Programma di Estimo Generale, Immobiliare, Legale e Catastale

Docenti: MERLINO Maurizio *a.s. 2021/2022*

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. 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.

9. Stime nei diritti reali sulla cosa altrui
- 9.1. Servitù prediali:
  - 9.1.1. Generalità;
  - 9.1.2. Passaggio coattivo;
  - 9.1.3. Acquedotto coattivo;
  - 9.1.4. Elettrodotto coattivo;
- 9.2. Usufrutto:
  - 9.2.1. Generalità;
  - 9.2.2. Stima della nuda proprietà;
  - 9.2.3. Stima del diritto d'usufrutto.

ESTIMO CATASTALE

10. Definizione e scopi

11. Il Catasto Terreni
- 11.1. Formazione, pubblicazione e attivazione;
- 11.2. Conservazione:
  - 11.2.1. Atti del C.T. con il sistema informatico – NSIC- (visure tramite banche dati SISTER);
  - 11.2.2. Mutazioni soggettive;
  - 11.2.3. Mutazioni oggettive.

12. Il Catasto Fabbricati
- 12.1. Formazione e conservazione:
  - 12.1.1. Atti del C.F. con il sistema informatico– NSIC- (visure tramite banche dati SISTER);
  - 12.1.2. Mutazioni soggettive;
  - 12.1.3. Mutazioni oggettive;

Perugia, 8 giugno 2022

GLI ALUNNI IL DOCENTE

_____ _____

_____