

Indice

xI *Presentazione*

- 3 CAPITOLO 1 – I principi fondamentali dell'estimo
- 3 1.1 I contenuti della disciplina estimativa
- 4 1.2 I principi fondamentali dell'Estimo
- 6 1.3 I possibili criteri di stima
- 7 1.4 Unicità del metodo di stima
- 8 1.5 Oggettività del giudizio di stima. Il concetto di ordinarietà
- 13 1.6 Il giudizio di stima in rapporto alle dimensioni (o alla quantità) del bene

- 15 CAPITOLO 2 – La metodologia estimativa
- 15 2.1 La comparazione come unico metodo di stima
- 16 2.2 L'impostazione oggettiva della comparazione
- 17 2.3. La distinzione tra i metodi di stima
- 19 2.4. Metodi di comparazione diretta
- 21 2.5. Metodi di comparazione indiretta: la capitalizzazione dei redditi netti
- 24 2.6. Il metodo dei «minimi quadrati»

- 27 CAPITOLO 3 – Il valore di mercato
- 27 3.1. L'aspetto economico e il criterio di stima
- 28 3.2. La metodologia operativa nella stima del valore di mercato
- 29 3.3. Distinzione tra «prezzi» e «valori di mercato»
- 31 3.4. Il reperimento dei dati elementari
- 32 3.5. La formazione del «valore di mercato» negli immobili
a destinazione abitativa o commerciale
- 33 3.6. Il metodo di comparazione diretta: le caratteristiche
che influenzano il valore di mercato
- 37 3.7. Raggruppamento e classificazione delle principali caratteristiche
- 39 3.8. Il metodo della comparazione indiretta nella stima degli immobili urbani
- 40 3.9. La determinazione del reddito netto
- 42 3.10. Il saggio di capitalizzazione del reddito netto
- 46 Lecture

57	CAPITOLO 4 – Il valore di costo
57	4.1. «Costi di produzione» e «costi tecnici di costruzione»
59	4.2. Il metodo sintetico nella stima del costo di costruzione
61	4.3. Il metodo analitico nella stima del costo di costruzione
62	4.4. Il «computo metrico estimativo»
68	4.5. Il costo delle opere di urbanizzazione
70	4.6. L'andamento temporale del costo di costruzione nell'edilizia
71	4.7. Il controllo dei costi nella produzione edilizia
76	4.8. L'Analisi Costi-Benefici
81	CAPITOLO 5 – Il valore complementare
81	5.1. Concetto di complementarità economica e suo criterio di stima
82	5.2. La stima delle servitù prediali
86	5.3. La stima dell'indennizzo per violazione alle norme urbanistiche
91	CAPITOLO 6 – Il valore di trasformazione
91	6.1. Generalità
91	6.2. Nozione di «area edificabile»
93	6.3. La stima sintetica delle aree edificabili
100	6.4. Il valore di trasformazione nella stima analitica delle aree edificabile degli edifici
101	6.5. Stima del futuro valore di mercato degli edifici da realizzare
104	6.6. Stima del più probabile costo totale di produzione
107	6.7. Condizioni per l'applicabilità del valore di trasformazione
111	6.8. Il valore di trasformazione e le configurazioni progettuali
114	6.9. Stima degli edifici suscettibili di trasformazione
117	CAPITOLO 7 – Il valore di surrogazione
117	7.1. Aspetto economico e criterio di stima
118	7.2. Il «costo di riproduzione deprezzato»
119	7.3. I coefficienti di deprezzamento negli immobili urbani
124	7.4. La stima degli edifici a destinazione industriale
127	Letture
131	CAPITOLO 8 – Le espropriazioni per pubblica utilità
131	8.1. La «pubblica utilità» nel procedimento espropriativo
132	8.2. La stima dell'indennità secondo la Legge 25 giugno 1865, n. 2359
133	8.3. La Legge 15 gennaio 1885, per il «risanamento della città di Napoli»
135	8.4. L'indennità di esproprio nella Legge 22 ottobre 1971, n. 865, e le modifiche introdotte dalla Legge 28 gennaio 1977, n. 10
138	8.5. La sentenza n. 5 del 25 gennaio 1980 e le successive «leggi tampone»
140	8.6. La determinazione dell'indennità d'esproprio attraverso l'art. 5 bis della Legge 359/1992
142	8.7. Il vigente Testo Unico in materia di esproprio (D.P.R. n. 327/2001)

145	CAPITOLO 9 – Estimo condominiale
145	9.1. La formazione delle tabelle millesimali. Lo scopo della stima
146	9.2. Impiego delle tabelle millesimali
148	9.3. Il procedimento di stima per «valori tipici»
156	9.4. Le tabelle dei millesimi relativi alle scale, all'ascensore, al portierato ed al riscaldamento
159	9.5. Le tabelle millesimali relative ad edifici alti, destinati ad uffici e ad attività terziarie
161	9.6. L'indennità per sopraelevazione
165	CAPITOLO 10 – Estimo catastale
165	10.1. Generalità
166	10.2. Il «Nuovo Catasto Edilizio Urbano»
167	10.3. Le operazioni censuarie nel N.C.E.U.
169	10.4. Le misure previste nell'attesa riforma catastale
171	Lecture
175	CAPITOLO 11 – L'estimo nelle divisioni ereditarie
175	11.1. Generalità in materia di successioni
176	11.2. La formazione del progetto di divisione
177	11.3. Stima del diritto di usufrutto
179	Lecture
185	CAPITOLO 12 – La consulenza tecnica e l'arbitrato
185	12.1. La consulenza tecnica d'Ufficio nel procedimento civile e nell'arbitrato
186	12.2. L'espletamento del «mandato» peritale
187	12.3. La perizia stragiudiziale
187	12.4. L'accertamento tecnico preventivo
187	12.5. La perizia tecnica nel procedimento penale
188	12.6. La nuova Consulenza Tecnica d'Ufficio
191	CAPITOLO 13 – Nozioni di estimo ambientale
191	13.1. L'Analisi Costi-Benefici
194	13.2. La tecnica dell'«Analisi Costi-Benefici»
197	13.3. La Valutazione Ambientale Strategica

Sono completamente attribuibili a Luigi Orefice i paragrafi 6.8, 8.7, 10.4, 12.6, 13.3 e la lettura “L'IMU e l'art. quinquies del Decreto Legge 44/2005” del cap. 9.