

a.s. 2018/2019

Programma di Estimo Generale, Immobiliare, Legale e Catastale

Docente: MAURIZIO MERLINO

ESTIMO GENERALE

1. Il giudizio di stima

- 1.1. Definizione dell'Estimo;
- 1.2. Natura del giudizio di stima;
- 1.3. Concetto di valore, prezzo e costo;
- 1.4. Fasi dell'attività estimativa (indice metodologico).

2. Gli aspetti economici o criteri di stima (definizione, modalità di calcolo, casi di stima)

- 2.1. Il più probabile valore di mercato;
- 2.2. Il più probabile valore di produzione/costruzione o/e riproduzione/ricostruzione;
- 2.3. Il più probabile valore di trasformazione (valore di macchiatici e sito e cementi);
- 2.4. Il più probabile valore di surrogazione;
- 2.5. Il più probabile valore complementare;
- 2.6. Il più probabile valore di capitalizzazione.

3. Principio dell'ordinarietà

- 3.1. Suscettivisti;
- 3.2. Attualisti;
- 3.3. Imprenditore ordinario e azienda ordinaria.

4. Il metodo di stima

4.1. Stime sintetiche:

- 4.1.1. Ad impressione o a vista;
- 4.1.2. Comparativa per parametri tecnici ed economici;
- 4.1.3. Storica;
- 4.1.4. Per valori tipici;

4.2. Stima analitica per capitalizzazione dei redditi:

- 4.2.1. I presupposti della stima analitica per capitalizzazione dei redditi;
- 4.2.2. La determinazione del reddito da capitalizzare;
- 4.2.3. Ricerca del saggio di capitalizzazione per confronto ed estrapolazione;
- 4.2.4. Applicabilità della stima analitica per cap.ne dei redditi nella pratica professionale;

4.3. Aggiunte e detrazioni al valore normale.

ESTIMO IMMOBILIARE

5. Stima dei fabbricati civili

5.1. Condizioni che influenzano il valore dei fabbricati:

- 5.1.1. Condizioni intrinseche;
- 5.1.2. Condizioni estrinseche;

5.2. Criteri e metodi di stima.

6. Stima delle aree fabbricabili

- 6.1. Definizione;
- 6.2. Condizioni che influenzano il valore delle aree:
 - 6.2.1. Condizioni intrinseche;
 - 6.2.2. Condizioni estrinseche;
- 6.3. Criteri e metodi di stima.

7. Estimo condominiale

- 7.1. Il condominio;
- 7.2. Riparto delle spese condominiali; il valore di mercato condominiale;
- 7.3. Criteri per la redazione della tabella principale e di quelle speciali (scale ed ascensore).

ESTIMO LEGALE**8. Espropriazioni per pubblica utilità**

- 8.1. Generalità;
- 8.2. Legge fondamentale n. 2359 del 25/06/1865;
- 8.3. Legge Napoli n. 2892 del 15/01/1885;
- 8.4. Legge per la casa n. 865 del 22/10/1971 con integrazione della legge Bucalossi n. 10 del 28/01/1977;
- 8.5. Sentenza della Corte Costituzionale n. 5 del 30/01/1980;
- 8.6. Legge tampone n. 385 del 29/07/1980;
- 8.7. Sentenza della Corte Costituzionale n. 223 del 19/07/1983;
- 8.8. Sentenze della Corte di Cassazione a sezioni riunite n. 5401 del 24/10/1984 e n. 4091 dell'8/07/1985;
- 8.9. Legge n. 359 dell'8/08/1992;
- 8.10 **Testo Unico, DPR n° 327 dell'8/06/2001 e relative integrazioni;**
 - 8.10.1 **Sentenze Corte Costituzionale nn. 348 e 349 del 24/10/2007.**
 - 8.10.2 **Art. 2 comma 89 lett. a – Legge n. 244 del 24/12/2007**
(legge finanziaria 2008)
 - 8.10.3 **Sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 07/06/2011**

9. Stime nei diritti reali sulla cosa altrui

- 9.1. Usufrutto:
 - 9.1.1. Generalità;
 - 9.1.2. Stima della nuda proprietà;
 - 9.1.3. Stima del diritto d'usufrutto.

10. Stima nelle successioni per causa di morte

- 10.1. Nozioni giuridiche;
- 10.2. Successione testamentaria, legittima e necessaria;
- 10.3. Fasi della successione:
 - 10.3.1. Formazione della massa;
 - 10.3.2. Riunione fittizia;
 - 10.3.3. Collazione;
 - 10.3.4. Divisione patrimoniale:
 - 10.3.4.1. Quote di diritto;
 - 10.3.4.2. Dichiarazione di divisibilità;
 - 10.3.4.3. Quote di fatto.



ESTIMO CATASTALE

11. Definizione e scopi

12. Il Catasto Terreni

12.1. Formazione, pubblicazione e attivazione;

12.2. Conservazione:

12.2.1. Atti del C.T. con il sistema informatico – NSIC-
(visure tramite banche dati SISTER);

12.2.2. Mutazioni soggettive;

12.2.3. Mutazioni oggettive.

13. Il Catasto Fabbricati

13.1. Formazione e conservazione:

13.1.1. Atti del C.F. con il sistema informatico– NSIC-
(visure tramite banche dati SISTER);

13.1.2. Mutazioni soggettive;

13.1.3. Mutazioni oggettive.

14. Esercitazioni in classe

14.1 Esempi di stime.

Perugia, 15 maggio 2019

GLI ALUNNI

IL DOCENTE
