**ISTITUTO ISTRUZIONE SUPERIORE “L. EINAUDI” ALBA**

**Classe 5 D**  Disciplina: **ESTIMO**

Testo in uso: **Il nuovo Estimo con Principi di Economia.**

Autori: **Dino Franchi, Gian Carlo Ragagnin.**

Edizioni: **Bulgarini Firenze**

**DOCENTE: LA LICATA Andrea Gabriele.**

**Anno scolastico 2020/2021**

**MODULO 1 – Principi generali dell’estimo**

*Obiettivi*

* Conoscere la natura, i caratteri e le finalità del giudizio di stima.
* Sapere quali sono gli aspetti economici dei beni e qual è la loro rispondenza ai possibili motivi pratici delle stime.
* Conoscere il metodo di stima e i più comuni procedimenti applicabili nella valutazione dei diversi aspetti economici.
* Conoscere il significato e la portata del concetto di ordinarietà.
* Sapere quali gruppi di caratteristiche hanno influenza sul valore dei beni.
* Sapere come modificare il valore ordinario per giungere al valore reale di un bene in base alle sue caratteristiche particolari.

**IL CRITERIO DI STIMA: ASPETTI ECONOMICI DI UN BENE.**

 - Il valore di mercato.

- Il valore di capitalizzazione.

- Il valore di costo di produzione e di riproduzione.

- Il valore di trasformazione.

- Il valore complementare.

- Interrelazioni fra gli aspetti economici.

 **IL METODO DI STIMA.**

 - Il confronto come essenza del metodo di stima.

- Le fasi del giudizio di stima.

- Le caratteristiche dei beni influenti sul valore.

- Il parametro di stima.

- Il principio di ordinarietà.

- Comodi e scomodi, correzione del valore ordinario.

- Aggiunte e detrazioni al valore ordinario.

 **I PROCEDIMENTI DI STIMA.**

- Classificazione generale dei procedimenti.

- Procedimenti sintetici del valore di mercato.

- Stima sintetica monoparametrica e pluriparametrica.

- Stima per valori tipici.

- Stima storica.

- Stima ad impressione (o a vista).

- Procedimento analitico del valore di mercato.

- Stima sintetica del valore di costo.

- Stima analitica del valore di costo - Computo metrico estimativo analitico.

**MODULO 2 – Estimo civile e condominiale.**

*Obiettivi*

● Sapere quali sono gli aspetti economici significativi per i fabbricati.

● Sapere quali specifiche caratteristiche hanno influenza sul valore dei fabbricati civili, in dipendenza dall’andamento del mercato immobiliare urbano.

● Sapere applicare alla stima dei possibili aspetti economici dei fabbricati i procedimenti insegnati dall’estimo generale.

● Saper fare un bilancio per determinare il reddito capitalizzabile di un fabbricato.

● Sapere in quali particolari casi la stima di un fabbricato si risolve con il criterio del valore di trasformazione.

● Saper stimare il valore del diritto di sopraelevazione di un fabbricato.

● Conoscere i criteri di stima, dei fabbricati rurali.

● Saper analizzare le caratteristiche di un’area fabbricabile ed essere in grado di compierne la valutazione.

● Saper ricercare ed elaborare i dati per l’allestimento delle tabelle millesimali.

**STIMA DEI FABBRICATI CIVILI.**

- Caratteristiche del mercato immobiliare urbano.

- Condizioni influenti sul valore dei fabbricati.

- Scopi della stima e aspetti economici:

- il valore di mercato: procedimenti sintetici ed analitici.

- il valore di costo: procedimenti sintetici e analitici.

- il valore di trasformazione.

- il valore complementare.

**LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI AD USO ABITAZIONE.**

- Leggi n.431/98 e n.392/78

**STIMA DEI VALORI CONDOMINIALI.**

- Il regolamento di condominio (cenni).

- Le tabelle millesimali.

- Determinazione dei millesimi di proprietà generale.

- Determinazione dei millesimi di proprietà particolare.

- Determinazione dei millesimi d'uso differenziato.

**STIMA DELLE AREE EDIFICABILI.**

- Nozione di area edificabile e condizioni influenti sul loro valore.

- Aspetti economici delle aree fabbricabili.

- Stima del valore di mercato.

- Stima sintetico-pratica del valore di mercato.

- Stima del valore di trasformazione.

- Stima di aree urbane non fabbricabili (reliquati).

**MODULO 3 – Estimo rurale.**

*Obiettivi*

• Sapere quali beni rustici possono essere oggetto di valutazione e quali caratteristiche hanno influenza sul loro valore.

• Sapere quali voci compongono un bilancio aziendale ed un bilancio di parte padronale per determinare il reddito capitalizzabile di un fondo rustico.

• Sapere a quali forme di sfruttamento possono essere sottoposti i terreni agricoli.

**STIMA RELATIVA AI BENI RUSTICI.**

- Generalità.

- Mercato.

- Stima del valore di mercato con procedimento sintetico ed analitico.

**STIMA DELLE ANTICIPAZIONI COLTURALI, DEI FRUTTI PENDENTI E DELLE COLTURE ARBOREE DA FRUTTO.**

- Generalità.

**STIME RELATIVE AI MIGLIORAMENTI FONDIARI.**

- Generalità e problemi estimativi connessi.

**MODULO 4 – Estimo legale e speciale.**

*Obiettivi*

* Conoscere le leggi relative alle espropriazioni per pubblica utilità e saper valutare le indennità nei casi di occupazione temporanea, espropriazione totale e parziale di aree agricole e di aree fabbricabili, occupazione d’urgenza.
* Conoscere le norme di legge inerenti il diritto di usufrutto, uso, abitazione e saper stimare il valore del diritto stesso e della nuda proprietà.
* Saper stimare un asse ereditario e una massa dividenda, calcolare le quote di diritto spettanti ai coeredi e conoscere i criteri per la formazione delle quote di fatto.

**STIMA DELLE INDENNITÀ NELLE ESPROPRIAZIONI PER PUBBLICA UTILITÀ.**

- Aspetti fondamentali della materia

- Indennità di espropriazione: testo unico 327/01, legge n. 244/2007, Decreto legislativo n. 98/2011.

- Occupazione temporanea, di urgenza, utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico, retrocessione totale e parziale.

**STIMA DELL’ USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE.**

- Nozioni e richiami giuridici.

- Stima del diritto d’usufrutto .

- Stima del diritto di nuda proprietà.

- Diritto d’uso e di abitazione.

**STIME RELATIVE ALLE SERVITÙ PREDIALI CON RICHIAMI GIURIDICI.**

- Servitù di acquedotto coattivo

- Servitù di passaggio coattivo

- Servitù di elettrodotto coattivo

- Servitù di metanodotto coattivo

**STIME INERENTI ALLE SUCCESSIONI E DIVISIONI EREDITARIE.**

- Successione legittima, testamentaria e necessaria

- Riunione fittizia dei beni e stima dell'asse ereditario

- Pagamento dei debiti, collazione

- Stima della massa dividenda

- Formazione delle quote ereditarie

**STIMA DELLA RENDITA VITALIZIA.**

- Stima dell'annualità della rendita vitalizia

- Stima del vitalizio

- Stima del valore di un immobile gravato da vitalizio

**STIMA DEI DANNI.**

- Il contratto di assicurazione

- Criteri generali di valutazione dei danni

- Danni da incendio

- Danni da responsabilità civile

- Danni da abusivismo edilizio

**MODULO 5 – Estimo catastale.**

*Obiettivi*

* Conoscere le funzioni dei Catasti.
* Conoscere i criteri per la stima degli estimi catastali.

**CATASTO TERRENI.**

- Cenni sulla legislazione catastale.

- Determinazione delle tariffe catastali.

- Qualificazione, classificazione, classamento.

- Cenni su pubblicazione ed attivazione del catasto.

- Cenni su conservazione del catasto.

- Cenni sui documenti catastali.

- Cenni sugli atti geometrici di aggiornamento: Tipo di frazionamento, tipo mappale e tipo particellare.

- Cenni su visure e certificazioni.

**CATASTO DEI FABBRICATI.**

- Criteri per la determinazione degli estimi catastali.

- Qualificazione e classificazione, classamento.

- Cenni su pubblicazione, attivazione, conservazione del Catasto.

- Cenni su variazioni soggettive e oggettive.

- Cenni sui documenti catastali.

***MODULO 6 – Estimo territoriale e ambientale.***

*Obiettiv*i

• Conoscere le metodologie di valutazione dei beni ambientali e dei danni ad essi arrecati.

• Conoscere i criteri di giudizio di convenienza per le opere pubbliche.

• Le finalità della valutazione d’impatto ambientale, le relative procedure e le metodologie di studio.

**LA STIMA DEI BENI AMBIENTALI**

- Stima del valore d’uso sociale (VUS)

- Stima del valore economico totale (VET)

- Stima del valore territoriale (VT)

- Stima dei danni ai beni ambientali

**GIUDIZI DI CONVENIENZA PER LE OPERE PUBBLICHE**

- Analisi costi-benefici

- Costi di idoneizzazione e problemi di localizzazione delle opere di urbanizzazione

- Recupero del patrimonio edilizio esistente

**LA VALUTAZIONE D’IMPATTO AMBIENTALE**

- VIA, SIA e GCA

- Legislazione relativa, soggetti coinvolti e procedura di VIA

- Contenuti tecnici e metodologie di studio del SIA (AMC)

**TIPOLOGIE DELLE PROVE DI VERIFICA UTILIZZATE.**

Prove scritte e interrogazioni orali.

***Interrogazione orale***: tesa ad evidenziare il grado di effettiva comprensione dell’argomento, le capacità di analisi e di sintesi nonché le capacità espositive e l’uso di un linguaggio appropriato.

***Prove scritte***: destinate ad accertare i livelli di competenza su questioni significative, che possono riguardare tanto concetti generali quanto modalità pratico-operative.

Alba 18 0ttobre 2018 Professore: La Licata Andrea Gabriele.