**Indice**

Estimo generale

**1 I principi dell’estimo**

1.1 Che cos’è l’estimo

1.1.1 Evoluzione storica della disciplina estimativa

1.2 I principi basilari dell’estimo italiano

1.3 Gli aspetti economici di stima

1.3.1 Valore di mercato

1.3.2 Valore di costo

1.3.3 Valore di capitalizzazione (o di rendimento)

1.3.4 Valore di trasformazione

1.3.5 Valore complementare

1.3.6 Valore di surrogazione

1.4 Il metodo di stima

1.4.1 La comparazione

1.4.2 Il principio dell’ordinarietà

1.4.3 Correzioni del valore ordinario

1.4.4 Le fasi della stima

1.5 La relazione di stima

Estimo rurale

**2 Stima dei fondi rustici**

2.1 Introduzione

2.1.1 Descrizione del fondo

2.1.2 Criteri di stima

2.2 Valore di mercato

2.2.1 Il mercato dei fondi rustici

2.2.2 Il metodo di stima

2.2.3 Procedimento sintetico

2.2.4 Procedimento analitico

2.2.5 Correzioni del valore ordinario

2.2.6 Procedimento per valori unitari

2.3 Valore complementare

2.4 Valore di trasformazione

2.4.1 Il fondo suscettibile di miglioramento

2.4.2 Procedimento sintetico

2.4.3 Procedimento analitico

2.5 Valore di capitalizzazione

2.5.1 Il saggio di capitalizzazione

**3 Stima degli arboreti**

3.1 Introduzione

3.1.1 Tipi di arboreto

3.1.2 Il ciclo economico dell’arboreto

3.2 Valore della terra nuda

3.2.1 Valore di capitalizzazione

3.3 Valore in un anno intermedio

3.3.1 Metodo dei redditi passati

3.3.2 Metodo dei redditi futuri

3.3.3 Metodo del ciclo fittizio

3.3.4 Considerazioni sulla scelta del metodo

3.3.5 Criterio misto

3.4 Valore del soprassuolo

3.4.1 Valore di mercato

3.4.2 Metodo dei redditi passati

3.4.3 Metodo dei redditi futuri

3.5 Età del massimo tornaconto

**4 Stima delle scorte**

4.1 Generalità

4.2 Bestiame

4.2.1 Valore di mercato

4.3 Macchine

4.4 Prodotti di scorta

4.5 Rimanenze di mezzi produttivi

**5 Stima dei prodotti in corso di maturazione**

5.1 Generalità

5.2 Frutti pendenti

5.3 Anticipazioni colturali

5.4 Scelta del criterio di stima

**6 Stima dei fabbricati rurali e delle aree edificabili**

6.1 Stima dei fabbricati rurali

6.1.1 Generalità

6.1.2 Criteri di stima

6.1.3 Valore di mercato

6.1.4 Valore di costo

6.1.5 Valore di trasformazione

6.2 Stima delle aree edificabili

6.2.1 Valore di mercato

6.2.2 Valore di trasformazione

6.2.3 Valore complementare

**7 Ripartizione delle spese consortili**

7.1 Generalità

7.1.1 Normativa essenziale

7.1.2 I consorzi

7.1.3 Criteri generali di ripartizione delle spese

7.2 Consorzio di bonifica

7.2.1 Indice idraulico

7.2.2 Indice economico

7.3 Consorzio d’irrigazione

7.3.1 Ripartizione delle spese

7.4 Consorzi stradali

7.4.1 Criteri di ripartizione delle spese

**8 Stima delle cave**

8.1 Generalità

8.2 Valutazione

8.2.1 Stima di una cava in corso di utilizzo

8.2.2 Stima di una cava esausta o prossima all’esaurimento

**9 Stima dei boschi**

9.1 Generalità

9.1.1 Elementi di selvicoltura

9.1.2 Elementi di dendrometria

9.1.3 Criteri di stima

9.2 Valore di trasformazione del soprassuolo

9.3 Valore di mercato

9.3.1 Procedimento sintetico-comparativo

9.3.2 Procedimento misto

Standard internazionali di valutazione

**10 Principi di stima secondo gli IVS**

10.1 Che cosa sono gli IVS?

10.2 Le basi del valore

10.2.1 Principi valutativi

10.2.2 Tipi di valore

10.2.3 Ordinarietà e *Highest and Best Use* (HBU)

10.3 Procedimenti (o metodi) di stima

10.3.1 Metodo del confronto di mercato

10.3.2 Metodo del reddito

10.3.3 Metodo del costo

10.4 Rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche immobiliari

10.4.1 Caratteristiche immobiliari

10.4.2 Misurazioni

10.4.3 Rapporti mercantili

10.4.4 La rilevazione dei dati immobiliari

10.5 Operazioni conclusive

10.5.1 Il rapporto di valutazione

10.5.2 Il riesame

10.5.3 Il codice di condotta

**11 Stima di un fondo rustico con il MCA**

11.1 Introduzione

11.2 Metodo del confronto di mercato

11.2.1 Procedura di stima

11.2.2 Caratteristiche immobiliari

11.2.3 Tabella dati (*sales summary grid*)

11.2.4 Aggiustamento (*adjustment*)

11.2.5 Tabella di valutazione (*sales adjustment grid*)

11.2.6 Sintesi valutativa (*reconciliation*)

11.3 Metodo del confronto di mercato con il sistema di stima

Estimo legale

**12 Stima dei danni**

12.1 Generalità

12.1.1 Il danno e il suo risarcimento

12.1.2 Il contratto di assicurazione

12.2 Danni causati dalle calamità naturali e da eventi eccezionali

12.2.1 Introduzione

12.2.2 L’assicurazione agricola agevolata

12.2.3 Stima del danno

12.3 Danni causati dalla sottrazione di acque irrigue

12.3.1 Fonti di inquinamento

12.3.2 Stima del danno

12.4 Danni causati ai fabbricati da incendio

12.4.1 Procedura di risarcimento

12.4.2 Stima del danno

**13 Espropriazioni per causa di pubblica utilità**

13.1 Normativa essenziale

13.1.1 Le fonti della normativa

13.1.2 Il testo unico

13.1.3 Oggetto dell’espropriazione

13.2 L’iter espropriativo

13.2.1 I soggetti dell’espropriazione

13.2.2 Le fasi dell’espropriazione

13.3 L’indennità di esproprio

13.3.1 Criteri generali

13.3.2 Aree edificabili

13.3.3 Aree edificate

13.3.4 Aree non edificabili

13.4 Il prezzo di cessione volontaria

13.4.1 Aree edificabili

13.4.2 Aree legittimamente edificate

13.4.3 Aree non edificabili

13.5 La retrocessione dei beni espropriati

13.6 L’occupazione temporanea

13.6.1 Indennità

**14 Usufrutto**

14.1 Normativa essenziale

14.1.1 Costituzione e durata

14.1.2 Oggetto

14.1.3 Spese a carico dell’usufruttuario e del nudo proprietario

14.2 Valore dell’usufrutto

14.2.1 Criteri di stima

14.2.2 Reddito ritraibile dall’usufruttuario da un fondo rustico

14.2.3 Reddito netto ritraibile dall’usufruttuario da un fabbricato

14.2.4 Durata dell’usufrutto

14.2.5 Saggio di capitalizzazione

14.3 Valore della nuda proprietà

14.3.1 Procedimento alternativo

14.4 Miglioramenti eseguiti dall’usufruttuario

14.4.1 Indennità di miglioramento

14.4.2 Valore della nuda proprietà di un immobile migliorato

**15 Servitù prediali**

15.1 Normativa essenziale

15.1.1 Generalità

15.1.2 Servitù di passaggio

15.1.3 Servitù di acquedotto e scarico coattivo

15.1.4 Servitù per infrastrutture lineari energetiche e per le telecomunicazioni

15.2 Stima dell’indennità

15.2.1 Criteri generali di indennizzo

15.2.2 Indennità per la servitù di passaggio

15.2.3 Indennità per la servitù acquedotto e scarico coattivo

15.2.4 Indennità per le servitù elettrodotto e metanodotto

**16 Diritto di superficie**

16.1 Normativa essenziale

16.1.1 Il diritto di superficie nell’edilizia convenzionata

16.2 Valore del diritto

16.2.1 Diritto di durata limitata

16.2.2 Diritto di durata illimitata

**17 Rendite**

17.1 Rendite perpetue

17.1.1 Normativa essenziale

17.1.2 Prezzo del riscatto

17.1.3 Valore di un immobile gravato da rendita fondiaria

17.2 Rendite vitalizie

17.2.1 Rata del vitalizio

17.2.2 Valore del vitalizio e dell’immobile gravato da vitalizio

**18 Successioni ereditarie**

18.1 Normativa essenziale

18.1.1 Generalità

18.1.2 Successione legittima

18.1.3 Successione testamentaria

18.1.4 Successione necessaria

18.1.5 Fasi della successione

18.2 L’asse ereditario

18.2.1 La comunione ereditaria

18.2.2 La riunione fittizia

18.3 La divisione

18.3.1 Il progetto della divisione

18.3.2 Quote di diritto

18.3.3 Quote di fatto

18.4 La dichiarazione di successione

Estimo ambientale

**19 Criteri di stima dei beni ambientali**

19.1 Introduzione

19.1.1 L’estimo ambientale

19.1.2 Il valore d’uso sociale

19.1.3 Caratteristiche economiche dei beni pubblici

19.2 Metodologie estimative dei beni ambientali

19.2.1 Metodi monetari

19.2.2 Metodi non monetari

**20 Analisi costi-benefici**

20.1 Finalità e caratteristiche dell’ACB

20.2 Valutazione dei costi e dei benefici

20.2.1 Criteri e limiti dell’ACB nell’analisi economica

20.2.2 Determinazione dei costi

20.2.3 I prezzi ombra

20.2.4 Il saggio di sconto

20.3 Criteri di giudizio

20.3.1 Valore attuale netto

20.3.2 Saggio di rendimento interno

20.3.3 Altri metodi di giudizio

**21 Valutazioni d’impatto ambientale**

21.1 Introduzione

21.1.1 Principi generali

21.2 Le valutazioni ambientali

21.2.1 La valutazione ambientale strategica (VAS)

21.2.2 La valutazione d’impatto ambientale (VIA)

21.2.3 L’autorizzazione integrata ambientale (AIA)

21.3 Lo studio d’impatto ambientale

21.3.1 Norme tecniche per lo studio d’impatto ambientale

21.3.2 Gli indicatori ambientali

21.3.3 Individuazione degli impatti

21.3.4 Misura degli impatti

21.3.5 Confronto tra le alternative progettuali

Estimo catastale

**22 Catasto dei terreni**

22.1 Generalità

22.1.1 Catasto dei terreni e dei fabbricati

22.1.2 L’Agenzia delle entrate

22.1.3 Le origini storiche del catasto italiano

22.1.4 Le caratteristiche del catasto italiano

22.1.5 Le fasi del catasto

22.2 Formazione

22.2.1 Operazioni topografiche

22.2.2 Operazioni estimative

22.2.3 Calcolo del reddito dominicale e del reddito agrario

22.2.4 Le revisioni degli estimi

22.3 Pubblicazione e attivazione

22.3.1 La partita catastale

22.4 Il sistema informativo catastale

22.4.1 La visura

22.5 Conservazione

22.5.1 Variazioni soggettive (la voltura)

22.5.2 Variazioni oggettive

22.5.3 Atti di aggiornamento geometrico

**23 Catasto dei fabbricati**

23.1 Dall’unità d’Italia al catasto attuale

23.2 Formazione

23.2.1 Normativa

23.2.2 Rilievo geometrico

23.2.3 Operazioni estimative

23.2.4 Formazione delle tariffe e delle rendite catastali

23.2.5 Pubblicazione e attivazione

23.3 Conservazione

23.3.1 Dichiarazione delle unità immobiliari urbane

L’attività professionale del perito

**24 L’attività professionale del perito**

24.1 Il contesto estimativo

24.2 La mediazione civile

24.3 Il processo civile

24.3.1 Attività del CTU

24.4 L’arbitrato

24.5 Le esecuzioni immobiliari

24.6 Le stime cauzionali

Marketing

**25 Il marketing dei prodotti agricoli e alimentari**

25.1 Definizioni e concetti di base

25.2 La segmentazione del mercato

25.2.1 Il processo di segmentazione

25.2.2 Tipologie di marketing

25.3 Il marketing analitico

25.3.1 Analisi della domanda

25.3.2 Analisi della concorrenza

25.4 Il marketing strategico

25.5 Il marketing agroalimentare

25.5.1 I prodotti agricoli

25.5.2 I prodotti alimentari

**26 Il processo di marketing**

26.1 Introduzione

26.2 La ricerca di mercato

26.2.1 La conoscenza del mercato

26.2.2 L’analisi del mercato

26.2.3 L’analisi sul consumatore

26.3 La strategia di marketing

26.3.1 Il prodotto

26.3.2 Il prezzo

26.3.3 La distribuzione

26.3.4 La pubblicità e la promozione come tecniche di comunicazione

26.4 Pianificazione di marketing e implementazione

26.5 Il controllo e la valutazione dei risultati

**27 Elementi di marketing territoriale**

27.1 Il territorio

27.2 L’applicazione del marketing all’offerta territoriale

27.3 La ricerca di mercato nel marketing territoriale

27.4 Il marketing mix territoriale

La politica agraria dell’Unione Europea

**28 L’Unione Europea**

28.1 Le tappe della storia dell’Unione Europea

28.2 Le istituzioni dell’Unione Europea

28.2.1 Il Consiglio

28.2.2 La Commissione

28.2.3 Il Parlamento

28.2.4 La Corte di giustizia

28.2.5 La Corte dei conti

28.3 Gli strumenti normativi

28.3.1 Gli atti giuridici

**29 La politica agraria comune (PAC)**

29.1 Introduzione

29.1.1 Nascita ed evoluzione della PAC

29.1.2 I fondi per il sostegno alla PAC

29.2 Il sostegno dei redditi e dei prezzi

29.2.1 Pagamenti diretti

29.2.2 Sostegno accoppiato

29.2.3 Condizionalità

29.2.4 L’organizzazione comune dei mercati (OCM)

29.3 La politica strutturale

29.3.1 Priorità dello sviluppo rurale europeo

29.3.2 Priorità dello sviluppo rurale italiano

**Prefazione**

Il *Nuovo* *Corso di economia, estimo*, *marketing e legislazione* si propone, rispetto alla precedente edizione, aggiornata e, nel secondo volume, ulteriormente calibrata per la preparazione all’esame di Stato, nel solco delle linee guida ministeriali stabilite per l’insegnamento di questa disciplina nei nuovi Istituti Tecnici. L’ampia trattazione permette eventualmente al docente di selezionare gli argomenti in funzione dei piani didattici personali e dell’istituto.

In questa nuova edizione si è proceduto, in particolare, nella parte di estimo, a una revisione dei capitoli più importanti allo scopo di ottenere una trattazione più semplice e chiara, ma comunque completa e aggiornata secondo i principi della scuola estimativa italiana e internazionale. Le procedure sono state rese più snelle, quando possibile, cercando di conciliare il rigore metodologico e agli aspetti pratici nel contesto della formazione professionale degli istituti tecnici.

Per agevolare l’attività didattica, ogni capitolo è integrato con una breve sintesi dei contenuti e con suggerimenti per supportare il lavoro dell’insegnante con attività pratiche che, nel quinto anno, hanno come obiettivo principale la preparazione all’esame di Stato e alle simulazioni ministeriali che lo precedono. A tale scopo sono stati implementati notevolmente gli esercizi svolti, anche di temi d’esame. Non mancano applicazioni di calcolo estimativo, da eseguire con un computer, con l’utilizzo del foglio di calcolo elettronico.

Il nuovo aspetto grafico è più funzionale all’attività didattica, con informazioni aggiuntive nel colonnino laterale, con l’intenzione di integrare o rendono più interessanti le informazioni essenziali.

I cambiamenti in questa nuova edizione derivano da una riflessione sull’esperienza acquisita “sul campo” per molti anni e dal confronto con i colleghi. Il continuo riferimento alla realtà scolastica e professionale ha permesso di produrre un testo utilizzato da anni, reso sempre attuale dal costante aggiornamento e apprezzato dai docenti e dagli studenti.

Stefano Amicabile