

SEDE CENTRALE

Via G. Parini, 10/C - 35028 - Piove di Sacco (PD) Tel. 049-5841692; 049-5841969; 049-9703995
CF e PI: 80024700280 - Codice Meccanografico: PDIS02100V - Codice Univoco Ufficio: UFS6EP
Mail: pdis02100v@istruzione.it - Pec: pdis02100v@pec.istruzione.it

SEDE STACCATA

Via Ortazzi, 11 - 35028 - Piove di Sacco (PD) Tel. 049-5841129

INDIRIZZI DI STUDIO

Istituto Tecnico Economico: AFM, SIA, Turismo - Istituto Tecnico Tecnologico: CAT
Istituto Professionale: Servizi per l'Agricoltura, Servizi per la sanità e l'assistenza sociale



RELAZIONE FINALE DEL DOCENTE

Allegato A – Documento del 15 maggio

CLASSE	5^ATC
INDIRIZZO	Costruzione - Ambiente - Territorio (CAT)
ANNO SCOLASTICO	2025 - 2026
DISCIPLINA	Geopedologia - Economia - Estimo
DOCENTI	Prof.ssa Gioia Maria Patrizia Prof. Maglio Giovanni (ITP)

REV	DATA	EMESSO	MDI
01	04.11.2019	RSGQ	11.3.2

RELAZIONE FINALE DEL DOCENTE

1. PROFILO DELLA CLASSE

(descrizione della composizione, della partecipazione al dialogo educativo, dell'interesse e dell'impegno dimostrati, delle relazioni interpersonali, ecc.)

La classe si compone di 23 alunni di cui 16 maschi e 6 femmine.

Il gruppo classe ha confermato per l'intero anno scolastico una dinamica relazionale serena, mantenendo la continuità positiva del biennio precedente. Tale equilibrio è stato preservato anche a fronte dell'inserimento di quattro alunni ripetenti, nonostante persista una spiccata eterogeneità nel senso di responsabilità individuale. Sebbene non si siano registrate gravi infrazioni disciplinari, il gruppo ha manifestato un atteggiamento complessivamente poco propositivo. Questa tendenza si è accentuata nel secondo periodo dell'anno: la definizione delle materie della seconda prova e della commissione d'esame ha generato un calo di tensione che si è tradotto in un impegno spesso superficiale e poco rigoroso.

Dal punto di vista dell'impegno profuso, la classe non ha brillato per costanza. Si evidenziano nello specifico le seguenti criticità:

- **Livelli di attenzione:** Negli ultimi mesi di scuola, la partecipazione al dialogo educativo è risultata frammentaria. La soglia di attenzione durante le lezioni frontali e le spiegazioni è apparsa carente, richiedendo frequenti richiami all'ordine o alla concentrazione.
- **Assenze strategiche:** È stata rilevata una frequenza irregolare da parte di pochi alunni in concomitanza di verifiche programmate o scadenze importanti. Tale fenomeno ha reso difficoltosa la corretta valutazione dei progressi individuali.
- **Gestione delle scadenze:** In ambito laboratoriale e pratico, gli studenti hanno faticato a gestire i tempi di consegna. Si è assistito a una sistematica richiesta di procrastinazione delle attività, sintomo di una scarsa capacità di organizzazione autonoma del lavoro.

Le competenze acquisite dai singoli studenti risultano diversificate, riflettendo l'approccio adottato durante l'anno:

- **Conoscenze:** Mentre una parte del gruppo ha raggiunto una preparazione sufficiente ai fini del superamento dell'esame, una fetta significativa della classe presenta conoscenze ancora parziali o mnemoniche, dovute a uno studio condotto senza la necessaria profondità e continuità.
- **Competenze Tecnico-Pratiche:** Nonostante le attività di laboratorio siano state progettate per consolidare le abilità del profilo d'uscita, la resistenza degli studenti nell'assumere un ruolo attivo ha limitato il raggiungimento di livelli di eccellenza.
- **Metodo di studio:** Persiste una difficoltà diffusa nell'elaborare i contenuti in modo critico e interdisciplinare. La preparazione appare spesso orientata alla prestazione immediata piuttosto che a una reale maturazione professionale o culturale.

2. NODI CONCETTUALI FONDAMENTALI TRATTATI, ARGOMENTI, CONTENUTI E TEMPI DI REALIZZAZIONE

NODI CONCETTUALI, ARGOMENTI E CONTENUTI	Periodo	Ore
<p>Economia/ripasso: mercato immobiliare, domanda, offerta, tipologia di immobili, contratto di compravendita; contratto di locazione abitativo (libero, concordato e transitorio). Tributi (generalità e classificazione); IRPEF (imposta lorda, netta, oneri deducibili e detrazioni); IMU; imposte di registro, ipotecaria e di successione.</p> <p>Matematica finanziaria/ripasso: montante semplice, rate frazionarie, beneficio fondiario, montante composto, annualità limitate posticipate, anticipate, mediamente anticipate (accumulazione finale, iniziale e intermedia), quota di reintegrazione e di ammortamento, annualità illimitate e capitalizzazione dei redditi.</p> <p>Testo: “Nuovo Corso di economia ed estimo” volume n.1</p>	Primo Periodo	11
<p>I principi dell'estimo: introduzione, parti dell'estimo, definizione, giudizio di stima, quantificazione monetaria, criteri estimativi e loro classificazione; valore di mercato; valore di costo di produzione/costruzione e di ricostruzione; valore di capitalizzazione e procedimenti (sintetico ed analitico); aggiunte/detrazioni e comodi/scomodi; relazione di stima.</p> <p>Testo: “Nuovo Corso di economia ed estimo” volume n.2 + ppt prodotto dai docenti</p>	Primo Periodo	5
<p>Estimo fabbricati: definizione fabbricato, descrizione del fabbricato; caratteristiche estrinseche (ubicazione/georeferenziazione, infrastrutture, qualità urbanistico-sociale); caratteristiche intrinseche (Tipologie edilizie, dimensione) e situazione giuridico catastale. Valore di mercato, parametro tecnico. Procedimento monoparametrico, correzione del valore unitario, coefficienti di differenziazione, aggiunte e detrazioni, valore di rendimento. Calcolo superficie commerciale, ricerca valore unitario (OMI), coefficienti di differenziazione. Valore di costo: valore di costruzione e ricostruzione; casi di stima; costo totale di costruzione (costo tecnico di costruzione e spese generali); metodo di stima; procedimento sintetico. Coefficiente di deprezzamento e vetustà; procedimento analitico (CME); costo di costruzione disaggregato. Valore di trasformazione: valutazione e valore di demolizione. Valore complementare.</p> <p>Attività di laboratorio: stima di un fabbricato; esempi di stime fornite dai docenti</p> <p>Testo: “Nuovo Corso di economia ed estimo” volume n.2 + ppt prodotto dai docenti</p>	Primo Periodo	16
<p>Catasto Terreni: generalità, formazione, pubblicazione e attivazione, il sistema informativo catastale (visura); conservazione.</p> <p>Catasto Fabbricati: formazione, pubblicazione e attivazione, conservazione.</p> <p>Attività di laboratorio: calcolo della consistenza catastale.</p> <p>Testo: “Nuovo Corso di economia ed estimo” volume n.2 + ppt prodotto dai docenti</p>	Primo/ Secondo Periodo	14

<p>Condominio: definizione, tipologie, regolamento condominiale (assembleare e contrattuale), requisiti e funzioni dell'amministratore di condominio. Assemblea ordinaria e straordinaria; millesimi di proprietà generale (criteri di calcolo). Millesimi d'uso di ascensore. Ripartizioni di altre spese (riscaldamento/raffrescamento; acqua potabile; solai e terrazzi; infiltrazioni d'acqua); innovazioni; revisione delle tabelle millesimali; sopraelevazione di un fabbricato condominiale (calcolo indennità di sopraelevazione e valore del diritto di sopraelevazione).</p> <p>Attività di laboratorio: calcolo millesimi di proprietà generale e dei millesimi d'uso di ascensore e scale.</p> <p>Testo: "Nuovo Corso di economia ed estimo" volume n.2 + ppt prodotto dai docenti + prontuario.</p>	Secondo Periodo	12
<p>Usufrutto: costituzione, estinzione, diritti e doveri dell'usufruttuario, problemi estimativi (valore del diritto di usufrutto, valore della nuda proprietà e miglioramenti eseguiti dall'usufruttuario).</p> <p>Testo: "Nuovo Corso di economia ed estimo" volume n.2 + ppt prodotto dai docenti + prontuario.</p>	Secondo Periodo	4
<p>Stima delle aree edificabili: definizioni urbanistiche, caratteristiche dell'area edificabile (Ubicazione, cubatura edificabile, altre caratteristiche: dimensione, forma, ecc.). Valore di mercato. Valore di trasformazione (esempi di calcolo) e valore complementare.</p> <p>Testo: "Nuovo Corso di economia ed estimo" volume n.2 + ppt prodotto dai docenti.</p>	Secondo Periodo	4
<p>Successioni ereditarie: normativa essenziale; successione legittima; successione testamentaria; successione necessaria. Collazione; quote di diritto e quote di fatto. Esempi: successione testamentaria, divisione legittima.</p> <p>Testo: "Nuovo Corso di economia ed estimo" volume n.2 + ppt prodotto dai docenti.</p>	Secondo Periodo	6
<p>Servitù prediali: tipi di servitù; costituzione, durata ed estinzione; servitù di passaggio (Stima dell'indennità). Servitù di acquedotto, metanodotto ed elettrodotto, modalità di calcolo dell'indennità.</p> <p>Testo: "Nuovo Corso di economia ed estimo" volume n.2 + ppt prodotto dai docenti.</p>	Secondo Periodo	2
<p>Espropriazioni per causa di pubblica utilità: generalità. Fasi (vincolo preordinato di esproprio; dichiarazione di pubblica utilità, determinazione indennità e decreto di esproprio); cessione volontaria e occupazione di urgenza. Calcolo indennità aree edificabili (VA e VAM). Il prezzo di cessione volontaria; retrocessione dei beni espropriati e occupazione temporanea.</p> <p>Testo: "Nuovo Corso di economia ed estimo" volume n.2 + ppt prodotto dai docenti.</p>	Secondo Periodo	4

I contenuti qui esplicitati verranno eventualmente integrati nel Programma finale del docente.

3. METODOLOGIE DIDATTICHE UTILIZZATE

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Lezioni frontali | <input type="checkbox"/> Cooperative Learning |
| <input type="checkbox"/> Lavori di gruppo | <input type="checkbox"/> Lezioni guidate |
| <input type="checkbox"/> Classi aperte | <input checked="" type="checkbox"/> Problem solving |
| <input checked="" type="checkbox"/> Attività laboratoriali | <input type="checkbox"/> Brainstorming |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esercitazioni pratiche | <input type="checkbox"/> Peer tutoring |

4. STRUMENTI E MATERIALI DIDATTICI

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Libro di testo | <input type="checkbox"/> Uscite didattiche |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testi didattici di supporto | <input type="checkbox"/> Sussidi audiovisivi |
| <input type="checkbox"/> Stampa specialistica | <input type="checkbox"/> Film - Documentari |
| <input checked="" type="checkbox"/> Scheda predisposta dal docente | <input type="checkbox"/> Filmati didattici |
| <input checked="" type="checkbox"/> Computer | <input checked="" type="checkbox"/> Presentazioni in PowerPoint |
| <input type="checkbox"/> Viaggi di istruzione | <input checked="" type="checkbox"/> LIM |
| <input type="checkbox"/> Incontri con esperti | <input type="checkbox"/> Formazione esperienziale |
| <input type="checkbox"/> Altro..... | |

5. TIPOLOGIE DELLE PROVE DI VERIFICA UTILIZZATE

- | PROVE SCRITTE | PROVE ORALI | PROVE PRATICHE |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Quesiti | <input checked="" type="checkbox"/> Interrogazione | <input checked="" type="checkbox"/> Stime |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vero / Falso | <input checked="" type="checkbox"/> Intervento | <input checked="" type="checkbox"/> CME |
| <input checked="" type="checkbox"/> Scelta multipla | <input type="checkbox"/> Dialogo | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Completamento | <input type="checkbox"/> Discussione | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Soluzione di problemi | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

6. CONTRIBUTO DELLA DISCIPLINA AL RAGGIUNGIMENTO DELLE COMPETENZE E OBIETTIVI DI APPRENDIMENTO PROPRIE DI "EDUCAZIONE CIVICA"

La disciplina ha affrontato il tema dell'estimo ambientale con l'obiettivo di sensibilizzare gli studenti alla responsabilità civile, promuovendo la consapevolezza dell'importanza della tutela ambientale e della necessità di compiere scelte responsabili per il futuro del pianeta. In questo contesto, la materia ha offerto l'opportunità di comprendere come le buone pratiche ambientali possano risultare vantaggiose anche sotto il profilo economico, trasmettendo agli studenti il concetto che sostenibilità e sviluppo economico possono coesistere. Un esempio concreto è la gestione sostenibile di un parco naturale, che può generare reddito attraverso il turismo e le attività ecologiche, dimostrando come la protezione dell'ambiente rappresenti anche una strategia economicamente vantaggiosa.

7. RISULTATI RAGGIUNTI

In relazione alla programmazione curricolare sono stati conseguiti i seguenti risultati in termini di:
(indicare in modo sintetico i risultati conseguiti dalla classe)

CONOSCENZE	ABILITÀ	COMPETENZE
<p>ESTIMO GENERALE Oggetto dell'estimo. Aspetti economici e valori di stima dei beni. Metodo di stima. Procedimenti di stima.</p> <p>ESTIMO CATASTALE Il catasto terreni. Il catasto fabbricati.</p> <p>ESTIMO CIVILE I fabbricati. Stima dei fabbricati civili. Stima delle aree fabbricabili. Stima dei valori condominiali e redazione delle tabelle millesimali. L'amministrazione del condominio.</p> <p>ESTIMO LEGALE Stime in materia di espropriazione per pubblica utilità. Stime relative alle servitù prediali. Stime relative al diritto d'usufrutto. Stime per successioni ereditarie.</p>	<p>Utilizzare termini del linguaggio economico.</p> <p>Compiere le operazioni di conservazione del Catasto terreni e del Catasto dei fabbricati.</p> <p>Calcolare valori reali di beni immobili secondo i diversi casi estimativi applicandone le formule di matematica finanziaria studiate.</p> <p>Applicare il procedimento di stima più idoneo per la determinazione del valore delle diverse categorie di beni.</p> <p>Affrontare le problematiche economico-estimative relative ai beni immobili civili in modo autonomo e creativo.</p> <p>Stimare i diritti e gestire le problematiche correlate alle successioni, espropri e servitù. Operare collegamenti interdisciplinari con le altre discipline del 5° anno di corso</p>	<p>Saper scegliere, giustificare, motivare e applicare il valore e il procedimento di stima più appropriato al caso specifico.</p> <p>Conoscere la struttura e la funzione del catasto (terreni e fabbricati).</p> <p>Interpretare i documenti catastali e utilizzarli per fini fiscali e valutativi.</p> <p>Saper redigere o aggiornare le rendite catastali e i relativi gli atti.</p> <p>Eseguire valutazioni immobiliari nel mercato libero.</p> <p>Redigere tabelle millesimali.</p> <p>Valutare espropri, diritti reali e successioni in base alla normativa vigente.</p>

Piove di Sacco, 12/05/2026

I Docenti
 Prof.ssa Gioia Maria Patrizia

Prof. Maglio Giovanni
