori di 15 anni, sia di ceppaia che di piante a capitozza.

Bosco di alto fusto

Terreno occupato da alberi d'alto fusto di ogni genere.

Bosco misto

Bosco composto promiscuamente di piante di alto fusto e di cedui.

Canneto

Terreno che produce canne destinate al servizio delle vigne o al commercio.

Cappereto

Terreno coltivato a piante di capperi, esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Carrubeto

Terreno coltivato a carrubi allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di carrube, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Castagneto

Terreno piantato a castagni.

Castagneto da frutto

Terreno coltivato a castagni allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di castagne, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Castagneto frassineto

Terreno coltivato in parte come castagneto (v. definizione) ed in parte come frassineto (v. definizione); entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

Chiusa

Colture speciali di alcune parti d'Italia

Tutte le colture che non rientrano nelle rotazioni agrarie e che non possono essere assegnate ad altre qualità del presente quadro.

Eucalipteto

Terreno coltivato ad eucalipto, esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Ficheto

Terreno coltivato a fichi, esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Ficodindieto

Terreno coltivato a fichidindia, esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Ficodindieto mandorleto

Terreno coltivato in parte come al ficodindieto (v. definizione) ed in parte come mandorleto (v. definizione); entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

Frassineto

Terreno piantato a frassini.

Frutteto

Terreno coltivato a piante da frutto esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Frutteto irriguo

Frutteto (v. definizione), che gode del beneficio di una regolare irrigazione con acqua propria o con acqua d'affitto.

Funghicoltura

Terreno all'aperto ovvero in "grotta" o in luoghi simili, dove nascono spontaneamente o vengono coltivati funghi appartenenti a specie commestibili per uso commerciale.

Gelseto

Terreno coltivato a gelsi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Giardino

Terreno destinato a scopo di delizia, a colture che richiedono speciali ripari o riscaldamento o, in generale, sottratto per qualsivoglia uso all'ordinaria coltivazione, in quanto non sia da considerarsi come accessorio dei fabbricati rurali.

Incolto produttivo

Qualunque terreno, non compreso nei precedenti titoli, che senza l'intervento della mano dia un prodotto valutabile anche minimo.

Incolto sterile

Terreno assolutamente improduttivo.

Limoneto

Terreno coltivato a limoni, esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Mandarinetto

Terreno coltivato a mandarini, esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Mandorleto

Terreno coltivato a mandorli allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di mandorle, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Mandorleto ficheto

Terreno coltivato in parte come mandorleto ed in parte come ficheto (v. definizione); entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

Mandorleto ficodindieto

Terreno coltivato in parte come mandorleto ed in parte come ficodindieto; entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

Marcita

Prato permanente artificiale, irrigato durante tutto l'anno con acque che preservano le piante dal gelo scorrendo ininterrottamente sul terreno ed impedendo così il raffreddamento del manto erboso che continua a crescere anche se la temperatura esterna è molto bassa.

Noccioleto

Terreno coltivato a noccioli allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di nocciole, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Noccioleto irriguo

Terreno coltivato a noccioleto (v. definizione), che gode del beneficio di una regolare irrigazione con acqua propria o con acqua d'affitto.

Noccioleto vigneto

Terreno coltivato in parte come noccioleto ed in parte come vigneto (v. definizione); entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

Noceto

Terreno coltivato a noci, esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Oliveto

Terreno coltivato a olivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Oliveto agrumeto

Terreno coltivato in parte come uliveto ed in parte come agrumeto; entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

Oliveto ficheto

Terreno coltivato in parte come uliveto ed in parte come ficheto; entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

Oliveto ficheto mandorleto

Terreno coltivato in parte come uliveto, in parte come ficheto ed in parte come mandorleto, in modo che tutte le colture su elencate assumano una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

Oliveto frassineto

Terreno coltivato in parte come uliveto ed in parte come frassineto; entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

Oliveto frutteto

Terreno coltivato in parte come uliveto ed in parte come frutteto; entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

Oliveto mandorleto

Terreno coltivato in parte come uliveto ed in parte come mandorleto; entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

Oliveto mandorleto pistacchieto

Terreno coltivato in parte come uliveto, in parte come mandorleto ed in parte come pistacchieto (v. definizione), in modo che tutte le colture su elencate assumano una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

Oliveto sommaccheto

Terreno coltivato in parte come uliveto ed in parte come sommaccheto (v. definizione); entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

Oliveto sughereto

Terreno coltivato in parte come uliveto ed in parte come sughereto (v. definizione); entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

Oliveto vigneto

Terreno coltivato in parte come uliveto ed in parte come vigneto; entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

Orto

Terreno coltivato a ortaggi per scopo commerciale.

Orto a coltura floreale

Terreno coltivato a fiori per scopo commerciale.

Orto arborato

Terreno come orto (v. definizione), sul quale insistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisce un fattore notevole del reddito del fondo.

Orto arborato irriguo

Terreno coltivato ad orto arborato, che gode del beneficio di una regolare irrigazione con acqua propria o con acqua d'affitto.

Orto frutteto

Terreno coltivato in parte ad orto ed in parte come frutteto; entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

Orto irriguo

Terreno coltivato ad orto, che gode di una regolare irrigazione.

Orto irriguo a coltura floreale

Terreno coltivato a orto a coltura floreale (v. definizione), che gode del beneficio di una regolare irrigazione, con acqua propria o con acqua d'affitto.

Orto irriguo arborato

Terreno coltivato come orto irriguo (v. definizione), su cui esistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisca un fattore notevole del reddito del fondo.

Orto pezza e fosso

Appezamento di terreno a ridosso della laguna, coltivato a ortaggi per scopo commerciale, caratterizzato dalla presenza di canali di scolo naturali, di limitate dimensioni, con diritto a sfociare nella laguna.

Orto vivaio con coltura floreale

Terreno coltivato a orto a coltura floreale, in spazi organizzati come vivaio piante ornamentali e floreali (v. definizione)

Palmeto

Terreno occupato da palme spontanee o coltivate.

Pascolo

Terreno che produce erba utilizzabile come foraggio, erba che non si può economicamente falciare e si fa pascolare dal bestiame.

Pascolo arborato

Terreno destinato a pascolo (v. definizione) sul quale insistono alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisce un fattore notevole del reddito del fondo.

Pascolo cespugliato

Terreno pascolativo, sparso di cespugli che limitano a ristrette zone la produzione dell'erba.

Pascolo con bosco ceduo

Terreno destinato a pascolo, su cui insiste un bosco ceduo (v. definizione).

Pascolo con bosco di alto fusto

Terreno destinato a pascolo, su cui insiste un bosco d'alto fusto (v. definizione).

Pascolo con bosco misto

Terreno destinato a pascolo, su cui insiste un bosco misto.

Pereto

Terreno coltivato a peri allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di pere, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Pescheto

Terreno coltivato a peschi allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di pesche, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Pioppeto

Terreno piantato a pioppi.

Pistacchieto

Terreno coltivato a pistacchi, esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Pometo

Terreno coltivato a meli allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di mele, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Prato

Terreno, comunque situato, che produce erba falciabile almeno una volta l'anno.

Prato a marcita

Terreno a prato perenne irrigato con acqua propria o di affitto, non solo nella stagione estiva ma anche nella invernale, che fornisce un taglio almeno di erbe o nell'autunno avanzato o alla fine dell'inverno.

Prato a marcita arborato

Terreno destinato a prato a marcita, sul quale insistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisca un fattore notevole del reddito del fondo.

Prato arborato

Terreno seminativo irriguo arborato in cui insistono alberi come nel seminativo erborato.

Prato irriguo

Terreno a prato perenne come sopra, che goda del beneficio di una regolare irrigazione o con acqua propria o con acqua d'affitto.

Prato irriguo arborato

Terreno a prato arborato, che gode del beneficio di una regolare irrigazione con acqua propria o con acqua d'affitto.

Querceto

Terreno piantato a querce.

Querceto da ghianda

Terreno coltivato a querce allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di ghiande, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Risaia

Terreno fornito di irrigazione propria o di affitto nel quale la coltivazione a riso succede a coltivazioni diverse.

Risaia stabile

Terreno fornito di acqua di irrigazione propria o di affitto, coltivato esclusivamente a riso.

Roseto

Terreno coltivato a rose di ogni specie destinate al commercio.

Salceto

Terreno coltivato a saliceto (v. definizione).

Saliceto

Terreno piantato a salici.

Seminativo

Terreno lavorato con mezzi meccanici senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggiere e industriali.

Seminativo arborato

Seminativo (v. definizione), su cui esistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisca un fattore notevole del reddito del fondo.

Seminativo arborato irriguo

Seminativo come sopra, cui si applichi l'irrigazione come al seminativo irriguo (v. definizione).

Seminativo arborato pezza e fosso

Appezamento di terreno a ridosso della laguna, caratterizzato dalla presenza di canali di scolo naturali, di limitate dimensioni, con diritto a sfociare nella laguna, su cui esistono viti o alberi allineati o sparsi.

Seminativo irriguo

Terreno come sopra, irrigato con acqua propria o di affitto, sia che nell'avvicendamento le coltivazioni richiedano necessariamente l'irrigazione come per esempio il riso, sia che l'irrigazione non sia indispensabile.

Seminativo irriguo arborato

Terreno seminativo irriguo, sul quale insistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisce un fattore notevole del reddito del fondo.

Seminativo pezza e fosso

Appezamento di terreno a ridosso della laguna, caratterizzato dalla presenza di canali di scolo naturali, di limitate dimensioni, con diritto a sfociare nella laguna.

Serra

Coltura al chiuso, in ambienti protetti, di piante ornamentali, di fiori, di ortaggi e di tutte quelle specie colturali che necessitano di protezione e di particolari condizioni di temperatura ed umidità.

Vigneto arborato

Vigneto, sul quale insistono alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisce un fattore notevole del reddito del fondo.

Vigneto frutteto

Terreno coltivato in parte come vigneto ed in parte come frutteto; entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

Vigneto irriguo

Vigneto, che gode del beneficio di una regolare irrigazione con acqua propria o con acqua d'affitto.

Vigneto mandorleto

Terreno coltivato in parte come vigneto ed in parte come mandorleto; entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

Vigneto per uva da tavola

Terreno coltivato a viti allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di uva da tavola, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

Vigneto uliveto

Terreno coltivato in parte come vigneto ed in parte come uliveto; entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

Vivaio

Spazio all'aperto e/o in ambienti chiusi attrezzati a serra, adibito alla coltivazione e/o al ricovero di colture sia da frutto che da ornamento.

Vivaio di piante floreali

Vivaio, adibito esclusivamente alla coltivazione floreale ed ornamentale e/o al ricovero di piante floreali ed ornamentali.