

ESTIMO PROFESSIONALE

Prof. Ing. Giuseppe Carraro Moda

PARTE PRIMA

I CONCETTI DI VALORE LA VARIABILITÀ DEI VALORI NEL TEMPO RIFERIMENTI ALLE OPERE PUBBLICHE

1. INTRODUZIONE ALLE TEORIE SUI VALORI ESTIMATIVI

1.1.	L'ESTIMO. SUA DEFINIZIONE.	29
1.2.	CENNO SUI CONCETTI DI VALORE.	30
1.3.	CENNO SULLE FINALITÀ DEI VARI CONCETTI DI VALORE.	30
1.4.	L'ESTIMO. I SUPPORTI MATEMATICI, GIURIDICI, TECNICI E PSICOLOGICI.	31
1.5.	LE VALUTAZIONI DEGLI OPERATORI ECCEZIONALI DEL MERCATO SONO, PER DEFINIZIONE, DIVERSE DA QUELLE DEGLI OPERATORI ORDINARI.	31
1.6.	I CRITERI FONDAMENTALI DELL'AZIONE ECONOMICA.	32
1.7.	I CRITERI FONDAMENTALI DELLA VALUTAZIONE ECONOMICA.	33
1.8.	LA SCELTA DEL CONCETTO DI VALORE HA INTERESSE PER VALUTARE LA CONVENIENZA DI UN'OPERAZIONE ECONOMICA.	33
1.9.	I VALORI POSSONO ESSERE RIFERITI O ALLE VALUTAZIONI DELL'OPERATORE ORDINARIO O ALLE VALUTAZIONI DI UN OPERATORE ECCEZIONALE.	33
1.10.	LE PRINCIPALI OPERAZIONI ECONOMICHE.	33
1.11.	LA VALUTAZIONE DELLA CONVENIENZA DELLE OPERAZIONI ECONOMICHE.	34
	1.11.1. <i>Vendite o liquidazioni di beni od aziende.</i>	
	1.11.2. <i>Finanziamenti.</i>	
	1.11.3. <i>Acquisti di beni di consumo.</i>	
	1.11.4. <i>Investimenti.</i>	
	1.11.4.a. Il saggio medio d'investimento annuo.	
	1.11.4.b. Il profilo di cassa (progressivo, anno per anno).	
	1.11.4.c. Il valore attuale netto di tutte le somme in uscita e in entrata.	
	1.11.4.d. Il periodo di recupero delle somme impegnate nell'investimento.	
	1.11.4.e. Il tasso di rendimento interno.	
	1.11.5. <i>La convenienza della messa in opera di elementi aggiuntivi in unità immobiliari od in macchinari.</i>	
1.12.	LA MACROECONOMIA PROPOSITIVA.	38

2. IL VALORE DI MERCATO

2.1.	LA DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO.	44
2.2.	IL VALORE DI MERCATO PER I BENI MOBILI OMOGENEI, CLASSIFICABILI E TRASPORTABILI.	45
2.3.	LA LEGGE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA IN REGIME DI LIBERO MERCATO.	45
2.4.	IL VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI (FABBRICATI, AREE FABBRICABILI, FONDI RUSTICI). 48	
2.4.1.	<i>Precisazioni sul concetto, in riferimento ai beni immobili.</i>	
2.4.2.	<i>Caratteristiche peculiari dei beni immobili in riferimento al valore di mercato.</i>	
2.4.3.	<i>Il meccanismo delle operazioni di vendita, basato sulla libertà delle scelte degli operatori, non rende esattamente prevedibili i valori di vendita.</i>	
2.4.4.	<i>Cenno sui metodi per determinare il valore di mercato dei beni immobili.</i>	
2.4.4.a.	<i>Il metodo per confronto.</i>	
2.4.4.b.	<i>Il metodo analitico.</i>	
2.4.4.c.	<i>Metodi sintetici di proporzionalità.</i>	
2.4.4.d.	<i>Metodo per deduzione dal valore di riproduzione.</i>	
2.4.4.e.	<i>Le detrazioni ed aggiunte al valore capitale.</i>	
2.4.4.f.	<i>L'importanza delle capacità professionali del perito.</i>	
2.4.4.g.	<i>Il periodo di tempo per la ricerca del compratore.</i>	
2.4.4.h.	<i>L'attendibilità del giudizio di stima.</i>	
2.4.4.i.	<i>La valutazione dell'attendibilità del giudizio di stima da parte del committente della perizia.</i>	
2.4.4.l.	<i>L'inventario di liquidazione.</i>	
2.5.	IL VALORE DI MERCATO DELLE MERCI E DELLE OBBLIGAZIONI.	56
2.6.	CONTRATTI DI ASSICURAZIONE.	56
2.6.1.	<i>Il concetto di assicurazione.</i>	
2.7.	IL VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI ABUSIVI.	57
2.8.	IL VALORE DI MERCATO DEI BENI NEL QUADRO DELLA POLITICA MONETARIA DELLO STATO.	58

3. IL VALORE DI CAPITALIZZAZIONE, IL VALORE COMPLEMENTARE ED IL VALORE D'INVENTARIO CONTABILE

3.1.	IL VALORE DI CAPITALIZZAZIONE.	64
3.1.1.	<i>Concetto e formule per il calcolo del valore di capitalizzazione.</i>	
3.1.2.	<i>La possibilità che il valore di capitalizzazione derivi dalla prevista modifica dell'ambiente urbanistico circostante.</i>	
3.2.	IL VALORE COMPLEMENTARE.	67
3.2.1.	<i>Il concetto generale della complementarietà.</i>	
3.2.2.	<i>La complementarietà, come fatto eccezionale, nella stima dei beni immobili.</i>	
3.2.3.	<i>Esempi di operazioni economiche condotte in base al valore complementare.</i>	
3.2.4.	<i>Esempi di indennità da calcolare in base al valore complementare. (Espropriazioni. Il valore della diminuzione di aria, luce e veduta negli abusi urbanistici. L'indennità per la servitù d'elettrodotto. Il valore complementare delle organizzazioni che forniscono servizi pubblici a totale o parziale carico dei fruitori).</i>	
3.3.	IL VALORE D'INVENTARIO CONTABILE.	72

4. IL VALORE DI TRASFORMAZIONE ED IL VALORE DI SURROGAZIONE

4.1.	IL VALORE DI TRASFORMAZIONE.	75
4.1.1.	<i>Il concetto del valore di trasformazione.</i>	
4.1.2.	<i>Il valore di trasformazione dei beni immobili.</i>	
4.1.2.a.	<i>Trasformazioni dei fabbricati e delle aree.</i>	
4.1.2.b.	<i>Trasformazioni nell'ambito dell'economia agricola.</i>	
4.2.	IL VALORE DI SURROGAZIONE.	78
4.2.1.	<i>Il concetto di valore di surrogazione.</i>	
4.2.2.	<i>Il coefficiente d'idoneità del bene alla surrogabilità ed il coefficiente di convenienza alla surrogazione.</i>	
4.2.3.	<i>L'equivalenza economica del bene surrogante e del bene surrogato quando il coefficiente d'idoneità alla surrogazione è pari all'unità.</i>	
4.2.4.	<i>La valutazione dei beni scarsamente efficienti.</i>	
4.2.5.	<i>Il concetto della surrogabilità deve essere adottato nella scelta di soluzioni alternative o ad impiego simultaneo.</i>	

5. IL VALORE DI PRODUZIONE ED IL VALORE DI RIPRODUZIONE

5.1.	IL VALORE DI PRODUZIONE.	83
5.1.1.	<i>Il concetto del valore di produzione.</i>	
5.1.2.	<i>Il costo ordinario totale di produzione di un'opera.</i>	
5.1.3.	<i>Il costo ordinario totale di produzione non comprende l'utile dell'imprenditore che organizza il processo produttivo edilizio.</i>	
5.1.4.	<i>I costi di produzione ed il profitto relativi ad una particolare impresa.</i>	
5.1.5.	<i>La grande impresa ha costi di produzione minori, purché l'importo complessivo dei lavori eseguiti sia proporzionato alla sua organizzazione.</i>	
5.1.6.	<i>La stima del valore di produzione mediante il confronto con il valore di produzione di edifici simili.</i>	
5.1.7.	<i>Il costo di produzione nell'edilizia in relazione agli approvvigionamenti dei materiali.</i>	
5.1.8.	<i>L'elaborazione del progetto più economico per la struttura in cemento armato di un fabbricato avente definite caratteristiche architettoniche, oppure ancora in fase di progettazione.</i>	
5.1.9.	<i>I rapporti tra i costi elementari nelle costruzioni edilizie.</i>	
5.1.10.	<i>I costi di produzione dei beni prodotti contemporaneamente con cicli produttivi misti.</i>	
5.2.	IL VALORE DI RIPRODUZIONE.	92
5.2.1.	<i>Il concetto del valore di riproduzione nel quadro dei suoi impieghi previsti dalla legge.</i>	
5.3.	ELEMENTI DI ESERCIZIO PROFESSIONALE EDILIZIO RILEVABILI NEL LIBRO.	93

6. LA VARIABILITÀ DEL VALORE DI MERCATO NEL TEMPO E LE CONDIZIONI CHE LA DETERMINANO

6.1.	L'IMPORTANZA DELLE PREVISIONI DI ORDINE GENERALE CHE ABBIANO ATTINENZA CON I VALORI DEI BENI	99
6.2.	LA VARIAZIONE DEL RAPPORTO TRA L'OFFERTA E LA DOMANDA IN CONSEGUENZA DEI PROGRAMMI IN ATTUAZIONE, DELL'INCREMENTO SOCIO-ECONOMICO GENERALE E DELLA VARIAZIONE DELL'AMPIEZZA DEL MERCATO DEL BENE CONSIDERATO.	100
6.2.1.	<i>Le conseguenze dei programmi in attuazione.</i>	
6.2.1.a.	Le variazioni di valore dei fabbricati urbani.	
6.2.1.b.	Le variazioni di valore dei fondi rustici.	
6.2.1.c.	Le variazioni di valore delle aree fabbricabili.	
6.2.2.	<i>L'incremento demografico, il progresso economico e della cultura.</i>	
6.2.2.a.	Il contraccolpo sui valori degli immobili urbani.	
6.2.2.b.	Il contraccolpo sui valori dei fondi rustici.	
6.2.3.	<i>Le variazioni dell'ampiezza del mercato.</i>	
6.2.3.a.	Le conseguenze sui prezzi dei fabbricati e delle aree fabbricabili.	
6.2.3.b.	Le conseguenze sui prezzi dei fondi rustici.	
6.3.	L'INQUINAMENTO ED IL VALORE DEI BENI.	103
6.3.1.	<i>Le mutate condizioni degli immobili urbani.</i>	
6.3.2.	<i>Le conseguenze dell'inquinamento sul valore dei fondi rustici.</i>	
6.4.	IL PROGRESSO DELLA SCIENZA E DELLE TECNICHE URBANISTICHE.	104
6.4.1.	<i>Il quadro generale dell'urbanistica, quale scienza che studia le sistemazioni urbane e territoriali.</i>	
6.4.1.a.	L'importanza economica e sociale della validità delle pianificazioni territoriali e delle pianificazioni generali comunali.	
6.4.1.b.	Le pianificazioni particolareggiate relative ai quartieri residenziali ed alle altre zone.	
6.4.1.c.	Infrastrutture territoriali ed urbane. Loro progettazione architettonica e costruttiva. Modalità di esecuzione dei lavori.	
6.4.1.d.	Criteri relativi alla pianificazione urbana.	
6.5.	IL PROGRESSO DELLE TECNICHE DELLE COSTRUZIONI EDILIZIE.	111
6.5.1.	<i>I fabbricati e le aree fabbricabili.</i>	
6.5.2.	<i>Il progresso delle tecniche costruttive dei fabbricati, delle infrastrutture e dei mezzi per il movimento di terra interessa anche il valore dei fondi rustici.</i>	
6.6.	IL PROGRESSO DELLE TECNICHE AGRICOLE.	113
6.6.1.	<i>L'influenza del progresso delle tecniche agricole sul valore dei fondi rustici.</i>	
6.6.2.	<i>Le conseguenze del progresso delle tecniche agricole sull'edilizia.</i>	
6.7.	LE CONSEGUENZE SUI VALORI DELL'EVOLUZIONE DELLA LEGISLAZIONE URBANISTICA. ...	114
6.8.	L'EVOLUZIONE DELLA POLITICA ECONOMICA DELLO STATO.	115
6.9.	L'EVOLUZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO-TERRITORIALE.	115
6.9.1.	<i>Lo sviluppo della tecnica e della motorizzazione nella tecnica delle costruzioni territoriali è causa di una revisione profonda della sistemazione territoriale ereditata dal passato.</i>	

6.9.2.	<i>Le opere per la sistemazione idrogeologica.</i>	
6.9.2.a.	La difesa del suolo dall'azione delle acque scolanti e dai movimenti franosi.	
6.9.2.b.	La costruzione di invasi artificiali di acqua dolce.	
6.9.3.	<i>Lo sviluppo delle comunicazioni.</i>	
6.9.3.a.	Strade, autostrade e ferrovie.	
6.9.3.b.	L'integrazione tra città e territorio.	
6.9.4.	<i>Il cambiamento di destinazione delle aree agricole.</i>	
6.10.	L'EVOLUZIONE DEL MERCATO DEL RISPARMIO.	119
6.11.	L'EVOLUZIONE DELLA POLITICA E DELL'ECONOMIA INTERNAZIONALI.	120
6.11.1.	<i>La tendenza all'affermarsi di un'unica economia mondiale.</i>	
6.11.2.	<i>Il mutamento del quadro mondiale politico-economico.</i>	
6.11.3.	<i>Le modifiche alle protezioni doganali.</i>	
6.11.4.	<i>La diminuzione del costo dei trasporti.</i>	
6.11.5.	<i>Gli accordi sui prezzi tra paesi produttori di materie prime e di prodotti dalla tecnologia avanzata.</i>	
6.11.6.	<i>Il sovrapporsi di cause disorganizzatrici e disgregatrici.</i>	
6.11.7.	<i>Gli scompensi tra l'offerta e la domanda.</i>	
6.11.8.	<i>La crisi dei rapporti di pace tra le nazioni.</i>	
6.12.	LE VARIAZIONI DEI VALORI CAUSATE DAL SOPRAGGIUNGERE DI FATTI CALAMITOSI O SFAVOREVOLI.	123
6.12.1.	<i>Gli eventi dannosi prevedibili ed i fatti calamitosi che gravano sui fondi rustici.</i>	
6.12.2.	<i>I fatti calamitosi e gli eventi sfavorevoli imprevedibili che possono limitare il valore delle aree fabbricabili.</i>	
6.12.3.	<i>I fatti calamitosi e gli eventi sfavorevoli imprevedibili che possono limitare il valore dei fabbricati urbani.</i>	
 7. I LAVORI PUBBLICI		
7.1.	CONSIDERAZIONI PRELIMINARI IN MERITO ALLA LEGGE QUADRO SUI LAVORI PUBBLICI, DI CUI ALLA L. 21.2.1994, N. 109 SOSTITUITA DAL D. LEG.VO 163/2006	138
7.2.	LE FASI TECNICHE ED AMMINISTRATIVE DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE. ASPETTI GIURIDICI.	139
7.2.1.	<i>La pianificazione.</i>	
7.2.1.a.	I piani regolatori generali ed i piani esecutivi.	
7.2.1.b.	La pianificazione territoriale deve mirare allo sviluppo di tutte le attività economiche, compresa l'agricoltura.	
7.2.2.	<i>La programmazione delle opere.</i>	
7.2.3.	<i>L'acquisizione delle aree necessarie per le opere pubbliche.</i>	
7.2.4.	<i>La progettazione e l'approvazione del progetto.</i>	
7.2.4.a.	Cenno su tre elaborati legislativi fondamentali dell'ultimo secolo.	
7.2.5.	<i>L'affidamento dei lavori.</i>	
7.2.6.	<i>L'esecuzione dei lavori.</i>	
7.2.7.	<i>Il collaudo dei lavori.</i>	
7.3.	CONTABILITÀ DEI LAVORI	146

PARTE SECONDA

IL TERRITORIO AGRICOLO LA STIMA DEI FONDI RUSTICI

8. LA VALUTAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL TERRENO AGRICOLO

- 8.1. L'IMPORTANZA DELLA CONOSCENZA DELLE CARATTERISTICHE DEI FONDI RUSTICI, QUALI COMPONENTI DEL TERRITORIO. 152
- 8.1.1. *Per stimare un bene se ne devono conoscere le caratteristiche.*
 - 8.1.2. *Le funzioni del territorio agricolo per la vita e le attività umane.*
 - 8.1.3. *L'attività dei tecnici, e l'interesse della società, non può prescindere dai problemi posti dalla razionale utilizzazione del territorio.*
- 8.2. LE UTILITÀ CHE I FONDI RUSTICI PROCURANO AI PROPRIETARI. 154
- 8.3. LE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DEI FONDI RUSTICI. 155
- 8.3.1. *Precisazioni sul concetto di caratteristica estrinseca.*
 - 8.3.2. *Le condizioni fisico-ambientali: il clima, il microclima e l'inquinamento.*
 - 8.3.2.a. *Le condizioni fisico-ambientali ed il loro andamento medio annuo.*
 - 8.3.2.b. *Il clima.*
 - 8.3.2.c. *Il microclima.*
 - 8.3.2.d. *La variabilità delle condizioni climatiche e microclimatiche nel tempo e la diversa capacità d'adattamento dell'uomo.*
 - 8.3.2.e. *La valutazione delle condizioni d'inquinamento del terreno agrario.*
 - 8.3.3. *Le condizioni dell'ambiente tecnico della zona ove il fondo è situato, in riferimento alle condizioni economiche della zona.*
 - 8.3.3.a. *Le condizioni dell'ambiente tecnico sono proprie del mercato.*
 - 8.3.3.b. *Le direttrici dello sviluppo tecnico nell'agricoltura.*
 - 8.3.3.c. *L'agricoltura progredita e l'agricoltura arretrata.*
 - 8.3.3.d. *Le situazioni economiche prodotte dal diverso sviluppo tecnico agricolo.*
 - 8.3.4. *Le condizioni economiche.*
 - 8.3.4.a. *Le condizioni economiche della zona che influenzano l'economia interna dei fondi.*
 - 8.3.4.b. *Condizioni che influenzano, su largo raggio, il rapporto tra l'offerta e la domanda dei prodotti dei fondi.*
 - 8.3.4.c. *Le condizioni proprie del mercato fondiario.*
 - 8.3.4.d. *Gli scompensi ed il definitivo incremento dei valori apportati dall'industrializzazione e dal progresso della tecnica.*
 - 8.3.4.e. *L'evolversi nel tempo delle condizioni economiche.*
 - 8.3.5. *Le condizioni sociali della zona ove il fondo è ubicato.*
 - 8.3.6. *Le condizioni igieniche, di salubrità dei luoghi.*
 - 8.3.7. *La possibilità di fruire delle attrezzature urbanistiche secondarie ed esercitare anche un lavoro integrativo nell'area urbana.*
 - 8.3.8. *Il fenomeno dell'abbandono della terra. La necessità d'introdurre l'obbligo alla coltivazione.*
 - 8.3.9. *La situazione di stabilità idrogeologica della zona.*
- 8.4. LE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEI FONDI RUSTICI. 166
- 8.4.1. *Generalità.*
 - 8.4.2. *Le caratteristiche planimetriche del fondo.*
 - 8.4.2.a. *L'accorpamento del fondo.*

8.4.2.b.	La forma del fondo.	
8.4.2.c.	L'ampiezza del fondo.	
8.4.3.	<i>Le caratteristiche altimetriche del fondo.</i>	
8.4.3.a.	La quota sul livello del mare.	
8.4.3.b.	La quota del terreno in riferimento alla sua zona.	
8.4.3.c.	Il grado d'inclinazione dei terreni.	
8.4.3.d.	L'esposizione dei terreni in pendenza.	
8.4.4.	<i>Le caratteristiche del terreno agrario e delle acque irrigue.</i>	
8.4.4.a.	La struttura fisico-meccanica del terreno.	
8.4.4.b.	La natura e la forma degli strati del terreno.	
8.4.4.c.	Il contenuto in principi utili.	
8.4.4.d.	La reazione del mezzo.	
8.4.4.e.	La natura delle acque irrigue.	
8.4.5.	<i>Le opere di miglioramento fondiario.</i>	
8.4.5.a.	Generalità.	
8.4.5.b.	La sistemazione del terreno nelle zone di pianura e nelle zone collinari.	
8.4.5.c.	Il tipo di coltivazione ha importanza per la stabilità dei terreni.	
8.4.5.d.	I fabbricati rurali.	
8.4.5.e.	La viabilità interna del fondo.	
8.4.5.f.	Le piantagioni legnose.	
8.4.5.g.	Le piantagioni arboree nel quadro delle piante alimentari.	
8.4.5.h.	Gli impianti del fondo.	
8.4.6.	<i>L'agricoltura biologica</i>	
8.5.	I BOSCHI	182
8.5.1.	<i>Caratteristiche.</i>	
8.5.2.	<i>Le fustaie.</i>	
8.5.3.	<i>I cedui.</i>	
8.5.4.	<i>Le alberature di strade e piazze.</i>	
8.5.5.	<i>Le potature delle alberature urbane.</i>	
8.6.	LE COLTIVAZIONI ERBACEE	185
8.7.	LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	185
 9. I METODI DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI FONDI RUSTICI		
9.1.	I DATI DEL MERCATO.	197
9.2.	CENNO SUL METODO DI CONFRONTO E SUI METODI SINTETICI DI PROPORZIONALITÀ.	198
9.3.	IL METODO ANALITICO DI STIMA.	199
9.3.1.	<i>Introduzione.</i>	
9.3.2.	<i>La stima deve essere effettuata supponendo il fondo in condizioni di normalità.</i>	
9.3.3.	<i>Le eccezionalità positive del fondo che rientrano nell'ordinarietà.</i>	
9.3.4.	<i>Il bilancio dell'imprenditore agrario teorico (che non dispone, in proprio, di nessun mezzo di produzione).</i>	
9.3.4.a.	Cenno sugli elementi del bilancio.	
9.3.4.b.	Il profitto dell'imprenditore agrario ha, ordinariamente, valori prossimi allo zero.	
9.3.4.c.	Le reazioni del mercato in caso di profitti consistenti e le reazioni opposte nel caso di congiuntura sfavorevole.	

- 9.3.4.d. Gli imprenditori agrari.
- 9.3.4.e. Riepilogo e conclusioni sul bilancio dell'imprenditore agrario.
- 9.3.5. *La valutazione del beneficio fondiario attraverso l'equazione del bilancio dell'imprenditore.*
 - 9.3.5.a. Quando si può ammettere l'uguaglianza delle due partite.
 - 9.3.5.b. La tendenza al livellamento delle condizioni tecniche.
 - 9.3.5.c. L'uguaglianza delle due partite può essere ammessa anche nella situazione in cui l'area di mercato dei prodotti agricoli sia molto più ampia dell'area di mercato dei fondi rustici.
- 9.3.6. *La determinazione degli elementi del bilancio aziendale.*
 - 9.3.6.a. Generalità.
 - 9.3.6.b. Il valore di vendita della produzione.
 - 9.3.6.c. Alcune precisazioni sulle spese.
 - 9.3.6.d. Altre spese, tra le quali particolare rilievo può avere la spesa per la reintegrazione delle piantagioni arboree.
- 9.3.7. *La scelta del saggio di capitalizzazione.*
 - 9.3.7.a. Il reddito fondiario è determinato analizzando il fondo in riferimento al mercato; invece, il saggio di capitalizzazione è determinato analizzando il mercato in riferimento al fondo.
 - 9.3.7.b. Le ragioni per cui il proprietario del capitale si accontenta di una minore fruttuosità nell'investimento terriero.
 - 9.3.7.c. Gli elementi dell'ambiente e del fondo che tendono ad elevare o ad abbassare la fruttuosità nell'investimento terriero.
 - 9.3.7.d. Come praticamente il perito determina il saggio di capitalizzazione, tenendo conto anche delle considerazioni sopra esposte.
- 9.3.8. *Detrazioni ed aggiunte al valore capitale per determinare il valore del fondo nelle sue reali condizioni.*
 - 9.3.8.a. Il valore del fondo, stimato in base all'ipotesi che si trovi in condizioni di ordinarietà, deve essere corretto per tener conto delle condizioni del fondo diverse dall'ordinarietà.
 - 9.3.8.b. Le minori dotazioni del fondo e le carenze nella manutenzione.
 - 9.3.8.c. Le maggiori dotazioni del fondo.
- 9.3.9. *L'operazione della capitalizzazione dei redditi.*
- 9.3.10. *Le compensazioni sul valore capitale relative ai frutti pendenti.*
 - 9.3.10.a. Generalità sulle compensazioni dei frutti pendenti.
 - 9.3.10.b. La stima dei frutti pendenti in base ai redditi futuri ottenibili con la loro raccolta e vendita.
 - 9.3.10.c. Il compenso del proprietario uscente col metodo a valore di costo.
- 9.3.11. *Nozioni agronomiche e varie necessarie per la stima dei fondi rustici.*

10. COMPLEMENTI ED ASPETTI PRATICI DELLE STIME DEI FONDI RUSTICI

10.1.	LA DESCRIZIONE DI UN'AZIENDA AGRARIA.	222
	10.1.1. <i>Il fondo: coltivazioni ed opere di miglioramento fondiario.</i>	
	10.1.2. <i>La stalla di bestiame bovino.</i>	
10.2.	STIMA DEGLI ALBERI DA FRUTTO.	223
	10.2.1. <i>Generalità sugli arboreti da frutto.</i>	
	10.2.2. <i>Il calcolo del valore del suolo nudo.</i>	
	10.2.3. <i>Il valore dell'arboreto e del soprassuolo.</i>	
10.3.	STIMA DEI BOSCHI.	226

10.3.1. <i>Le fustaie ed i cedui e la loro rendita.</i>	
10.3.2. <i>Il valore di macchiatico e la valutazione della massa legnosa.</i>	
10.3.3. <i>I metodi di stima del bosco.</i>	
10.3.4. <i>I pendii artificiali.</i>	
10.4. GLI USI CIVICI	229
10.5. LA DIMINUZIONE DI VALORE DEI FONDI RUSTICI.	229

PARTE TERZA

LA STIMA DEI FABBRICATI

11. I FABBRICATI DEI QUARTIERI RESIDENZIALI E DIREZIONALI: CASE, STUDI PROFESSIONALI, UFFICI, NEGOZI

11.1. ASPETTI GENERALI DEI FABBRICATI, CHE LI DIFFERENZIANO PROFONDAMENTE DAI FONDI RUSTICI.	238
11.2. METODI DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI.	239
11.3. LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI IN FUNZIONE DI LORO POSSIBILI TRASFORMAZIONI O MIGLIORAMENTI.	240
11.3.1. <i>Il valore di mercato dei beni migliorabili o trasformabili.</i>	
11.3.2. <i>Il valore di mercato dei fabbricati idonei alla sopraelevazione.</i>	
11.4. LA STIMA DEGLI APPARTAMENTI RESIDENZIALI URBANI.	241
11.4.1. <i>Generalità</i>	
11.4.2. <i>Schema di descrizione completa di un appartamento urbano e criteri di valutazione delle varie caratteristiche</i>	
11.5. LA STIMA DEGLI EDIFICI USO UFFICIO.	246
11.5.1. <i>La categoria economica degli uffici dipende dalla loro idoneità all'attività che vi si svolge ed alla loro funzione di rappresentanza.</i>	
11.5.2. <i>Le caratteristiche dei locali uso ufficio più idonee all'attività di lavoro che vi si svolge.</i>	
11.5.2.a. <i>L'ubicazione.</i>	
11.5.2.b. <i>Le caratteristiche intrinseche dell'edificio.</i>	
11.5.3. <i>Il costo degli edifici per uffici in relazione alle loro caratteristiche.</i>	
11.5.4. <i>La funzione di rappresentanza degli uffici.</i>	
11.5.5. <i>L'interpretazione delle caratteristiche ai fini della determinazione del valore.</i>	
11.6. LE LOCAZIONI DEGLI IMMOBILI AD USO NON RESIDENZIALE.	249
11.7. LA STIMA DEGLI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE.	249
11.8. LA DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI.	250
11.8.1. <i>L'incidenza del volume pieno sul volume vuoto per pieno.</i>	
11.8.2. <i>Il costo della demolizione negli edifici in muratura e negli edifici in cemento armato.</i>	
11.8.3. <i>La valutazione dei materiali di demolizione.</i>	

12. EDIFICI INDUSTRIALI ED AUTORIMESSE

12.1.	LA VALUTAZIONE DELLA VALIDITÀ FUNZIONALE DEGLI EDIFICI.	280
12.1.1.	<i>L'attività estimativa nella progettazione architettonica ed urbanistica.</i>	
12.2.	LA STIMA DEI COMPLESSI EDILIZI PER L'INDUSTRIA.	282
12.2.1.	<i>La grande diffusione delle zone industriali.</i>	
12.2.2.	<i>L'analisi della validità dell'ubicazione in relazione a tutte le condizioni che influiscono sul reddito dell'impresa.</i>	
12.2.3.	<i>Caratteristiche intrinseche di un lotto industriale.</i>	
12.2.4.	<i>Scelta del numero dei piani.</i>	
12.2.5.	<i>Metodi costruttivi: strutture verticali, coperture, tamponamenti.</i>	
12.2.6.	<i>Smaltimento acque piovane, illuminazione, insolazione, ventilazione.</i>	
12.2.7.	<i>Zone funzionali degli stabilimenti: per le lavorazioni ed i magazzini.</i>	
12.2.8.	<i>Impianti degli stabilimenti.</i>	
12.2.9.	<i>Isolamento acustico e scelta dei colori.</i>	
12.2.10.	<i>La zona complementare per gli uffici dell'azienda industriale.</i>	
12.2.11.	<i>La zona complementare per i servizi per il personale.</i>	
12.2.12.	<i>Norme generali antincendio, di valutazione e progettazione.</i>	
12.3.	LA STIMA DELLE AUTORIMESSE.	291
12.3.1.	<i>Classificazioni tipologiche generali.</i>	
12.3.2.	<i>La distribuzione funzionale dei posti auto e dei servizi vari.</i>	
12.3.3.	<i>I criteri costruttivi ed architettonici.</i>	
12.3.4.	<i>Le norme sui parcheggi all'aperto, sulle autorimesse ubicate sulle terrazze di copertura e le norme sugli autosaloni.</i>	
12.3.5.	<i>Autorimesse a box aventi ciascuno accesso indipendente da spazio a cielo scoperto.</i>	
12.3.6.	<i>Le autorimesse abilitate al parcheggio di non più di nove autoveicoli.</i>	
12.3.7.	<i>Autorimesse abilitate al parcheggio di più di nove autoveicoli.</i>	
12.4	VALORI E COSTI DELLE AUTORIMESSE INTERRATE.	295

13. LE RESIDENZE COLLETTIVE ED I COMPLESSI PER L'ISTRUZIONE

13.1.	LA STIMA DEI COMPLESSI ALBERGHIERI.	305
13.2.	LA STIMA DEI COMPLESSI SCOLASTICI.	312
13.2.1.	<i>Introduzione.</i>	
13.2.2.	<i>Attività plurime e relativi spazi.</i>	
13.2.3.	<i>Il DM 15.12.1975, Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica (modificato dal DM 13.09.1977).</i>	
13.2.4.	<i>Altri elaborati normativi che hanno attinenza alle scuole.</i>	
13.2.4.a.	<i>La Circ. 20.6.1977, n. 10510/4122 - Scuole. Riguarda la sicurezza antincendio con prescrizioni sugli spazi ed elementi edilizi.</i>	
13.2.4.b.	<i>Il Decreto Legislativo n. 626/1994, emanato in attuazione di Direttive CEE riguardanti la sicurezza e la salute dei lavoratori.</i>	
13.2.4.c.	<i>D.M. Interno 26 agosto 1992 - Norme di prevenzione incendi per l'edilizia scolastica.</i>	
13.2.4.d.	<i>Legge n. 46/1990 - Norme per la sicurezza degli impianti ed il relativo «Regolamento di attuazione della legge n. 46/1990 in materia ai sicurezza degli impianti.</i>	
13.2.4.e.	<i>Norme sugli impianti termici e sugli ascensori.</i>	
13.2.5.	<i>Conclusioni.</i>	

14. OPERAZIONI DI STIMA NELLA RICERCA TECNOLOGICA E NELLA PROGRAMMAZIONE TECNICA AZIENDALE

- 14.1** IL METODO GENERALE PER L'ANALISI DELLA VALIDITÀ DI UN PRODOTTO ESISTENTE O IN PROGETTO, AL FINE DI MIGLIORARNE LE CARATTERISTICHE. **322**
- 14.2.** LA RIDUZIONE DEI COSTI DI PRODUZIONE ATTRAVERSO LA PROGRAMMAZIONE DEI LAVORI. . **324**
- 14.2.1** *Successioni di lavorazioni in serie ed in parallelo.*
 - 14.2.2. *Rendimento della mano d'opera e delle attrezzature.***
 - 14.2.3. *La programmazione.***
 - 14.2.4. *I diagrammi lineari e vettoriali***
 - 14.2.5. *Le finalità del diagramma vettoriale PERT Cost./CPM***
 - 14.2.6. *Analisi di ciascuna attività: diagrammi cartesiani tempo-costo***
 - 14.2.7. *Il costo dell'unità di tempo guadagnata***
 - 14.2.8. *Il risparmio per l'unità di tempo utilizzata.***
 - 14.2.9. *Conclusioni sul procedimento dell'accelerazione dei lavori.***
 - 14.2.10. *Conclusioni sul procedimento di allungamento delle attività dei cammini non critici.***
 - 14.2.11. *Applicazione della programmazione alle organizzazioni sociali.***
 - 14.2.12. *Particolarità sul calcolo delle durate normali e delle durate eccezionali.***

PARTE QUARTA

STIME TERRITORIALI

15. LA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI E DELLE AREE AVENTI POTENZIALE SUSCETTIVITÀ EDIFICATORIA

- 15.1.** IL QUADRO GENERALE DELLE AREE NON EDIFICATE ED I LORO CONCETTI DI VALORE. . . . **331**
- 15.1.1.** *Aree fabbricabili con approvato il piano urbanistico di attuazione.*
 - 15.1.2.** *Aree fabbricabili non aventi approvato il piano urbanistico esecutivo.*
 - 15.1.3.** *Aree a destinazione agricola, ma dotate di notevole suscettività edificatoria, in quanto site nelle vicinanze di una città.*
 - 15.1.4.** *Aree a destinazione agricola ed ancora utilizzate per tale destinazione, ma dotate di un'apprezzabile suscettività edificatoria.*
 - 15.1.5.** *Aree a destinazione agricola le cui abitazioni, edificate nei fondi, godono di una discreta domanda, essendo site in zone prossime ai centri abitati e servite da strade.*
 - 15.1.6.** *Aree non fabbricabili ed il cui valore non risente sensibilmente di suscettività edificatoria, né è presente sul mercato domanda residenziale per i loro eventuali fabbricati.*
 - 15.1.7.** *Un cenno sul significato economico del diritto all'edificabilità.*
 - 15.1.8.** *I concetti di valore che trovano applicazione nelle determinazioni di valore delle aree fabbricabili.*
 - 15.1.9.** *Il calcolo della rendita edilizia di posizione.*
- 15.2.** LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI DOTATE DI PIANO ATTUATIVO E PERTANTO DI IMMEDIATA EDIFICABILITÀ. **335**
- 15.2.1.** *Generalità.*
 - 15.2.1.a.** *Il valore delle aree dipende dal valore dei fabbricati che vi si possono costruire.*

- 15.2.1.b. Il valore delle aree aumenta con l'incremento dell'edificabilità, ma generalmente con legge sensibilmente inferiore alla proporzionalità.
 - 15.2.1.c. Nelle zone prossime agli abitati in espansione, il mercato delle aree fabbricabili è alterato da tendenze all'accaparramento.
 - 15.2.1.d. Gli accaparratori di aree fabbricabili temono la crescita delle città per poli o secondo il criterio delle città nuove.
 - 15.2.1.e. I fattori, di ordine psicologico e generale, che influenzano il valore delle aree fabbricabili.
 - 15.2.1.f. Le aree fabbricabili hanno un valore che deriva, in parte non trascurabile, dalla convinzione del mercato sulla indispensabilità del bene e dalle vantaggiose speculazioni avvenute nel passato.
 - 15.2.1.g. Il valore delle aree fabbricabili ed il valore dei fabbricati si condizionano reciprocamente.
 - 15.2.1.h. Le aree che abbiano la minima dimensione funzionale generalmente trovano, sul mercato, il massimo apprezzamento.
 - 15.2.1.i. Le diversità dei valori delle aree fabbricabili, che gravitano su diversi centri urbani sono dovute alle diverse condizioni del mercato.
 - 15.2.1.l. All'interno di un agglomerato urbano, che costituisca un unico mercato, le diversità dei valori di mercato delle aree dipendono dalle diverse caratteristiche delle aree stesse.
 - 15.2.1.m. Il criterio dell'ordinarietà è alla base di ogni ragionamento, nella stima del valore di mercato.
- 15.2.2.** *Le caratteristiche delle aree fabbricabili ai fini della loro stima.*
- 15.2.2.a. L'edificabilità e le norme del regolamento edilizio.
 - 15.2.2.b. Le altre caratteristiche intrinseche: l'ampiezza, gli accessi, la forma planimetrica, la lunghezza del fronte stradale, la portanza del terreno, la profondità della falda freatica, l'altimetria rispetto all'abitato, la quota sulla strada, la fertilità della superficie non coperta del lotto, l'esposizione, per i terreni in pendenza, la presenza di manufatti e le eventuali servitù.
 - 15.2.2.c. Le caratteristiche estrinseche delle aree fabbricabili: la funzionalità delle attrezzature primarie; le distanze dalle attrezzature di quartiere e cittadine, dalle zone di lavoro, dagli assi viari di collegamento esterno e dalle strutture che originano inquinamento, nonché la funzionalità del quartiere e del sito, la validità del microclima e la bellezza dei luoghi.
 - 15.2.2.d. Le caratteristiche sintetiche delle aree fabbricabili.
- 15.2.3.** *La stima delle aree fabbricabili col metodo di confronto.*
- 15.2.3.a. Il procedimento del metodo ed esempi.
 - 15.2.3.b. Aggiunte e detrazioni al valore capitale.
- 15.2.4.** *La stima delle aree fabbricabili col metodo di trasformazione.*
- 15.2.4.a. Il metodo che determina il valore delle aree fabbricabili considerando la trasformazione con la quale l'area potrà essere utilizzata.
 - 15.2.4.b. La stima del valore all'attualità dei fabbricati costruibili.
 - 15.2.4.c. La stima dei costi di produzione e la loro anticipazione all'attualità.
 - 15.2.4.d. Conclusioni sulla stima delle aree fabbricabili col metodo del valore di trasformazione.

15.3.	LA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI PRIVE DI PIANO ATTUATIVO.	350
15.3.1.	<i>Generalità.</i>	
15.3.2.	<i>I Piani Particolareggiati Comunali e le Convenzioni Comprensoriali.</i>	
15.3.2.a.	<i>L'urbanizzazione per comprensori.</i>	
15.3.2.b.	<i>Le disparità di trattamento tra i proprietari delle aree fabbricabili, in relazione alle diversità del metodo di urbanizzazione: comprensoriale privato oppure pubblico d'iniziativa comunale.</i>	
15.3.2.c.	<i>La disparità di trattamento tra i proprietari delle zone urbanizzate ad iniziativa comunale, ma con diversi indici di edificabilità e con diversi vincoli edificatori.</i>	
15.3.2.d.	<i>Il valore mancato per le aree site in zone in corso di urbanizzazione ed il valore mancato per le aree, in corso di espropriazione, ma già destinate all'edificazione privata dal piano attuativo.</i>	
15.3.3.	<i>Criteri per la stima delle aree fabbricabili, incluse in una zona residenziale dal Piano Regolatore Generale, ma prive del piano attuativo.</i>	
15.3.4.	<i>Aree con il piano particolareggiato scaduto.</i>	
15.4.	LE AREE DOTATE DI POTENZIALE SUSCETTIVITÀ ALL'EDIFICAZIONE.	356
15.4.1.	<i>Generalità.</i>	
15.4.2.	<i>Il valore delle aree, aventi potenziale suscettività edificatoria, è connesso alla possibilità che le aree siano comprese in un piano edificatorio.</i>	
15.4.3.	<i>Le previsioni sulla crescita degli agglomerati urbani.</i>	
15.4.3.a.	<i>Le caratteristiche fondamentali degli agglomerati urbani.</i>	
15.4.3.b.	<i>Aspetti generali sulla crescita degli abitati.</i>	
15.4.3.c.	<i>Dalla frazione abitativa alla metropoli: momenti di crescita quantitativa che comportano variazioni notevoli nelle attrezzature e nell'organizzazione generale dell'agglomerato.</i>	
15.4.3.d.	<i>Aspetti particolari della crescita degli abitati.</i>	
15.4.4.	<i>L'analisi economica dei costi relativi ai nuovi insediamenti in relazione alla loro ubicazione: l'analisi della soglia di crisi degli impianti urbani e delle attrezzature.</i>	
15.4.4.a.	<i>I costi urbanistici relativi ai nuovi insediamenti.</i>	
15.4.4.b.	<i>La forma della metropoli che rende minimi i costi urbanistici.</i>	
15.4.4.c.	<i>I costi edilizi.</i>	
15.4.4.d.	<i>Conclusioni sulla crescita degli abitati.</i>	
15.4.5.	<i>Conclusioni sul valore delle aree dotate di potenziale suscettività edificatoria.</i>	
15.5.	LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA E NON DOTATE DI POTENZIALE SUSCETTIVITÀ ALL'EDIFICAZIONE.	364

16. STIME SPECIALI (SECONDO NORME DI LEGGE)

16.1.	LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ D'ESPROPRIAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI URBANE.	371
16.1.1.	<i>La valutazione della edificabilità delle aree.</i>	
16.1.1.a.	<i>Il valore delle aree dipende dalla destinazione e dalla attitudine edificatoria.</i>	
16.1.1.b.	<i>L'espropriazione riguarda una notevole aliquota delle aree interne ai piani d'ampliamento urbano.</i>	

16.1.1.c.	La misura delle indennità d'espropriazione delle aree fabbricabili è legata, in linea di massima, al valore venale delle aree della zona.	
16.1.2.	<i>L'attitudine edificatoria della zona, ove è ubicata un'area da espropriare per pubblica utilità, deve essere considerata ai fini della determinazione della indennità.</i>	
16.1.2.a.	Le caratteristiche delle aree fabbricabili.	
16.1.2.b.	L'edificabilità.	
16.1.3.	<i>Le destinazioni non edificatorie dell'area soggetta ad espropriazione.</i>	
16.1.4.	<i>La stima dell'indennità di espropriazione a norma della legge vigente.</i>	
16.1.5.	<i>La stima in base ai valori medi noti, col metodo di confronto e col metodo del valore di trasformazione, del valore venale potenziale delle aree fabbricabili, delle quali si debba determinare l'indennità di espropriazione, in riferimento alla edificabilità ed ai valori delle aree circostanti.</i>	
16.1.6.	<i>La stima di aziende agricole interne al perimetro metropolitano.</i>	
16.1.7.	<i>La difficile interpretazione della edificabilità secondo la legge 8 agosto 1992, n. 359, art. 5-bis, per le zone ove il piano urbanistico sia scaduto.</i>	
16.1.8.	<i>Una proposta per eliminare la discriminazione tra i proprietari espropriati e quelli che possono costruire.</i>	
16.2.	COMPLEMENTI SUI METODI DI DETERMINAZIONE DELLE INDENNITÀ ESPROPRIATIVE.	380
16.2.1.	<i>La legge 15 giugno 1865, n. 2359.</i>	
16.2.2.	<i>La legge 15 gennaio 1885, n. 2892 per il risanamento della città di Napoli.</i>	
16.2.3.	<i>La legge sulla bonifica integrale 13.2.1933, n. 215.</i>	
16.2.4.	<i>La legge sulla casa 22.10.1971, n. 865, modificata dalla legge 109/77.</i>	
16.2.5.	<i>Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (D.P.R. 8/06/2001 n. 327 - legge 1/08/2002 n. 166 - D. Legislativo 27/12/2002 n. 302).</i>	
16.3.	LE SERVITÙ PREDIALI	387
16.3.1.	<i>Generalità.</i>	
16.3.2.	<i>La servitù di acquedotto.</i>	
16.3.3.	<i>La servitù di passaggio.</i>	
16.3.4.	<i>La servitù di teleferica.</i>	
16.3.5.	<i>Le servitù per funicolari aeree, in servizio pubblico per il trasporto di persone.</i>	
16.3.6.	<i>Le servitù per oleodotti e metanodotti.</i>	
16.3.7.	<i>La servitù militari.</i>	
16.3.8.	<i>Le servitù aeroportuali.</i>	
16.4.	LE SERVITÙ PERSONALI.	390
16.4.1.	<i>Generalità.</i>	
16.4.2.	<i>Usufrutto.</i>	
16.4.3.	<i>Il diritto d'uso ed il diritto d'abitazione.</i>	
16.5.	LA STIMA DEL VALORE DELL'AVVIAMENTO SECONDO LE NORME DELLO STATO E SECONDO I CRITERI ECONOMICI.	392
16.5.1.	<i>Generalità.</i>	
16.5.2.	<i>Gli aspetti dell'avviamento per i vari tipi di impresa.</i>	
16.5.3.	<i>L'indennità che, a fine locazione, il locatore deve erogare al locatario per l'avviamento commerciale costituitosi per i locali.</i>	
16.5.4.	<i>Le ragioni economiche dell'indennità di fine locazione.</i>	
16.5.5.	<i>La valutazione dell'avviamento di locali e di imprese.</i>	

17. LA STIMA DEI VALORI DELLE SISTEMAZIONI TERRITORIALI, SOTTO IL PROFILO MACROECONOMICO DEL BENESSERE DELLE POPOLAZIONI

- 17.1.** LE CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO CHE MUTANO, NEL TEMPO, PER EFFETTO DELLE NUOVE OPERE **401**
- 17.2.** LA NECESSITÀ DI ADOTTARE METODI CONVINCENTI PER LA STIMA DELLA VALIDITÀ DEI BENI AMBIENTALI E NATURALI, NONCHÉ DELLA VALIDITÀ DELLE NUOVE SISTEMAZIONI TERRITORIALI APPORTATE DALLE PIANIFICAZIONI E DA ALTRI INTERVENTI ISOLATI. LO SVILUPPO SOSTENIBILE..... **402**
- 17.3.** LO SCOPO DELLE VALUTAZIONI IN OGGETTO È LA SCELTA DELLE SOLUZIONI OPERATIVE OTTIMALI NELLE PIANIFICAZIONI E NELLE PROGETTAZIONI. **403**
- 17.4.** CON L'ANALISI E LA VALUTAZIONE DELLE VARIE SOLUZIONI POSSIBILI, SI ESEGUE LA SCELTA DI UNA DI ESSE, QUANDO NON SI CONCLUDA DI DOVER SOPRASSEDERE ALLA COSTRUZIONE DELL'OPERA. **404**
- 17.5.** CRITERI E METODI DI VALUTAZIONE DEI BENI AMBIENTALI TERRITORIALI. **405**
- 17.5.1.** *Caratteristiche dei beni naturali territoriali e componenti del loro valore.*
- 17.5.2.** *L'interesse per la conservazione del bene può essere assunto come misura del valore del bene.*
- 17.5.2.a. L'interesse per la conservazione del bene è proporzionale alla vicinanza alla propria zona di residenza, ma si mantiene anche per le zone più lontane.
- 17.5.2.b. La disponibilità a pagare personalmente, oppure tramite l'impegno dello Stato, può essere misura del valore del bene.
- 17.5.2.c. La tendenza ad utilizzare il bene territoriale, recandovisi, può essere misura del valore del bene.
- 17.5.2.d. Il valore di un bene territoriale può essere considerato superiore al valore relativo ad una sua utilizzazione, quando si ritenga opportuno conservarlo.
- 17.5.3.** *Il valore di un bene territoriale può essere dedotto dal valore di altri beni che potrebbero surrogarlo.*
- 17.5.4.** *Ogni valutazione dei beni naturali territoriali, che si basi sulle valutazioni dei cittadini, considerati nella loro mentalità ordinaria, deve essere corretta dal giudizio degli specialisti.*
- 17.5.5.** *I metodi sintetici per la valutazione dei beni naturali territoriali, non sono adeguatamente soddisfacenti, quando i beni stessi abbiano anche un reddito non trascurabile, oppure siano fonte, in altro modo, di vantaggi economici.*
- 17.5.5.a. Il valore relativo al reddito.
- 17.5.5.b. Il beneficio sociale del lavoro originato direttamente dal bene naturale territoriale.
- 17.5.5.c. Il beneficio sociale causato indirettamente dal bene naturale territoriale sull'economia della zona.
- 17.5.5.d. Il beneficio connesso all'impatto ambientale positivo del bene naturale territoriale.
- 17.5.5.e. La capitalizzazione delle utilità annue per determinare il valore che, per la collettività, ha la conservazione del bene naturale.
- 17.5.5.f. Conclusioni sul metodo di determinazione del valore dei beni naturali territoriali mediante la capitalizzazione del reddito macroeconomico.
- 17.5.5.g. Conclusioni sulla scelta della ubicazione per le nuove opere, in relazione alla valutazione dei beni territoriali naturali.

17.6.	L'ANALISI DEI COSTI E BENEFICI PER LA COLLETTIVITÀ, CONNESSI ALLA REALIZZAZIONE E ALL'ESERCIZIO DI UN'IMPORTANTE OPERA SUL TERRITORIO.	410
17.6.a.	<i>L'approfondimento della validità della realizzazione di un'opera mediante l'analisi dettagliata dei suoi costi e dei suoi benefici.</i>	
17.6.b.	<i>Nella valutazione dei beni pubblici senza mercato, i benefici possono essere valutati con il criterio dei prezzi ombra e gli oneri con il criterio dei costi opportunità.</i>	
17.7.	L'ACCUMULAZIONE DEI COSTI E DEI BENEFICI ALL'ATTUALITÀ: IL VALORE ATTUALE NETTO (V.A.N.).	411
17.8.	IL TASSO D'INTERESSE CHE RENDE PARI A ZERO LA SOMMA DEI BENEFICI E DEI COSTI ANTICIPATI ALL'ATTUALITÀ: TASSO DI RENDIMENTO INTERNO (TIR).	412
17.9.	IL RAPPORTO TRA BENEFICI E COSTI ENTRAMBI ATTUALIZZATI, E IL FATTORE PER IL QUALE SI DEVE MOLTIPLICARE L'ACCUMULAZIONE ALL'ATTUALITÀ DEI COSTI PER OTTENERE L'ACCUMULAZIONE ALL'ATTUALITÀ DEI BENEFICI.	412
 18. IL CATASTO E L'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI		
18.1.	GENERALITÀ SUL CATASTO RUSTICO E SUL CATASTO URBANO.	414
18.2.	IL CATASTO TERRENI.	415
18.3.	IL CATASTO FABBRICATI.	416
18.4.	IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI.	417
18.5.	ALTRE IMPOSTE	419
18.6.	LA PROCEDURA DOCFA PER LE CATEGORIE CATASTALI.	419
 19. STIMA DELLE AZIENDE		
19.1.	I REDDITI AZIENDALI CONDIZIONANO VARIAMENTE I VALORI DEI LOCALI UTILIZZATI DALLE AZIENDE PER LO SVOLGIMENTO DELLE LORO ATTIVITÀ.	422
19.2.	GLI INDICI CHE INDICANO IL REDDITO, LA VALIDITÀ DELL'ORGANIZZAZIONE E L'EFFICIENZA COMPLESSIVA DELL'AZIENDA.	423
 20. STIMA DELLE VALIDITÀ DELLE ORGANIZZAZIONI		
20.1.	CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE VALIDITÀ DELLE ORGANIZZAZIONI.	430
20.2.	L'APPLICAZIONE DEI SUDETTI CRITERI ALLA ORGANIZZAZIONE UNIVERSITARIA.	431
20.3.	L'APPLICAZIONE DEI CRITERI SUDETTI ALLA ORGANIZZAZIONE GIUDIZIARIA.	434
20.4.	L'APPLICAZIONE DEI SUDETTI CRITERI ALLA ORGANIZZAZIONE CIVILE.	436

PARTE QUINTA

MATEMATICA FINANZIARIA

21. I CALCOLI MATEMATICI CHE INTERESSANO LE STIME E LE VALUTAZIONI ECONOMICHE

- 21.1.** IL VALORE ECONOMICO DEI CAPITALI IN FUNZIONE DEL MOMENTO IN CUI SONO DISPONIBILI. **445**
- 21.2.** IL VALORE EFFETTIVO DI UN CAPITALE S'INCREMENTA NEL TEMPO QUALORA SIA INVESTITO AD INTERESSE. **447**
- 21.3.** LA SVALUTAZIONE MONETARIA EQUIVALE SOLTANTO APPROSSIMATIVAMENTE AD UNA DIMINUZIONE DEL TASSO D'INTERESSE DELLO STESSO IMPORTO. **449**
- 21.4.** L'EQUIVALENZA TRA INSIEMI DI RATE UGUALI, ANNUALI E POSTICIPATE, E CAPITALI RIFERITI ALL'ATTUALITÀ O AD ALTRA DATA. **450**
- 21.4.1.** *Le molte occasioni in cui si presentano le annualità, nei calcoli economici.*
- 21.4.2.** *Le annualità posticipate e limitate, caratterizzate da una rata «a», da una durata limitata, espressa in anni, «n», e da il tasso di interesse «i».*
- 21.4.2.a.** L'accumulazione « S_n », alla fine dell'anno ennesimo delle «n» rate «a» di un'annualità costante, regolare e posticipata.
- 21.4.2.b.** L'accumulazione S_0 (all'anno zero) delle «n» rate di un'annualità costante, limitata, posticipata od anticipata.
- 21.4.2.c.** La rata «a» di un'annualità limitata posticipata capace di accumulare, in capo ad «n» anni, la somma S_n . La rata capace di estinguere in «n» anni, il debito iniziale S_0 . L'analoga rata «a» di un'annualità limitata anticipata.
- 21.4.3.** *L'accumulazione C_0 (all'anno zero) delle infinite rate di un'annualità costante e perpetua, posticipata od anticipata.*
- 21.5.** GLI INSIEMI DI RATE UGUALI A RICORRENZA POLIENNALE, RIFERITE ALLA FINE DELL'ANNO IN CUI SI PRESENTANO, ED IL CAPITALE RIFERITO ALL'ATTUALITÀ O AD ALTRA DATA, AD ESSE EQUIVALENTE, SECONDO IL TASSO D'INTERESSE «I». **453**
- 21.5.1.** *Le molte occasioni in cui si usano le periodicità nei calcoli economici.*
- 21.5.2.** *Il valore capitale C_0 di una periodicità di rata P costante, regolare e perpetua, all'inizio del turno (composto da «n» anni).*
- 21.5.3.** *Il valore capitale C_n alla fine del turno «n» anni, di una periodicità di rata P costante, regolare e perpetua ed il valore capitale C_m in un anno «m» intermedio del turno.*
- 21.6.** I RIPARTI DI SOMME IN QUOTE PROPORZIONALI A GRANDEZZE DATE **455**
- 21.6.1.** *Generalità.*
- 21.6.2.** *Riparto semplice diretto.*
- 21.6.3.** *Riparto semplice inverso.*
- 21.6.4.** *Riparto composto diretto.*
- 21.6.5.** *Riparto composto inverso.*
- 21.6.6.** *Riparto composto misto.*
- 21.6.7.** *Riparto di un qualsiasi numero di quote « q_1 », « q_2 », ..., « q_n » proporzionali direttamente ad una serie di grandezze «a» ed inversamente proporzionali ad una serie di grandezze «b».*

21.7.	LE MEDIE	460
	21.7.1. <i>Generalità.</i>	
	21.7.2. <i>Media aritmetica semplice.</i>	
	21.7.3. <i>Media ponderata di primo grado.</i>	
	21.7.4. <i>Media ponderata di secondo grado.</i>	
	21.7.5. <i>Media geometrica.</i>	
21.8.	COSTI MEDI ANNUI ED INDICI QUANTITATIVI EDILIZI	463
21.9.	I CALCOLI ECONOMICO-FINANZIARI	464

APPENDICE

A.1	COEFFICIENTI ISTAT PER RIVALUTAZIONE DELLA LIRA 1861/2007	484
A.2	TASSO UFFICIALE SCONTO DI RIFERIMENTO	485
A.3	TAVOLE DI MORTALITÀ PER SESSO ED ETÀ - ANNO 2005 (FONTE ISTAT)	486
A.4	COMPENDIO MULTIDISCIPLINARE D'INIZIAZIONE ALLA MATERIA ESTIMATIVA ED ALLA PROFESSIONE	488
	Sommaro dei dodici gruppi di argomenti trattati nel compendio	488
A.5	LE SENTENZE DELLA CORTE DI CASSAZIONE IN MATERIA DI INDENNITÀ ESPROPRIATIVE .	600
A.6	LE LEGGI ECONOMICHE SULLO SVILUPPO DELLE ATTIVITÀ IMPRENDITORIALI (INDUSTRIALI, AGRICOLE E TURISTICHE)	608

INDICE DELLE FIGURE DEL TESTO

Fig. 1.	Rappresentazione grafica del punto di equilibrio tra domanda offerta e prezzo.	46
Fig. 2.	Rappresentazione grafica dell'attendibilità dei giudizi di stima.	61
Fig. 3.	Rappresentazioni di capitalizzazioni di rate di vario tipo.	66
Fig. 4.	Sezione longitudinale schematica di una condotta scolmatrice di un corso d'acqua.	188
Fig. 5.	Sistemazione del Pelo Pardi ed altre di pianura.	192
Fig. 6.	Confronto tra le sistemazioni in collina.	193
Fig. 7.	Distanze operative dell'autoscala da 32 metri di altezza.	269
Fig. 8.	Schema distributivo di un complesso commerciale.	279
Fig. 9.	Schema dei collegamenti funzionali delle zone industriali.	283
Fig. 10.	Disposizioni planimetriche dei posti di parcheggio auto.	297
Fig. 11.	Schema planimetrico proposto per due fabbricati multipiano di edilizia residenziale, aventi autorimesse al primo ed al secondo piano interrato.	304
Fig. 12.	Schema distributivo di una grande cucina.	308
Fig. 13.	Schema distributivo di un grande albergo di categoria elevata.	309
Fig. 14.	Diagramma costo-tempi di un'attività	327
Fig. 15.	Diagramma P.E.R.T.-Cost. per edificio in cemento armato	330

INDICE DELLE NOTE DEL TESTO

Le note sono riportate alla fine di ogni capitolo

CAPITOLO PRIMO: INTRODUZIONE ALLE TEORIE SUI VALORI ESTIMATIVI	39
(1/1) Nessun metodo di stima del valore di mercato può prescindere dal mercato stesso.	
(1/2) Gli impieghi delle risorse.	
(1/3) Le condizioni che incentivano lo sviluppo economico.	
(1/4) I criteri operativi volti alla scelta ottimale degli investimenti pubblici.	
(1/5) Esempio sul calcolo del saggio d'investimento medio di una rendita variabile.	
(1/6) Esempio sul calcolo del saggio d'investimento di una rendita periodica.	
(1/7) Esempio di calcolo del saggio d'investimento di una rendita costante.	
(1/8) Esempio di calcolo del VAN per un investimento industriale. Confronto col saldo aritmetico totale fra le entrate e le uscite.	
(1/9) Il saldo aritmetico totale tra le entrate e le uscite ed il tasso di rendimento interno.	
(1/10) L'attività politica richiede esperienza, intuito, spirito di partecipazione e vasta preparazione culturale.	
CAPITOLO SECONDO: IL VALORE DI MERCATO	58
(2/1) Beni dalla domanda, o dalla offerta elastica od anelastica.	
(2/2) Un esempio di stima col metodo di confronto.	
(2/3) Il simbolo per indicare il tasso d'interesse.	
(2/4) Esempi di capitalizzazione.	
(2/5) Esempio di determinazione del valore di mercato di un seminativo col metodo della proporzionalità alla produttività e discussione dei risultati.	
(2/6) L'economia è danneggiata dalle oscillazioni troppo marcate dei prezzi dei beni immobili.	
(2/7) La legislazione dovrebbe favorire una situazione di rispetto dell'economia agricola nelle zone finitime alle città.	
(2/8) Esempi di detrazioni e aggiunte al valore capitale.	
(2/9) Esempi di stime varie.	
(2/10) Grafico sulle probabilità che il valore di vendita si discosti dal valore stimato per definite percentuali.	
(2/11) Assicurazione contro i danni.	
(2/12) L'assicurazione contro gli incendi.	
(2/13) Il pagamento di somma, una tantum, non dovrebbe essere idoneo a sanare violazioni permanenti di leggi e norme.	
(2/14) Effetti lacunosi delle normative sulle convenzioni urbanistiche e sulle sanatorie delle opere abusive.	
CAPITOLO TERZO: IL VALORE DI CAPITALIZZAZIONE, IL VALORE COMPLEMENTARE ED IL VALORE D'INVENTARIO CONTABILE	73
(3/1) Esempi di prezzi di compravendita determinati in base al valore di capitalizzazione.	
(3/2) L'espressione matematica del valore d'inventario contabile.	
(3/3) Rata di reintegrazione e rata di ammortamento.	
CAPITOLO QUARTO: IL VALORE DI TRASFORMAZIONE ED IL VALORE DI SURROGAZIONE	82
(4/1) Il valore di trasformazione di un'azienda in crisi per eccesso di personale.	
(4/2) Valutazione del valore della produzione sul campo di un vigneto di uve da vino.	

CAPITOLO QUINTO: IL VALORE DI PRODUZIONE ED IL VALORE DI RIPRODUZIONE 93

- (5/1) Il concetto della probabilità del valore di produzione.
- (5/2) Prezzi e costi d'uso del capitale.
- (5/3) Il bilancio dell'imprenditore edile.
- (5/4) Esempio relativo all'usufrutto di un fondo rustico. Confronto col regime valido per l'affitto.
- (5/5) Il valore di produzione in relazione alle aziende costruttrici o produttrici.
- (5/6) L'intervento dello Stato per favorire l'esecuzione di lavori che incrementino le coibenze delle pareti tra l'interno e l'esterno degli edifici.
- (5/7) Foglio di patti e condizioni per l'esecuzione di lavori edilizi di entità circoscritta.

CAPITOLO SESTO: LA VARIABILITÀ DEL VALORE DI MERCATO NEL TEMPO E LE CONDIZIONI CHE LA DETERMINANO 127

- (6/1) Un esempio di espansione urbanistica che ha apportato sconvolgimento nelle precedenti destinazioni edificabili e nei valori.
- (6/2) L'introduzione del contributo per la concessione a costruire non ebbe l'effetto di ridurre i prezzi delle aree.
- (6/3) Il piano regolatore della città di Roma.
- (6/4) I monumenti storici, di particolare rilevanza, esigono il rispetto del loro antico paesaggio, ovvero modifiche che non superino il limite della intollerabilità.
- (6/5) Un esempio di nuova sistemazione di un complesso rinascimentale.
- (6/6) Un esempio di strada di collegamento veloce resa inefficiente con l'introduzione del parcheggio laterale.
- (6/7) Criteri di progettazione ed ampliamento delle metropoli.
- (6/8) Il contributo per la concessione a costruire.
- (6/9) Le strutture in cemento armato necessitano di nuove norme che le proteggano dal degradamento apportato dagli agenti esterni.
- (6/10) La stabilità delle leggi, seriamente definite, favorisce l'equità e lo sviluppo pacifico dei rapporti sociali tra i cittadini.
- (6/11) Esempi di interventi dello Stato che, direttamente od indirettamente, hanno causato variazioni nei valori dei beni immobili.
- (6/12) Le condotte di alleggerimento delle portate eccezionali di piena dei corsi d'acqua.
- (6/13) Il significato della sistemazione idrogeologica ambivalente.
- (6/14) L'integrazione delle sistemazioni in traverso con aste a rittochino, per controllare l'eccessiva umidificazione delle masse terrose.
- (6/15) Il proporzionamento delle norme alle entità urbane cui debbono essere applicate.
- (6/16) L'incremento di valore di un'area fabbricabile in funzione della edificabilità.
- (6/17) L'azione dei proprietari terrieri per spingere l'edificazione nella direzione dei propri terreni edificabili.
- (6/18) Esempio di calcolo dell'indennità per incendio di fabbricato.
- (6/19) Definizioni, concetti e norme sulle caratteristiche antincendio degli edifici.

CAPITOLO SETTIMO: I LAVORI PUBBLICI 147

- (7/1) I documenti contabili che fanno parte del progetto esecutivo.
- (7/2) Analisi del prezzo del conglomerato cementizio per cemento armato.
- (7/3) Tariffa dei prezzi per opere edili.

CAPITOLO OTTAVO: LA VALUTAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL TERRENO AGRICOLO 186

- (8/1) L'uso razionale delle nuove sostanze e materiali dell'industria chimica. Deve essere incentivato il recupero delle materie plastiche per ottenere materiali edilizi coibenti e di separazione. Gli stupefacenti quali sostanze tossiche volontariamente assunte.
- (8/2) Il maggior valore, acquisito dalle zone a clima inclemente a seguito dello sviluppo della tecnica.

- (8/3) L'ordinarietà del livello tecnico è alla base della valutazione del valore di mercato.
- (8/4) Le strozzature dello sviluppo tecnico nell'agricoltura.
- (8/5) La possibilità di vendere al minuto i prodotti della terra consente ordinamenti produttivi più costosi e, di conseguenza, una maggiore produzione.
- (8/6) Lo sfalsamento di tempo tra la raccolta dei prodotti agricoli ed il momento del loro consumo.
- (8/7) Un esempio sul danno apportato dai tassi di scambio sfavorevoli con le monete estere.
- (8/8) Esempi di sopravvalutazione fondiaria.
- (8/9) Il costo notevole dei canali scolmatori dei corsi d'acqua, che sarebbero necessari per lo smaltimento delle eccezionali portate di piena, potrebbe essere ammortizzato dando alle condotte caratteristiche tali che possano essere utilizzate anche in qualità di strade veloci.
- (8/10) Un esempio della diversa produttività dei terreni: la pianura Pontina.
- (8/11) La produttività tecnica e la produttività economica dei fondi rustici.
- (8/12) Una catastrofe dovuta al mancato controllo delle condizioni idrogeologiche.
- (8/13) Le caratteristiche dei terreni ai fini della stabilità delle costruzioni.
- (8/14) La denominazione di batteri.
- (8/15) Gli agenti patogeni presenti nel terreno.
- (8/16) Il ciclo dell'azoto ed i diversi fenomeni di cui è composto. L'eremacausi, gli azotobatteri, i bacilli delle leguminose, altre cause di fertilizzazione naturale.
- (8/17) Il cambiamento di destinazione, da agricola in fabbricabile, per terreni fertili e bonificati, mentre in altri si spende in opere di miglioramento fondiario.
- (8/18) Per capire i problemi dell'agricoltura, è necessario conoscerla.
- (8/19) Le sistemazioni tipiche di pianura.
- (8/20) Altre sistemazioni tipiche di collina.
- (8/21) L'esposizione delle cantine per la conservazione del vino e dei locali per la fermentazione dei mosti.
- (8/22) L'inquinamento distrugge le possibilità irrigatorie dei corpi idrici sia fluenti che di falda.
- (8/23) Nelle regioni meridionali e nelle isole, il fabbisogno di acqua irrigua a metro quadrato è sensibilmente superiore all'analogo volume idrico nelle regioni settentrionali.
- (8/24) Il significato ed il valore della caloria nelle coltivazioni cosiddette biologiche.
- (8/25) Il miglioramento dei boschi nelle essenze, nelle varietà e nelle sistemazioni al fine di una maggiore produttività.
- (8/26) Le zone montane più degradate necessitano di ordinamenti nuovi.
- (8/27) Il rimboschimento a strisce parallele lungo le linee di livello.
- (8/28) L'adozione di essenze da legno geneticamente modificate.
- (8/29) Metodi di potatura che danneggiano le piante ed il paesaggio.

CAPITOLO NONO: I METODI DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI FONDI RUSTICI 221

- (9/1) Esempio di stima sintetica in base all'imponibile catastale.
- (9/2) Casistica delle possibili carenze di un fondo rustico.

CAPITOLO DECIMO: COMPLEMENTI ED ASPETTI PRATICI DELLE STIME DEI FONDI RUSTICI . . . 232

- (10/1) Esempio di stima in un arboreto da frutto.
- (10/2) Esempi di stime di boschi.
- (10/3) L'utilità e la possibilità dell'eliminazione del danno causato dagli incendi boschivi.
- (10/4) Concetti e tecnica per la prevenzione e lo spegnimento degli incendi boschivi.
- (10/5) La sistemazione dei rilevati viari.
- (10/6) Linee progettuali per una discarica razionale di rifiuti a perdere.
- (10/7) Tre schemi operativi per l'uso e lo smaltimento dei rifiuti urbani.
- (10/8) Le possibilità di uso dei rifiuti di provenienza domestica.

**CAPITOLO UNDICESIMO: I FABBRICATI DEI QUARTIERI RESIDENZIALI E DIREZIONALI: CASE,
STUDI PROFESSIONALI, UFFICI, NEGOZI 253**

- (11/1) Stima dei fabbricati per proporzionalità.
- (11/2) Il metodo analitico nella stima dei fabbricati.
- (11/3) Le sei condizioni di confrontabilità, il cui verificarsi rende possibile il confronto.
- (11/4) Le caratteristiche delle abitazioni.
- (11/5) Il valore degli appartamenti può essere condizionato dalle norme del regolamento del condominio.
- (11/6) Il regime dell'equo canone per le abitazioni.
- (11/7) Legge 392/1978. Estratto di norme riguardanti gli immobili non abitativi.
- (11/8) Norme sulla massima dispersione termica ammissibile per gli edifici di nuova costruzione.
- (11/9) La stima degli appartamenti arredati.
- (11/10) La valutazione delle case di abitazione aventi caratteristiche antichate o irrazionali.
- (11/11) Tabella dei termini antincendio (D.M. 30.11.1983).
- (11/12) Le norme antincendio per gli edifici residenziali ai sensi del D.M. 16 maggio 1987.
- (11/13) Scheda estimativa del valore di mercato di un appartamento
- (11/14) Lo smaltimento delle acque piovane dagli spazi all'aperto condominiali siti a quota inferiore alla strada pubblica.
- (11/15) La classificazione degli spazi scoperti del lotto dell'edificio.
- (11/16) Il valore estetico, tecnico ed economico del tetto ovvero della copertura a terrazza praticabile.
- (11/17) Schema distributivo di un complesso commerciale.

CAPITOLO DODICESIMO: EDIFICI INDUSTRIALI ED AUTORIMESSE 296

- (12/1) Criteri tecnici e dispositivi antincendio.
- (12/2) Le autorimesse abilitate al parcheggio di non più di nove autoveicoli.
- (12/3) Le autorimesse grandi (abilitate al parcheggio di più di nove autoveicoli).
Norme del D.M. 1/2/1986.
- (12/4) Valore di mercato dei piani interrati in funzione del valore dei piani in elevazione
- (12/5) Costo di costruzione dei locali interrati in funzione della profondità dal piano di campagna.
- (12/6) Il problema della aerazione per le autorimesse interrate.

CAPITOLO TREDICESIMO: LE RESIDENZE COLLETTIVE ED I COMPLESSI PER L'ISTRUZIONE 316

- (13/1) L'evoluzione degli alberghi di transito
- (13/2) Le norme per la sicurezza antincendio e contro i rischi di panico nelle nuove attività alberghiere
- (13/3) I mezzi e gli impianti antincendio obbligatori nei complessi alberghieri in esercizio
- (13/4) Finalità del servizio scolastico
- (13/5) La scuola deve comunicare i valori tradizionalmente validi.
- (13/6) L'esigenza di stimolare la maturità nei giovani.
- (13/7) La serietà e la validità civico-morale dei comportamenti nella scuola.
- (13/8) L'obbligo della adozione del parafulmine nelle costruzioni civili.
- (13/9) Il recupero delle acque degli scarichi civili.
- (13/10) Un dispositivo per riutilizzare le acque bianche domestiche all'interno della stessa abitazione.

**CAPITOLO QUATTORDICESIMO: OPERAZIONI DI STIMA NELLA RICERCA TECNOLOGICA E NELLA
PROGRAMMAZIONE TECNICA AZIENDALE 329**

- (14/1) La necessità che gli inventori di soluzioni tecniche siano assistiti da un ufficio pubblico al fine della pratiche utilizzazioni.
- (14/2) Si dà un esempio molto semplice. Si sottoponga ad analisi l'uso della penna a sfera da parte di un gruppo d'impiegati in servizio presso pubblici sportelli per rilasciare delle ricevute in due copie.
- (14/3) Esempio di programmazione di lavori edilizi.

**CAPITOLO QUINDICESIMO: LA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI E DELLE AREE AVENTI
POTENZIALE SUSCETTIVITÀ EDIFICATORIA 365**

- (15/1) Alcune mancate previsioni urbanistiche per la città di Roma.
- (15/2) Il problema del diritto alla edificabilità.
- (15/3) Esempi di stime di aree fabbricabili.
- (15/4) Esempi di stime di aree fabbricabili facendo riferimento alla densità fondiaria.
- (15/5) Le norme della legge n. 10/1977 sulla edificabilità delle aree prive di strumento urbanistico.
- (15/6) La sanità dell'ambiente urbano.
- (15/7) Il costo di produzione, il costo d'uso ed il costo urbanistico delle aree fabbricabili residenziali.
- (15/8) Distanza delle attrezzature e frequenza di utilizzazione.
- (15/9) La difficoltà delle Amministrazioni comunali ad indirizzare l'espansione urbanistica a causa degli interessi privati.
- (15/10) Generalità sul regime dei suoli e la sua importanza sui valori delle aree fabbricabili.

CAPITOLO SEDICESIMO: STIME SPECIALI (SECONDO NORME DI LEGGE) 397

- (16/1) Riferimento al Compendio di nozioni professionali.
- (16/2) Il cambiamento di destinazione di aree agricole fertili può avere notevoli conseguenze sociali e danneggiare sensibilmente l'economia.
- (16/3) Esempio di riduzione del valore della indennità espropriativa per vantaggi alla parte residua.
- (16/4) L'indennità per i danni apportati da una nuova opera pubblica ai fondi della zona.
- (16/5) I contributi di miglioria.
- (16/6) La situazione storica in cui fu emanata la legge 15.1.1885, n. 2892 (Legge di Napoli) e le successive applicazioni.
- (16/7) Lo sviluppo dell'attività agricola precede lo sviluppo economico industriale.
- (16/8) Indennità espropriative, a norma del T.U. delle disposizioni in materia di espropriazione, come modificato dal D.L. n. 302/2002.
- (16/9) Esempio di calcolo del valore dell'usufrutto.

**CAPITOLO DICIASSETTESIMO: LA STIMA DEI VALORI DELLE SISTEMAZIONI TERRITORIALI
SOTTO IL PROFILO MACROECONOMICO DEL BENESSERE DELLE
POPOLAZIONI 412**

- (17/1) Gli schemi di analisi del territorio per la valutazione d'impatto ambientale.
- (17/2) La razionalità del tracciato delle strade.
- (17/3) La trincea può migliorare l'impatto sul paesaggio di alcune opere.
- (17/4) Valori estetici architettonici e valori naturali.
- (17/5) L'incuria nella formazione delle fasce verdi, a protezione degli assi autostradali urbani.
- (17/6) La priorità della conservazione delle attività industriali.
- (17/7) Esempi di valutazioni, in riferimento a fatti territoriali.
- (17/8) L'attività agricola merita considerazione economica e sociale.

CAPITOLO DICOTTESIMO: IL CATASTO E L'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI 420

- (18/1) Definizioni.
- (18/2) Qualificazione e classificazione catastale dei fondi rustici.
- (18/3) Le categorie catastali dei fabbricati e delle altre costruzioni.

CAPITOLO DICIANNOVESIMO: STIMA DELLE AZIENDE 424

- (19/1) La scelta del saggio di capitalizzazione nella stima analitica del valore di mercato delle aziende industriali in esercizio

CAPITOLO VENTESIMO: STIMA DELLE VALIDITÀ DELLE ORGANIZZAZIONI 444

- (20/1) Agli automobilisti è consentito uscire di strada con la propria auto solo in casi motivati ad eccezionaliissimi

CAPITOLO VENTUNESIMO: I CALCOLI MATEMATICI CHE INTERESSANO LE STIME E LE VALUTAZIONI ECONOMICHE 470

- (21/1) Le leggi della matematica finanziaria.
- (21/2) Esempi di calcoli di anticipazione di capitali e di sconto.
- (21/3) Esempi di calcoli di posticipazione di capitali.
- (21/4) Esempi di calcoli di valori effettivi.
- (21/5) L'espressione della somma dei primi «n» termini di una progressione geometrica.
- (21/6) Esempi di calcolo della accumulazione di un'annualità alla data finale ed all'attualità.
- (21/7) Esempi di calcoli della rata di ammortamento e della rata di reintegrazione di un capitale.
- (21/8) Esempi di piani d'ammortamento.
- (21/9) Calcoli dei valori attuali di periodicità in riferimento ad un anno qualsiasi.
- (21/10) Quattordici esempi riepilogativi.
- (21/11) Il contraccolpo dell'incremento dei costi parziali sul costo totale dei trasporti su strada.
- (21/12) Le quote di riparto hanno un'unica forma matematica di cui le varie formule sono casi particolari.
- (21/13) Saggi medi di incremento o di decremento.
- (21/14) Calcolo del costo medio annuo di un impianto o di un elemento edilizio.
- (21/15) Grandezze quantitative che caratterizzano gli edifici ed i relativi indici.
- (21/16) Metodo per impiegare le tavole finanziarie se il numero «n» degli anni è superiore a quelli tabellati.

SEGNALAZIONE DEGLI ARGOMENTI CHE RIGUARDANO LO SVILUPPO ECONOMICO

1. La prefazione, compresa la nota introduttiva del retrocopertina.
2. Il capitolo ventesimo ed i paragrafi: 6.4.; 6.9.2.b; 8.1.2.; 8.3.8.
3. Le note: dalla 1/1 alla 1/4; 1/10; 2/1; 2/6; 2/7; 2/13; 2/14; 5/6; dalla 6/7 alla 6/17; 8/1; 8/9; 8/25; 8/26; dalla 10/3 alla 10/8; 14/1; 15/7; 17/5; 17/6; 17/8.
4. L'appendice «A6».