

## **Programma di ESTIMO**

*Docenti: MERLINO Maurizio e IERVOLINO Biagio (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 macchiatico 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 e/o unitari;

##### 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. Stima nelle successioni per causa di morte**

- 9.1. Nozioni giuridiche;
- 9.2. Successione testamentaria, legittima e necessaria;
- 9.3. Fasi della successione:
  - 9.3.1. Formazione della massa;
  - 9.3.2. Riunione fittizia;
  - 9.3.3. Collazione;
  - 9.3.4. Divisione patrimoniale:
    - 9.3.4.1. Quote di diritto;
    - 9.3.4.2. Dichiarazione di divisibilità;
    - 9.3.4.3. Quote di fatto.

## **10. Stime nei diritti reali sulla cosa altrui**

- 10.1. Servitù prediali:
  - 10.1.1. Generalità;
  - 10.1.2. Passaggio coattivo;
  - 10.1.3. Acquedotto coattivo;
  - 10.1.4. Elettrodotto coattivo;
- 10.2. Usufrutto:
  - 10.2.1. Generalità;
  - 10.2.2. Stima della nuda proprietà;
  - 10.2.3. Stima del diritto d'usufrutto.

## 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;
  - 13.1.4. **Attività laboratoriali**
    - 13.1.4.1. Procedura DOCFA (casi pratici)