



**MINISTERO DELL'ISTRUZIONE, DELL'UNIVERSITA' E DELLA RICERCA**  
**UFFICIO SCOLASTICO REGIONALE PER IL LAZIO**  
**Istituto d'Istruzione Superiore "Margherita HACK "**  
**Largo Giovanni Paolo II, 1 – 00067 Morlupo (RM)**  
**Cod. Mec. RMIS093003 - Cod. Fisc. 97197630581**  
 Tel. 06/121125685 - Fax 06/9071935 - Distr. 31  
 Sede legale : **Liceo Scientifico "Giuseppe Piazzi"** Morlupo (RM) Cod. Mec. RMPS09301D  
 Sez. associata: **I.T.C.G. "P.L. Nervi"** Rignano Flaminio (RM) Cod. Mec. RMTD093019  
 Sez. associata: **I.P.S.C.T. "P.L. Nervi"** Rignano Flaminio (RM) Cod. Mec. RMRC093012  
 Sez. associata: **I.T.C.G. "P.L. Nervi" serale** Rignano Flaminio (RM) Cod. Mec. RMTD09351P  
 E-mail: [rmis093003@istruzione.it](mailto:rmis093003@istruzione.it)  
 PEC: [rmis093003@pec.istruzione.it](mailto:rmis093003@pec.istruzione.it)  
 Sito web: [www.iismargheritahack.gov.it](http://www.iismargheritahack.gov.it)  
 Cod. Univoco: UF5LDS

## CLASSE V SEZIONE D CAT

### DISCIPLINA: ESTIMO

- **Programma svolto nell'anno scolastico 2017/2018**

**Docente: Raffaella Fabiani**

**Classe: V D CAT**

**Numero di alunni: 19**

**Libro di testo:** Nuovo corso di economia ed estimo / economia politica - estimo generale -  
 estimo immobiliare-estimo legale -estimo ambientale-estimo catastale. **Stefano Amicabile.**  
**Casa editrice : Hoepli**

## **ESTIMO GENERALE**

- **Unità didattiche :**

- 1. I principi dell'estimo.**
- 2. Gli aspetti economici di stima**
  - a. Valore di mercato
  - b. Valore di costo
  - c. Valore di trasformazione
  - d. Valore complementare
  - e. Valore di surrogazione
  - f. Valore di capitalizzazione
- 3. Il metodo di stima**
  - a. La comparazione
  - b. Il principio dell'ordinarietà
  - c. Correzioni al valore ordinario
  - d. Le fasi della stima
- 4. Procedimenti per la stima del valore di mercato**
  - a. Procedimenti sintetici
  - b. Procedimento per capitalizzazione dei redditi
- 5. Procedimenti per la stima del valore di costo**
- 6. L'attività professionale del CTU**

## **ESTIMO IMMOBILIARE**

- **Unità didattiche:**

- 1. Gestione dei fabbricati**
  - a) La locazione
  - b) Contratti ad uso abitazione
  - c) La compravendita immobiliare
  - d) Il rogito
- 2. Stima dei fabbricati**
  - a. Caratteristiche estrinseche e intrinseche
  - b. Criteri di stima:
    - Valore di mercato (procedimento sintetico monoparametrico, procedimento multiparametrico, per capitalizzazione dei redditi)
    - Valore di capitalizzazione
    - Valore di costo (costo totale di costruzione, procedimento sintetico e analitico, coefficiente di deprezzamento e vetustà)
    - Valore di trasformazione
    - Valore complementare
  - c. Stima dei fabbricati rurali

### **3. Stima delle aree edificabili**

- a. Caratteristiche dell'area edificabile
- b. Criteri di stima :
  - Valore di mercato ( mercato delle aree edificabili, correzioni al valore ordinario)
  - Valore di trasformazione
- c. Stima delle piccole aree edificabili

### **4. Stima dei terreni non edificabili**

- a. Stima dei fondi rustici:
  - Caratteristiche dei fondi rustici
  - Valore di mercato
  - Valore di mercato degli arboreti
  - Valore complementare

### **5. Il Condominio**

- a. Generalità
- b. Millesimi di proprietà generale (criteri e procedimenti di calcolo dei millesimi)
- c. Millesimi d'uso (ascensore e riscaldamento)
- d. Il governo del condominio
- e. Il regolamento di condominio
- f. Sopraelevazione di un fabbricato condominiale (indennità di sopraelevazione)
- g. Valore del diritto di sopraelevazione

## **ESTIMO CATASTALE**

### **1. Catasto terreni**

### **2. Catasto fabbricati**

## **ESTIMO LEGALE**

- **Unità didattiche**

### **1. Stima dei danni ai fabbricati**

- a. Il danno
- b. Il contratto di assicurazione
- c. Stima dei danni ai fabbricati causati da incendio:
  - Criteri di risarcimento
  - Procedura
  - Stima del danno per un fabbricato distrutto totalmente
  - Stima del danno per un fabbricato distrutto parzialmente

## **2. Espropriazione per causa di pubblica utilità**

- a. Generalità
- b. La normativa
- c. Iter espropriativo:
  - I soggetti dell'esproprio
  - Le fasi dell'espropriazione
- d. L'indennità di esproprio:
  - Criteri generali
  - Aree edificabili
  - Aree edificate
  - Aree non edificabili
- e. Il prezzo di cessione volontaria
- f. La retrocessione dei beni espropriati
- g. L'occupazione temporanee

## **3. Diritti reali**

- a. Usufrutto
  - Valore dell'usufrutto
  - Valore della nuda proprietà
- b. Servitù prediali coattive
  - Stima delle indennità
- c. Diritto di superficie

## **4. Successioni ereditarie**

- a. Normativa essenziale
- b. Generalità
- c. Tipi di successione
- d. L'asse ereditario
- e. La divisione: quote di diritto e quote di fatto
- f. La dichiarazione di successione.

## **ESTIMO AMBIENTALE**

### **1. Criteri di stima dei beni ambientali**

- a. L'estimo ambientale
- b. Il valore d'uso sociale
- c. Caratteristiche economiche dei beni pubblici

### **2. Metodologie estimative dei beni ambientali**

- a. Metodi monetari e non monetari

Rignano Flaminio,

Gli alunni

Il docente

