

a.s. 2015/2016

PROGRAMMA DI *ESTIMO*

Docente: PEGIATI MARIA TERESA

ESTIMO GENERALE

Il contenuto dell'estimo

Gli aspetti economici dei beni: valore di mercato; valore di capitalizzazione; valore di costo di produzione e di riproduzione; valore di trasformazione; valore di surrogazione e valore complementare.

Il metodo di stima:

Il confronto. Le fasi del giudizio di stima. Le caratteristiche dei beni influenti sul valore. Il parametro di stima. I termini del confronto estimativo. Il principio dell'ordinarietà. Comodi e scomodi. Aggiunte e detrazioni.

I procedimenti di stima

Classificazione generale dei procedimenti.

I procedimenti sintetici per la stima del valore di mercato: stima sintetica parametrica; stima per valori tipici; stima storica; stima ad impressione o a vista.

Procedimento analitico per la stima del valore di mercato: determinazione del reddito da capitalizzare; ricerca del saggio di capitalizzazione; correzione del saggio e aggiunte o detrazioni al valore capitale.

Stima sintetica del valore del costo.

Stima analitica del valore del costo.

Procedimenti di stima per gli altri aspetti economici.

ESTIMO CIVILE

I fabbricati civili

Caratteristiche del mercato immobiliare urbano.

Caratteristiche influenti sul valore dei fabbricati: caratteristiche intrinseche; caratteristiche estrinseche e situazione giuridica.

Stima dei fabbricati civili

Scopi della stima e aspetti economici dei fabbricati civili.

Il valore di mercato dei fabbricati civili - **stime sintetiche:** stima ad impressione e stima storica; stima per valori tipici o per elementi costitutivi e stima parametrica.

Il valore di mercato dei fabbricati civili - **stima analitiche:** determinazione del reddito capitalizzabile; determinazione del saggio di capitalizzazione e calcolo del valore capitale.

Le leggi sul canone locativo e sui canoni di affitto

Aggiunte e detrazione del valore capitale.

Il valore del costo dei fabbricati civili: stima sintetica e stima analitica.

Il valore di trasformazione dei fabbricati civili: stima sito e cementi, stima diritto di sopraelevazione.

Il valore complementare dei fabbricati civili.

Stima delle aree fabbricabili

Nozione di area fabbricabile.

Il mercato delle aree fabbricabili.

Condizioni influenti sul valore delle aree fabbricabili: caratteristiche intrinseche; caratteristiche estrinseche e situazione giuridica.

Aspetti economici delle aree fabbricabili.

Stima del valore di mercato: correzione del valore ordinario e aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Stima sintetico-pratica del valore di mercato delle aree fabbricabili.

Stima del valore di trasformazione.

Stima di aree urbane non fabbricabili (reliquati o pezze segregate).

Stima per cessione di cubatura edificabile.

Stima dei valori condominiali

Il regolamento condominiale. Le tabelle millesimali.

Determinazione dei millesimi di proprietà: determinazione dei millesimi in base ai valori monetari e determinazione dei millesimi in base alla superficie virtuale.

Determinazione dei millesimi di proprietà particolare.

Determinazione dei millesimi d'uso differenziato.

Ripartizione delle spese nei condomini orizzontali.

ESTIMO LEGALE

Stima delle indennità nelle espropriazioni per pubblica utilità

L'esproprio. Excursus storico delle leggi sull'esproprio

Testo unico n. 327/2001 e L. 244/2008 Oggetto ed ambito di applicazione, le fasi del procedimento espropriativi, indennità di espropriazione per: esproprio totale, parziale, per la realizzazione do opere private di pubblica utilità. Indennità provvisoria nel caso di esproprio da parte di un soggetto pubblico di un'area edificabile o legittimamente edificata e Indennità nel caso di esproprio da parte di un soggetto pubblico di un'area non edificabile.

La cessione volontaria determinazione indennizzo.

La cessione definitiva determinazione indennizzo

L'occupazione temporanea. Retrocessione totale o parziale.

La nuova normativa sull'indennità di aree edificabile alla luce della Sentenza corte costituzionale n. 181/2011 in materia d'indennizzo per le aree edificabili .

Stima diritto usufrutto

Diritto dell'usufrutto: richiami giuridici: costituzione, durata, estinzione; diritto dell'usufruttuario; obblighi nascenti dall'usufrutto.

Stima del diritto dell'usufrutto.

Stima della nuda proprietà.

ESTIMO CATASTALE

Catasto terreni

Generalità.

Organi preposti alle operazioni catastali.

Operazioni catastali: formazione del Catasto, pubblicazione del Catasto, attivazione del Catasto.

Conservazione del Catasto: atti geometrici di aggiornamento: tipo mappale, dio frazionamento. La procedura PREGEO

Consultazione degli atti catastali e certificazione.

Nuove procedure informatiche di aggiornamento MUI e MUIC

Catasto urbano

Dall'unità d'Italia al catasto attuale

La formazione: l'unità immobiliare, la tariffa e le rendite, la qualificazione le nuove e vecchie categorie (DPR 138/98)

Conservazione del Catasto: variazione soggettive e variazioni oggettive.

Informatizzazione delle pratiche di conservazione. La procedura DOCFA.

Consultazione degli atti catastali e certificazioni.

Perugia, 01.02.2016

GLI ALUNNI

IL DOCENTE
