



**Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca**  
**ISTITUTO D'ISTRUZIONE SUPERIORE "LEONARDO DA VINCI"**  
**Codice Fiscale 81004790143**



*Istituti Tecnici A.F.M. e C.A.T. - Licei Scientifico e Scienze Umane*  
 Via Bottonera, 21 - 23022 CHIAVENNA (Sondrio) - Tel. 034332750 - Fax 0343290398  
 e-mail: sois00600d@istruzione.it - itet.licei@gmail.com - e-mail pec:  
[sois00600d@pec.istruzione.it](mailto:sois00600d@pec.istruzione.it) sito web: [www.davincichiavenna.gov.it](http://www.davincichiavenna.gov.it)

**Programma svolto di**  
**GEOPEDOLOGIA, ECONOMIA, ESTIMO**

**classe V A TAT**

*a.s. 2015/2016*

**Primo Quadrimestre**

**Modulo 1: Matematica Finanziaria (Ripasso)**

**contenuti**

n°	unità didattica	tempi (ore)	Note
1	<b>Capitalizzazione dei redditi annui</b>	2	
2	<b>Redditi permanenti e transitori</b>	2	
3	<b>Valore potenziale</b>	1	
4	<b>Poliannualità (valore dei frutteti coetanei)</b>	3	

**Modulo 2: Estimo Generale**

**contenuti**

n°	unità didattica	tempi (ore)	Note
1	<b>Contenuto dell' Estimo</b> Caratteri e natura del giudizio di stima; requisiti del perito estimatore; possibili oggetti di stima; prezzo di mercato e valore di stima	1	
2	<b>Metodo estimativo</b> confronto come base del metodo di stima; Fasi del giudizio di stima; caratteristiche dei beni influenti sul valore; parametro di stima; principio dell' ordinarietà; correzioni al valore ordinario	2	
3	<b>Aspetti economici dei beni</b> Gli aspetti economici dei beni, valore di mercato, di capitalizzazione, di trasformazione, di costo, complementare e di surrogazione; Criteri di scelta dell'aspetto economico (scopo della stima)	2	
4	<b>Procedimenti estimativi</b>	2	

	Definizione di procedimento estimativo; Classificazione dei procedimenti estimativi (analitico e sintetico; diretta e indiretta); Relazione di stima		
<b>Modulo 3: Estimo Civile</b>			
<b>Contenuti</b>			
n°	unità didattica	tempi (ore)	Note
1	<b>Stima dei fabbricati</b> classificazione dei fabbricati, aspetti del mercato immobiliare; caratteristiche influenti sul valore dei fabbricati (intrinseche, estrinseche e situazione giuridica); La stima dei fabbricati civili: valore di mercato, valore di costo, valore di trasformazione, indennità di sopraelevazione; la stima dei fabbricati industriali; la stima dei fabbricati rurali	7	
2	<b>Stima delle aree edificabili</b> mercato delle aree edificabili, caratteristiche influenti sul valore delle aree edificabili (intrinseche, estrinseche e situazione giuridica), valore di mercato, valore di trasformazione, valore complementare e valore di capitalizzazione, stima per cessione di cubatura edificabile, stima di aree urbane non fabbricabili.	5	
3	<b>Stima di parchi e giardini</b> valore complementare, valore di trasformazione, valore di costo di riproduzione.	1	
4	<b>Stima dei valori condominiali e riparto delle spese condominiali</b> generalità sui condomini, regolamento condominiale, realizzazione delle tabelle millesimali: di proprietà generale e d' uso differenziato; riparto delle spese condominiali	4	
5	<b>Le valutazioni immobiliari secondo gli standard internazionali(IVS)</b> Valore di mercato e valori diversi dal valore di mercato, procedimenti di stima secondo gli IVS, la misurazione delle superfici, il rapporto di valutazione e il suo riesame	3	
<b>Secondo Quadrimestre</b>			
<b>modulo 4: Estimo Rurale</b>			
<b>Contenuti</b>			
n°	unità didattica	tempi (ore)	Note
1	<b>Stima dei fondi rustici</b> generalità e oggetti di valutazione, mercato dei fondi rustici, caratteristiche influenti sul valore dei fondi rustici (intrinseche, estrinseche e situazione giuridica); stima di un fondo rustico condotto in	2	

	economia diretta attraverso la determinazione analitica del reddito (bilancio), stima di un fondo rustico condotto in affitto		
2	<b>Stima delle scorte aziendali</b>	1	
3	<b>Stima dei frutti pendenti e delle anticipazioni colturali</b>		
4	<b>Stima dei miglioramenti fondiari</b> definizione di miglioramento fondiario, stima del costo totale del miglioramento, giudizi di convenienza, stima di un fondo rustico suscettibile di ordinario miglioramento.	1	
5	<b>Stima dei frutteti</b> determinazione del reddito poliennale, stima dei frutteti coetanei specializzati, stima di frutteti disetanei specializzati.	1	
<b>Modulo 5: Estimo Legale</b>			
<b>Contenuti</b>			
n°	unità didattica	tempi (ore)	note
1	<b>Stima dei Danni</b> generalità sui danni, il contratto d' assicurazione, criteri di valutazione dei danni e procedure peritali, danni da incendio, danni da grandine, danni da responsabilità civile (danni da inquinamento ecc.), danni da inadempimento delle obbligazioni, danni da abusivismo edilizio	2	
2	<b>Servitù prediali</b> definizione di servitù, classificazione delle servitù, modi di acquisto e di estinzione delle servitù, criteri generali per la determinazione dell'indennizzo spettante al proprietario del fondo servente. analisi delle principali servitù: 1. Acquedotto coattivo 2. Passaggio coattivo 3. Scarico coattivo 4. Elettrodotto coattivo 5. Metanodotto coattivo	3	
3	<b>Usufrutto, Uso e Abitazione</b> definizione di usufrutto, uso e abitazione, reddito di usufrutto, diversi casi estimativi (diritto d' usufrutto, nuda proprietà, diritto d' uso e di abitazione).	2	
4	<b>Espropriazione per pubblica utilità</b> sintesi storica delle principali disposizioni di legge, le fasi del procedimento di espropriativo, indennità di espropriazione, cessione volontaria, utilizzazione di un immobile senza titolo (imposizione di servitù, danneggiamento, occupazione), retrocessione.	2	

5	<b>Successioni ereditarie</b> generalità sulle successioni ereditarie, successione testamentaria, successione legittima, successione necessaria, fasi della successione, criteri utili alla valutazione di un asse ereditario, criteri utili alla stesura del progetto di divisione	4	
6	<b>La libera professione in campo estimativo</b> esercizio della libera professione, compiti del perito nel processo civile, consulenza tecnica di parte, arbitrato	1	

**modulo 6: Estimo Territoriale a Ambientale**

**Contenuti**

n°	unità didattica	tempi (ore)	note
1	<b>Il sistema territorio – ambiente</b> Definizione di territorio, caratteristiche dei beni territoriali e ambientali, tematiche macroestimative	1	
2	<b>La stima dei beni ambientali</b> Scopi della stima e aspetti economici, stima del valore d' uso sociale (VUS), stima dei danni ambientali		
3	<b>Giudizi di convenienza per le opere pubbliche</b> Analisi costi-benefici	1	
4	<b>La valutazione d' impatto ambientale (VIA)</b> Soggetti coinvolti, procedura, studio d' impatto ambientale (SIA)	1	

Argomenti programmati dal 15 maggio in poi

**modulo 7: Estimo Catastale**

**Contenuti**

n°	unità didattica	tempi (ore)	note
1	<b>Catasto dei terreni</b> <b>Generalità</b> <b>Fasi di costituzione del catasto:</b> formazione (operazioni topografiche ed estimative), attivazione, pubblicazione e conservazione <b>Voltura catastale</b> <b>Tipo di frazionamento, tipo mappale, tipo particellare</b> <b>Visura catastale</b> <b>Documenti catastali</b>	3	Le lezioni sull' aspetto pratico del Catasto Volture e atti di aggiornamento sono state svolte dal prof. Del Re Silvano (ITP di Topografia)
2	<b>Catasto dei fabbricati</b> <b>Fasi di costituzione:</b> formazione, attivazione, pubblicazione e conservazione <b>Denuncia di nuova costruzione</b> <b>Determinazione del reddito imponibile</b>	3	

**Testo in adozione:**

- Lezioni di Economia ed Estimo
- Autori: Franchi D. – Ragagnin G.C.
- Editore: Bulgarini

**Chiavenna lì 15 Maggio 2016**

**I rappresentanti di classe  
(Balatti Federica)**

---

**(Pedroli Micol)**

---

**IL DOCENTE  
(Prof. Attardo Giuseppe)**

---

**I.T.P.  
(Prof. Di Stefano Giuseppe)**

---