

I.I.S. BIANCHI- VIRGINIO	PROGRAMMA ESTIMO	Pag. 1 di 3
-----------------------------------------	-------------------------	-------------

CLASSE	5 [^] CAT
DISCIPLINA	ESTIMO
LIBRO DI TESTO	Stefano Amicabile " CORSO DI ECONOMIA ED ESTIMO " Vol I e II ed. Hoepli

1. ESTIMO GENERALE

Origini e finalità dell'Estimo. Estimo classico ed estimo recente (macroestimo).

Differenze tra valore di stima e valore di mercato. **I criteri di stima** (più probabile valore di mercato; p.p. valore di costo; p.p. valore di capitalizzazione; p.p. valore di trasformazione; p.p. valore di surrogazione; p.p. valore complementare). Costo di produzione e costo di riproduzione: concetto di vetustà.

Principali formule di capitalizzazione. Significato economico ed estimativo del valore di trasformazione. Principio di ordinarietà nel valore e nel reddito. Valore ordinario; comodi e scomodi; aggiunte e detrazioni. Metodo di stima e sua unicità.

Procedimenti di stima: stima sintetica ed analitica. La stima comparativa. Significato ed applicazioni. I parametri della stima: tecnici ed economici. Stima comparativa mono parametrica. Stima analitica: concetto e possibilità applicative.

Relazione di stima: criteri logici di redazione.

Il perito quale consulente tecnico unico (CTU) e di parte (CTP).

2. ESTIMO CIVILE.

Fabbricati civili: caratteristiche del mercato. Condizioni estrinseche, intrinseche e situazione legale influenti sul valore di un fabbricato. Occasioni di stima e criteri applicabili. Valore di mercato: stima sintetica ed analitica; parametri di stima comparativa (tecnici ed economici). Stima analitica (ipotesi di locazione). Aspetti fiscali delle locazioni abitative (regime ordinario e di cedolare secca). Analisi di bilancio del beneficio fondiario. Standard internazionali di valutazione (cenni).

Valore di costo di costruzione e di ricostruzione (assenza di mercato, danni). Valore di produzione e di riproduzione di un fabbricato civile.

Valore di trasformazione: suscettività economica alla trasformazione. Casi particolari: valore a sito e cementi e valore di sopraelevazione; indennità di sopraelevazione in fabbricati condominiali; valore del diritto di sopraelevazione (fabbricati in unica proprietà e in condominio). Valore complementare.

Fondi rustici e fabbricati rurali (cenni)

Fabbricati industriali e artigianali (cenni): stima in base al costo nel caso di assenza di mercato .

Aree fabbricabili. Caratteristiche del mercato. Condizioni influenti sul valore (intrinseche, estrinseche, giuridiche). Principali parametri urbanistici: rapporto di copertura, indice di edificabilità (in base al volume) e di utilizzazione (in base alla sup. utile lorda), altezza massima, distanze. Potenzialità edificatoria di un'area e tipologia edificio realizzabile.

Valore di mercato: stima sintetica (parametri usati); aggiunte e detrazioni.

Valore di capitalizzazione: reddito agricolo (valore minimo).

Valore di trasformazione (stima analitica).

Cessione e/o perdita di cubatura edificabile e relativo valore complementare. Esercitazioni

I.I.S. BIANCHI- VIRGINIO	PROGRAMMA ESTIMO	Pag. 2 di 3
-----------------------------------------	-------------------------	-------------

applicative.

Condomini. Significato giuridico. Tipologia e parti comuni. Regolamento di condominio e principali maggioranze assembleari. Millesimi di proprietà generale in base alle superfici virtuali: procedimento analitico (cenni) e sintetico (esercitazione applicativa). Millesimi di proprietà particolare. Millesimi d'uso differenziato: (esercitazione applicativa e valutazione preventiva dei millesimi di percorrenza). Millesimi di riscaldamento ed acqua potabile. Esercitazioni diverse di compilazione di tabelle millesimali.

3. ESTIMO LEGALE, CATASTALE E AMBIENTALE

Espropriazioni per causa di pubblica utilità: fondamenti giuridici. DPR 327/01: competenza, decreto di esproprio, beni non espropriabili, iter espropriativo e piano particellare di esproprio. Criterio generale d'indennizzo e determinazione della indennità di espropriazione nel caso di:

- esproprio parziale: criterio generale e caso del vantaggio immediato e speciale (art. 33);
- esproprio di area edificabile; incostituzionalità dell'art. 37 e nuove norme di indennizzo;
- esproprio di fabbricato; caso di fabbricati abusivi;
- esproprio di area agricola: significato di valore agricolo medio. Analisi delle tabelle provinciali. Norme incostituzionali e nuovi criteri di indennizzo.

I casi di indennità aggiuntiva e di cessione volontaria. Retrocessione e occupazione temporanea.

Servitù prediali (coattive). Costituzione, durata, estinzione. Criterio generale d'indennizzo. Indennità nel caso di: passaggio coattivo, acquedotto coattivo, scarico coattivo, elettrodotto coattivo e metanodotto coattivo servitù modificabile, non modificabile, non aedificandi).

Servitù personali (diritti reali di godimento su cosa altrui): notazione.

Usufrutto: significato; problemi estimativi: valore del diritto di usufrutto e valore della nuda proprietà; valutazione della nuda proprietà a fini fiscali.

Superficie: aspetti legali (PEEP), valutazione del diritto del superficiario e del concedente.

Successioni per causa di morte: generalità, erede e legatario. Successione testamentaria, legittima, necessaria. Accettazione e rinuncia. Operazioni inerenti la divisione patrimoniale: formazione asse ereditario, riunione fittizia (collazione); quote di diritto, verifica del rispetto della legittima nelle s. testamentarie, quote di fatto. Esercizi applicati con part. rif. alle successioni necessarie.

Obblighi legali e fiscali nelle successioni (imposta sulle successioni e donazioni).

Danni: significato, danni a cose e a persone (danni morali e materiali o biologici); danno emergente e lucro cessante. Terminologia assicurativa (ramo, polizza, durata, coefficiente di assicurazione, franchigia, coassicurazione, divieto di doppia assicurazione). Danni da incendio a fabbricati e a beni mobili; di responsabilità civile; da inquinamento e da grandine: criteri generali di determinazione del danno e dell'indennizzo.

Il Catasto: funzioni principale ed accessorie; tipi; organi amministrativi. Caratteristiche del

I.I.S. BIANCHI- VIRGINIO	PROGRAMMA ESTIMO	Pag. 3 di 3
-----------------------------------------	-------------------------	--------------------

Catasto rustico italiano.

Catasto Terreni: particella catastale (definizione, dati identificativi, dati fiscali: RD e RA);

Nuovi criteri di classificazione e di consistenza catastale. Procedure di conservazione: denuncia di nuova costruzione e di variazione. Perdita di ruralità di fabbricati esistenti. Informatizzazione delle procedure di conservazione.

Estimo ambientale e pubblico_. Concetto di bene ambientale e criteri di valutazione: valore d'uso sociale e sua determinazione: metodi diretti ed indiretti).

Danni a beni ambientali: concetto e criteri di valutazione.

Giudizi di convenienza alla esecuzione di opere pubbliche: analisi costi-benefici (ACB); criterio del valore attualizzato netto (VAN) (cenni) , del tasso di rendimento interno (TRI).(cenni)

Valutazione di impatto ambientale (VIA): significato, obbligatorietà, metodi d'indagine (matrici).