

# Indice

## *Prefazione*

### **Parte prima: Estimo generale**

<b>1</b>	<b>I PRINCIPI DELL'ESTIMO</b> .....	<b>2</b>
1.1	Il giudizio di stima .....	2
1.2	Gli aspetti economici di stima .....	2
1.3	Il metodo di stima .....	3
1.4	I procedimenti di stima .....	4
1.5	I procedimenti per la stima del valore di mercato .....	5
<b>2</b>	<b>L'ATTIVITÀ PROFESSIONALE DEL PERITO</b> .....	<b>8</b>
2.1	Il processo civile .....	8
2.1.1	Attività del CTU .....	10
2.2	Le esecuzioni immobiliari .....	12
2.3	L'arbitrato .....	17
2.4	Le stime cauzionali .....	20
2.4.1	Il mutuo .....	20
2.4.2	Valutazione degli immobili .....	21
2.5	La relazione di stima .....	22

### **Parte seconda: Estimo civile**

<b>3</b>	<b>LA COMPRAVENDITA</b> .....	<b>27</b>
3.1	Fasi della compravendita .....	27
3.1.1	Proposta irrevocabile di acquisto .....	27
3.1.2	Contratto preliminare .....	28
3.1.3	Il rogito .....	30
3.2	La mediazione .....	30
3.2.1	Il franchising .....	32
3.3	Quotazioni di mercato .....	32
3.3.1	Abitazioni .....	32
3.3.2	Località turistiche .....	39
<b>4</b>	<b>LA LOCAZIONE</b> .....	<b>41</b>
4.1	Introduzione .....	41
4.1.1	La locazione e l'affitto .....	41
4.1.2	Il comodato .....	41
4.2	Contratti per uso abitazione .....	42
4.2.1	Generalità .....	42
4.2.2	Contratti a canone libero .....	42

4.2.3	Contratti a canone convenzionato .....	43
4.2.4	Contratti per esigenze abitative di natura transitoria .....	43
4.2.5	Rinnovo, recesso e risoluzione del contratto .....	43
4.2.6	Altre norme contrattuali .....	44
4.2.7	L'ex "equo canone" .....	44
4.3	Contratti a uso diverso da abitazione .....	49
4.4	Registrazione del contratto .....	49
4.5	Normativa .....	50
4.5.1	Legge 27 luglio 1978, n. 392 .....	50
4.5.2	Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (locazione a uso abitazione) .....	57
<b>5</b>	<b>STIMA DEI FABBRICATI .....</b>	<b>68</b>
5.1	Generalità .....	68
5.1.1	Definizioni .....	68
5.1.2	Descrizione del fabbricato .....	68
5.1.3	Criteri di stima .....	72
5.2	Valore di mercato .....	73
5.2.1	Procedimento sintetico monoparametrico .....	73
5.2.2	Procedimento multiparametrico .....	78
5.2.3	Procedimento per capitalizzazione dei redditi .....	80
5.3	Valore di costo .....	80
5.3.1	Generalità .....	80
5.3.2	Costo totale di costruzione .....	81
5.3.3	Procedimento sintetico .....	83
5.3.4	Procedimento analitico .....	85
5.3.5	Coefficiente di vetustà .....	87
5.3.6	Listino prezzi opere edili .....	89
5.4	Valore di trasformazione .....	94
5.4.1	Casi di stima .....	94
5.4.2	Procedimento di stima .....	94
5.4.3	Valore di demolizione .....	95
5.5	Valore complementare .....	96
5.6	Valore di rendimento .....	97
5.6.1	Criteri di stima .....	97
5.6.2	Determinazione del reddito .....	97
5.6.3	Determinazione del saggio di rendimento di un fabbricato .....	99
5.7	Stima dei fabbricati rurali .....	99
5.7.1	Introduzione .....	99
5.7.2	Caratteristiche dei fabbricati rurali per fini fiscali .....	100
5.7.3	Criteri di stima .....	101
<b>6</b>	<b>STIMA DELLE AREE EDIFICABILI .....</b>	<b>103</b>
6.1	Generalità .....	103
6.1.1	Piani urbanistici comunali .....	103
6.1.2	Caratteristiche dell'area edificabile .....	104
6.1.3	Criteri di valutazione .....	106
6.2	Valore di mercato .....	106
6.2.1	Il metodo di stima .....	106
6.2.2	Procedimento sintetico .....	107
6.2.3	Correzioni del valore ordinario .....	107

6.3	Valore di trasformazione .....	108
6.3.1	Stima indiretta del valore di trasformazione .....	110
6.4	Stima di piccole aree edificabili .....	111
<b>7</b>	<b>STIMA DELLE CAVE .....</b>	<b>112</b>
7.1	Generalità .....	112
7.2	Valutazione .....	112
7.2.1	Stima di una cava in corso di utilizzo .....	113
7.2.2	Stima di una cava esausta o prossima all'esaurimento .....	114
<b>8</b>	<b>STIMA DEGLI IMMOBILI SECONDO GLI STANDARD INTERNAZIONALI (IVS) .....</b>	<b>115</b>
8.1	Introduzione .....	115
8.1.1	Che cosa sono gli IVS? .....	115
8.1.2	La procedura di stima secondo gli IVS .....	115
8.1.3	I criteri di stima dell'IVS .....	116
8.2	Stima del MCA .....	118
8.2.1	Introduzione .....	118
8.2.2	Il procedimento di stima .....	118
8.2.3	Considerazioni finali .....	124
<b>9</b>	<b>IL CONDOMINIO .....</b>	<b>126</b>
9.1	Generalità .....	126
9.2	Millesimi di proprietà generale .....	126
9.2.1	Calcolo dei millesimi .....	126
9.3	Ripartizione delle spese condominiali .....	132
9.3.1	Ascensore .....	133
9.3.2	Riscaldamento .....	134
9.3.3	Acqua potabile .....	136
9.3.4	Solai, balconi e terrazzi .....	137
9.3.5	Infiltrazioni d'acqua .....	137
9.3.6	Modificazione di alcune parti comuni .....	138
9.3.7	Uso delle parti comuni .....	138
9.4	Le innovazioni .....	138
9.5	La revisione delle tabelle millesimali .....	139
9.5.1	Revisione per errore .....	139
9.5.2	Revisione per mutate condizioni .....	140
9.6	Il governo del condominio .....	140
9.6.1	Il regolamento di condominio .....	140
9.6.2	L'amministratore .....	140
9.6.3	L'assemblea .....	141
9.6.4	Il bilancio del condominio .....	143
9.7	Sopraelevazione di un fabbricato condominiale .....	144
9.7.1	Indennità di sopraelevazione .....	144
9.7.2	Valore del diritto di sopraelevazione .....	145
9.8	Normativa .....	145
9.8.1	Codice civile .....	145
9.8.2	Regio Decreto 30 marzo 1942, n. 318 - Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie .....	151

## Parte terza: Estimo rurale

<b>10</b>	<b>STIMA DEI FONDI RUSTICI</b>	<b>155</b>
10.1	Generalità	155
10.1.1	Oggetto della stima	155
10.1.2	Identificazione catastale e coerenze	155
10.1.3	Descrizione del fondo	155
10.1.4	Aspetti legali	156
10.1.5	Criteri di stima	156
10.2	Valore di mercato	158
10.2.1	Procedimento sintetico monoparametrico	158
10.2.2	Procedimento per valori unitari	159
10.2.3	Procedimento per capitalizzazione dei redditi	160
10.2.4	Correzioni del valore ordinario	160
10.3	Valore di trasformazione	162
10.3.1	Procedimento	162
10.4	Valore complementare	164
10.5	Valore di capitalizzazione	165
10.6	Quotazioni di mercato dei terreni	165
10.6.1	Unità di misura della superficie agraria	175
<b>11</b>	<b>STIMA DEGLI ARBORETI</b>	<b>177</b>
11.1	Generalità	177
11.1.1	Contesto della stima	177
11.1.2	Caratteristiche	177
11.2	Valore della terra nuda	178
11.2.1	Valore di mercato	178
11.2.2	Valore di capitalizzazione	178
11.3	Valore in un anno intermedio	179
11.3.1	Valore di mercato	179
11.3.2	Valore di costo (metodo dei redditi passati)	179
11.3.3	Valore di trasformazione (metodo dei redditi futuri)	180
11.3.4	Valore di capitalizzazione (metodo del ciclo fittizio)	180
11.4	Valore del soprassuolo	180
11.4.1	Valore del soprassuolo col metodo dei redditi passati	180
11.4.2	Valore del soprassuolo col metodo dei redditi futuri	181
11.4.3	Valore del soprassuolo in caso di reimpianto differito	181
<b>12</b>	<b>STIMA DEI BOSCHI</b>	<b>182</b>
12.1	Generalità	182
12.2	Valore di mercato	182
12.2.1	Procedimento sintetico	182
12.3	Criterio misto	182
12.3.1	Valore della terra nuda	183
12.3.2	Valore di trasformazione del soprassuolo	183
<b>13</b>	<b>STIMA DELLE SCORTE</b>	<b>185</b>
13.1	Generalità	185
13.2	Bestiame	185
13.2.1	Caratteristiche economiche del bestiame	185
13.2.2	Criteri di stima	186

13.3	Macchine .....	186
	13.3.1 Caratteristiche delle macchine .....	186
	13.3.2 Criteri di stima .....	186
13.4	Prodotti di scorta .....	187
	13.4.1 Caratteristiche .....	187
	13.4.2 Criteri di stima .....	187
13.5	Rimanenze di mezzi produttivi .....	187
<b>14</b>	<b>STIMA DEI PRODOTTI IN CORSO DI MATURAZIONE .....</b>	<b>188</b>
14.1	Generalità .....	188
14.2	Frutti pendenti .....	188
	14.2.1 Criteri di stima .....	188
14.3	Anticipazioni colturali .....	189
<b>15</b>	<b>GIUDIZI DI CONVENIENZA DEI MIGLIORAMENTI FONDIARI .....</b>	<b>190</b>
15.1	Generalità .....	190
15.2	Miglioramenti eseguiti dal proprietario .....	190
	15.2.1 Giudizio di convenienza nel periodo illimitato .....	190
	15.2.2 Giudizi di convenienza nel periodo limitato (analisi costi-benefici) .....	192
15.3	Miglioramenti eseguiti dall'affittuario o dall'usufruttuario .....	193
	15.3.1 Giudizio di convenienza .....	193
	15.3.2 Indennità per chi ha eseguito miglioramenti su un fondo altrui .....	194
<b>16</b>	<b>RIPARTIZIONE DELLE SPESE CONSORTILI .....</b>	<b>195</b>
16.1	Generalità .....	195
	16.1.1 Normativa essenziale .....	195
	16.1.2 I consorzi .....	196
	16.1.3 Criteri generali di ripartizione delle spese .....	196
16.2	Consorzio di bonifica .....	198
	16.2.1 Indice idraulico .....	198
	16.2.2 Indice economico .....	199
16.3	Consorzio d'irrigazione .....	200
	16.3.1 Sistemi irrigui .....	200
	16.3.2 Ripartizione delle spese .....	200
16.4	Consorzi stradali .....	201
	16.4.1 Criteri di ripartizione delle spese .....	201
<b>17</b>	<b>BILANCIO ESTIMATIVO DELL'AZIENDA AGRARIA .....</b>	<b>204</b>
17.1	Generalità .....	204
	17.1.1 Tipi di bilancio e di reddito .....	204
	17.1.2 Bilancio del fondo in economia .....	204
	17.1.3 Bilancio del fondo in affitto .....	205
17.2	La produzione lorda vendibile .....	205
17.3	Le spese .....	207
	17.3.1 Quote .....	207
	17.3.2 Spese varie .....	210
	17.3.3 Tributi .....	210
	17.3.4 Salari .....	211
	17.3.5 Stipendi .....	212
	17.3.6 Interessi .....	212
17.4	Calcolo dell' <i>Uls</i> .....	213

<b>18</b>	<b>AFFITTO DEI FONDI RUSTICI</b> .....	<b>215</b>
18.1	Normativa essenziale .....	215
18.1.1	Legge n. 203 del 3 maggio 1982, "Patti agrari" .....	215
18.2	Quotazioni degli affitti .....	221

### **Parte quarta: Ruralistica**

<b>19</b>	<b>L'AMBIENTE AGRARIO</b> .....	<b>231</b>
19.1	I climi italiani .....	231
19.1.1	Classificazione .....	231
19.1.2	Dati statistici .....	232
19.2	Il terreno agrario .....	234
19.2.1	Proprietà fisico-chimiche .....	234
19.2.2	La struttura .....	235
19.2.3	L'acqua .....	235
19.2.4	La sostanza organica .....	236
19.2.5	Le proprietà chimiche .....	236
<b>20</b>	<b>LAVORAZIONI</b> .....	<b>237</b>
20.1	Lavorazioni del terreno .....	237
20.1.1	Lavori preliminari .....	237
20.1.2	Lavori preparatori .....	237
20.2	Lavori colturali .....	237
20.2.1	Semina .....	237
20.2.2	Lavori nell'interfila .....	238
20.2.3	Fertilizzazione .....	238
20.2.4	Difesa delle coltivazioni .....	241
20.2.5	Irrigazione .....	242
20.2.6	Raccolta .....	243
20.3	Lavorazioni per il vigneto e il frutteto .....	243
20.3.1	Impianto .....	243
20.3.2	Fase improduttiva .....	245
20.3.3	Fase produttiva .....	245
20.4	Macchine agricole .....	247
20.4.1	Tempi delle lavorazioni .....	247
20.4.2	Consumi di carburante .....	250
20.4.3	Parco macchine .....	251
<b>21</b>	<b>COLTIVAZIONI ERBACEE</b> .....	<b>252</b>
21.1	Frumento, orzo .....	252
21.2	Mais .....	254
21.3	Riso .....	256
21.4	Bietola da zucchero .....	258
21.5	Soia .....	260
21.6	Girasole .....	261
21.7	Patata .....	262
21.8	Erba medica .....	265
21.9	Prato stabile .....	267
<b>22</b>	<b>COLTIVAZIONI ARBOREE</b> .....	<b>269</b>
22.1	Vite .....	269

22.1.1	Varietà	269
22.1.2	Produzioni	270
22.1.3	Lavorazioni	271
22.1.4	Mezzi tecnici	274
22.2	Pomacee	278
22.2.1	Varietà e portainnesti	278
22.2.2	Produzioni	279
22.2.3	Lavorazioni	280
22.2.4	Mezzi tecnici	281
22.3	Drupacee	284
22.3.1	Varietà	284
22.3.2	Produzioni	284
22.3.3	Lavorazioni	285
22.3.4	Mezzi tecnici	287
22.4	Olivo	289
22.4.1	Varietà	289
22.4.2	Produzioni	289
22.4.3	Lavorazioni	290
22.4.4	Mezzi tecnici	291
22.5	Actinidia (kiwi)	293
22.5.1	Produzioni	293
22.5.2	Lavorazioni	293
22.5.3	Mezzi tecnici	295
<b>23</b>	<b>SELVICOLTURA</b>	<b>296</b>
23.1	Generalità	296
23.1.1	Zone climatico-forestali	296
23.1.2	Tecnica colturale	298
23.2	Dendrometria	299
23.3	Selvicoltura forestale	301
23.3.1	Caratteristiche di alcune essenze forestali	301
23.3.2	Produzione legnosa dei boschi	302
23.4	Pioppicoltura	303
23.4.1	Tecnica colturale	303
<b>24</b>	<b>ZOOTECNIA</b>	<b>306</b>
24.1	Bovini da latte	306
24.1.1	Razze	306
24.1.2	Riproduzione	306
24.1.3	Alimentazione	307
24.1.4	Produzione di latte	309
24.2	Bovini da carne	309
24.2.1	Razze	309
24.2.2	Ciclo di allevamento	310
24.2.3	Alimentazione	310
24.3	Suini	311
24.3.1	Razze	311
24.3.2	Ciclo di allevamento	312
24.3.3	Alimentazione	312
24.4	Valore nutritivo dei foraggi	313

<b>25</b>	<b>FABBRICATI RURALI</b> .....	<b>314</b>
25.1	Ricoveri per bovini .....	314
25.1.1	Bovini da latte .....	314
25.1.2	Bovini da carne .....	316
25.1.3	Vitelli .....	316
25.1.4	Stoccaggio delle deiezioni .....	317
25.2	Ricoveri per suini .....	320
25.3	Altri fabbricati .....	321
<b>26</b>	<b>LISTINO PREZZI</b> .....	<b>323</b>
26.1	Prodotti agricoli .....	323
26.2	Mezzi tecnici .....	327
26.3	Salari, stipendi e contributi agricoli .....	334
26.4	Lavorazioni (noleggi) .....	335
26.5	Opere di miglioramento fondiario .....	338
26.6	Macchine agricole .....	340

## **Parte quinta: Estimo legale**

<b>27</b>	<b>STIMA DEI DANNI NEL CONTRATTO DI ASSICURAZIONE</b> .....	<b>345</b>
27.1	Generalità .....	345
27.1.1	Il danno .....	345
27.1.2	Il contratto di assicurazione .....	345
27.1.3	La polizza fabbricati .....	346
27.2	Danni ai fabbricati .....	346
27.2.1	Procedura di risarcimento del danno .....	346
27.2.2	Fabbricato distrutto totalmente .....	347
27.3	Danni causati dalle calamità naturali .....	348
27.3.1	L'assicurazione agricola agevolata .....	348
27.3.2	Stima del danno .....	349
27.4	Danni causati dalla sottrazione di acque irrigue .....	351
27.5	Altri danni .....	351
27.5.1	Valutazione .....	351
27.6	Normativa .....	352
27.6.1	Codice civile .....	352
<b>28</b>	<b>ESPROPRIAZIONI PER CAUSA DI PUBBLICA UTILITÀ</b> .....	<b>358</b>
28.1	Generalità .....	358
28.1.1	Oggetto dell'espropriazione .....	358
28.1.2	I soggetti dell'espropriazione .....	358
28.1.3	Le fasi dell'espropriazione .....	358
28.2	L'indennità di esproprio .....	360
28.2.1	Aree edificabili .....	360
28.2.2	Aree edificate .....	360
28.2.3	Aree agricole .....	360
28.2.4	Indennità aggiuntiva per il coltivatore diretto .....	361
28.2.5	Esproprio parziale .....	361
28.3	Prezzo di cessione volontaria .....	363
28.4	La retrocessione dei beni espropriati .....	364
28.5	L'occupazione temporanea .....	364
28.5.1	Indennità .....	365

28.6	Normativa .....	365
28.6.1	DPR 8 giugno 2001, n. 327 .....	365
<b>29</b>	<b>USUFRUTTO .....</b>	<b>385</b>
29.1	Valore dell'usufrutto .....	385
29.1.1	Criteri di stima .....	385
29.1.2	Reddito ritraibile dall'usufruttuario da un immobile .....	385
29.1.3	Durata dell'usufrutto .....	386
29.1.4	Saggio .....	386
29.2	Valore della nuda proprietà .....	388
29.3	Indennità per miglioramenti .....	388
29.3.1	Miglioramenti eseguiti dall'usufruttuario .....	388
29.3.2	Miglioramenti eseguiti dal nudo proprietario .....	389
29.4	Valore della nuda proprietà per fini fiscali .....	389
29.5	Normativa .....	390
29.5.1	Codice civile .....	390
<b>30</b>	<b>SERVITÙ PREDIALI .....</b>	<b>395</b>
30.1	Generalità .....	395
30.1.1	Servitù di passaggio coattivo .....	395
30.1.2	Servitù di acquedotto e scarico coattivo .....	395
30.1.3	Servitù per infrastrutture lineari .....	396
30.2	Stima dell'indennità .....	397
30.2.1	Criteri generali .....	397
30.2.2	Indennità per la servitù .....	398
30.2.3	Indennità per i danni .....	398
30.2.4	Calcolo dell'indennità .....	399
30.3	Normativa .....	401
30.3.1	Codice civile .....	401
30.3.2	RD 11.12.1933, n. 1775, Testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici .....	408
30.3.3	Decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, Codice delle comunicazioni elettroniche .....	409
<b>31</b>	<b>SUPERFICIE .....</b>	<b>412</b>
31.1	Valore del diritto del superficiario .....	412
31.2	Valore del diritto del concedente .....	412
31.3	Normativa .....	413
31.3.1	Codice civile .....	413
<b>32</b>	<b>RENDITE .....</b>	<b>414</b>
32.1	Rendite perpetue .....	414
32.1.1	Prezzo del riscatto .....	414
32.1.2	Valore del diritto del creditore .....	414
32.1.3	Valore di un immobile gravato da rendita fondiaria .....	414
32.2	Rendite vitalizie .....	415
32.2.1	Rata del vitalizio .....	415
32.2.2	Valore del vitalizio .....	415
32.2.3	Valore dell'immobile gravato da vitalizio .....	415
32.3	Normativa .....	415
32.3.1	Codice civile .....	415

<b>33</b>	<b>SUCCESSIONI</b> .....	<b>418</b>
33.1	Generalità .....	418
	33.1.1 Successione legittima .....	418
33.2	L'asse ereditario .....	421
33.3	La divisione .....	421
	33.3.1 Quote di diritto .....	422
	33.3.2 Quote di fatto .....	423
	33.3.3 Annullamento e rescissione della divisione .....	423
33.4	La dichiarazione di successione .....	424
33.5	Normativa .....	425
	33.5.1 Codice civile .....	425

## **Parte sesta: Estimo ambientale**

<b>34</b>	<b>STIMA DEI BENI PUBBLICI</b> .....	<b>445</b>
34.1	Criteri generali .....	445
	34.1.1 Caratteristiche economiche dei beni pubblici .....	445
	34.1.2 Metodologia estimativa dei beni ambientali .....	445
34.2	L'analisi costi-benefici (ACB) .....	447
	34.2.1 Finalità e caratteristiche dell'ACB .....	447
	34.2.2 Valutazione dei costi e dei benefici .....	447
	34.2.3 Criteri di giudizio .....	448
34.3	Le valutazioni d'impatto ambientale .....	449
	34.3.1 Tipi di valutazione ambientale .....	449
	34.3.2 La valutazione ambientale strategica (VAS) .....	450
	34.3.3 La valutazione d'impatto ambientale (VIA) .....	451
34.4	Lo studio d'impatto ambientale .....	453
	34.4.1 Generalità .....	453
	34.4.2 Gli indicatori ambientali .....	455
	34.4.3 Individuazione degli impatti .....	455
	34.4.4 Misura degli impatti .....	457
	34.4.5 Confronto tra le alternative progettuali .....	457
34.5	Normativa .....	459
	34.5.1 Allegati al Dlgs n. 152/2006 .....	459
	34.5.2 DPCM 27 dicembre 1988 .....	464
<b>35</b>	<b>INQUINAMENTO DELL'ARIA</b> .....	<b>476</b>
35.1	Inquinamento chimico .....	476
	35.1.1 Generalità .....	476
	35.1.2 Principali inquinanti .....	476
	35.1.3 Limiti di legge .....	478
35.2	Inquinamento acustico .....	480
	35.2.1 Generalità .....	480
	35.2.2 Limiti di esposizione al rumore .....	481
<b>36</b>	<b>INQUINAMENTO DELL'ACQUA</b> .....	<b>483</b>
36.1	Generalità .....	483
	36.1.1 Fonti dell'inquinamento .....	483
	36.1.2 Misurazione dell'inquinamento .....	483
36.2	Il Dlgs 3 aprile 2006, n. 152 .....	484
	36.2.1 Obiettivi e strumenti .....	484

36.2.2	Obiettivi di qualità .....	485
36.2.3	Distretti idrografici .....	489
36.2.4	Disciplina degli scarichi .....	489

## **Parte settima: Estimo catastale**

<b>37</b>	<b>CATASTO TERRENI .....</b>	<b>495</b>
37.1	Generalità .....	495
37.1.1	L'Agenzia del territorio .....	495
37.1.2	Le caratteristiche del catasto italiano .....	495
37.2	Formazione .....	496
37.2.1	La mappa particellare .....	496
37.2.2	Operazioni estimative .....	497
37.3	Pubblicazione e attivazione .....	504
37.3.1	I documenti (o atti) catastali .....	504
37.3.2	Il sistema informativo catastale .....	504
37.4	Conservazione .....	506
37.4.1	Variazioni soggettive (la voltura) .....	506
37.4.2	Variazioni oggettive .....	507
37.4.3	Atti di aggiornamento geometrico .....	508
37.4.4	Pregeo: elaborati tecnici .....	510
37.4.5	Pregeo: modello censuario .....	511
37.4.6	Nuove procedure informatiche di aggiornamento .....	511
37.5	Normativa .....	519
37.5.1	Regio decreto 12 ottobre 1933, n. 1539 .....	519
<b>38</b>	<b>CATASTO FABBRICATI .....</b>	<b>521</b>
38.1	Introduzione .....	521
38.2	Formazione .....	521
38.2.1	Generalità .....	521
38.2.2	Rilievo geometrico .....	522
38.2.3	Operazioni estimative .....	522
38.2.4	Calcolo della rendita per gli immobili a destinazione ordinaria .....	528
38.2.5	Calcolo della rendita per gli immobili a destinazione speciale .....	531
38.3	Pubblicazione e attivazione .....	532
38.4	Conservazione .....	532
38.4.1	Variazioni soggettive .....	532
38.4.2	Dichiarazione delle unità immobiliari urbane .....	533
38.5	Normativa .....	537
38.5.1	DPR 1° dicembre 1949, n. 1142 .....	537
38.5.2	DPR 23 marzo 1998, n. 138 .....	539

## **Parte ottava: Tributi**

<b>39</b>	<b>TRIBUTI .....</b>	<b>553</b>
39.1	Imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) .....	553
39.1.1	Generalità .....	553
39.1.2	Imponibile lordo .....	553
39.1.3	Oneri deducibili .....	554
39.1.4	Imposta lorda .....	555
39.1.5	Detrazioni d'imposta .....	556

39.1.6	Addizionali regionali e comunali .....	557
39.1.7	L'imposta sostitutiva dei contribuenti minimi .....	558
39.1.8	Versamenti .....	558
39.1.9	Dichiarazione .....	558
39.2	Imposta sul reddito delle società (IRES) .....	559
39.3	Imposta sul valore aggiunto (IVA) .....	559
39.3.1	Generalità .....	559
39.3.2	Calcolo dell'imposta .....	559
39.3.3	La contabilità IVA .....	560
39.3.4	I regimi IVA .....	561
39.4	Imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) .....	563
39.5	Imposta comunale sugli immobili (ICI) .....	564
39.5.1	Generalità .....	564
39.5.2	Imponibile .....	565
39.5.3	Imposta .....	566
39.5.4	Versamenti .....	566
39.6	Imposta di registro .....	567
39.6.1	Generalità .....	567
39.6.2	Base imponibile e imposta .....	567
39.6.3	Contratti di locazione .....	568
39.6.4	Compravendita di un fabbricato .....	569
39.6.5	Imposte per la compravendita di terreni agricoli .....	571
39.7	Imposte ipotecaria e catastale .....	571
39.7.1	Imposta ipotecaria .....	571
39.7.2	Imposta catastale .....	572
39.8	Imposta sulle successioni e donazioni .....	572
39.8.1	Imponibile .....	572
39.8.2	Aliquote .....	573
39.9	Imposta di bollo .....	573
39.10	Tassa per lo smaltimento dei rifiuti urbani .....	574
39.11	Tassa di occupazione di spazi e aree pubbliche (TOSAP) .....	576
39.12	Imposta sulla pubblicità e diritto sulle pubbliche affissioni .....	576
39.13	Contributi dei lavoratori parasubordinati .....	576

## **Parte nona: Matematica finanziaria**

<b>40</b>	<b>MATEMATICA FINANZIARIA .....</b>	<b>581</b>
40.1	Interesse semplice .....	581
40.1.1	Interesse .....	581
40.1.2	Montante .....	581
40.1.3	Montante semplice di rate costanti .....	581
40.2	Interesse composto discontinuo annuo .....	582
40.2.1	Montante composto .....	582
40.2.2	Interesse composto .....	582
40.3	Annualità .....	583
40.3.1	Annualità limitate .....	583
40.3.2	Reintegrazione .....	584
40.3.3	Ammortamento .....	584
40.4	Annualità illimitate .....	586
40.5	Periodicità .....	587

40.5.1	Periodicità limitate .....	587
40.5.2	Periodicità illimitate .....	587
40.6	Matematica finanziaria applicata all'estimo .....	588
40.6.1	Valore di capitalizzazione di un immobile .....	588
40.6.2	Valore di capitalizzazione di un arboreto .....	589
40.7	Riparti .....	592
40.7.1	Riparto semplice diretto .....	592
40.7.2	Riparto semplice inverso .....	593
40.7.3	Riparto semplice misto .....	593
40.7.4	Riparto composto diretto .....	594
40.7.5	Riparto composto inverso .....	594
40.8	Tavole di matematica finanziaria .....	595