# ITIS MAGISTRI CUMACINI

**anno scolastico 2019/2020**

CLASSE V CO1

Programma svolto di Geopedologia, Economia ed Estimo

insegnante: Rotondo Graziano

## ESTIMO GENERALE

### Definizione di Estimo

Il perito e il giudizio di stima

L’aspetto economico di stima

I valori di stima

Il principio dell’ordinarietà

Il metodo di stima

I procedimenti di stima

Il valore ordinario e quello reale

Caratteristiche che influiscono sul valore di un bene

Fasi della stima

I parametri di confronto

Procedimenti sintetici

Procedimento analitico

## ESTIMO CIVILE

I fabbricati

Caratteristiche estrinseche

Caratteristiche intrinseche

Aspetti giuridici

Caratteristiche del mercato immobiliare

La compravendita dei fabbricati

La locazione dei fabbricati (principali leggi)

**Valore di mercato dei fabbricati civili**

Procedimenti sintetici

Procedimento analitico

Correzione del valore ordinario di un fabbricato

**Valore di costo dei fabbricati civili**

Il costo di costruzione e ricostruzione

Procedimento sintetico

Procedimento analitico

**Valore di trasformazione dei fabbricati civili**

Valutazione

Il valore di demolizione

La sopraelevazione di fabbricati

**Stima delle aree edificabili**

Il mercato

Caratteristiche delle aree edificabili

Procedimento sintetico

Procedimento analitico

Stima di piccole aree edificabili

**La stima secondo gli IVS**

Caratteri degli IVS

Relazione di stima e rapporto di valutazione

Il Market Comparison Approach (MCA)

**Il condominio**

Generalità sui condomini

I millesimi di proprietà le tabelle millesimali

Ripartizione delle spese condominiali

Il governo del condominio

**ESTIMO RURALE**

**La stima dei fondi rustici**

Caratteristiche dei fondi rustici

Il valore dei fondi rustici

**La stima dei fabbricati rurali**

Stima dei fabbricati eccedenti il fabbisogno aziendale

Stima dei fabbricati insufficienti il fabbisogno aziendale

**La stima degli arboreti da frutto**

Stima della terra nuda

Stima dell’arboreto in un anno intermedio

Stima del valore del soprassuolo

**Stima delle scorte e dei frutti pendenti**

Stima del bestiame

Stima di macchine e attrezzi

Stima dei prodotti di scorta

Stima dei frutti pendenti e delle anticipazioni colturali

**Stima dei miglioramenti fondiari**

La convenienza dei miglioramenti

La stima di un fondo suscettibile di miglioramento (valore potenziale)

Stima dell’indennità spettante al conduttore che migliora il fondo altrui

**ESTIMO FORESTALE (ARGOMENTO TRATTATO IN D.A.D.)**

**Le stime forestali**

Cenni di dendrometria e calcolo del volume di un bosco

Cenni sul valore di macchiatico

Stime forestali

**ESTIMO LEGALE (ARGOMENTO TRATTATO IN D.A.D.)**

**Espropriazione per pubblica utilità**

determinazione dell’indennità di esproprio in base alla sentenza della Corte Costituzionale 181/2011 (cenni)

**Successione ereditaria**

determinazione dell’asse ereditario

divisione ( formazione delle quote di diritto e di fatto)

**Le servitù**

determinazione delle principali indennità di servitù

**L’usufrutto**

determinazione del valore di usufrutto

determinazione del valore della nuda proprietà

**Le rendite**

determinazione delle rendite vitalizie e perpetue

**il diritto di superficie**

determinazione del diritto del superficiario e del concedente

**La stima dei danni**

Il contratto di assicurazione

Danni da incendio

Cenni sui danni da avversità meteorologiche

Cenni sui danni da inquinamento

**L’ATTIVITA’ PROFESSIONALE DEL PERITO (ARGOMENTO TRATTATO IN D.A.D.)**

**Il perito in ambito conflittuale**

Il consulente tecnico d’ufficio e di parte

L’arbitrato

**ESTIMO CATASTALE**

Cenni su generalità e organi catastali

**Il Catasto Terreni**

Generalità

Cenni sulla formazione

Pubblicazione e attivazione

Conservazione del Catasto Terreni

**Il Catasto Fabbricati (ARGOMENTO TRATTATO IN D.A.D.)**

Generalità

Cenni sulla formazione

Pubblicazione e attivazione

Conservazione del Catasto Fabbricati

Como, li 15/05/2019

I rappresentanti degli alunni L’insegnante

 ***Rotondo Graziano***