

# ISTITUTO DI ISTRUZIONE SUPERIORE "ARGENTIA"

ANNO SCOLASTICO 2015/2016

<b>CLASSE V<sup>a</sup> A CAT</b>	
<b>MATERIA: GEOPEDOLOGIA, ECONOMIA ED ESTIMO</b>	<b>DOCENTE: PROF.SSA DENTAMARO IVANA</b>
TESTO ADOTTATO	S. AMICABILE – NUOVO CORSO DI ECONOMIA ED ESTIMO - HOEPLI
ALTRI SUSSIDI DIDATTICI UTILIZZATI	MATERIALE INTEGRATIVO (FILE .PDF E POWER POINT)
NUMERO DI ORE SETTIMANALI DI LEZIONE	4 (di cui 3 in compresenza)

## **SCHEDA PER SINGOLA MATERIA**

### RELAZIONE SULLA CLASSE E SUL PROGRAMMA

La classe, costituita da ventuno alunni, dei quali solo tre di sesso femminile, si presenta sostanzialmente divisa in due gruppi. Un primo gruppo meno numeroso è costituito da allievi caratterizzati da maggiori capacità e da un costante ed adeguato impegno nell'attività didattica, mentre un secondo gruppo, più folto, è invece costituito da allievi che non sempre hanno raggiunto livelli di profitto adeguati, in funzione di impegno e partecipazione alterne.

Nel complesso comunque la classe ha raggiunto un livello di apprendimento e di profitto mediamente sufficiente, pur evidenziando la presenza di qualche allievo particolarmente meritevole.

I debiti formativi contratti nel primo quadrimestre dell'anno scolastico sono stati tutti sostanzialmente estinti dagli allievi interessati.

All'inizio dell'anno scolastico la classe è stata seguita dal Prof. Rotiroti al quale sono subentrato il 22 dicembre 2015. Pertanto il mese di gennaio è stato dedicato quasi esclusivamente alla ripetizione e all'approfondimento degli argomenti trattati in precedenza (estimo generale, criteri di stima), le cui nozioni risultano propedeutiche per un adeguato apprendimento degli argomenti successivi. Per tali motivi ed in funzione delle lacune evidenziate dalla maggior parte della classe, il programma di estimo ha subito un notevole ritardo durante il suo svolgimento.

Nel corso dell'anno scolastico, la classe nel suo complesso, opportunamente sollecitata attraverso adeguate strategie didattiche, ha progressivamente migliorato l'impegno e la partecipazione. Tali strategie, basate in modo particolare sul coinvolgimento degli allievi, con particolare riferimento a quelli meno partecipi, durante le lezioni, sulle esercitazioni in laboratorio, e sulla schematizzazione degli argomenti mediante Power Point, sono risultate sostanzialmente proficue.

Occorre però evidenziare che nell'ultimo periodo l'impegno e la partecipazione sono diminuiti, in funzione dell'approssimarsi dell'Esame di Stato, nel quale l'Estimo non costituirà materia oggetto della terza prova scritta.

Gli obiettivi prefissati, con particolare riferimento ai contenuti disciplinari e alle competenze, sono stati sostanzialmente raggiunti in modo sufficiente, anche se per mancanza di tempo, in funzione soprattutto delle necessità frequenti di ripetizione e chiarimenti, non sono stati analizzati e approfonditi allo stesso modo tutti gli argomenti trattati, con particolare

riferimento a quelli relativi all'estimo legale. Per le stesse motivazioni non sono stati trattati gli argomenti relativi all'Estimo ambientale.

Dal punto di vista disciplinare, gli alunni hanno sempre mantenuto un comportamento sufficientemente corretto sul piano della condotta.

Per la valutazione finale di ogni allievo sono stati presi in considerazione il livello di partenza, il grado di progresso, il miglioramento registrato nelle prove, l'impegno, l'assiduità, la motivazione, la partecipazione, l'interesse e il comportamento.

## **OBIETTIVI RAGGIUNTI**

### **1. CONOSCENZE**

Gli alunni conoscono:

- i criteri di stima dei fabbricati e delle aree edificabili;
- i criteri di stima dei valori condominiali e di elaborazione delle tabelle millesimali;
- i criteri generali di stima dei danni;
- i criteri generali per le valutazioni nell'ambito delle successioni e divisioni ereditarie;
- i criteri generali di stima delle indennità per la espropriazione e l'asservimento di aree necessarie alla realizzazione di opere di pubblica utilità;
- gli aspetti fondamentali estimativi del catasto.

### **2. COMPETENZE**

Gli alunni hanno acquisito in modo mediamente sufficiente i contenuti fondamentali, ossia le teorie, i principi, i concetti e le tecniche applicative utilizzabili nella risoluzione delle principali problematiche estimative.

Gli alunni hanno nel complesso sufficientemente sviluppato la capacità descrittiva del bene oggetto di valutazione e l'attitudine all'analisi della problematica estimativa, la mentalità critica e le attitudini alla comparazione e alla deduzione finalizzati, nel loro complesso, alla acquisizione delle abilità necessarie per il raggiungimento della giusta mentalità del tecnico estimatore, anche ai fini dell'elaborazione scritta della perizia estimativa.

Gli alunni hanno inoltre acquisito in modo sufficiente le competenze per la gestione immobiliare e l'amministrazione condominiale.

### **3. CAPACITÀ**

Gli alunni sono sufficientemente in grado di analizzare e quindi di risolvere semplici casi pratici di valutazione. Sono sufficientemente in grado pertanto di identificare lo scopo della valutazione e quindi di individuare l'aspetto economico del bene da stimare più idoneo ai fini della valutazione stessa e di applicare i vari criteri e procedimenti di stima. Sono, quindi, in grado di valutare un fabbricato, un'area, i valori condominiali delle unità immobiliari, nonché un'indennità spettante al proprietario di un terreno soggetto ad espropriazione o asservimento per la realizzazione di un'opera di pubblica utilità.

Gli alunni sono, infine, sufficientemente capaci di impostare una adeguata relazione di stima.

## METODOLOGIE DIDATTICHE APPLICATE

Le lezioni sono state svolte prevalentemente in aula cad mediante presentazione in power point, e l'ausilio del proiettore. Alla luce degli obiettivi da raggiungere, sono state adottate le seguenti linee metodologiche:

- **Lezione frontale “partecipata”** mediante power point e schematizzazione dei contenuti avente lo scopo di sollecitare la partecipazione di tutti gli alunni, anche di quelli meno interessati, nonché di verificare il grado di osservazione e di sintesi dei singoli allievi.
- **Didattica laboratoriale** per il consolidamento delle abilità/competenze attese (“learning by doing”). Ad esempio esercitazioni sul calcolo della superficie commerciale, elaborazione delle tabelle millesimali su pc mediante excel, piano particellare, ecc.
- **Didattica dei casi** pratici utilizzata per:
  - favorire l'apprendimento di competenze finalizzate a riconoscere e intervenire in situazioni analoghe a quelle presentate nel caso esposto e discusso;
  - favorire lo sviluppo di capacità di analisi e di decisione mediante lo studio di situazioni e di problemi complessi anche non strettamente inerenti l'ambito disciplinare o lavorativo specifico.

I vari argomenti sono stati trattati con linguaggio accessibile a tutti, pur nel rispetto del rigore scientifico. Ai fini di un migliore apprendimento della disciplina, si è cercato di rendere la stessa interessante e stimolante attraverso continui riferimenti ad esempi pratici ed a problematiche estimative correnti. Si è reso inoltre necessario un dialogo educativo tale da consentire un coinvolgimento generale della classe durante la trattazione dei diversi argomenti, per monitorare la capacità degli allievi di individuare lo scopo pratico della valutazione e la competenza nella scelta del criterio di stima più adeguato da utilizzare.

E' stata pertanto sempre utilizzata documentazione tecnica idonea ad una migliore comprensione pratica degli argomenti trattati. Si è fatto ricorso inoltre alla ripetizione e all'approfondimento degli argomenti trattati ogni volta che se ne è rappresentata la necessità.

## TIPOLOGIA DELLE PROVE DI VERIFICA UTILIZZATE

L'apprendimento della materia è stato costantemente verificato, sia per il prosieguo e lo svolgimento dei contenuti, sia per la valutazione degli alunni. Ai fini della verifica sono state somministrate, in numero adeguato, le seguenti tipologie di prove:

- verifiche scritte (relazioni di stima, questionari a risposta aperta e/o multipla);
- verifiche orali;
- verifiche pratiche (stima della superficie commerciale di un appartamento, elaborazione delle tabelle millesimali di un condominio).

# ISTITUTO DI ISTRUZIONE SUPERIORE “ARGENTIA”

ANNO SCOLASTICO 2015/2016

## PROGRAMMA DI ESTIMO

**DOCENTE:** DENTAMARO IVANA

**CLASSE:** V<sup>a</sup> A CAT

**TESTO ADOTTATO**

TITOLO: Nuovo corso di economia ed estimo

AUTORI: Stefano Amicabile

EDITORE: Hoepli

## Programma svolto

### ESTIMO GENERALE

- **I principi dell'estimo**

Che cos'è l'estimo, i principi basilari dell'estimo "italiano".

- **Gli aspetti economici di stima**

Valore di mercato, valore di costo, valore di trasformazione, valore complementare, valore di surrogazione, valore di capitalizzazione.

- **Il metodo di stima**

La comparazione, il principio dell'ordinarietà, correzioni del valore ordinario, le fasi della stima.

- **Procedimenti per la stima del valore di mercato**

Procedimenti sintetici, procedimenti per capitalizzazione dei redditi.

- **Procedimenti per la stima del valore di costo**

- **L'attività professionale del perito**

Il contesto estimativo, il processo civile, attività del CTU.

### ESTIMO IMMOBILIARE

- **Gestione dei fabbricati**

- **Stima dei fabbricati**

Generalità, valore di mercato, valore di capitalizzazione, valore di costo, valore di trasformazione, valore complementare.

- **Stima delle aree edificabili**

Generalità, valore di mercato, valore di trasformazione, stima di piccole aree edificabili.

- **Condominio**

Introduzione, millesimi di proprietà generale, millesimi d'uso, la revisione delle tabelle millesimali, il governo del condominio, sopraelevazione di un fabbricato condominiale.

### **ESTIMO LEGALE**

- **Stima dei danni ai fabbricati**

Generalità, stima dei danni ai fabbricati causati da incendio.

- **Espropriazioni per causa di pubblica utilità**

Generalità, l'iter espropriativo, l'indennità di esproprio, il prezzo di cessione volontaria, la retrocessione dei beni espropriati, l'occupazione temporanea,

- **Diritti reali**

Usufrutto, servitù prediali coattive (generalità, servitù d'acquedotto e scarico, servitù di passaggio, servitù di elettrodotto).

- **Successioni ereditarie**

Normativa essenziale, l'asse ereditario, la divisione, la dichiarazione di successione.

### **ESTIMO CATASTALE**

- **Catasto terreni:** generalità, fasi del catasto, variazioni soggettive e oggettive, nuove procedure informatiche, Pregeo.

Gorgonzola, 26/05/2016

Prof.ssa Ivana Dentamaro

Prof. Sergio Sconcia

GLI STUDENTI Andrea Guacci

Estelle Crepaldi