

a.s. 2019/2020

Programma di Estimo Generale, Immobiliare, Legale e Catastale**Docente: Maurizio Merlino e Biagio Iervolino (I.T.P.)****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. Stima nelle successioni per causa di morte**
- 8.1. Nozioni giuridiche;
 - 8.2. Successione testamentaria, legittima e necessaria;
 - 8.3. Fasi della successione:
 - 8.3.1. Formazione della massa;
 - 8.3.2. Riunione fittizia;
 - 8.3.3. Collazione;
 - 8.3.4. Divisione patrimoniale:
 - 8.3.4.1. Quote di diritto;
 - 8.3.4.2. Dichiarazione di divisibilità;
 - 8.3.4.3. Quote di fatto.

ESTIMO CATASTALE

9. Definizione e scopi

10. Il Catasto Terreni

- 10.1. Formazione, pubblicazione e attivazione;
- 10.2. Conservazione:
 - 10.2.1. Atti del C.T. con il sistema informatico – NSIC- (visure tramite banche dati SISTER);
 - 10.2.2. Mutazioni soggettive;
 - 10.2.3. Mutazioni oggettive.

11. Il Catasto Fabbricati

- 11.1. Formazione e conservazione:
 - 11.1.1. Atti del C.F. con il sistema informatico– NSIC- (visure tramite banche dati SISTER);
 - 11.1.2. Mutazioni soggettive;
 - 11.1.3. Mutazioni oggettive.

12. Esercitazioni in classe

- 12.1 Esempi di stime; n.1 esercitazione (preparazione 2^a prova scritta)

Perugia, 01 giugno 2020

GLI ALUNNI

IL DOCENTE
