

INDICE

Introduzione	1
Cap. 1 Economia, ambiente e contesti estimativi: alcuni riferimenti preliminari	5
1. Equilibrio di mercato e prezzo	5
2. La domanda di immobili	6
3. La rendita assoluta e differenziale	10
4. Fallimenti del mercato e problematiche estimative	16
4.1 Potere monopolistico	17
4.2 Asimmetrie informative	18
4.3 Illusione monetaria e anomalie cognitive	19
4.3.1 Euristiche	19
4.3.2 Frame effect	20
4.3.3 Illusione monetaria	21
Cap. 2 Estimo generale	23
1. Il mercato dei beni immobili	23
2. Caratteri delle stime	25
3. Tipi di valore (aspetti economici dei beni)	32
3.1 <i>Valore di mercato</i>	36
3.2 <i>Valore di costo</i>	39
3.3 <i>Valore di trasformazione</i>	40
3.4 <i>Valore di surrogazione</i>	41
3.5 <i>Valore Complementare</i>	41
4. Procedure e modelli estimativi	44
4.1 <i>Le procedure per la stima del valore di mercato</i>	44
4.1.1 Procedure basate sulla comparazione dei prezzi di mercato (<i>Price Comparison Approach</i>)	44
4.1.2 Procedure basate sull'analisi dei redditi (<i>Income Approach</i>)	82
4.1.3 Procedure basate sull'analisi dei costi (<i>Cost Approach</i>)	93
4.2 <i>Le procedure per la stima del valore di trasformazione</i>	103
4.2.1 Premessa	103
4.2.2 Le fasi della stima del valore di trasformazione	103
4.3 <i>Le procedure di stima basate del valore di surrogazione</i>	105
4.3.1 Premessa	105

4.3.2	Le fasi della stima del valore di surrogazione	105
4.4	<i>Le procedure per la stima del valore complementare</i>	106
4.4.1	Premessa	106
4.4.2	Le fasi della stima del valore complementare	107
Cap. 3	Stima dei beni agro-forestali	111
1.	La domanda di terra e l'individuazione del segmento di mercato	111
1.1	<i>Premessa</i>	111
1.2	<i>La domanda economico-agraria</i>	113
1.3	<i>La domanda patrimoniale e finanziaria</i>	120
2.	Il mercato fondiario	126
3.	Classificazione dei fondi e problematiche estimative	136
4.	La stima del più probabile prezzo di compravendita	138
4.1	<i>Price Comparison Approach</i>	138
4.1.1	Stime a cancelli aperti	139
4.1.2	Stime a cancelli chiusi	141
4.1.3	Modelli di stima	142
4.2	<i>Income Approach</i>	156
4.2.1	La stima del Bf tramite il bilancio preventivo	157
4.2.2	La stima del Bf tramite il mercato degli affitti	158
5.	Stima dei danni e/o della perdita di valore dei fondi rustici	160
5.1	<i>Stima dei danni diretti</i>	160
5.2	<i>Stima dei danni indiretti</i>	164
Cap. 4	La stima dei fabbricati rurali	169
1.	Premessa	169
2.	Stima delle abitazioni	170
2.1	<i>La domanda di abitazioni</i>	170
2.2	<i>Il mercato della casa</i>	172
2.3	<i>L'individuazione del segmento di mercato</i>	178
3.	Stima degli annessi rustici	186
4.	Metodologia di stima e casistiche estimative	187
4.1	<i>Price Comparison Approach</i>	190
4.1.1	Comparazione semplice	192
4.1.2	Market Comparison Approach	196
4.2	<i>Income Approach</i>	202
5.	Il valore di costo	202

Cap. 5 La stima dei frutteti e dei vigneti	203
1. Premessa	203
2. Stima di un appezzamento	204
2.1 <i>Income Approach</i>	204
2.2 <i>Procedure dirette e miste</i>	206
3. Stima di un'azienda	207
Cap. 6 La stima dei boschi e degli arboreti	209
1. Premessa	209
2. Il valore di macchiatico	209
3. Le procedure di stima	210
3.1 <i>Stima di arboreti coetanei</i>	210
3.2 <i>Popolamenti coetanei a produzione periodica</i>	211
3.3 <i>Popolamenti disetanei a produzione periodica</i>	213
3.4 <i>Popolamenti coetanei o disetanei assestati per un prodotto annuo</i>	215
Cap. 7 Le aggiunte e le detrazioni	217
1. Premessa	217
2. Le aggiunte	217
2.1 <i>Frutti pendenti</i>	218
2.2 <i>Anticipazioni colturali</i>	219
2.3 <i>Fabbricati eccedenti la dotazione ordinaria o nuovi</i>	219
2.4 <i>Aumenti temporanei di reddito</i>	220
3. Le detrazioni	220
3.1 <i>Diminuzioni temporanee di reddito</i>	220
3.2 <i>Spese necessarie per riportare il fondo in condizioni ordinarie</i>	221
3.3 <i>Presenza di mutui ipotecari residui</i>	221
3.4 <i>Usufrutto, uso, abitazione e vitalizio</i>	221
3.5 <i>Servitù reali passive</i>	222
3.6 <i>Vincoli di natura ambientale o urbanistica</i>	223
Cap. 8 Miglioramenti fondiari	225
1. Premessa	225
2. La convenienza degli investimenti fondiari	225
2.1 <i>Incrementi di valore</i>	226
2.2 <i>Incrementi di reddito</i>	226
2.3 <i>Fruttuosità dell'investimento</i>	227

Cap. 9 Usufrutto, uso e abitazione	229
1. L'usufrutto	229
2. Uso e abitazione	230
3. I quesiti estimativi	231
3.1 <i>Valutazione del diritto di usufrutto</i>	231
3.2 <i>Valutazione della nuda proprietà</i>	232
4. Indennità spettante a chi ha effettuato un miglioramento su un fondo altrui	234
Cap. 10 Stime relative alle servitù prediali	237
1. Premessa	237
2. Servitù da acquedotto	238
3. Scarico coattivo e bonifica	240
4. Passaggio coattivo	241
5. Somministrazione di acqua ad un edificio o a un fondo e derivazione di acque	242
6. Elettrodotto coattivo	242
6.1 <i>Le disposizioni del Codice Civile e del Testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici</i>	242
6.2 <i>Le normative regionali</i>	245
6.3 <i>La normativa sulla distanza delle residenze dai campi elettromagnetici</i>	247
6.4 <i>Il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità</i>	249
6.5 <i>Alcune osservazioni di sintesi</i>	250
7. Metanodotto	251
8. Servitù militari	252
Cap. 11 Espropriazioni per pubblica utilità	255
1. Premessa	255
2. Le fasi della procedura di esproprio	256
2.1 <i>Vincolo preordinato d'esproprio</i>	257
2.2 <i>Dichiarazione di pubblica utilità</i>	257
2.3 <i>Determinazione provvisoria dell'indennità di espropriazione</i>	259
3. Criteri per la determinazione dell'indennità di esproprio	260
3.1 <i>Determinazione dell'indennità nel caso di aree edificate (art. 38)</i>	261
3.2 <i>Determinazione dell'indennità nel caso di aree edificabili (art. 37)</i>	261
3.3 <i>Determinazione dell'indennità nel caso di aree non edificabili (art. 40)</i>	263
3.4 <i>L'indennità nel caso di espropri parziali</i>	265
3.5 <i>Indennità di occupazione temporanea</i>	266

APPENDICE 1 - Elementi di Statistica applicata all'estimo	267
APPENDICE 2 - Nozioni di calcolo finanziario	293
BIBLIOGRAFIA	301