

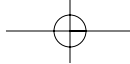
Indice

| | |
|--|-----------|
| Prefazione | XV |
| Parte I – Il metodo estimativo | 1 |
| Capitolo 1 Contenuti, scopi e metodi dell’Estimo | 3 |
| 1.1 Contenuti e scopi | 3 |
| 1.2 Fasi della stima | 4 |
| Quesito di stima | 4 |
| Criteri di stima | 4 |
| Procedimenti di stima | 5 |
| 1.3 Comparazione con i prezzi di mercato | 5 |
| 1.4 Capitalizzazione dei redditi | 6 |
| 1.5 Costo di produzione | 9 |
| 1.6 Valore di trasformazione | 10 |
| 1.7 Valore complementare | 12 |
| 1.8 Costo di surrogazione | 13 |
| 1.9 Procedimento di stima | 14 |
| 1.10 Relazione di stima | 15 |
| 1.11 Etica professionale | 16 |
| <i>Sommario</i> | 17 |
| <i>Termini chiave</i> | 17 |
| Parte II – Estimo rurale | 19 |
| Capitolo 2 Stima dei fondi rustici | 21 |
| 2.1 L’oggetto della valutazione | 21 |
| 2.2 Il mercato fondiario | 21 |
| Contesto economico, sociale, politico e istituzionale | 22 |
| Caratteristiche specifiche | 23 |
| La forma di mercato | 25 |
| 2.3 Stima per comparazione con i prezzi di mercato | 26 |
| Individuazione del segmento di mercato | 27 |

VIII Indice

| | | |
|----------------------------------|---|-----------|
| | Rilevazione di valori di mercato | 27 |
| | Determinazione del valore di stima | 28 |
| 2.4 | Stima per capitalizzazione dei redditi | 31 |
| | Determinazione del beneficio fondiario mediante bilancio preventivo | 32 |
| | Determinazione del beneficio fondiario dal canone d'affitto | 33 |
| | Determinazione del saggio di capitalizzazione | 35 |
| | Determinazione del valore | 36 |
| 2.5 | Stima del valore complementare | 37 |
| | Descrizione dei rapporti funzionali tra le parti di un fondo | 37 |
| | Valutazione del fondo | 39 |
| | Calcolo del valore complementare | 40 |
| | <i>Sommario</i> | 41 |
| | <i>Termini chiave</i> | 42 |
| | <i>Risorse on line</i> | 42 |
| Appendice A | Schema di bilancio per la determinazione del beneficio fondiario | 45 |
| | Struttura aziendale | 45 |
| | Costi e ricavi di gestione | 48 |
| Capitolo 3 | Stima delle colture arboree da frutto | 53 |
| 3.1 | Cicli e sistemi produttivi | 53 |
| 3.2 | Sistemi arborei misti | 54 |
| 3.3 | Sistemi arborei specializzati | 58 |
| | Procedimenti analitici | 58 |
| | Procedimenti comparativi | 60 |
| | <i>Sommario</i> | 61 |
| | <i>Termini chiave</i> | 61 |
| | <i>Linkografia</i> | 61 |
| Capitolo 4 | Stima dei fabbricati rurali | 63 |
| 4.1 | Definizione di fabbricato rurale | 63 |
| 4.2 | Fabbricati per l'esercizio dell'attività agricola | 63 |
| 4.3 | Fabbricati da ristrutturare | 66 |
| | Comparazione con i prezzi di mercato | 67 |
| | Valore di trasformazione | 68 |
| | <i>Sommario</i> | 71 |
| | <i>Termini chiave</i> | 71 |
| | <i>Risorse on line</i> | 71 |
| Capitolo 5 | Stima dei frutti pendenti | 73 |
| | <i>Sommario</i> | 75 |
| | <i>Termini chiave</i> | 76 |
| | <i>Risorse on line</i> | 76 |
| Parte III – Estimo civile | | 77 |

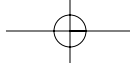
| | | |
|--------------------|---|------------|
| Capitolo 6 | Stima dei fabbricati civili | 79 |
| 6.1 | L'oggetto della valutazione | 79 |
| 6.2 | Il mercato immobiliare | 80 |
| | Contesto economico, sociale, politico e istituzionale | 80 |
| | Caratteristiche estrinseche | 84 |
| | Caratteristiche intrinseche | 85 |
| 6.3 | Stima per comparazione con i prezzi di mercato | 87 |
| | Individuazione del segmento di mercato | 87 |
| | Rilevazione dei valori di compravendita | 88 |
| | Determinazione mediante comparazione del valore di stima | 89 |
| 6.4 | Il costo di costruzione | 94 |
| | Determinazione del valore dell'area | 94 |
| | Determinazione del costo di costruzione a nuovo | 94 |
| | Determinazione del costo deprezzato | 95 |
| | Determinazione del valore del fabbricato | 96 |
| 6.5 | La stima per capitalizzazione dei redditi | 97 |
| | Determinazione del reddito netto | 97 |
| | Determinazione del saggio di capitalizzazione | 99 |
| | Determinazione del valore | 100 |
| 6.6 | La stima dei fabbricati da ristrutturare | 101 |
| | Comparazione con i prezzi di mercato | 101 |
| | Valore di trasformazione | 102 |
| | <i>Sommario</i> | 106 |
| | <i>Termini chiave</i> | 106 |
| | <i>Risorse on line</i> | 107 |
| Appendice B | Integrazione alla stima dei fabbricati civili | 109 |
| B.1 | I numeri del mercato immobiliare in Italia | 109 |
| B.2 | Le misure di consistenza dei fabbricati | 110 |
| B.3 | La regressione multipla | 112 |
| B.4 | Il computo metrico estimativo | 113 |
| Capitolo 7 | Stima delle aree edificabili e del diritto di superficie | 115 |
| 7.1 | L'oggetto della valutazione | 115 |
| 7.2 | Il mercato delle aree edificabili | 116 |
| 7.3 | Criteri di stima delle aree edificabili | 117 |
| | La stima per comparazione | 117 |
| | La stima del valore di trasformazione | 119 |
| 7.4 | Stima del diritto di superficie | 122 |
| | Oggetto della stima | 122 |
| | Criteri e procedimenti di valutazione | 122 |
| | <i>Sommario</i> | 124 |
| | <i>Termini chiave</i> | 124 |
| | <i>Risorse on line</i> | 125 |
| Appendice C | Integrazione alla stima delle aree edificabili | 127 |
| C.1 | La pianificazione urbanistica | 127 |
| C.2 | Le opere di urbanizzazione e i costi insediativi | 129 |



X Indice

| | | |
|---------------------------------|--|------------|
| Capitolo 8 | Stima di fabbricati e impianti industriali | 131 |
| 8.1 | L'oggetto della valutazione | 131 |
| 8.2 | La stima dei fabbricati industriali | 132 |
| | Il costo di costruzione | 132 |
| | Il valore di capitalizzazione | 133 |
| | La stima per comparazione | 134 |
| | Il valore di trasformazione | 135 |
| 8.3 | La stima di macchine e impianti | 135 |
| | <i>Sommario</i> | 136 |
| | <i>Termini chiave</i> | 136 |
| | <i>Risorse on line</i> | 137 |
| Capitolo 9 | Stima delle cave | 139 |
| 9.1 | L'oggetto della valutazione | 139 |
| 9.2 | Criteri e procedimenti di stima | 140 |
| | Analisi delle caratteristiche del giacimento e delle modalità di sfruttamento | 141 |
| | Determinazione del reddito netto | 141 |
| | Determinazione del valore residuo del terreno | 142 |
| | Determinazione del saggio di attualizzazione | 143 |
| | Calcolo del valore | 143 |
| | <i>Sommario</i> | 144 |
| | <i>Termini chiave</i> | 144 |
| | <i>Risorse on line</i> | 144 |
| Capitolo 10 | Stime condominiali | 145 |
| 10.1 | L'oggetto della valutazione | 145 |
| 10.2 | Le tabelle millesimali di proprietà | 146 |
| 10.3 | Le tabelle millesimali di gestione | 150 |
| 10.4 | Il riparto delle spese | 152 |
| 10.5 | Il diritto di sopraelevazione | 153 |
| | <i>Sommario</i> | 154 |
| | <i>Termini chiave</i> | 154 |
| | <i>Risorse on line</i> | 155 |
| Capitolo 11 | Contabilità dei lavori | 157 |
| 11.1 | Le fasi della realizzazione di un'opera | 157 |
| 11.2 | Il progetto | 158 |
| 11.3 | Il capitolato d'oneri o capitolato d'appalto | 160 |
| 11.4 | La contabilità dei lavori | 161 |
| | <i>Sommario</i> | 162 |
| | <i>Termini chiave</i> | 163 |
| | <i>Risorse on line</i> | 164 |
| Parte IV – Estimo legale | | 165 |
| Capitolo 12 | Stime inerenti alle espropriazioni per pubblica utilità | 167 |
| 12.1 | Aspetti procedurali | 167 |

| | |
|--|------------|
| Definizione di espropriazione per pubblica utilità | 167 |
| Fasi del procedimento espropriativo | 169 |
| Retrocessione totale e parziale | 172 |
| Reiterazione del vincolo | 172 |
| 12.2 Criteri generali di valutazione dell'indennità di espropriazione | 173 |
| 12.3 Valutazione dell'indennità di espropriazione delle aree edificabili | 174 |
| Indennità provvisoria | 174 |
| Corrispettivo di cessione volontaria | 175 |
| Indennità definitiva | 176 |
| 12.4 Indennità di espropriazione di aree edificate | 178 |
| 12.5 Indennità di espropriazione delle aree non edificabili | 178 |
| Indennità provvisoria | 178 |
| Corrispettivo di cessione volontaria | 179 |
| Indennità definitiva | 180 |
| 12.6 Indennità aggiuntive | 181 |
| 12.7 Occupazione temporanea | 181 |
| <i>Sommario</i> | 184 |
| <i>Termini chiave</i> | 184 |
| <i>Risorse on line</i> | 185 |
| Appendice D Tabella dei valori agricoli medi (VAM) della Provincia di Bologna anno 2003 | 187 |
| Identificazione delle regioni agrarie | 187 |
| Capitolo 13 Stime inerenti alle servitù prediali | 191 |
| 13.1 Riferimenti normativi | 191 |
| 13.2 Servitù di acquedotto coattivo | 192 |
| 13.3 Altre servitù regolate dal codice civile | 195 |
| 13.4 Servitù di elettrodotto coattivo | 195 |
| <i>Sommario</i> | 196 |
| <i>Termini chiave</i> | 196 |
| <i>Risorse on line</i> | 197 |
| Capitolo 14 Valutazione dei miglioramenti fondiari | 199 |
| 14.1 Oggetto e scopi della valutazione | 199 |
| 14.2 Il giudizio di convenienza all'esecuzione di un miglioramento fondiario | 199 |
| 14.3 Stima dell'indennità spettante per miglioramenti eseguiti su fondo altrui | 201 |
| Affittuario | 203 |
| Mezzadro | 203 |
| Usufruttuario | 203 |
| Enfiteuta | 203 |
| Altre figure | 204 |
| <i>Sommario</i> | 204 |
| <i>Termini chiave</i> | 204 |
| <i>Risorse on line</i> | 205 |
| Capitolo 15 Stime inerenti al diritto di usufrutto | 207 |
| 15.1 Significato e contenuto del diritto di usufrutto | 207 |

**XII** Indice

| | | |
|--------------------|--|------------|
| 15.2 | Determinazione del valore del diritto di usufrutto | 208 |
| 15.3 | Determinazione del valore della nuda proprietà | 209 |
| | <i>Sommario</i> | 210 |
| | <i>Termini chiave</i> | 210 |
| | <i>Risorse on line</i> | 210 |
| Capitolo 16 | Stima dei danni | 211 |
| 16.1 | Definizione di danno | 211 |
| 16.2 | I danni assicurabili | 212 |
| | Il contratto assicurativo | 212 |
| | Il risarcimento dei danni assicurabili | 212 |
| 16.3 | La stima dei danni da incendio | 213 |
| 16.4 | La stima dei danni alle colture arboree | 214 |
| 16.5 | La stima dei danni da inquinamento | 215 |
| 16.6 | La stima dei danni da grandine | 215 |
| | <i>Sommario</i> | 216 |
| | <i>Termini chiave</i> | 217 |
| | <i>Risorse on line</i> | 217 |
| Capitolo 17 | Stime cauzionali | 219 |
| 17.1 | Riferimenti normativi | 219 |
| 17.2 | Stima del valore cauzionale | 220 |
| 17.3 | Calcolo dell'importo del finanziamento | 221 |
| | <i>Sommario</i> | 222 |
| | <i>Termini chiave</i> | 223 |
| | <i>Risorse on line</i> | 223 |
| Appendice E | I mutui | 225 |
| Capitolo 18 | Stime inerenti alle successioni e divisioni | 227 |
| 18.1 | Riferimenti normativi | 227 |
| 18.2 | Determinazione della massa ereditaria | 229 |
| 18.3 | Calcolo delle quote di diritto | 232 |
| 18.4 | La formazione delle quote di fatto | 232 |
| | <i>Sommario</i> | 233 |
| | <i>Termini chiave</i> | 234 |
| | <i>Risorse on line</i> | 234 |
| Capitolo 19 | Consulenza tecnica e arbitrato | 235 |
| 19.1 | La soluzione delle controversie | 235 |
| 19.2 | La via giudiziaria | 235 |
| 19.3 | L'arbitrato o compromesso | 236 |
| | <i>Sommario</i> | 237 |
| | <i>Termini chiave</i> | 237 |
| | <i>Risorse on line</i> | 238 |

| | |
|--|------------|
| Parte V – Valutazione dei progetti | 239 |
| Capitolo 20 Valutazione economica dei progetti | 241 |
| 20.1 Oggetto e scopo della valutazione | 241 |
| 20.2 La valutazione dell'investimento | 243 |
| Analisi del progetto | 244 |
| Fissazione dell'orizzonte temporale | 244 |
| Determinazione delle uscite e delle entrate | 244 |
| Scelta del saggio di sconto | 249 |
| Calcolo dei parametri di valutazione | 250 |
| Scelta dei parametri di valutazione | 254 |
| Analisi della sensitività dei risultati | 255 |
| <i>Termini chiave</i> | 257 |
| <i>Risorse on line</i> | 258 |
| Capitolo 21 Valutazione ambientale dei progetti | 259 |
| 21.1 Il problema ambientale e l'estimo | 259 |
| 21.2 La valutazione d'impatto ambientale | 261 |
| 21.3 La valutazione dei beni ambientali | 263 |
| <i>Sommario</i> | 264 |
| <i>Termini chiave</i> | 264 |
| Appendice F L'analisi multicriteriale | 267 |
| Parte VI – Catasto | 269 |
| Capitolo 22 Catasto terreni | 271 |
| 22.1 Scopi e struttura del Catasto | 271 |
| 22.2 Le fasi catastali | 272 |
| Formazione | 272 |
| Pubblicazione e attivazione | 274 |
| Conservazione | 274 |
| 22.3 I documenti e le pratiche catastali | 275 |
| <i>Sommario</i> | 276 |
| <i>Termini chiave</i> | 277 |
| <i>Risorse on line</i> | 278 |
| Capitolo 23 Catasto fabbricati | 279 |
| 23.1 Scopi e struttura del Catasto | 279 |
| 23.2 Le fasi catastali | 280 |
| Formazione | 280 |
| Pubblicazione e attivazione | 283 |
| Conservazione | 283 |
| 23.3 I documenti e le pratiche catastali | 283 |
| <i>Sommario</i> | 284 |
| <i>Termini chiave</i> | 285 |
| <i>Risorse on line</i> | 285 |

XIV Indice

| | |
|--|------------|
| Parte VII – Calcolo finanziario | 287 |
| Capitolo 24 Elementi di calcolo finanziario | 289 |
| 24.1 Le diverse forme dell'interesse | 289 |
| 24.2 Interesse semplice | 290 |
| 24.3 Interesse composto annuo | 293 |
| 24.4 Periodicità | 295 |
| 24.5 Annualità | 296 |
| Annualità costanti posticipate limitate | 296 |
| Annualità costanti posticipate illimitate | 299 |
| 24.6 Poliannualità | 300 |
| Poliannualità costanti posticipate limitate | 300 |
| Poliannualità costanti posticipate illimitate | 302 |
| 24.7 Periodicità anticipate | 302 |
| 24.8 Interesse convertibile | 303 |
| Appendice G Esempi di tavole finanziarie | 307 |
| Casi di studio | 311 |
| Indice analitico | 313 |