



ISTITUTO ISTRUZIONE SUPERIORE DI STATO

“ENRICO DE NICOLA”

35028 - PIOVE DI SACCO (PD) - via Parini, 10/c
tel.049/5841692 - fax 049/5841969 e-mail: *denicola@scuolanet.padova.it*

All. A

RELAZIONE FINALE DEL DOCENTE

Materia: ESTIMO

Classe: **QUINTA 5 ATC**

Anno scolastico: **2014/2015**

In relazione alla programmazione curricolare sono stati conseguiti i seguenti **obbiettivi** in termini di:

CONOSCENZE:

- Gli aspetti economici di un bene. Il principio di ordinarietà. Il metodo estimativo e i tipi di stima.
- I dati necessari alla determinazione del valore dei fondi rustici (Bf , valore a mq, ecc.)
- I metodi (SINTETICI) di stima dei terreni agricoli.
- Le finalità dei miglioramenti fondiari
- La disciplina legislativa sui danni.
- Le competenze di un consorzio e gli oneri da ripartire fra proprietari
- La disciplina legislativa sulle servitù prediali coattive
- La disciplina legislativa sui diritti reali di godimento (usufrutto, diritto di superficie, rendite)
- La disciplina legislativa sugli espropri per causa di pubblica utilità.
- La disciplina legislativa sulle successioni.
- Le caratteristiche peculiari del mercato immobiliare urbano.
- I riferimenti legislativi relativi al regolamento condominiale e al riparto delle spese comuni.
- I criteri generali di convenienza per le opere pubbliche
- Le finalità, le tipologie di catasto e le caratteristiche generali di quello in vigore (N.C.T. e N.C.E.U.)

COMPETENZE:

- Lo svolgimento di una stima, utilizzando correttamente il metodo estimativo.
- Calcolo del Bf (in via sintetica) e individuazione del saggio di capitalizzazione.
- I termini del giudizio di convenienza dei miglioramenti in funzione della finalità
- La procedura per il calcolo del danno

- Applicazione dei metodi di riparto degli oneri
- La procedura per il calcolo dell'indennizzo per le servitù
- La procedura per il calcolo del valore dei diritti reali di godimento (usufrutto, vitalizio)
- La procedura per il calcolo dell'indennità di esproprio
- La procedura per il calcolo delle quote spettanti a ciascun erede.
- Le tipologie di stima dei fabbricati civili e delle aree edificabili
- La procedura per il calcolo e i parametri necessari alla stesura della tabella dei millesimi condominiali.
- Le operazioni di aggiornamento dei documenti catastali: variazioni soggettive ed oggettive.

CAPACITÀ:

- Applicare gli aspetti economici appropriati e scegliere i dati più opportuni.
- Valutazione del bene terra in funzione delle varie destinazioni.
- La corretta applicazione del più opportuno giudizio di convenienza legato al proponente del quesito estimativo.
- Utilizzare le conoscenze anche di altre discipline per valutare correttamente l'ammontare dell'indennizzo per i danni.
- Applicare le norme legislative e utilizzare i dati per la quantificazione dell'indennizzo per le servitù prediali coattive.
- Applicare le norme legislative e utilizzare i dati per la quantificazione del valore dei diritti reali di godimento. (usufrutto, vitalizio).
- Utilizzare le conoscenze anche di altre discipline per valutare correttamente l'ammontare dell'indennizzo per esproprio.
- Applicare le norme legislative e utilizzare i dati per la quantificazione del valore delle quote di fatto in caso di successione ereditaria.
- Saper ricercare e acquisire ed utilizzare i dati del mercato immobiliare urbano per valutare fabbricati ed aree edificabili
- Sapere quali variazioni intervengono nei documenti catastali durante la fase di conservazione.

La classe, in linea generale, ha conseguito una preparazione non approfondita, spesso la conoscenza è stata vista come l'approdo finale (studio e ripetizione del contenuto del testo); per molti la preparazione si ferma alle competenze: l'applicazione è un risultato non acquisito con sicurezza se non per alcuni.

Spesso si evidenziano difficoltà legate al contenuto della materia studiata (matematica finanziaria) negli anni precedenti dalla quale emergono difficoltà più o meno importanti nell'applicazione di tale abilità.

L'atteggiamento verso lo studio non è stato, nella media, costante.

Da evidenziare che lo studio dell'Estimo agrario è stato ridotto alle stime sintetiche per parametri tecnico-economici. L'Estimo ambientale ha trovato uno spazio solamente conoscitivo, in molti casi si è preferito ridurre così i contenuti per poter consolidare altre conoscenze più importanti.

Le esercitazioni di laboratorio si sono soffermate in particolare su:

- Computo metrico estimativo
- Analisi dei prezzi

In coordinamento con l'insegnante ITP della materia.

1. CONTENUTI DISCIPLINARI E TEMPI DI REALIZZAZIONE ESPOSTI PER:

- Unità didattiche
- Percorsi formativi ed Eventuali approfondimenti

U.D. - approfondimenti	Ore
Gli aspetti economici di un bene	8
Stima dei fondi rustici e dei piccoli appezzamenti (via sintetica)	5
Stima dei miglioramenti fondiari; stima delle cave (cenni)	7
Stima dei danni (incendio, inquinamento, grandine (cenni)) e determinazione dell'indennità	7
Stima degli oneri consortili	6
Stima delle servitù prediali (acquedotto, passaggio, elettrodotto e metanodotto)	9
Stima dei diritti di uso, usufrutto e superficie	8
La disciplina degli espropri per pubblica utilità	8
Stima delle successioni ereditarie; stima del vitalizio.	7
Estimo civile: stima dei fabbricati ad uso abitativo	9
Stima delle aree edificabili	6
Il riparto delle spese condominiali ed elaborazione delle tabelle millesimali	9
Il nuovo catasto terreni	7
Estimo ambientale: Valutazione dei beni pubblici, elementi di stima dei beni pubblici	7
Il nuovo catasto edilizio urbano	7
Ore effettivamente svolte al 15/05/2015	115

2. METODOLOGIE

- Lezione frontale
- Ricerca dei dati del mercato immobiliare
- Visione di documenti catastali per l'aggiornamento.
- Esercitazione a casa ed in classe con discussione sugli esercizi svolti

3. MATERIALI DIDATTICI

- Testo adottato: D. Franchi G. C. Ragagnin Corso di Economia ed Estimo ed Bulgarini
- Eserciziario, Tavole finanziarie
- Computer - manuali

4. TIPOLOGIE DELLE PROVE DI VERIFICA UTILIZZATE

- Verifiche orali
- Test a risposta multipla
- Prove scritte - elaborati vari

Prof. Pesavento Valentino

ITP. Prof. Fiore Lorenzo

Piove di Sacco, 15 maggio 2015