1 I PRINCIPI DELL’ESTIMO

1. Introduzione

2. Evoluzione storica della disciplina estimativa

L’estimo italiano

L’estimo ambientale

Gli standard internazionali

Gli ambiti estimativi

3. I principi basilari dell’estimo italiano

Definizione dell’estimo

I principi valutativi

4. I criteri di stima

Classificazione dei criteri di stima

Criteri fondamentali

Criteri derivati

Scelta del criterio di stima

5. Il metodo di stima del valore di mercato

Procedimento e metodo

La “scala dei prezzi”

La comparazione

Il principio dell’ordinarietà

Correzioni del valore ordinario

6. La relazione di stima

Ambiti della stima

Schema della relazione

2 STIMA DEI FABBRICATI

1. Introduzione

Definizioni

Descrizione del fabbricato

2. Valore di mercato

Il metodo di stima

Procedimento monoparametrico

Procedimento multiparametrico per punti di merito

Valore di mercato di particolari tipologie di fabbricati

3. Valore di rendimento o procedimento per capitalizzazione dei redditi

Il beneficio fondiario come parametro di confronto

Determinazione del beneficio fondiario

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Applicazione pratica

4. Valore di costo

Introduzione

Il costo totale di costruzione

Il metodo di stima

Procedimenti di stima

5. Valore di trasformazione

Introduzione

Valutazione

Valore di demolizione

6. Valore complementare

7. Stima dei fabbricati rurali

Criteri di stima

**3 STIMA DELLE AREE EDIFICABILI**

1. Introduzione

Definizioni urbanistiche

Caratteristiche dell’area edificabile

2. Valore di mercato

Il mercato delle aree edificabili

Metodo di stima

Procedimenti di stima

3. Valore di trasformazione

Valore del fabbricato che si potrà edificare

Giudizio di convenienza di un progetto edilizio

4. Stima di piccole aree edificabili

Criteri ambientali minimi per il verde pubblico

4 CONDOMINIO

1. Introduzione

Definizione di condominio

Tipi di condominio

Le stime condominiali

2. Millesimi di proprietà generale

Criteri di calcolo dei millesimi

I procedimenti di calcolo

3. Millesimi d’uso

Ascensore

Riscaldamento

Acqua potabile

Manutenzione straordinaria di solai, balconi e terrazzi

4. Le innovazioni

Le modificazioni

5. La revisione delle tabelle millesimali

6. Il governo del condominio

Il regolamento di condominio

L’amministratore

L’assemblea

Azioni contro i condomini inadempienti

Il rendiconto

7. Sopraelevazione di un fabbricato condominiale

Indennità di sopraelevazione

Valore del diritto di sopraelevazione

5 STIME INERENTI AI FONDI RUSTICI E ALLE CAVE

1. Stima dei fondi rustici

Le caratteristiche del fondo rustico

Valore di mercato

Stima degli arboreti

Valore complementare

2. Ripartizione delle spese nei consorzi stradali

Criteri di ripartizione

3. Stima delle cave

Generalità

Valutazione

6 STIMA DEI DANNI AI FABBRICATI

1. Generalità

Il danno e il suo risarcimento

Il contratto di assicurazione

2. Stima dei danni causati ai fabbricati da incendio

Criteri di indennizzo

Procedura di indennizzo

Stima del danno

7 ESPROPRIAZIONI PER CAUSA DI PUBBLICA UTILITÀ

1. Normativa essenziale

Le fonti della normativa

L’iter espropriativo

2. L’indennità di esproprio

Criteri generali

Indennità per le aree edificabili

Indennità per le aree edificate

Indennità per le aree non edificabili

3. Il prezzo di cessione volontaria

Aree edificabili

Aree legittimamente edificate

Aree non edificabili

4. La retrocessione dei beni espropriati

5. L’occupazione temporanea

Indennità

Limitazioni del diritto di proprietà per interesse privato

8 DIRITTI SULLA COSA ALTRUI

1. Usufrutto

Normativa essenziale

Valore dell’usufrutto

Valore della nuda proprietà

Miglioramenti eseguiti dall’usufruttuario

2. Servitù prediali

Normativa essenziale

Stima dell’indennità

3. Superficie

Normativa essenziale

Valore del diritto

4. Enfiteusi

5. Rendite

Rendite perpetue

Rendite vitalizie

9 SUCCESSIONI EREDITARIE

1. Normativa essenziale

Generalità

2. Successione legittima

Ordine di successione

Quote di eredità

3. Successione testamentaria

Tipi di testamento

4. Successione necessaria

5. L’asse ereditario

La comunione ereditaria

La riunione fittizia

6. La divisione

Fasi della successione

Quote di diritto

Quote di fatto

Il progetto della divisione

La famiglia - L’adozione - Le unioni civili e la convivenza di fatto

Reati contro la persona e in famiglia

10 CATASTO DEI TERRENI

**1. Generalità**

Catasto dei terreni e dei fabbricati

Le origini storiche del catasto italiano

Le caratteristiche del catasto italiano

Le fasi del catasto

**2. Formazione**

Normativa di riferimento

Operazioni topografiche

Operazioni estimative

3. Pubblicazione e attivazione

4. Il sistema informativo catastale

La visura

**5. Conservazione**

Variazioni soggettive (la voltura)

Variazioni oggettive

Atti di aggiornamento geometrico

11 CATASTO DEI FABBRICATI

**1. Formazione**

Normativa

Rilievo geometrico

Operazioni estimative

Calcolo delle tariffe e delle rendite catastali

2. Pubblicazione e attivazione

**3. Conservazione**

Dichiarazione delle unità immobiliari urbane

12 STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

1. Che cosa sono gli IVS?

2. Principi di stima secondo gli IVS

Tipi di valore

Metodi di stima

Ordinarietà e Highest and Best Use (HBU)

Rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche immobiliari

Operazioni conclusive

3. Metodo del confronto di mercato

Procedura di stima

Parametri del segmento di mercato

Tabella dati

Aggiustamenti

Tabella di valutazione

Sintesi valutativa

Sistema di stima

13 ESTIMO AMBIENTALE

1. Caratteristiche dei beni pubblici

Introduzione

Il valore d’uso sociale

Caratteristiche economiche dei beni ambientali

Proprietà dei beni pubblici

Le esternalità

2. Metodologie estimative dei beni ambientali

Metodi monetari

Metodi non monetari

3. Analisi costi-benefici

Finalità e caratteristiche

Valutazione dei costi e dei benefici

Criteri di giudizio

4. Valutazioni d’impatto ambientale

Introduzione

Valutazione ambientale strategica (VAS)

Valutazione d’impatto ambientale (VIA)

Autorizzazione integrata ambientale (AIA)

5. Studio d’impatto ambientale

Norme tecniche per lo studio d’impatto ambientale

Gli indicatori ambientali

Individuazione degli impatti

Misura degli impatti

Confronto tra le alternative progettuali e decisione finale

Il codice dell’ambiente

Il codice della protezione civile

14 L’ATTIVITÀ PROFESSIONALE DEL PERITO

1. L’attività del perito

2. La mediazione civile

Il mediatore

Gli organismi di mediazione

3. Il processo civile

Attività del CTU

4. L’arbitrato

Opzione per l’arbitrato

Tipi di arbitrato

Gli arbitri

Sentenza arbitrale

5. Le esecuzioni immobiliari

Pignoramento

Vendita dell’immobile