

Indice generale

CAPITOLO I

LA DESCRIZIONE TECNICO GIURIDICA DEI BENI IMMOBILI

OGGETTO DI VALUTAZIONE.....1

1. LE PERIZIE DI STIMA IN GENERALE.....1

1.1 Brevi richiami di estimo.....1

1.2 Le fasi del processo estimale.....3

1.2.1 Gli aspetti economici del valore.....3

1.2.2 I procedimenti di stima.....8

1.2.3 La ricerca statistica dei dati elementari: l'individuazione dei parametri e dei coefficienti.....9

1.3 Principi comuni a tutte le valutazioni: l'ordinarietà e la permanenza delle condizioni.....10

1.4 Il principio dell'identità. La comparazione dei beni.....12

2. LA PARTE DESCRITTIVA DELLA PERIZIA DI STIMA.....13

2.1 Premessa ed incarico.....13

2.2 Gli elementi caratteristici che occorre rilevare sopralluogo. L'ubicazione.....14

2.3 Dati catastali.....16

2.4 Coerenze.....17

2.5 Descrizione del compendio.....17

2.6 La conformità edilizia.....20

2.6.1 Necessità dell'accertamento.....20

2.6.2 La rilevazione degli eventuali abusi.....21

2.6.3	Accertamento della conformità edilizia nei fabbricati industriali/artigianali.....	26
2.6.4	Procedure di sanatoria delle opere edilizie abusive.....	28
2.6.5	Implicazioni estimali relative alla presenza di opere edilizie abusive.	29
2.6.6	Il problema delle autorizzazioni illegittime.....	31
2.6.7	Condono edilizio e diritti dei terzi.....	32
2.7	La situazione di Piano Regolatore.....	33
2.8	Gli atti di provenienza.....	34
2.9	Servitù, oneri, gravami.....	35
2.10	Consistenze.....	37
2.11	Considerazioni e criteri di stima.....	38
2.12	Limiti di affidabilità della perizia conseguenti alla metodologia applicata.....	39
2.13	Impostazione della stima con i metodi individuati.....	39
2.14	Sintesi dei risultati.....	39
CAPITOLO II		
LA PARTE ESTIMATIVA DELLE PERIZIE DEI BENI IMMOBILI. LA SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA NELLE DIVERSE FATTISPECIE.....		
		40
1.	LA STIMA SINTETICO-COMPARATIVA.....	40
1.1	Le stime per confronto.....	40
1.2	La comparazione per punti di merito.....	42
1.3	La ricerca dei dati di riferimento.....	47
1.3.1	Atti di compravendita registrati.....	47

1.3.2 Avvisi di aste giudiziarie.....	51
1.3.3 Le banche dati. Le mercuriali.....	51
1.3.4 Le inserzioni sui giornali.....	52
1.3.5 Il valore “normale”	54
1.3.6 Il grado di attendibilità dei dati raccolti.....	56
1.4 Come si imposta una stima sintetico-comparativa.....	57
2. LA STIMA A COSTI.....	58
2.1 La teoria dell’adeguamento del prezzo al costo.....	58
2.2 I fattori produttivi che intervengono nell’operazione di edificazione e loro remunerazione.....	59
2.3 Categorie di costi.....	62
2.3.1 Il costo di acquisizione dell’area.....	63
2.3.2 Imposte - tasse - contributi - oneri.....	65
2.3.3 Gli oneri finanziari.....	65
2.3.4 I costi di costruzione.....	67
2.3.5 Le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo.....	68
2.3.6 Le spese generali ed il profitto del promotore edilizio.....	68
2.4 La configurazione dei costi.....	69
2.5 Come si imposta una stima a costi.....	72
3. LA STIMA A COSTO DI RIPRODUZIONE VETUSTATO.....	74
3.1 Superamento fisico e funzionale.....	74
3.2 La decurtazione per vetustà.....	78
3.3 La funzione obsolescenza.....	80
3.3.1 Il costo del restauro.....	81
3.3.2 La valutazione del degrado per obsolescenza.....	84

3.4 La formula risolutiva.....	86
3.5 Le parti comuni degli edifici e la relativa valutazione.....	87
4. LA STIMA A REDDITO.....	90
4.1 Il concetto informatore della stima a reddito.....	90
4.2 Redditi permanenti e redditi transitori.....	91
4.3 La rilevazione dei redditi.....	92
4.4 Reddito lordo e reddito netto.....	95
4.5 Il tasso di capitalizzazione.....	99
4.6 Reddito ed incremento del valore capitale.....	100
4.7 La vendita con garanzia di reddito.....	101
4.7.1 Le clausole contrattuali.....	102
4.7.2 Gli oneri conseguenti alla mancata locazione di un immobile.....	103
4.7.3 Conclusione.....	107
5. LA STIMA CON IL PROCEDIMENTO DEL PREZZO DI TRASFORMAZIONE	109
5.1 Il procedimento del prezzo di trasformazione applicato ai fabbricati urbani.....	113
CAPITOLO III	
LA VALUTAZIONE DEI FABBRICATI URBANI.....	114
1. STIMA DEI FABBRICATI RESIDENZIALI.....	114
1.1 Una prima ripartizione.....	114
1.2 Caratteristiche delle unità immobiliari residenziali aventi rilevanza ai fini estimali.....	116
1.3 I procedimenti di valutazione dei fabbricati residenziali.....	122
1.4 Incidenza delle variabili indipendenti.....	124

1.4.1 Certificazione energetica e valore degli edifici. Alcune premesse.....	
124	
1.4.2 I riflessi delle caratteristiche di prestazione energetica degli edifici sul valore degli stessi.....	127
1.4.3 Interpretazione del prospetto.....	129
1.5 Casi particolari: la vendita in blocco di fabbricati urbani.....	131
1.5.1 Aspetti contrattualistici della vendita in blocco.....	133
1.5.2 La formazione del prezzo nelle vendite in blocco.....	135
2. STIMA DEI FABBRICATI PRODUTTIVI.....	139
2.1 La discriminante relativa alla fungibilità.....	139
2.2 I procedimenti di stima applicabili.....	140
3. STIMA DEGLI IMMOBILI A DESTINAZIONE TERZIARIA.....	143
3.1 Classificazione dei fabbricati.....	143
3.2 La discriminante “dimensione”.....	144
3.3 Le dotazioni accessorie.....	148
3.4 Il reddito degli immobili terziari.....	148
4. LA VALUTAZIONE DEI FABBRICATI A DESTINAZIONE COMMERCIALE.....	149
4.1 Classificazione dei fabbricati a destinazione commerciale.....	150
4.2 La gestione degli immobili a destinazione commerciale diversi dai negozi tradizionali.....	151
4.3 Il bacino di utenza. Le isocrone.....	154
4.4 La stima degli immobili commerciali.....	155
4.5 La valutazione dei negozi di vicinato.....	157
4.5.1 La valutazione in base al fatturato.....	159

4.5.2 Il saggio di capitalizzazione.....	160
4.5.3 Un inedito corollario.....	162
5. CASI PARTICOLARI.....	162
5.1 Le agenzie bancarie.....	162
6. (LA LIMITATA) DISCIPLINA DELLE RELAZIONI DI STIMA..	164
6.1 La normativa dell'I.S.V.A.P.....	164
6.2 Definizione di valore di mercato.....	165
6.3 Modalità di valutazione.....	168
6.4 Metodologia per la determinazione del valore di mercato in base alla normativa I.S.V.A.P.....	169
6.4.1 I metodi patrimoniali di stima.....	169
6.4.2 Caratteristiche intrinseche ed estrinseche.....	172
6.4.3 Immobili locati.....	173
6.4.4 Valutazione sintetico-comparativa.....	174
6.4.5 Valutazione di edificio “in leasing”.....	174
6.4.6 Stima di edifici in corso di costruzione.....	175
6.4.7 Contenuti della relazione di stima.....	176
7. STIMA DI IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE.....	178
7.1 Generalità.....	178
7.2 Richiami di estimo aziendale.....	179
7.3 La valutazione delle case di cura.....	183
7.4 la valutazione degli immobili destinati a centri integrati sanitari e assistenziali per anziani.....	185
7.4.1 Generalità.....	185
7.4.2 Analisi della domanda.....	186

7.4.3 Analisi dei ricavi e dei costi della gestione.....	187
7.4.4 La capitalizzazione del canone locatizio.....	190
7.5 La valutazione dei collegi privati, istituti di istruzione privati e simili. 191	
7.6 La valutazione degli immobili ad uso alberghiero.....	192
7.6.1 Generalità.....	192
7.6.2 I costi caratteristici dell'azienda alberghiera.....	194
7.6.3 I saggi di capitalizzazione.....	196
7.6.4 La stima sintetico-comparativa.....	198
7.6.5 La valutazione empirica.....	198
7.7 La stima dei cinematografi e dei teatri.....	199
7.8 La stima delle autorimesse, parcheggi multipiano, autosili.....	200
7.9 La stima degli interporti e dei centri intermodali.....	201
7.9.1 Il settore logistico: la dinamica dello sviluppo settoriale.....	202
7.9.2 I centri intermodali.....	203
7.9.3 Caratteristiche tipologiche delle costruzioni dei centri intermodali... 205	
7.9.4 La logistica in Italia: il mercato immobiliare.....	206
7.9.5 La stima di edificio industriale sito in centro intermodale.....	211
CAPITOLO IV	
LA VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICATORIE.....	213
1. GENERALITÀ.....	213
2. IL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE.....	223
3. L'INCIDENZA DELL'AREA SUL VALORE DEL PRODOTTO EDILIZIO FINITO.....	227

CAPITOLO V

LE ESPROPRIAZIONI PER PUBBLICA UTILITÀ.....	228
1. GENERALITÀ.....	228
1.1 Concetto di espropriazione. Modificazioni del criterio relativo alla determinazione dell'indennità espropriativa.....	228
1.2 Il concetto di pubblica utilità.....	232
1.3 T.A.R. e Giudice Ordinario. Competenze per la tutela del diritto di proprietà.....	232
2. L'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE.....	234
2.1 Ammontare dell'indennità.....	234
2.2 Edificabilità legale ed edificabilità effettiva.....	237
2.3 La Sentenza della Corte Costituzionale 24.10.2007 n. 348.....	240
2.4 L'espropriazione delle aree non edificabili.....	241
3. L'INDENNITÀ PER L'ESPROPRIAZIONE DEI FABBRICATI..	242
3.1 La normativa.....	242
3.1.1 I procedimenti di stima applicabili.....	242
3.1.2 La stima sintetico-comparativa.....	243
3.1.3 Stima per trasformazione. Il valore potenziale dei fabbricati di vecchia costruzione.....	244
3.1.4 La stima a costo di riproduzione deprezzato.....	245
3.1.5 La stima a reddito.....	246
3.1.6 Conclusioni.....	246
3.2 L'indennità espropriativa spettante alle aree di pertinenza immobiliare. 247	
3.2.1 Premesse.....	247

3.2.2 Il computo dell'indennità espropriativa.....	247
3.2.3 Il valore venale delle pertinenze.....	248
3.2.4 La suscettività edificatoria residua.....	250
3.2.5 L'ICI relativa alle aree pertinenziali.....	251
3.2.6 L'espropriazione della sola area pertinenziale o di parte di essa...	251
4. OSSERVAZIONI SULL'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE DEI TERRENI AGRICOLI.....	251
5. INDENNITÀ ACCESSORIE.....	254
5.1 Sull'imposizione e reiterazione dei vincoli degli strumenti urbanistici preordinati all'espropriazione.....	254
5.2 Il diritto all'indennizzo per la reiterazione dei vincoli preordinati all'espropriazione di aree urbane. La sentenza della Corte Costituzionale n. 179/1999, depositata il 20.05.1999.....	258
6. ESPROPRIAZIONE E PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	264
6.1 Le nuove possibili procedure per l'acquisizione dei terreni a standard da parte dei Comuni.....	264
6.2 L'esempio di un terreno a parco.....	265
6.3 Le possibili opzioni.....	267
7. LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE CON L'APPLICAZIONE DELL'ART. 21 DEL D.P.R. 327/01.....	268
7.1 Premesse.....	268
7.2 La costituzione del Collegio e le operazioni preliminari.....	269
7.3 Il ruolo dei Tecnici costituenti il Collegio.....	270
7.4 Lo svolgimento delle operazioni.....	270

7.5 Il problema della dissociazione.....	271
7.6 Le parcelle.....	272
7.7 Norme applicabili.....	272
CAPITOLO VI	
LA VALUTAZIONE DEI TERRENI AGRICOLI.....	274
1. L'EVOLUZIONE DEL SETTORE AGRICOLO REGISTRATA NEL SECONDO DOPOGUERRA.....	274
1.1 Modificazioni dei metodi di coltivazione.....	274
2. La stima dei beni rurali.....	275
2.1 Inapplicabilità del procedimento basato sulla capitalizzazione del reddito.....	275
2.2 Il procedimento sintetico-comparativo.....	276
2.3 La valutazione dei fabbricati rurali.....	277
2.4 La valutazione dei fondi agricoli affittati.....	280
2.5 La legislazione sui contratti agrari.....	280
2.6 Il depauperamento dei fondi agricoli.....	282
2.7 La capitalizzazione del canone.....	283
CAPITOLO VII	
LE SERVITÙ PREDIALI.....	284
1. DEFINIZIONI, GENERALITÀ, CLASSIFICAZIONI.....	284
1.1 Le servitù nel diritto privato.....	284
1.2 Servitù di uso pubblico.....	289
2. LA COSTITUZIONE DELLE SERVITÙ.....	291
2.1 Le servitù volontarie.....	291
2.2 Dell'usucapione delle servitù.....	294

2.3 La costituzione delle servitù per destinazione del padre di famiglia.....	
295	
3. LE SERVITÙ COATTIVE (O LEGALI).....	296
3.1 Generalità. Stima dell'indennità per imposizione di servitù coattiva.....	
296	
3.2 Acquedotto e scarico coattivo. Indennità relative.....	298
3.3 La stima della servitù di acquedotto e di scarico coattivo.....	299
3.4 Passaggio coattivo.....	300
3.5 La stima della servitù di passaggio coattivo.....	303
3.6 Servitù di elettrodotto coattivo.....	305
4. CASI PARTICOLARI DI STIMA. INDENNITÀ PER IMPOSIZIONE DI SERVITÙ DI ELETTRODOTTO COATTIVO.....	309
4.1 I riflessi sull'edificabilità delle aree fabbricabili.....	312
4.2 Validità delle convenzioni sottoscritte e integrazioni degli indennizzi.	
313	
5. ALCUNE SERVITÙ AVENTI PARTICOLARE RILEVANZA PER I FABBRICATI URBANI.....	315
5.1 Luci, finestre lucifere, vedute o prospetti.....	316
5.2 La stima dell'indennità per costituzione di servitù di veduta.....	319
6. DELLA SERVITÙ DI STILLICIDIO.....	320
7. L'ESERCIZIO DELLE SERVITÙ.....	320
7.1 Generalità.....	320
7.2 Divieto di innovazioni che alterino il contenuto della servitù.....	321
8. L'ESTINZIONE DELLE SERVITÙ.....	323
9. I RAPPORTI CON I CONFINANTI.....	326

9.1 La comunione di muro di confine.....	326
9.2 Le zone di rispetto.....	329

CAPITOLO VIII

STIMA DEI DIRITTI REALI SULLE COSE ALTRUI.....332

1. INDIVIDUAZIONE DEI DIRITTI REALI DELLA COSA ALTRUI...

332

1.1 Usufrutto.....332

1.2 Stima dell'usufrutto generale vitalizio.....333

1.3 Usufrutto a tempo determinato.....336

1.4 Stima del diritto di uso e di abitazione.....337

1.4.1 Generalità.....337

1.4.2 La normativa.....337

1.4.3 Le pratiche possibilità di godimento dei diritti di abitazione ed usufrutto.....338

1.4.4 Il valore della nuda proprietà.....340

1.5 Stima dell'usufrutto di un'area edificatoria.....342

CAPITOLO IX

STIMA DEL DIRITTO TEMPORANEO DI SUPERFICIE - IN SOTTOSUOLO O IN ELEVAZIONE - DI AREA EDIFICATORIA.

INDENNITÀ PER LA SOPRAELEVAZIONE DI FABBRICATI.....343

1. DISCIPLINA GIURIDICA DELL'ISTITUTO.....343

2. DIRITTO DI SUPERFICIE E VITA UTILE DEL FABBRICATO OGGETTO DEL DIRITTO STESSO.....345

3. VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE.....347

4. VALORE RESIDUO DEI FABBRICATI ERETTI SU AREE

CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE.....	352
5. LA SOPRAELEVAZIONE DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI E LE INDENNITÀ RELATIVE.....	354
5.1 Il recupero dei sottotetti.....	356
CAPITOLO X	
DISCIPLINA E STIMA DELLE PERTINENZE IDRAULICHE DEGLI ALVEI PRIVATI E PUBBLICI.....	360
1. LE ACQUE PUBBLICHE. GLI ALVEI.....	360
2. ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ A TITOLO ORIGINARIO. IL CASO PARTICOLARE DELLE ACCESSIONI FLUVIALI NELLA PRECEDENTE E NELL'ATTUALE NORMATIVA.....	364
2.1 Il limite della demanialità negli alvei dei corsi d'acqua pubblici....	364
2.2 Le alluvioni proprie.....	367
3. LA STIMA DELLE PERTINENZE IDRAULICHE E DEGLI ALVEI PRIVATI.....	374
4. LA VALUTAZIONE DEGLI EX ALVEI.....	375