

**ISTITUTO DI ISTRUZIONE SUPERIORE  
“EINAUDI”  
ALBA**

**CORSO  
COSTRUZIONE AMBIENTE TERRITORIO**

PROGRAMMA: **CLASSE QUINTA 5 D** ANNO SCOLASTICO 2023- 2024

**MATERIA  
ESTIMO**

LIBRO DI TESTO: ESTIMO (CORSO DI ECONOMIA ED ESTIMO)  
AUTORE: STEFANO AMICABILE  
C.E: HOEPLI

MATERIALE DIDATTICO FORNITO DAL DOCENTE.

DOCENTE	CLASSE	FIRMA
LA LICATA ANDREA GABRIELE	5^ D	

# ESTIMO

## *MODULO N°1*

## *Principali generali dell'estimo.*

### **OBIETTIVI FORMATIVI**

1. Conoscere la natura, i caratteri e le finalità del giudizio di stima.
2. Sapere quali sono gli aspetti economici dei beni e qual è la loro rispondenza ai possibili motivi pratici delle stime.
3. Conoscere il metodo di stima e i più comuni procedimenti applicabili nella valutazione dei diversi aspetti economici.
4. Conoscere il significato e la portata del concetto di ordinarietà.
5. Sapere quali gruppi di caratteristiche hanno influenza sul valore dei beni.
6. 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 punti di merito.
- Stima per coefficienti di differenziazione.
- 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.

**OBIETTIVI FORMATIVI**

1. Sapere quali sono gli aspetti economici significativi per i fabbricati.
2. Sapere quali specifiche caratteristiche hanno influenza sul valore dei fabbricati civili, in dipendenza dall'andamento del mercato immobiliare urbano.
3. Sapere applicare alla stima dei possibili aspetti economici dei fabbricati i procedimenti insegnati dall'estimo generale.
4. Saper fare un bilancio per determinare il reddito capitalizzabile di un fabbricato.
5. Sapere in quali particolari casi la stima di un fabbricato si risolve con il criterio del valore di trasformazione.
6. Saper stimare il valore del diritto di sopraelevazione di un fabbricato.
7. Conoscere i criteri di stima, dei fabbricati rurali.
8. Saper analizzare le caratteristiche di un'area fabbricabile ed essere in grado di compierne la valutazione.
9. 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: a sito e cementi e sopraelevazione.
- 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.
- Revisione delle Tabelle millesimali.

## **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).

## **STIMA DEI FABBRICATI INDUSTRIALI.**

- Generalità.
- Criteri di stima.

**OBIETTIVI FORMATIVI**

1. Sapere quali beni rustici possono essere oggetto di valutazione e quali caratteristiche hanno influenza sul loro valore.
2. Sapere quali voci compongono un bilancio aziendale ed un bilancio di parte padronale per determinare il reddito capitalizzabile di un fondo rustico.
3. Sapere a quali forme di sfruttamento possono essere sottoposti i terreni agricoli.

**STIMA RELATIVA AI BENI RUSTICI.**

- Generalità.
- Mercato.
- Stima del valore di mercato dei fondi rustici con procedimento sintetico ed analitico.

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

- Generalità e problemi estimativi connessi.

**STIME RELATIVE AI MIGLIORAMENTI FONDIARI.**

- Generalità e problemi estimativi connessi.

**STIME DELLE SCORTE AZIENDALI.**

- Generalità e problemi estimativi connessi.
- 
-

**OBIETTIVI FORMATIVI**

1. 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.
2. Conoscere le norme di legge inerenti il diritto di usufrutto, uso, abitazione e saper stimare il valore del diritto stesso e della nuda proprietà.
3. 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.

**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 DEI DANNI.**

- Il contratto di assicurazione.
- Criteri generali di valutazione dei danni.
- Danni da incendio.
- Danni da responsabilità civile.
- Danni da abusivismo edilizio.

## **TIPOLOGIA DI VERIFICA**

La valutazione, fase delicata e importante del processo didattico-educativo e conseguentemente di quello di insegnamento-apprendimento, è un momento integrante della programmazione ed è esplicitata come strumento di regolazione continua.

È evidente che tale momento è basato sull'osservazione costante, sistematica e regolare dei processi di apprendimento, dell'atteggiamento, dell'impegno, delle capacità e delle conseguenti abilità dello studente evidenzia durante le tappe del percorso.

## **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.

---