



I.T.I.S. "MAGISTRI CUMACINI"

via C. Colombo – loc. Lazzago – 22100 **COMO**
tel. 031.590585 – fax 031.525005 – c.f. 80014660130
www.magistricumacini.it – e-mail: info@magistricumacini.it



PROGRAMMA SVOLTO ANNO SCOLASTICO 2024/2025

**DOCENTE
ROTONDO GRAZIANO**

**MATERIA
GEOPEDOLOGIA,
ECONOMIA ED ESTIMO**

**CLASSE
5 CAT1**

- **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 e 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 e le loro caratteristiche (estrinseche, intrinseche e 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
 - Il valore di macchiatico
- ✓ **Stima delle aree edificabili**
 - Il mercato delle aree edificabili
 - Caratteristiche delle aree edificabili



I.T.I.S. "MAGISTRI CUMACINI"

via C. Colombo – loc. Lazzago – 22100 **COMO**
tel. 031.590585 – fax 031.525005 – c.f. 80014660130
www.magistricumacini.it – e-mail: info@magistricumacini.it



- 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**
 - ✓ **Le stime forestali**
 - Cenni di dendrometria e calcolo del volume di un bosco
 - Cenni sul valore di macchiatico
 - Stime forestali



I.T.I.S. "MAGISTRI CUMACINI"

via C. Colombo – loc. Lazzago – 22100 **COMO**
tel. 031.590585 – fax 031.525005 – c.f. 80014660130
www.magistricumacini.it – e-mail: info@magistricumacini.it



• ESTIMO LEGALE

✓ **Espropriazione per pubblica utilità**

- L'espropriazione per pubblica utilità (evoluzione normativa e procedura)
- determinazione dell'indennità di esproprio in base alla sentenza della Corte Costituzionale 181/2011

✓ **Successione ereditaria**

- Gli attori della successione
- testamento e tipi di successione
- determinazione dell'asse ereditario
- divisione (formazione delle quote di diritto e di fatto)

✓ **Le servitù**

- determinazione delle principali indennità di servitù (passaggio, acquedotto, elettrodotto e metanodotto)

✓ **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 danno e le sue componenti
- Il contratto di assicurazione
- Danni da incendio
- Cenni sui danni da avversità meteorologiche
- Cenni sui danni da inquinamento

• L'ATTIVITÀ PROFESSIONALE DEL PERITO

✓ **L'attività del perito in ambito non conflittuale**

✓ **L'attività del perito in ambito conflittuale**

- Il consulente tecnico d'ufficio e di parte
- L'arbitrato
- Le esecuzioni immobiliari
- Le stime cauzionali

• ESTIMO CATASTALE

- Cenni su generalità e organi catastali

✓ **Il Catasto Terreni**

- Generalità
- Cenni sulla formazione
- Pubblicazione e attivazione
- Conservazione del Catasto Terreni



I.T.I.S. "MAGISTRI CUMACINI"

via C. Colombo – loc. Lazzago – 22100 **COMO**
tel. 031.590585 – fax 031.525005 – c.f. 80014660130
www.magistricumacini.it – e-mail: info@magistricumacini.it



✓ Il Catasto Fabbricati

- Generalità
- Cenni sulla formazione
- Pubblicazione e attivazione
- Conservazione del Catasto Fabbricati

TESTO IN ADOZIONE

STEFANO AMICABILE – CORSO DI ECONOMIA ED ESTIMO N.E. vol. 2 – HOEPLI

Data 15/05/2025

firma Docente _____

firma Studenti _____
