

ISTITUTO ISTRUZIONE SUPERIORE "L. EINAUDI"

ALBA

Classe 5 SERALE

Disciplina: ESTIMO

Testo in uso: **MATERIALE DIDATTICO FORNITO DAL DOCENTE.**

DOCENTE: LA LICATA Andrea Gabriele.

Anno scolastico 2023/2024

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 compiere 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 CULTURALI, 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.

Obiettivi

- 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 11 Ottobre 2023

Professore: La Licata Andrea Gabriele