

*Indice**IX Prefazione**XI Profilo degli autori*

PARTE PRIMA – La stima del valore di costo

- 5 CAPITOLO 1 – La stima del valore di costo (*Alberto Pavan*)
- 5 1.1 Introduzione al valore di costo
1.1.1 La produzione, p. 7 – 1.1.2 Il costo, p. 9 – 1.1.3 Il costo nella filiera delle costruzioni, p. 11 – 1.1.4 Peculiarità del prodotto edilizio, p. 14 – 1.1.5 Le imprese di costruzione, p. 17
- 19 1.2 La valutazione dei costi
1.2.1 Periodo della valutazione, p. 19 – 1.2.2 Mercato elementare omogeneo, p. 21 – 1.2.3 Parametro significativo, p. 21 – 1.2.4 Beni simili e categoria di opera, p. 21 – 1.2.5 Scala di costi e tipologia d'intervento, p. 23 – 1.2.6 I procedimenti di stima del valore di costo, p. 26 – 1.2.7 Procedimenti parametrici, p. 29 – 1.2.8 Computo Metrico Estimativo (CME), p. 31 – 1.2.9 Analisi dei prezzi, p. 33 – 1.2.10 I costi nella normativa vigente, p. 37
- 41 Bibliografia

PARTE SECONDA – La stima del valore di mercato

- 47 CAPITOLO 2 – Gli edifici straordinari/speciali (*Angelo Caruso di Spaccaforno*)
- 47 2.1 Nuovi scenari per la stima del valore di mercato in ottica strategica
- 49 2.2 Il superamento dei principi della nuova Scuola economico-estimativa italiana
- 52 2.3 Le peculiarità della stima degli immobili straordinari per tipologia d'intervento e per la presenza di più sottomercati di appartenenza
- 56 2.4 Specificità applicative dei diversi procedimenti di stima con riferimento al valore di mercato degli immobili straordinari di diversa destinazione d'uso
- 58 Bibliografia

59	CAPITOLO 3 – L’azienda agrituristica (<i>Massimiliano Tortoreto</i>)
59	3.1 Premessa
63	3.2 Oggetto dell’estimo rurale
64	3.3 Fattori che influenzano il valore immobiliare dei fondi agrituristici
	3.3.1 Caratteristiche di ruralità, p. 65 – 3.3.2 Caratteristiche di attrattività turistica territoriale e aziendale, p. 67
68	3.4 Aspetti economici e procedimenti di stima dei fondi agrituristici
71	3.5 Determinazione del valore di mercato di un fondo agrituristico attraverso il procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi
	3.5.1 Riferimenti metodologici, p. 72
77	3.6 Determinazione del valore di mercato di un fondo agrituristico attraverso la stima per elementi costitutivi
	3.6.1 Riferimenti metodologici, p. 79
83	3.7 Stima di un fondo agricolo suscettibile di trasformazione agrituristica
84	3.8 Stima delle indennità spettanti a una azienda agrituristica sottoposta a espropriazione parziale
85	Bibliografia

PARTE TERZA – La valutazione economica dei progetti

89	CAPITOLO 4 – Lo stato dell’arte e i nuovi scenari applicativi (<i>Angelo Caruso di Spaccaforo</i>)
93	Bibliografia
95	CAPITOLO 5 – I metodi di valutazione della qualità in ambito internazionale (<i>Guido Albertalli</i>)
96	5.1 Analisi multicriterio
96	5.2 Il metodo AHP
100	5.3 Analisi multicriterio a tre criteri
105	5.4 Guida prestazionale belga
105	5.5 Metodo Qualitel
106	5.6 Metodo della «Consistence Utile»
108	5.7 Metodo SVA
109	5.8 Considerazioni sui metodi presentati
112	Bibliografia
113	CAPITOLO 6 – Modello di valutazione economica degli interventi edilizi in ottica olistica (<i>Sara Regalia, Giuseppe Sblendorio</i>)
113	6.1 Considerazioni preliminari
115	6.2 Introduzione al metodo
116	6.3 L’analisi multicriteriale quale fondamento del metodo
120	6.4 La Qualità Spazio-Esistenziale Q_{SE} e i suoi criteri
123	6.5 Schede di valutazione, ponderazioni e matrice a coppie

126	6.6	La Qualità Edilizio-Prestazionale Q_{EP} e i suoi criteri
128	6.7	La determinazione dell'indice finanziario Q_{SF}
131	6.8	Il modello proposto: metodo di valutazione a tre criteri
137	6.9	L'influenza del valore d'uso sul valore di mercato
138	6.10	La maggior propensione all'acquisto e il minor rischio imprenditoriale
139	6.11	Conclusioni
140		Bibliografia

PARTE QUARTA – Estimo urbano e governo del territorio

145	CAPITOLO 7 – Regime dei suoli ed espropriazione di pubblica utilità (<i>Vittorio Bensi</i>)	
145	7.1	Il regime dei suoli e la sottoposizione del bene al vincolo preordinato all'esproprio 7.1.1 Regime dei suoli: vincoli generali e vincoli espropriativi, p. 145 – 7.1.2 Vincoli promiscui e strumenti di perequazione urbanistica, p. 146 – 7.1.3 Vincoli preordinati all'esproprio apposti direttamente dal piano generale, p. 148 – 7.1.4 Vincoli derivanti da atti diversi dai piani urbanistici, p. 149
149	7.2	Progettazione di opere pubbliche, stima dei costi di esproprio e procedimento di approvazione del progetto definitivo 7.2.1 Individuazione degli immobili necessari per realizzare l'opera e avvio dei rilievi per la definizione delle superfici effettive da espropriare, p. 149 – 7.2.2 Modalità che precedono l'approvazione del progetto definitivo, p. 151 – 7.2.3 Approvazione del progetto definitivo e dichiarazione della pubblica utilità, p. 153
155	7.3	Procedimento di esproprio di cui all'articolo 20 e seguenti del testo unico 7.3.1 Presupposti per l'avvio del procedimento, p. 155 – 7.3.2 Predisposizione degli atti e avvio del procedimento con definizione dell'offerta, p. 155 – 7.3.3 Emissione del decreto di determinazione provvisoria dell'indennità di espropriazione, p. 156 – 7.3.4 Esecuzione del decreto di determinazione provvisoria dell'indennità di espropriazione, p. 156 – 7.3.5 Acquisizione degli immobili i cui proprietari hanno accettato l'indennità offerta, con le maggiorazioni di legge, tramite atto di cessione o, in alternativa, emissione del decreto di espropriazione, p. 157 – 7.3.6 Deposito delle indennità, determinate in via provvisoria, relativamente agli immobili per i quali i proprietari non hanno accettato l'indennità offerta, p. 158 – 7.3.7 Emissione del decreto di esproprio, p. 158 – 7.3.8 Esecuzione del decreto di esproprio, p. 159 – 7.3.9 Determinazione definitiva dell'indennità di espropriazione, p. 159 – 7.3.10 Rideterminazione delle indennità da parte del collegio tecnico, p. 160 – 7.3.11 Rideterminazione delle indennità da parte della commissione provinciale espropri, p. 161 – 7.3.12 Emissione del decreto di espropriazione con determinazione urgente dell'indennità provvisoria di cui all'articolo 22, p. 162 – 7.3.13 Occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio di cui all'articolo 22bis, p. 163
164	7.4	Determinazione dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità 7.4.1 Disposizioni generali, p. 165 – 7.4.2 Indennità per opere private di pubblica utilità: articolo 36, p. 165 – 7.4.3 Indennità di esproprio di aree edificabili: articolo 37, p. 165 – 7.4.4 Indennità di esproprio di costruzioni: articolo 38, p. 167 – 7.4.5 Indennità di esproprio di aree non edificabili: articolo 40, p. 167 – Bibliografia, p. 167

169	CAPITOLO 8 – Le aree verdi urbane (<i>Massimiliano Tortoreto</i>)
169	8.1 Premessa
170	8.2 Stima delle aree a verde privato
170	8.3 Stima delle piante ornamentali
	8.3.1 Procedimento razionale-analitico, p. 171 – 8.3.2 Procedimenti parametrici o per valori tipici, p. 172
174	8.4 La normativa per la realizzazione delle aree a verde pubbliche
178	8.5 Stima del costo di realizzazione delle aree a verde
	8.5.1 Stima del costo di impianto con procedimento diretto o sintetico, p. 179 –
	8.5.2 Stima del costo di impianto con procedimento indiretto o analitico, p. 180 –
184	Bibliografia

PARTE QUINTA – La valutazione dei beni pubblici territoriali

187	CAPITOLO 9 – La valutazione dei beni pubblici territoriali (<i>Marco Brischetto</i>)
187	9.1 Introduzione
190	9.2 Analisi costi-benefici
201	9.3 Tecniche di analisi non monetaria
207	9.4 Stima del valore sociale
	9.4.1 Tecnica dei prezzi edonici, p. 210 – 9.4.2 Tecnica dei prezzi di trasporto, p. 211 – 9.4.3 Tecnica della valutazione contingente, p. 213
215	Bibliografia