

<b>Disciplina</b>	ESTIMO
<b>Docente</b>	ALESSANDRO VINCENZO MISTRULLI

<p>Contenuti trattati</p>	<p><b>A MATEMATICA FINANZIARIA</b>  <i>Ripasso dei principali argomenti della classe quarta del modulo di matematica finanziaria, in particolare: Interesse semplice e composto. Canone di locazione in corso in merito a stime di immobili in vendita. Matematica finanziaria applicata all'estimo: problemi relativi alla capitalizzazione dei redditi (tasso di interesse e beneficio fondiario)</i></p> <p><b>B ESTIMO GENERALE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>I principi dell'estimo: che cos'è l'estimo; evoluzione storica della disciplina estimativa; i principi basilari dell'estimo italiano.</i></li> <li>- <i>Gli aspetti economici di stima: valore di mercato; valore di costo; valore di capitalizzazione (o di rendimento); valore di trasformazione; valore complementare; valore di surrogazione.</i></li> <li>- <i>Il metodo di stima: la comparazione, il principio dell'ordinarietà; correzioni del valore ordinario; le fasi della stima; la relazione di stima.</i></li> <li>- <i>L'attività professionale del perito: il contesto estimativo; la mediazione civile; il processo civile e l'attività del CTU; l'arbitrato.</i></li> </ul> <p><b>C ESTIMO IMMOBILIARE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>STIMA DEI FABBRICATI</i></li> <li>- <i>Generalità: caratteristiche intrinseche ed estrinseche; stato giuridico e catastale; schema descrittivo nella relazione di stima.</i></li> <li>- <i>Valore di mercato: stima a vista; procedimento mono e multiparametrico; procedimento per capitalizzazione dei redditi; valore di mercato delle autorimesse.</i></li> <li>- <i>Valore di costo: costo totale di costruzione; procedimento sintetico; procedimento analitico: computo metrico estimativo; coefficienti di deprezzamento e di vetustà.</i></li> <li>- <i>Valore di trasformazione: casi pratici; valore di demolizione</i></li> <li>- <i>Valore complementare</i></li> <li>- <i>Valore di capitalizzazione: casi pratici</i></li> <li>- <i>Attività pratiche, analisi di relazioni di stima ed esercitazioni</i></li> </ul>
---------------------------	---

## **D STIMA DELLE AREE EDIFICABILI**

- *Generalità: caratteristiche dell'area edificabile; criteri di stima*
- *Valore di mercato: caratteristiche del mercato, metodo e procedimenti di stima, correzioni del valore ordinario*
- *Valore di trasformazione: valore del fabbricato che si potrà costruire;*
- *giudizio di convenienza di un progetto edilizio; stima indiretta*
- *stima dei reliquati con valore complementare*
- *Attività pratiche, analisi di relazioni di stima ed esercitazioni*

## **E CONDOMINIO**

- *Governo del condominio: regolamento condominiale, funzioni e compiti dell'amministratore, assemblea e rendiconto*
- *Millesimi di proprietà generale: criteri di calcolo dei millesimi e procedimenti di calcolo*
- *Millesimi d'uso: ascensore;*
- *Attività pratiche, analisi di relazioni di stima ed esercitazioni su millesimi di condominio di proprietà e di utilizzo*

## **F USUFRUTTO**

- *Normativa essenziale: costituzione e durata, oggetto/soggetto del diritto, spese a carico dell' usufruttuario e del nudo proprietario*
- *Valore dell' usufrutto: criteri di stima, reddito netto ritraibile dall' usufruttuario da un fabbricato, durata dell' usufrutto e saggio di capitalizzazione*
- *Valore della nuda proprietà: criteri di stima e procedimento alternativo*  
*Indennità per miglioramenti eseguiti dall' usufruttuario*
- *Attività pratiche, analisi di relazioni di stima ed esercitazioni*

## **G SUCCESSIONI EREDITARIE**

- *Normativa essenziale: generalità, successione legittima, testamentaria e necessaria, fasi delle successioni*
- *Asse ereditario: riunioni fittizia, collazione*
- *Divisione ereditaria: progetto della divisione, quote di diritto, quote di fatto e criteri per la loro formazione; documenti necessari per la dichiarazione di successione*
- *Attività pratiche, analisi di relazioni di stima ed esercitazioni*

## **H SERVITÙ PREDIALI**

- *Normativa essenziale: generalità, servitù coattive e volontarie, estinzione e durata*
- *Esempi di stima dell'indennità e criteri generali per le servitù di passaggio, di acquedotto e scarico coattivo, di elettrodotto e*

	<p><b>I CATASTO TERRENI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Generalità</li> <li>- L'Agenzia delle entrate</li> <li>- Le caratteristiche del catasto italiano</li> <li>- La mappa cartacea (con esercitazioni pratiche)</li> <li>- Operazioni estimative (rendita catastale – base imponibile)</li> <li>- Il sistema informativo catastale</li> <li>- Visure</li> <li>- Il Rilievo</li> </ul> <p><b>CATASTO FABBRICATI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Formazione</li> <li>- Unità abitativa</li> <li>- Rilievo geometrico</li> <li>- La mappa</li> <li>- Qualificazione</li> <li>- Classificazione</li> <li>- Calcolo della rendita catastale di un'unità immobiliare</li> </ul>
Metodologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lezione frontale; lezione dialogata; problem solving; casi studio.</li> <li>- Criteri di valutazione adottati: sono state effettuate delle verifiche formative in itinere al fine di accertare il percorso di apprendimento individuale attraverso, ad esempio, il confronto dialogato con la classe, la proposta di domande riepilogative, al fine di comprendere la ricezione degli studenti e individuare eventuali argomenti che risultino poco chiari.</li> </ul> <p>Sono state svolte 2 verifiche scritte di cui 1 in modalità di simulazione della seconda prova ministeriale (durata totale 6 ore).</p>
Testi e materiali / strumenti adottati	<p>Utilizzo del libro di testo “Corso di Economia ed Estimo” Vol.2. di Stefano Amicabile, Hoepli e materiale didattico fornito dal docente</p>
Ore settimanali	4