

SCHEDA

Classe 5ª Sezione A – Costruzioni, Ambiente e Territorio
Istituto Tecnico per Geometri Brunelleschi

Disciplina: **Estimo**
Insegnante Curricolare:
Andrea Iacoponi
Insegnante Tecnico-Pratico:
Michele Cautillo

Anno Scolastico 2016 - 2017

Testo adottato: "*Fondamenti di Estimo*" **Franchi - Ragagnin** - *Bulgarini Editore*
- Firenze.

Metodologia didattica e valutazione

Nello studio della materia si è privilegiato l'aspetto applicativo in casi concreti di stima. La spiegazione, supportata da appunti e integrata dal testo guida, dall'eserciziario e dal prontuario, è stata completata da diverse esercitazioni per gli argomenti più importanti e ricorrenti nell'attività professionale. Per gli alunni che hanno presentato qualche difficoltà sono state messe in atto varie strategie di recupero. La valutazione è stata fatta con verifiche periodiche, sia orali che scritte, per saggiare i livelli di preparazione conseguiti. Queste valutazioni hanno dato anche indicazioni sul comportamento e processo di apprendimento degli alunni. Inoltre sono stati svolti test a scopo formativo seguendo la tipologia della risposta singola.

Articolazione del programma

Il programma di Estimo è stato articolato nei seguenti moduli : Estimo Generale, Civile, Legale, Pubblico Territoriale e dell'Ambiente, Catastale.

MODULI

Modulo di Estimo Generale

- **Contenuti:** Trattazione degli argomenti propedeutici all' **Estimo speciale**, con particolare riguardo ai concetti di aspetto economico, metodo di stima, procedimenti di stima. Confronto tra i procedimenti sintetici e quelli analitici.

- **Obiettivi.** La classe ha conseguito, sia pure con tempi e modalità differenti per ciascun allievo, una adeguata conoscenza delle basi dell'Estimo generale, riuscendo a manifestare delle sufficienti competenze e capacità nelle applicazioni esercitative.
- **Contenuti disciplinari privilegiati.** Fin dall'inizio, in questo modulo a contenuto generalistico, sono state privilegiate le applicazioni alla stima dei fondi rustici e dei fabbricati, in considerazione del fatto che tale tematica sarebbe stata successivamente ampliata nei successivi **Modulo di Estimo Rurale e Civile**.
- **Tempi dedicati.** Dal 23.09.2016 al 9.11.2016.
- **Argomenti suscettibili di interazione con altre discipline.** In questo modulo, nessuno.
- **Criteri e strumenti di valutazione.** Accertamento delle capacità di comprensione dei termini e dei concetti mediante verifiche di confronto verbale con l'insegnante ed esercizi da svolgere a casa.
- **Prove di verifica.** È stata effettuata in concomitanza del completamento della trattazione della sezione **Stima dei fondi rustici e dei fabbricati civili**.

Modulo di Estimo Civile

Contenuti:

- **Stima dei fabbricati civili:** le indagini preliminari per la determinazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Gli aspetti economici di stima:

1. Il valore di mercato
2. Il costo di costruzione e ricostruzione
3. Il valore di trasformazione
4. Il valore di capitalizzazione
5. Il valore complementare

Stima dell'indennità per sopraelevazione. Cessione del diritto di sopraelevazione. Stima dei fabbricati industriali.

- **Stima delle aree edificabili :** le indagini preliminari informative inerenti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e il loro impiego nella relazione descrittiva. Aspetti economici e casistica estimativa: valore di mercato, valore di trasformazione, valore complementare.

- **Stima del riparto delle spese condominiali:** Aspetti giuridici del condominio. Modalità e criteri di ripartizione delle spese condominiali. Calcolo

delle quote millesimali.

- **Obiettivi.** La conoscenza delle basi dell'Estimo Civile è ampiamente sufficiente; quasi tutti gli allievi sono riusciti a manifestare delle adeguate competenze e capacità nelle applicazioni esercitative relative alla stima dei fabbricati civili. Alcuni allievi si sono distinti, oltre che per aver conseguito gli obiettivi previsti, anche per l'iniziativa personale nell'approfondimento di alcuni aspetti delle casistiche estimative inerenti.

- **Contenuti disciplinari privilegiati.** Sono state privilegiate le applicazioni alla stima dei **fabbricati civili**, nei suoi aspetti metodologici e procedurali, evidenziando le influenze che i vari fattori socio-economici possono avere, sia sul mercato delle compravendite immobiliari che su quello degli affitti. Sono stati trattati tutti gli aspetti economici applicabili in tale ambito.

Relativamente alla stima delle **aree edificabili**, sono stati sottolineati i rapporti con la normativa vigente.

- **Tempi dedicati.** Dal 9.11.2016 al 18.02.2017.
- **Argomenti suscettibili di interazione con altre discipline:** Il computo metrico estimativo; Gli indici di edificabilità.
- **Criteri e strumenti di valutazione.** Accertamento delle capacità di comprensione dei termini e dei concetti, nonché nel conseguimento dell'autonomia di giudizio valutativo.
- **Prove di verifica.** Sono state svolte: verifiche di confronto verbale (non meno di una per ciascun allievo) con l'insegnante, 1 compito in classe, 1 test di valutazione, esercizi da svolgere a casa.

Modulo di Estimo legale

Contenuti:

- **Stima dei danni:** Il contratto di assicurazione, diritti ed obblighi dell'assicurato. Danni da incendio ai fabbricati, danni da grandine alle colture. **Procedimenti sintetici** con l'adozione del valore di mercato. **Procedimenti analitici** con l'adozione della media ponderata sulle superfici e quantità relative per il calcolo del danno medio.
- **Stima delle servitù prediali:** riferimenti al codice civile e classificazione della tipologia delle servitù. Criterio di calcolo dell'indennità di servitù di passaggio, elettrodotto, acquedotto, metanodotto e scarico coattivo.
- **Stima delle servitù personali:** riferimenti al codice civile e classificazione della

tipologia delle servitù personali. Criterio di calcolo del diritto di usufrutto e del valore della nuda proprietà.

- **Stima dell'indennità di espropriazione per motivi di pubblica utilità:** Generalità. L'iter espropriativo. I soggetti dell'esproprio. Le fasi dell'espropriazione. L'indennità di esproprio. L'indennità provvisoria e prezzo di cessione volontaria. L'indennità definitiva. Indennità aggiuntive per il coltivatore diretto. Opposizione alla stima. Esproprio parziale. L'occupazione temporanea. La retrocessione dei beni oggetto di esproprio.

- **Stima delle successioni ereditarie. Legge sul nuovo diritto di famiglia (n° 151/1975).** Successione legittima, testamentaria, necessaria. Criteri di ripartizione delle quote di eredità. Divisione di diritto e divisione di fatto. Progetto di divisione ereditaria.

- **Obiettivi.** La conoscenza delle basi dell'Estimo legale è stata conseguita, sia pure con modalità e tempi molto diversi. Gli obiettivi della comprensione terminologica giuridico-estimativa e dell'autonomia di giudizio valutativo sono raggiunti.
- **Contenuti disciplinari privilegiati.** Le espropriazioni per motivi di pubblica utilità, la stima delle servitù prediali e quella delle servitù personali hanno rappresentato, insieme alla stima delle successioni ereditarie, gli argomenti preferenziali di questo modulo. Relativamente alla stima delle indennità di espropriazione, sono stati sottolineati i rapporti con la stima dei fabbricati e quelli con la stima delle aree edificabili.
- **Tempi dedicati.** Dal 18.02.2017 al 20.04.2017
- **Argomenti suscettibili di interazione con altre discipline:** Espropriazioni per motivi di pubblica utilità; Codice civile e leggi inerenti agli argomenti trattati.
- **Criteri e strumenti di valutazione.** Accertamento delle capacità di comprensione dei termini e dei concetti, nonché del conseguimento dell'autonomia di giudizio valutativo.
- **Prove di verifica.** Sono state svolte: verifiche di confronto verbale (non meno di una per ciascun allievo nell'ambito di verifiche su diversi argomenti) con l'insegnante, 2 compiti in classe, 1 test di valutazione a risposta univoca, esercizi da svolgere a casa.

Modulo di Estimo Pubblico Territoriale e dell'Ambiente

Contenuti

- **La stima dei beni pubblici:** la valutazione dei beni ambientali. I metodi di valutazione dei beni ambientali e dei servizi pubblici. I metodi di valutazione non

monetari.

- **Analisi costi-benefici per la valutazione economica di investimenti pubblici:** Analisi costi-benefici privati e sociali. Criteri di scelta dei progetti nell'analisi costi-benefici.
- **La valutazione di impatto ambientale:** La tutela dell'ambiente. La valutazione di impatto ambientale secondo la direttiva CEE. La normativa italiana relativa all'analisi di compatibilità ambientale. Norme per la valutazione di impatto ambientale. Metodi per la valutazione di impatto ambientale.
- **Obiettivi.** La conoscenza dei metodi di valutazione di beni ambientali e dei servizi pubblici. La valutazione di impatto ambientale.
- **Contenuti disciplinari privilegiati:** nessuno in particolare.
- **Tempi dedicati:** dal 20.04.2017 al 15.05.2017
- **Argomenti suscettibili di interazione con altre discipline:** Normativa relativa agli argomenti trattati.
- **Criteri e strumenti di valutazione:** Accertamento delle capacità di comprensione dei termini e dei concetti , nonché del conseguimento dell'autonomia di giudizio valutativo.
- **Prove di verifica:** Sono state svolte: verifiche di confronto verbale (non meno di una per ciascun allievo) con l'insegnante , 1 compito in classe, 1 test di valutazione, esercizi da svolgere a casa.

Modulo Estimo catastale

Contenuti:

- **Generalità.** Vari tipi di Catasto. Il Catasto Italiano. Legislazione catastale.
- **Catasto dei terreni.** Operazioni catastali: modalità di formazione, attivazione, pubblicazione, conservazione.
- **Catasto dei fabbricati.** Operazioni catastali: modalità di formazione delle zone territoriali omogenee, attivazione, pubblicazione, conservazione.
- **Modelli catastali** con riferimento a quelli occorrenti per l'espletamento delle operazioni di conservazione del catasto dei terreni e del catasto dei fabbricati.
- **Obiettivi.** L'acquisizione delle abilità di lettura e di interpretazione della modulistica catastale, nonché della consapevolezza degli iter burocratici necessari e sufficienti hanno rappresentato gli obiettivi primari ; tutti complessivamente conseguiti.
- **Contenuti disciplinari privilegiati.** Nessuno in particolare, in quanto tutti erano degni di pari considerazione.

- **Tempi dedicati.** Dal 15.05.2017 al 8.06.2017.
- **Argomenti suscettibili di interazione con altre discipline:** Frazionamento particellare ed espletamento delle fasi di una denuncia di variazione di consistenza catastale.
- **Criteri e strumenti di valutazione.** Accertamento delle capacità di comprensione dei termini e dei concetti mediante verifiche di confronto verbale con l'insegnante.
- **Prove di verifica.** Sono state svolte: verifiche di confronto verbale (non meno di una per ciascun allievo nell'ambito di verifiche su diversi argomenti); lettura e interpretazione della modulistica corrente nell'esercizio delle denunce di variazione.

Empoli, 15 maggio 2017

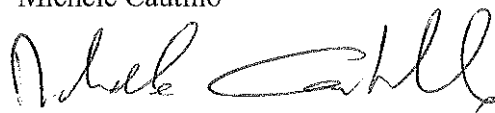
L'INSEGNANTE CURRICOLARE

Andrea Iacononi

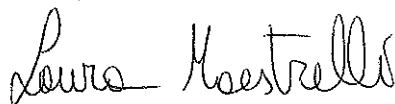


L'INSEGNANTE TECNICO-PRATICO

Michele Cautillo



GLI ALUNNI

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.