

**Istituto Tecnico Statale Settore Tecnologico "E. Masi" - Foggia**  
**Indirizzo: Costruzioni, Ambiente e Territorio**

\*

---

**PROGRAMMA SVOLTO nel TRIMESTRE**  
**a.s. 2010-2011**

---

Materia di insegnamento: **ESTIMO**  
**Classe V Sez. A - "Progetto Cinque"**  
 Insegnante: de Chiara Gabriele N.

\*\*\*

**ESTIMO GENERALE**

- Lo scopo della stima
- Valore di mercato e valore di stima
- Il giudizio di stima e gli spetti economici dei beni: il più probabile valore di mercato, costo, capitalizzazione, trasformazione, complementare e surrogazione
- Il metodo estimativo e la comparazione
- Le fasi del giudizio di stima: scopo; aspetto economico; ricerca del procedimento di stima; ricerca dei dati tecnici ed economici; determinazione del valore ordinario; eventuali aggiunte e detrazioni; ricerca del valore reale del bene
- Il principio dell'ordinarietà
- Il metodo di stima e la comparazione
- I procedimenti stima: le stime sintetiche e la stima analitica
- Stime sintetiche: a vista, storica, per valori tipici e per coefficienti di valutazione, per comparazione con parametri tecnici ed economici
- La stima analitica: schema della stima analitica e determinazione del Bf da capitalizzazione, comodi e scomodi che agiscono sul saggio di capitalizzazione

**ESTIMO CIVILE**

- **La stima dei fabbricati civili:**
  - Generalità sui fabbricati civili
  - Caratteristiche intrinseche, estrinseche ed aspetti giuridici influenti sul valore dei fabbricati con esempi di breve descrizione di fabbricato
  - Classificazione degli edifici e quadro generale delle categorie
  - Parametri tecnici ed economici: cubatura o volume ( $m^3$  v.p.p.); superficie lorda e superficie commerciale; numero dei vani; canone di locazione e rendita catastale(R.C.)
  - La relazione di stima: premessa, descrizione, ricerca ed elaborazione dei dati e conclusione
  - Aspetti economici dei fabbricati civili: probabile valore di mercato, di costo, trasformazione, capitalizzazione e valore complementare
  - Riepilogo delle fasi della stima sintetica e della stima analitica: proporzione per ricavare il valore ordinario  $V_o$ ; determinazione del Rpl, delle Spp e del Bf da capitalizzare; ricerca del saggio di capitalizzazione; correzioni al valore ordinario in relazione ai comodi e scomodi, aggiunte e detrazioni
  - La stima sintetica dei fabbricati civili in base al più probabile valore di mercato: la stima sintetica e la stima analitica
  - La stima sintetica dei fabbricati civili in base al più probabile valore di costo: la stima sintetica e la stima analitica
  - La stima sintetica dei fabbricati civili in base al più probabile valore di trasformazione
  - Il diritto di sopraelevazione, l'indennità di sopraelevazione e stima della cessione del diritto di sopraelevazione
  - La stima dei fabbricati secondo l'aspetto economico del valore complementare: danni per violazione alle norme urbanistiche.
- **La stima delle aree fabbricabili:**
  - definizione di area edificabile, le Zone Territoriali Omogenee (ZTO) e gli indici edilizi
  - la stima delle aree fabbricabili: condizioni estrinseche ed intrinseche
  - la stima delle aree fabbricabili in base al valore di mercato ed al valore di trasformazione

Foggia, \_\_\_\_\_

L'Insegnante  
de Chiara Gabriele N.