

PROGRAMMA SVOLTO

A.S. 2021/2022 Classe 5 sezione G

Geopedologia, economia ed estimo

Docente: prof.ssa Maria Lucia Loi

Docente: prof.ssa Gemma Santoni (ITP)

- **Principi di estimo**

- L'estimo: definizioni e suddivisioni
- Da che cosa dipende il valore dei beni
- Le caratteristiche del giudizio di stima
- Le fasi e il metodo di stima
- Il valore di mercato: la definizione
- Il valore di costo di produzione
- Il valore di costo di ricostruzione
- Il coefficiente di vetustà dei fabbricati
- Il valore di capitalizzazione
- Il valore di trasformazione
- Il valore complementare

- **I procedimenti di stima sintetici**

- Le classificazioni dei procedimenti di stima
- La scelta del procedimento di stima
- La stima parametrica: il percorso e la descrizione estimativa
- Come si esegue la descrizione estimativa di un'abitazione
- Il parametro di stima e la superficie commerciale
- La tabella di confronto estimativo
- La valutazione delle caratteristiche del bene: comodi/scomodi
- La valutazione delle caratteristiche del bene: aggiunte/detrazioni
- La classe energetica degli edifici

- **I procedimenti di stima analitici**

- La stima per capitalizzazione dei redditi
- Il percorso di stima e l'attivo di bilancio
- Il passivo di bilancio: tributi e spese di amministrazione
- Il passivo di bilancio: spese di manutenzione, reintegrazione e assicurazione
- Il passivo di bilancio: rischi di gestione e interessi passivi

- **La compravendita immobiliare**

- Il mercato immobiliare e i fattori che influenzano la domanda
- Le classificazioni e i volumi del mercato immobiliare
- Gli indici del mercato immobiliare
- I contratti di compravendita immobiliare: il compromesso e il rogito
- L'analisi del compromesso immobiliare

- **I finanziamenti per gli acquisti immobiliari: i mutui ipotecari**
 I mutui ipotecari: generalità
 I mutui ipotecari: le caratteristiche.
 I mutui ipotecari: i documenti necessari
 I mutui ipotecari: i costi.
 Le stime cauzionali
 I mutui ipotecari: l'estinzione anticipata.
- **Le aree edificabili**
 Le aree edificabili: caratteristiche principali
 I procedimenti di stima del valore di un'area edificabile
 Stime sintetiche del valore di mercato delle aree edificabili
 La stima analitica del valore di mercato delle aree edificabili
 La valutazione di alberi ornamentali e giardini
- **I diritti di usufrutto, superficie e sopraelevazione**
 L'usufrutto e la figura dell'usufruttuario
 La valutazione e l'applicazione del diritto di usufrutto
 La valutazione e l'applicazione della nuda proprietà
 La valutazione dei miglioramenti apportati al bene
 Il diritto di sopraelevazione dei fabbricati
 Le valutazioni e le applicazioni del diritto di sopraelevazione
- **Le servitù prediali e l'espropriazione dei beni**
 Le servitù prediali: significato e classificazioni
 L'indennità in una servitù di passaggio
 I frutti pendenti e le anticipazioni colturali
 L'indennità nelle servitù di acquedotto, elettrodotto e metanodotto
 Le basi giuridiche dell'espropriazione dei beni
 Le fasi del procedimento espropriativo
 Il calcolo dell'indennità di esproprio

LABORATORIO DI ECONOMIA

- **Il catasto terreni**
 Il Catasto dei terreni
 La particella catastale: definizione e identificazione
 La particella catastale: qualificazione, classificazione e classamento
 I redditi della particella e le tariffe di estimo
 Le mappe catastali
 La conservazione del Catasto dei terreni
 Frazionamenti catastali
 DOCUMENTI Visura per immobile
- **Il catasto dei fabbricati**
 Il Catasto dei fabbricati
 L'unità immobiliare: gruppo e categoria catastale
 L'unità immobiliare: classe e consistenza catastale

L'unità immobiliare: la rendita catastale
L'unità immobiliare: identificativi catastali
La planimetria dell'unità immobiliare
L'elaborato planimetrico
La conservazione e l'aggiornamento degli atti del Catasto dei fabbricati
L'accatastamento dei nuovi fabbricati
Le tariffe d'estimo e la loro revisione
La riforma del Catasto: superficie catastale e microzone
DOCUMENTI Visura

- **Le successioni ereditarie**

Le successioni ereditarie: generalità
La successione legittima
La successione testamentaria
La successione necessaria e la collazione dei beni
La valutazione dei beni oggetto di collazione
La riunione fittizia dei beni e i suoi effetti
La valutazione e divisione dei beni: le quote di fatto

EDUCAZIONE CIVICA

- Ciclo di rifiuti
- Le fasi del ciclo dei rifiuti: raccolta, trasporto e riciclaggio
- Trattamento dei rifiuti raccolti in modo non differenziato
- Smaltimento dei rifiuti
- Legislazione
- Sostenibilità delle infrastrutture di trasporto.

Guspini lì

Gli studenti:

Le docenti: