

Indice

Prefazione

Parte prima: Normativa di base

1	NOZIONI DI DIRITTO CIVILE.....	3
1.1	Diritto privato e pubblico.....	3
1.2	Le fonti del diritto.....	3
	1.2.1 Tipi di normativa.....	3
	1.2.2 La codificazione italiana.....	4
1.3	Il potere legislativo.....	4
	1.3.1 Le pubbliche amministrazioni.....	5
1.4	I soggetti del diritto.....	6
1.5	L'oggetto del diritto (i beni).....	6
1.6	I diritti reali.....	8
1.7	Il rapporto giuridico.....	8
	1.7.1 Il fatto giuridico.....	8
	1.7.2 Il negozio giuridico.....	8
1.8	Le obbligazioni.....	11
1.9	Il contratto.....	12
	1.9.1 Il contratto di vendita.....	13
	1.9.2 Annullamento del contratto.....	13
2	LA PROPRIETÀ.....	14
2.1	Proprietà e possesso.....	14
2.2	Acquisto della proprietà.....	14
2.3	Limitazioni del diritto di proprietà.....	16
	2.3.1 Limitazioni della proprietà privata per interesse privato.....	17
	2.3.2 Limitazioni della proprietà privata per interesse pubblico.....	20
2.4	Normativa.....	21
	2.4.1 Codice civile.....	21
3	NORMATIVA FISCALE.....	30
3.1	Imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF).....	30
	3.1.1 Introduzione.....	30
	3.1.2 Imponibile lordo.....	30
	3.1.3 Oneri deducibili dal reddito complessivo.....	32
	3.1.4 Imposta lorda.....	33
	3.1.5 Detrazioni d'imposta.....	34
	3.1.6 Addizionali regionali e comunali.....	35
	3.1.7 L'imposta dei contribuenti minimi.....	36
	3.1.8 Versamenti.....	36
	3.1.9 Dichiarazione.....	36
3.2	Imposta sul reddito delle società (IRES).....	37
3.3	Imposta sul valore aggiunto (IVA).....	37
	3.3.1 Generalità.....	37
	3.3.2 Calcolo dell'imposta.....	37

3.3.3	La contabilità IVA.....	38
3.3.4	I regimi IVA.....	40
3.4	Imposta regionale sulle attività produttive (IRAP)	41
3.5	Imposta unica comunale (IUC)	42
3.5.1	IMU.....	42
3.5.2	TASI.....	44
3.5.3	TARI.....	45
3.6	Imposta di registro	47
3.6.1	Generalità.....	47
3.6.2	Base imponibile e imposta.....	48
3.6.3	Registrazione dell'atto di compravendita di un fabbricato.....	48
3.6.4	Registrazione degli atti di compravendita di terreni agricoli	51
3.6.5	Registrazione dei contratti di locazione e affitto.....	51
3.6.6	Valore della nuda proprietà per fini fiscali	52
3.7	Imposte ipotecaria e catastale	53
3.7.1	Imposta ipotecaria.....	54
3.7.2	Imposta catastale.....	54
3.8	Imposta sulle successioni e donazioni	54
3.8.1	Imponibile.....	54
3.8.2	Aliquote.....	55
3.8.3	La dichiarazione di successione.....	55
3.9	Imposta di bollo	57
3.10	Tassa di occupazione di spazi e aree pubbliche (TOSAP)	58
3.11	Imposta sulla pubblicità e diritto sulle pubbliche affissioni	58
3.12	Contributi dei lavoratori parasubordinati	58
3.13	Contributi agricoli.....	59
4	OPERAZIONI BANCARIE E TITOLI DI CREDITO	61
4.1	Le banche	61
4.1.1	Operazioni passive	61
4.1.2	Operazioni attive.....	62
4.1.3	Servizi di incasso e pagamento	63
4.1.4	Tassi di riferimento.....	64
4.2	I titoli di credito	66
4.2.1	Generalità.....	66
4.2.2	Il mercato dei titoli di credito.....	67
4.2.3	L'assegno	68
4.2.4	La cambiale.....	69
4.2.5	Il mancato pagamento dell'assegno e della cambiale.....	70
4.2.6	I titoli di Stato	72
4.2.7	Le obbligazioni.....	73
4.2.8	Le azioni.....	75
4.2.9	Gli strumenti finanziari derivati	75
4.2.10	I fondi comuni di investimento.....	76
4.2.11	I fondi pensione.....	78
4.2.12	La Borsa valori.....	79
Parte seconda: Matematica finanziaria		
	Saggi di riferimento.....	82
	Riepilogo formule di matematica finanziaria.....	83
	Giorni tra due date.....	84

5	MATEMATICA FINANZIARIA.....	85
5.1	Interesse semplice.....	85
	5.1.1 Interesse	85
	5.1.2 Montante	85
	5.1.3 Montante semplice di rate costanti.....	85
5.2	Interesse composto discontinuo annuo	86
	5.2.1 Montante composto	86
	5.2.2 Interesse composto.....	86
5.3	Annualità	87
	5.3.1 Annualità limitate	87
	5.3.2 Reintegrazione	88
	5.3.3 Ammortamento	88
5.4	Annualità illimitate	90
5.5	Periodicità.....	91
	5.5.1 Periodicità limitate.....	91
	5.5.2 Periodicità illimitate	91
6	RIPARTI.....	92
6.1	Introduzione.....	92
6.2	Riparto semplice.....	92
	6.2.1 Riparto semplice diretto	92
	6.2.2 Riparto semplice inverso.....	92
	6.2.3 Riparto semplice misto.....	93
6.3	Riparto composto	94
	6.3.1 Riparto composto diretto	94
	6.3.2 Riparto composto inverso.....	95
7	STATISTICA.....	96
7.1	Introduzione.....	96
7.2	Le medie.....	96
	7.2.1 La mediana	96
	7.2.2 La moda.....	96
	7.2.3 La media aritmetica	96
	7.2.4 La media aritmetica ponderata.....	96
	7.2.5 La media geometrica	97
7.3	Le misure della dispersione	97
	7.3.1 Scostamento medio.....	97
	7.3.2 Varianza e deviazione standard.....	98
	7.3.3 La distribuzione gaussiana	98
7.4	La relazione tra variabili	99
	7.4.1 La regressione multipla.....	101
	Tavole di matematica finanziaria	103
 Parte terza: Estimo generale		
8	I PRINCIPI DELL'ESTIMO	119
8.1	Il giudizio di stima	119
8.2	Gli aspetti economici di stima	119
	8.2.1 Criteri di stima fondamentali.....	119
	8.2.2 Criteri di stima derivati	120

8.3	Il metodo di stima	121
8.3.1	I beni simili	121
8.3.2	I parametri di confronto	121
8.3.3	I dati della stima	122
8.3.4	Il principio dell'ordinarietà	122
8.3.5	Correzioni del valore ordinario	122
8.4	I procedimenti di stima	122
9	L'ATTIVITÀ PROFESSIONALE DEL PERITO	125
9.1	La mediazione	125
9.2	Il processo civile	126
9.2.1	Attività del CTU	128
9.3	Le esecuzioni immobiliari	130
9.4	L'arbitrato	135
9.5	Le stime cauzionali	138
9.5.1	Il mutuo	138
9.5.2	Ipoteca (normativa)	140
9.6	La relazione di stima	141
9.6.1	Schema della relazione	142

Parte quarta: Estimo civile

10	LA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE	145
10.1	Fasi della compravendita	145
10.1.1	Proposta irrevocabile di acquisto	145
10.1.2	Contratto preliminare	146
10.1.3	Il rogito	148
10.2	Il diritto di prelazione	149
10.2.1	La prelazione dei fabbricati	149
10.2.2	La prelazione dei fondi rustici	149
10.3	La mediazione immobiliare	150
10.3.1	Inizio dell'attività	150
10.3.2	Svolgimento dell'attività	151
10.4	Il franchising	152
11	LA LOCAZIONE	153
11.1	Introduzione	153
11.1.1	La locazione e l'affitto	153
11.1.2	Il comodato d'uso	153
11.2	Contratti per uso abitazione	154
11.2.1	Generalità	154
11.2.2	Contratti a canone libero	155
11.2.3	Contratti a canone concordato e convenzionato	155
11.2.4	Rinnovo, recesso e risoluzione del contratto	157
11.2.5	Altre norme contrattuali	157
11.3	Contratti a uso diverso da abitazione	158
11.4	Normativa	159
11.4.1	Legge 27 luglio 1978, n. 392	159
11.4.2	Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (locazioni per uso abitativo)	166
11.4.3	Decreto interministeriale 16 gennaio 2017	169

12	URBANISTICA	181
12.1	I piani urbanistici	181
	12.1.1 Introduzione	181
	12.1.2 Piani territoriali sovracomunali	181
12.2	Piani comunali	182
	12.2.1 Piano regolatore generale (PRG).....	182
	12.2.2 Il regolamento edilizio (RE)	183
12.3	I piani attuativi	185
	12.3.1 Piani particolareggiati (PP)	185
	12.3.2 Piani di lottizzazione (PL)	185
	12.3.3 Piani di recupero (PR)	186
	12.3.4 Piani per l'edilizia economica-popolare (PEEP)	186
	12.3.5 Piani pluriennali di attuazione (PPA).....	186
12.4	Standard urbanistici	187
	12.4.1 Definizioni.....	187
	12.4.2 Rapporti massimi tra spazi residenziali e pubblici	191
	12.4.3 Limiti di densità edilizia, distanza tra fabbricati, altezza massima	193
12.5	Titoli abilitativi per l'attività edilizia	194
	12.5.1 Lo sportello unico per l'edilizia.....	194
	12.5.2 Definizione degli interventi edilizi	195
	12.5.3 Attività edilizia totalmente libera	196
	12.5.4 Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)	197
	12.5.5 Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)	197
	12.5.6 SCIA in alternativa al permesso di costruire	197
	12.5.7 Il permesso di costruire	197
	12.5.8 Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica	200
	12.5.9 La segnalazione certificata di agibilità (SCAGI)	200
13	DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CRITERI PER LA STIMA	201
13.1	Definizioni	201
13.2	Descrizione del fabbricato	201
13.3	Criteri di stima	202
14	STIMA DEL VALORE DI MERCATO	207
14.1	Introduzione	207
14.2	Procedimento monoparametrico	207
	14.2.1 Superficie commerciale	208
	14.2.2 Valore unitario ordinario	209
	14.2.3 Correzioni del valore ordinario	209
	14.2.4 Criteri per la stima di alcune tipologie di fabbricati	212
14.3	Procedimento multiparametrico	214
14.4	Procedimento per capitalizzazione dei redditi	215
14.5	Quotazioni di mercato	216
	14.5.1 Abitazioni	216
	14.5.2 Località turistiche	223
15	STIMA DEL VALORE DI COSTO	225
15.1	Definizioni	225
15.2	Casi di stima	225
15.3	Metodo di stima	225
15.4	Spese generali	226

15.5	Costo di cantiere	228
	15.5.1 Procedimento sintetico	228
	15.5.2 Procedimento analitico	230
	15.5.3 Coefficiente di vetustà e deprezzamento.....	232
15.6	Valore di recupero	234
15.7	Listino prezzi opere edili	235
16	STIMA DEL VALORE DI CAPITALIZZAZIONE	241
16.1	Criteri di stima	241
16.2	Determinazione del reddito	241
	16.2.1 Reddito lordo.....	241
	16.2.2 Spese	242
	16.2.3 Determinazione del saggio di rendimento di un fabbricato	243
17	STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE	244
17.1	Criteri di stima	244
17.2	Procedimento di stima	244
	17.2.1 Valore dell'immobile che si potrà ricavare	244
	17.2.2 Costo della trasformazione	244
	17.2.3 Elaborazione finanziaria.....	245
17.3	Valore di demolizione	246
18	STIMA DEI FABBRICATI RURALI	247
18.1	Introduzione	247
	18.1.1 Caratteristiche dei fabbricati rurali per fini fiscali	247
18.2	Criteri di stima	248
	18.2.1 Abitazioni rurali	249
	18.2.2 Fabbricati strumentali	249
19	STIMA DELLE AREE EDIFICABILI	250
19.1	Generalità	250
19.2	Caratteristiche dell'area edificabile	250
	19.2.1 Ubicazione.....	250
	19.2.2 Parametri urbanistici	250
	19.2.3 Altre caratteristiche	251
19.3	Criteri di valutazione	252
19.4	Valore di mercato	252
	19.4.1 Il metodo di stima.....	252
	19.4.2 Procedimento monoparametrico.....	253
	19.4.3 Correzioni del valore ordinario	253
19.5	Valore di trasformazione	254
	19.5.1 Calcoli planovolumetrici.....	254
	19.5.2 Stima indiretta del valore di trasformazione	258
19.6	Stima di piccole aree edificabili	259
20	STIMA DELLE CAVE	260
20.1	Generalità	260
	20.1.1 Ricerca.....	260
	20.1.2 Sistemi di coltivazione	260
	20.1.3 Tecnologie di coltivazione delle cave	260
20.2	Valutazione	261
	20.2.1 Stima di una cava in corso di utilizzo	261
	20.2.2 Stima di una cava esausta o prossima all'esaurimento.....	262

21	STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE (IVS)	263
21.1	Introduzione	263
21.2	Le basi della teoria estimativa secondo gli IVS	263
	21.2.1 Principi valutativi	263
	21.2.2 Tipi di valore.....	264
	21.2.3 Ordinarietà e Highest and Best Use (HBU)	265
21.3	Metodi e procedimenti di stima	265
	21.3.1 Metodo del confronto di mercato.....	266
	21.3.2 Metodo del reddito.....	266
	21.3.3 Metodo del costo	267
21.4	Il rapporto di valutazione	267
22	STIMA DEGLI IMMOBILI CON IL MCA	269
22.1	Introduzione	269
22.2	Il procedimento di stima	269
	22.2.1 I parametri del segmento di mercato	270
	22.2.2 Tabella dati	271
	22.2.3 Prezzi marginali.....	271
	22.2.4 Tabella di valutazione	273
	22.2.5 Tabella delle caratteristiche qualitative (sistema di stima)	274
	22.2.6 Sintesi valutativa.....	275
22.3	Considerazioni finali	275
23	IL CONDOMINIO	277
23.1	Generalità	277
23.2	Millesimi di proprietà generale	277
	23.2.1 Calcolo dei millesimi.....	278
23.3	Ripartizione delle spese condominiali	284
	23.3.1 Ascensore e scale	285
	23.3.2 Riscaldamento.....	289
	23.3.3 Acqua potabile.....	293
	23.3.4 Solai, balconi e terrazzi.....	293
	23.3.5 Infiltrazioni d'acqua.....	294
	23.3.6 Modificazione di alcune parti comuni	294
	23.3.7 Uso delle parti comuni.....	295
23.4	Le innovazioni	295
23.5	La revisione delle tabelle millesimali	295
	23.5.1 Revisione per errore.....	296
	23.5.2 Revisione per mutate condizioni.....	296
23.6	Il governo del condominio	296
	23.6.1 L'amministratore	297
	23.6.2 Il regolamento di condominio	297
	23.6.3 L'assemblea	298
	23.6.4 Il bilancio del condominio.....	299
23.7	Sopraelevazione di un fabbricato condominiale	302
	23.7.1 Indennità di sopraelevazione	302
	23.7.2 Valore del diritto di sopraelevazione	303
23.8	Normativa	303
	23.8.1 Codice civile.....	303
	23.8.2 Regio decreto 30 marzo 1942, n. 318 - Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie.....	309

Parte quinta: Estimo rurale

24	STIMA DEI FONDI RUSTICI	315
24.1	Generalità	315
	24.1.1 Oggetto della stima.....	315
	24.1.2 Identificazione catastale e coerenze.....	315
	24.1.3 Descrizione del fondo.....	315
	24.1.4 Aspetti legali.....	317
	24.1.5 Criteri di stima.....	317
24.2	Valore di mercato	317
	24.2.1 Procedimento sintetico monoparametrico.....	317
	24.2.2 Procedimento per valori unitari.....	319
	24.2.3 Correzioni del valore ordinario.....	319
24.3	Valore di trasformazione	320
	24.3.1 Procedimento.....	321
24.4	Valore complementare	323
24.5	Valore di capitalizzazione	323
	24.5.1 Metodo di stima.....	323
	24.5.2 Capitalizzazione dei redditi per determinare il valore di mercato....	323
	24.5.3 Considerazione finali.....	324
24.6	Quotazioni di mercato dei terreni	324
	24.6.1 Unità di misura della superficie agraria.....	334
25	STIMA DEGLI ARBORETI	337
25.1	Generalità	337
	25.1.1 Contesto della stima.....	337
	25.1.2 Caratteristiche.....	337
25.2	Valore della terra nuda	338
	25.2.1 Valore di mercato.....	338
	25.2.2 Valore di capitalizzazione.....	339
25.3	Valore in un anno intermedio	340
	25.3.1 Valore di mercato.....	340
	25.3.2 Valore di costo (metodo dei redditi passati).....	340
	25.3.3 Valore di trasformazione (metodo dei redditi futuri).....	341
	25.3.4 Valore di capitalizzazione (metodo del ciclo fittizio).....	342
25.4	Valore del soprassuolo	342
	25.4.1 Valore del soprassuolo col metodo dei redditi passati.....	342
	25.4.2 Valore del soprassuolo col metodo dei redditi futuri.....	343
	25.4.3 Valore del soprassuolo in caso di reimpianto differito.....	343
26	STIMA DEI BOSCHI	344
26.1	Generalità	344
26.2	Valore di mercato	344
	26.2.1 Procedimento sintetico.....	344
26.3	Criterio misto	344
	26.3.1 Valore della terra nuda.....	345
	26.3.2 Valore di trasformazione del soprassuolo.....	345
27	STIMA DELLE SCORTE	347
27.1	Generalità	347
27.2	Bestiame	347
	27.2.1 Caratteristiche economiche del bestiame.....	347

27.2.2	27.2.2 Criteri di stima	348
27.3	Macchine	348
27.3.1	27.3.1 Caratteristiche delle macchine.....	348
27.3.2	27.3.2 Criteri di stima	348
27.4	Prodotti di scorta	349
27.4.1	27.4.1 Caratteristiche.....	349
27.4.2	27.4.2 Criteri di stima	349
27.5	Rimanenze di mezzi produttivi	349
28	STIMA DEI PRODOTTI IN CORSO DI MATURAZIONE	350
28.1	Generalità	350
28.2	Frutti pendenti	350
28.2.1	28.2.1 Criteri di stima	350
28.3	Anticipazioni colturali	352
29	GIUDIZI DI CONVENIENZA DEI MIGLIORAMENTI FONDIARI	354
29.1	Generalità	354
29.2	Miglioramenti eseguiti dal proprietario	354
29.2.1	29.2.1 Giudizio di convenienza nel periodo illimitato.....	354
29.2.2	29.2.2 Giudizi di convenienza nel periodo limitato (analisi costi-benefici).	356
29.3	Miglioramenti eseguiti dall'affittuario o dall'usufruttuario	357
29.3.1	29.3.1 Giudizio di convenienza	357
29.3.2	29.3.2 Indennità per chi ha eseguito miglioramenti su un fondo altrui	358
30	RIPARTIZIONE DELLE SPESE CONSORTILI	359
30.1	Generalità	359
30.1.1	30.1.1 Normativa essenziale	359
30.1.2	30.1.2 I consorzi	360
30.1.3	30.1.3 Criteri generali di ripartizione delle spese.....	360
30.2	Consorzio di bonifica	362
30.2.1	30.2.1 Indice idraulico	362
30.2.2	30.2.2 Indice economico	363
30.3	Consorzio d'irrigazione	364
30.3.1	30.3.1 Sistemi irrigui.....	364
30.3.2	30.3.2 Ripartizione delle spese	364
30.4	Consorzi stradali	365
30.4.1	30.4.1 Criteri di ripartizione delle spese.....	365
31	BILANCIO ESTIMATIVO DELL'AZIENDA AGRARIA	368
31.1	Generalità	368
31.1.1	31.1.1 Tipi di bilancio e di reddito.....	368
31.1.2	31.1.2 Bilancio del fondo in economia.....	368
31.1.3	31.1.3 Bilancio del fondo in affitto.....	369
31.2	La produzione lorda vendibile	369
31.3	Le spese	371
31.3.1	31.3.1 Quote.....	371
31.3.2	31.3.2 Spese varie.....	374
31.3.3	31.3.3 Tributi.....	374
31.3.4	31.3.4 Salari.....	375
31.3.5	31.3.5 Stipendi	376
31.3.6	31.3.6 Interessi	376
31.4	Calcolo dell'Uls	377

32	AFFITTO DEI FONDI RUSTICI	379
32.1	Normativa essenziale	379
	32.1.1 Canone di affitto	379
	32.1.2 Durata del contratto	379
	32.1.3 Altre norme contrattuali.....	380
32.2	Normativa.....	382
	32.2.1 Legge n. 203 del 3 maggio 1982, "Patti agrari"	382
32.3	Quotazioni degli affitti.....	388

Parte sesta: Ruralistica

33	L'AMBIENTE AGRARIO	399
33.1	I climi italiani.....	399
	33.1.1 Classificazione.....	399
	33.1.2 Dati statistici	400
33.2	Il terreno agrario.....	402
	33.2.1 Proprietà fisico-chimiche	402
	33.2.2 La struttura.....	403
	33.2.3 L'acqua.....	403
	33.2.4 La sostanza organica	404
	33.2.5 Le proprietà chimiche.....	404
34	LAVORAZIONI.....	405
34.1	Lavorazioni del terreno	405
	34.1.1 Lavori preliminari	405
	34.1.2 Lavori preparatori.....	405
34.2	Lavori culturali	406
	34.2.1 Semina	406
	34.2.2 Lavori nell'interfila.....	406
	34.2.3 Fertilizzazione.....	406
	34.2.4 Difesa delle coltivazioni	409
	34.2.5 Irrigazione.....	410
	34.2.6 Raccolta.....	411
34.3	Lavorazioni per il vigneto e il frutteto.....	411
	34.3.1 Impianto	411
	34.3.2 Fase improduttiva.....	413
	34.3.3 Fase produttiva.....	414
34.4	Tempi delle lavorazioni.....	415
34.5	Consumi di carburante.....	418
34.6	Parco macchine	419
35	COLTIVAZIONI ERBACEE	420
35.1	Frumento, orzo	420
35.2	Mais	422
35.3	Riso	424
35.4	Bietola da zucchero	426
35.5	Soia	428
35.6	Girasole	429
35.7	Patata	430
35.8	Erba medica	433
35.9	Prato stabile	435

36	COLTIVAZIONI ARBOREE.....	437
36.1	Vite.....	437
	36.1.1 Varietà.....	437
	36.1.2 Produzioni.....	438
	36.1.3 Lavorazioni.....	439
	36.1.4 Mezzi tecnici.....	442
36.2	Pomacee.....	446
	36.2.1 Varietà e portainnesti.....	446
	36.2.2 Produzioni.....	447
	36.2.3 Lavorazioni.....	447
	36.2.4 Mezzi tecnici.....	449
36.3	Drupacee.....	451
	36.3.1 Varietà.....	451
	36.3.2 Produzioni.....	452
	36.3.3 Lavorazioni.....	452
	36.3.4 Mezzi tecnici.....	454
36.4	Olivo.....	456
	36.4.1 Varietà.....	456
	36.4.2 Produzioni.....	456
	36.4.3 Lavorazioni.....	457
	36.4.4 Mezzi tecnici.....	458
36.5	Actinidia (kiwi).....	460
	36.5.1 Produzioni.....	460
	36.5.2 Lavorazioni.....	460
	36.5.3 Mezzi tecnici.....	461
37	SELVICOLTURA.....	463
37.1	Generalità.....	463
	37.1.1 Zone climatico-forestali.....	463
	37.1.2 Tecnica colturale.....	465
37.2	Dendrometria.....	466
37.3	Selvicoltura forestale.....	468
	37.3.1 Caratteristiche di alcune essenze forestali.....	468
37.4	Pioppicoltura.....	469
	37.4.1 Tecnica colturale.....	470
38	ZOOTECNIA.....	472
38.1	Bovini da latte.....	472
	38.1.1 Razze.....	472
	38.1.2 Riproduzione.....	472
	38.1.3 Alimentazione.....	473
	38.1.4 Produzione di latte.....	475
38.2	Bovini da carne.....	475
	38.2.1 Razze.....	475
	38.2.2 Ciclo di allevamento.....	476
	38.2.3 Alimentazione.....	477
38.3	Suini.....	477
	38.3.1 Razze.....	477
	38.3.2 Ciclo di allevamento.....	478
	38.3.3 Alimentazione.....	478
38.4	Valore nutritivo dei foraggi.....	479

39	FABBRICATI RURALI	480
39.1	Ricoveri per bovini	480
	39.1.1 Bovini da latte.....	480
	39.1.2 Bovini da carne.....	482
	39.1.3 Vitelli.....	482
	39.1.4 Stoccaggio delle deiezioni.....	483
39.2	Ricoveri per suini	486
39.3	Altri fabbricati	487
40	LISTINO PREZZI AGRICOLO	489
40.1	Prodotti agricoli	489
40.2	Mezzi tecnici	493
40.3	Lavorazioni (noleggi)	501
40.4	Opere di miglioramento fondiario	504
40.5	Macchine agricole	506

Parte settima: Estimo legale

41	STIMA DEI DANNI NEL CONTRATTO DI ASSICURAZIONE	511
41.1	Generalità	511
	41.1.1 Il danno.....	511
	41.1.2 Il contratto di assicurazione.....	511
	41.1.3 La polizza fabbricati.....	512
41.2	Danni ai fabbricati	512
	41.2.1 Procedura di risarcimento del danno.....	512
	41.2.2 Stima del danno per un fabbricato distrutto totalmente.....	513
	41.2.3 Stima del danno per un fabbricato distrutto parzialmente.....	513
41.3	Danni ai fondi rustici	514
	41.3.1 Danni causati alle coltivazioni dalle calamità naturali.....	514
	41.3.2 Danni per sottrazione di acque irrigue.....	518
	41.3.3 Altri danni.....	519
41.4	Normativa	520
	41.4.1 Codice civile.....	520
42	ESPROPRIAZIONI PER CAUSA DI PUBBLICA UTILITÀ	525
42.1	Generalità	525
	42.1.1 Sintesi normativa.....	525
	42.1.2 Oggetto dell'espropriazione.....	525
	42.1.3 I soggetti dell'espropriazione.....	525
	42.1.4 Le fasi dell'espropriazione.....	525
42.2	L'indennità di esproprio	528
	42.2.1 Aree edificabili.....	528
	42.2.2 Aree edificate.....	528
	42.2.3 Aree agricole.....	528
	42.2.4 Indennità aggiuntiva per il coltivatore diretto.....	529
	42.2.5 Esproprio parziale.....	529
42.3	Prezzo di cessione volontaria	530
42.4	La retrocessione dei beni espropriati	531
42.5	L'occupazione temporanea	532
	42.5.1 Indennità.....	532
42.6	Normativa	533
	42.6.1 DPR 8 giugno 2001, n. 327.....	533

43	USUFRUTTO, USO E ABITAZIONE.....	553
43.1	Introduzione	553
	43.1.1 L'usufrutto	553
	43.1.2 L'uso e abitazione	553
43.2	Valore dell'usufrutto	553
	43.2.1 Criteri di stima	553
	43.2.2 Reddito ritraibile dall'usufruttuario da un immobile.....	554
	43.2.3 Durata dell'usufrutto.....	555
	43.2.4 Saggio.....	555
43.3	Valore della nuda proprietà.....	555
43.4	Indennità per miglioramenti.....	557
	43.4.1 Miglioramenti eseguiti dall'usufruttuario	557
	43.4.2 Miglioramenti eseguiti dal nudo proprietario.....	558
43.5	Normativa.....	558
	43.5.1 Codice civile.....	558
44	SERVITÙ PREDIALI	563
44.1	Generalità	563
	44.1.1 Servitù di passaggio coattivo	563
	44.1.2 Servitù di acquedotto e scarico coattivo	563
	44.1.3 Servitù per infrastrutture lineari	564
44.2	Stima dell'indennità.....	567
	44.2.1 Criteri generali.....	567
	44.2.2 Calcolo dell'indennità per diverse servitù.....	568
44.3	Normativa.....	570
	44.3.1 Codice civile.....	570
	44.3.2 RD 11.12.1933, n. 1775, Testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici	577
	44.3.3 Decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, Codice delle comunicazioni elettroniche	579
45	SUPERFICIE	581
45.1	Introduzione	581
45.2	Valore del diritto del superficiario	581
45.3	Valore del diritto del concedente.....	581
45.4	Normativa.....	582
	45.4.1 Codice civile.....	582
46	RENDITE.....	583
46.1	Rendite perpetue.....	583
	46.1.1 Prezzo del riscatto	583
	46.1.2 Valore del diritto del creditore.....	583
	46.1.3 Valore di un immobile gravato da rendita fondiaria.....	584
46.2	Rendite vitalizie	584
	46.2.1 Rata del vitalizio.....	584
	46.2.2 Valore del vitalizio.....	584
	46.2.3 Valore dell'immobile gravato da vitalizio	584
46.3	Normativa.....	585
	46.3.1 Codice civile.....	585

47	SUCCESSIONI EREDITARIE	587
47.1	Generalità	587
	47.1.1 Successione legittima	587
47.2	L'asse ereditario	590
47.3	La divisione	590
	47.3.1 Quote di diritto	591
	47.3.2 Quote di fatto	592
	47.3.3 Annullamento e rescissione della divisione	593
47.4	Normativa	593
	47.4.1 Codice civile	593

Parte ottava: Estimo ambientale

48	STIMA DEI BENI PUBBLICI	613
48.1	Criteri generali	613
	48.1.1 Caratteristiche economiche dei beni pubblici	613
	48.1.2 Metodologia estimativa dei beni ambientali	613
48.2	L'analisi costi-benefici (ACB)	615
	48.2.1 Finalità e caratteristiche dell'ACB	615
	48.2.2 Valutazione dei costi e dei benefici	615
	48.2.3 Criteri di giudizio	616
48.3	Le valutazioni d'impatto ambientale	617
	48.3.1 Tipi di valutazione ambientale	617
	48.3.2 La valutazione ambientale strategica (VAS)	618
	48.3.3 La valutazione d'impatto ambientale (VIA)	619
48.4	Lo studio d'impatto ambientale	622
	48.4.1 Gli indicatori ambientali	622
	48.4.2 Individuazione degli impatti	622
	48.4.3 Misura degli impatti	623
	48.4.4 Confronto tra le alternative progettuali	624
48.5	Normativa	626
	48.5.1 Allegati al Dlgs n. 152/2006	626
49	INQUINAMENTO DELL'ARIA	631
49.1	Inquinamento chimico	631
	49.1.1 Generalità	631
	49.1.2 Principali inquinanti	631
	49.1.3 Limiti di legge	633
49.2	Inquinamento acustico	635
	49.2.1 Generalità	635
	49.2.2 Limiti di esposizione al rumore	636
50	INQUINAMENTO DELL'ACQUA	638
50.1	Generalità	638
	50.1.1 Fonti dell'inquinamento	638
	50.1.2 Misurazione dell'inquinamento	638
50.2	Il Dlgs 3 aprile 2006, n. 152	639
	50.2.1 Obiettivi e strumenti	639
	50.2.2 Obiettivi di qualità	639
	50.2.3 Distretti idrografici	642
	50.2.4 Disciplina degli scarichi	643

Parte nona: Estimo catastale

51	CATASTO TERRENI	647
51.1	Generalità	647
	51.1.1 Le origini del catasto italiano.....	647
	51.1.2 Le caratteristiche del catasto italiano	647
51.2	Formazione	648
	51.2.1 La mappa particellare	648
	51.2.2 Operazioni estimative	649
51.3	Pubblicazione e attivazione	656
	51.3.1 I documenti (o atti) catastali	656
	51.3.2 Il sistema informativo catastale.....	656
51.4	Conservazione	658
	51.4.1 Variazioni soggettive (la voltura)	658
	51.4.2 Variazioni oggettive	659
	51.4.3 Atti di aggiornamento geometrico.....	660
	51.4.4 Pregeo: elaborati tecnici	661
	51.4.5 Pregeo: modello censuario	668
	51.4.6 Nuove procedure informatiche di aggiornamento	668
51.5	Normativa	672
	51.5.1 Regio decreto 12 ottobre 1933, n. 1539.....	672
52	CATASTO FABBRICATI	674
52.1	Introduzione	674
52.2	Formazione	674
	52.2.1 Generalità.....	674
	52.2.2 Rilievo geometrico.....	675
	52.2.3 Operazioni estimative	675
	52.2.4 Calcolo della rendita per gli immobili a destinazione ordinaria.....	681
	52.2.5 Calcolo della rendita per gli immobili a destinazione speciale.....	685
52.3	Pubblicazione e attivazione	687
52.4	Conservazione	687
	52.4.1 Variazioni soggettive.....	687
	52.4.2 Dichiarazione delle unità immobiliari urbane.....	687
52.5	Normativa	699
	52.5.1 DPR 1° dicembre 1949, n. 1142	699
	52.5.2 DPR 23 marzo 1998, n. 138	701

Prefazione

I corsi di studio di geometri (CAT) e periti agrari devono tenere conto, a fronte di un'ampia gamma di settori estimativi, di un orario scolastico dedicato all'estimo, e in genere alle materie tecniche, che si è notevolmente ridotto nel tempo. Considerando che ultimamente il percorso dell'Alternanza Scuola-Lavoro ha sottratto ulteriore spazio per le tradizionali attività didattiche, per i docenti è in genere necessaria una trattazione dell'estimo per "concetti basilari", affrontando solo gli argomenti specifici di maggiore importanza (estimo civile per i geometri ed estimo rurale per i periti agrari).

A questo impianto didattico sempre più essenziale si contrappone però la vasta gamma della casistica professionale, anche nel contesto dell'esame di Stato e dell'esame di abilitazione all'esercizio della professione di geometra o perito agrario. Nei temi d'esame, infatti, come nei casi pratici reali, sovente non è possibile separare gli specifici settori, soprattutto quando vengono affrontati temi dell'estimo legale in cui confluiscono quesiti estimativi relativi a diritti su immobili di vario tipo.

Vi sono poi nuove procedure di stima che stanno coinvolgendo gli operatori più attenti del settore e quindi hanno suscitato un primo interesse nel mondo della scuola: gli standard internazionali di valutazione (*International Valuation Standards, IVS*).

È in questo ambito che il *Manuale di estimo* vuole fornire un valido supporto per affrontare le stime ad ampio raggio, mettendo a disposizione gli strumenti per poterle svolgere in modo credibile (soprattutto in ambito scolastico) e affidabile (soprattutto in ambito professionale). Pertanto, oltre alle consolidate nozioni teoriche, in questa quarta edizione sono state ampliate le nozioni giuridiche entro cui viene praticata l'attività professionale del perito, considerando che, nei corsi CAT, lo storico insegnamento del diritto nel quinto anno è stato addirittura abrogato.

Il Manuale si presenta quindi completo degli aspetti giuridico-economici, teorici e tecnici necessari per lo svolgimento delle stime. Un manuale adatto al mondo della scuola, per essere utilizzato soprattutto durante le prove d'esame, ma completo e sintetico per una consultazione rapida da parte del professionista.

STEFANO AMICABILE