



## ISTITUTO D'ISTRUZIONE SUPERIORE "L. EINAUDI"

via Pietro Ferrero, 20 - 12051 **ALBA** (CN)

Tel. Pres. Segr. 0173/284139 - 0173/284179 - Fax. 0173/282772

Cod. MIUR.: CNIS019004 - Cod. Fisc.: 90030150040 -

E- mail: [CNIS019004@istruzione.it](mailto:CNIS019004@istruzione.it) - [segreteria@iiseinaudialba.edu.it](mailto:segreteria@iiseinaudialba.edu.it) - [CNIS019004@pec.istruzione.it](mailto:CNIS019004@pec.istruzione.it)

sito web : [www.iiseinaudialba.edu.it](http://www.iiseinaudialba.edu.it)



### PROGRAMMA SVOLTO

Anno scolastico: 2025 - 2026

|                                                           |                    |                       |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Docente                                                   | Cognome: La Licata | Nome: Andrea Gabriele |
|                                                           |                    |                       |
| Materia di insegnamento: Geopedologia – Economia - Estimo |                    | Classe: 5 D           |

### LIBRI DI TESTO IN ADOZIONE

Materiale didattico fornito dal Docente.

### FINALITÀ E OBIETTIVI DISCIPLINARI

#### Finalità Generale della Disciplina

La finalità principale dell'Estimo al quinto anno è fornire allo studente gli strumenti metodologici e operativi per **esprimere giudizi di valore motivati e oggettivi** su beni economici (fabbricati, terreni, aree edificabili) e su diritti reali.

La materia mira a formare un professionista capace di muoversi con disinvoltura nel mercato immobiliare, nella pubblica amministrazione e nel settore dei servizi catastali e legali, integrando la cultura tecnica con quella economico-giuridica.

#### Obiettivi Disciplinari Specifici

Gli obiettivi si articolano in macro-aree tematiche che coprono l'intero programma dell'anno scolastico.

##### 1. Consolidamento del Metodo Estimativo

##### 2. Estimo Edilizio e Urbano

**3. Estimo Rurale**

**4. Estimo Legale e Professionale**

**5. Catasto e Fiscalità Immobiliare**

## **CONTENUTI E ARGOMENTI SVOLTI**

### **MODULO 1. Principali generali dell'estimo.**

#### **IL CRITERIO DI STIMA: ASPETTI ECONOMICI DI UN BENE.**

- Il valore di mercato.
- Il valore di capitalizzazione.
- Il valore di costo di produzione e di riproduzione.
- Il valore di trasformazione.
- Il valore complementare.
- Interrelazioni fra gli aspetti economici.

#### **IL METODO DI STIMA.**

- Il confronto come essenza del metodo di stima.
- Le fasi del giudizio di stima.
- Le caratteristiche dei beni influenti sul valore.
- Il parametro di stima.
- Il principio di ordinarietà.
- Comodi e scomodi, correzione del valore ordinario.
- Aggiunte e detrazioni al valore ordinario.

#### **I PROCEDIMENTI DI STIMA.**

- Classificazione generale dei procedimenti.
- Procedimenti sintetici del valore di mercato.

- Stima sintetica monoparametrica e pluriparametrica.
- Stima per punti di merito.
- Stima per coefficienti di differenziazione.
- Stima per valori tipici.
- Stima storica.
- Stima ad impressione (o a vista).
- Procedimento analitico del valore di mercato.
- Stima sintetica del valore di costo.
- Stima analitica del valore di costo - Computo metrico estimativo analitico.

## **MODULO 2. Estimo civile e condominiale.**

### **STIMA DEI FABBRICATI CIVILI.**

- Caratteristiche del mercato immobiliare urbano.
- Condizioni influenti sul valore dei fabbricati.
- Scopi della stima e aspetti economici:
  - il valore di mercato: procedimenti sintetici ed analitici.
  - il valore di costo: procedimenti sintetici e analitici.
  - il valore di trasformazione: a sito e cementi e sopraelevazione.
  - il valore complementare.

### **LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI AD USO ABITAZIONE.**

- Leggi n.431/98 e n.392/78

### **STIMA DEI VALORI CONDOMINIALI.**

- Il regolamento di condominio (cenni).
- Le tabelle millesimali.
- Determinazione dei millesimi di proprietà generale.

- Determinazione dei millesimi di proprietà particolare.
- Determinazione dei millesimi d'uso differenziato.
- Revisione delle Tabelle millesimali.

### **STIMA DELLE AREE EDIFICABILI.**

- Nozione di area edificabile e condizioni influenti sul loro valore.
- Aspetti economici delle aree fabbricabili.
- Stima del valore di mercato.
- Stima sintetico-pratica del valore di mercato.
- Stima del valore di trasformazione.
- Stima di aree urbane non fabbricabili (reliquati).

### **STIMA DEI FABBRICATI INDUSTRIALI.**

- Generalità.
- Criteri di stima.

## **MODULO 3. Estimo rurale.**

### **STIMA RELATIVA AI BENI RUSTICI.**

- Generalità.
- Mercato.
- Stima del valore di mercato dei fondi rustici con procedimento sintetico ed analitico.

### **STIMA DELLE ANTICIPAZIONI COLTURALI, DEI FRUTTI PENDENTI E DELLE COLTURE ARBOREE DA FRUTTO.**

- Generalità e problemi estimativi connessi.

### **STIME RELATIVE AI MIGLIORAMENTI FONDIARI.**

- Generalità e problemi estimativi connessi.

## **MODULO 4. Estimo legale e speciale**

### **STIMA DELLE INDENNITÀ NELLE ESPROPRIAZIONI PER PUBBLICA UTILITÀ.**

- Aspetti fondamentali della materia
- Indennità di espropriazione: testo unico 327/01, legge n. 244/2007, Decreto legislativo n. 98/2011.
- Occupazione temporanea, di urgenza, utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico, retrocessione totale e parziale.

### **STIME INERENTI ALLE SUCCESSIONI E DIVISIONI EREDITARIE.**

- Successione legittima, testamentaria e necessaria.
- Riunione fittizia dei beni e stima dell'asse ereditario.
- Pagamento dei debiti, collazione.
- Stima della massa dividenda.
- Formazione delle quote ereditarie.

### **STIMA DEI DANNI.**

- Il contratto di assicurazione.
- Criteri generali di valutazione dei danni.
- Danni da incendio.
- Danni da responsabilità civile.
- Danni da abusivismo edilizio.

## **MODULO 5.**

### **CATASTO TERRENI.**

- Generalità.
- Le caratteristiche del catasto italiano.

### **CATASTO FABBRICATI.**

- Generalità.
- Le caratteristiche del catasto italiano.

## **METODOLOGIE E STRUMENTI UTILIZZATI**

### **Metodologie Didattiche**

Le metodologie utilizzate mirano a sviluppare il *problem solving* e la capacità di esprimere giudizi di valore autonomi, oggettivi e scientificamente fondati.

- **Studio di Casi Reali (Case Method):** Invece di lavorare su dati astratti, si analizzano reali compravendite locali, espropri avvenuti sul territorio o successioni complesse. Gli studenti affrontano il problema partendo dalla documentazione reale (atti notarili, visure, planimetrie).
- **Didattica Laboratoriale e Project Work:** Gli studenti, spesso divisi in piccoli gruppi (simulando uno studio tecnico associato), ricevono un "incarico di stima". Devono svolgere il sopralluogo (anche virtuale), raccogliere i dati e redigere una perizia di stima completa.
- **Approccio Interdisciplinare:** L'estimo viene costantemente collegato alla *Topografia* (per il catasto e il rilievo), alla *Progettazione/Costruzioni* (per i computi metrici e i costi di costruzione) e al *Diritto* (per espropri e successioni).

### **Strumenti Utilizzati**

Gli strumenti si dividono in tre categorie: matematico-concettuali, informatici/professionali e documentali.

### 1. Strumenti Matematici e Algoritmi Estimativi

- **Formule di Matematica Finanziaria:** Strumenti fondamentali per la posticipazione, anticipazione e reintegro dei capitali. Calcolo del valore attuale dei redditi futuri (capitalizzazione).
- **Standard Internazionali di Valutazione (IVS) / Linee Guida ABI:** Applicazione rigorosa di procedure matematico-statistiche, in particolare:
  - **MCA (Market Comparison Approach):** Tabella di valutazione (*sales comparison grid*) per il confronto diretto tra l'immobile da stimare e i beni di confronto (comparison immobiliari).
  - **Sistema di ripartizione in millesimi:** Tabelle millesimali per i condomini (millesimi di proprietà, scale, ascensore).

### 2. Strumenti Informatici e Software Professionali

Il geometra moderno non può prescindere dalla digitalizzazione. Al quinto anno si utilizzano:

- **Software di Computo Metrico Estimativo:** Programmi come *Primus (ACCA)* o similari per la stima del costo di costruzione e di trasformazione, calcolando quantità e applicando i Prezzari Regionali delle Opere Pubbliche

Data: 03/06/2026

Firma del docente: La Licata Andrea Gabriele