



ISTITUTO di ISTRUZIONE SUPERIORE

“Gae Aulenti”

IIS
GAE AULENTI
B I E L L A

Allegato A

Anno scolastico 2019/2020

Classe V B Agraria, agroalimentare e agroindustria.

Disciplina ESTIMO, ECONOMIA, MARKETING E LEGISLAZIONE

Docenti Giorgio Bello Parcianello

Programma svolto in classe

Estimo generale

Definizione dell'estimo Finalità della disciplina Stima come comparazione Stime nel mercato perfetto e in quello reale Beni inestimabili Aspetti economici dei beni oggetto di stima: V. di mercato, di costo, di trasformazione, complementare e di capitalizzazione Metodo di stima analitico: determinazione dei redditi e del saggio di capitalizzazione; computo metrico estimativo, critiche alla capitalizzazione Metodi di stima sintetici: parametri tecnici ed economici, stime parametriche, a vista, storiche e per valori tipici. Standard internazionali di valutazione. Fonti per ottenere valori significativi. Metodo estimativo e metodo statistico per sopperire alla carenza di dati confrontabili. Definizione di ordinarietà Caratteristiche estrinseche e intrinseche dei beni: aggiunte e detrazioni. Comodi positivi e negativi.

Relazione di stima, distinta in: premessa, tipo e scopo della stima, tipo di valore, operazioni preliminari e accertamenti, descrizione delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, situazione giuridica, tipo di procedura, allestimento del quadro estimativo, risultati della stima.

Estimo speciale

Estimo rurale

Definizione di capitale fondiario (terreni e capitali stabilmente investiti), di capitale agrario (macchine, bestiame e prodotti di reimpiego) Caratteristiche estrinseche e intrinseche dei beni rustici

Stima per capitalizzazione del reddito: equazione del tornaconto di un imprenditore agricolo puro, reddito netto dell'imprenditore concreto, determinazione di Bf attraverso il bilancio estimativo ordinario aziendale, applicazione del criterio di ordinarietà a tutte le informazioni e a tutti i dati da inserire nel bilancio, determinazione della PLV delle coltivazioni, determinazione dell'ULS dopo aver determinato gli animali ordinariamente presenti in azienda in funzione degli alimenti zootecnici prodotti (UF latte), determinazione dell'eventuale PLV del latte, consistenza media degli animali in azienda e tipo di rimonta (linee), quote sui fabbricati, quote sulle sistemazioni e sugli impianti fissi, quote sulle scorte morte, quote sulle scorte vive, quote sui prodotti di scorta, quote sui prodotti in campo, determinazione analitica delle spese varie, determinazione dei salari (ULU), determinazione degli stipendi, determinazione di

imposte e contributi, adempimenti fiscali per chi svolge attività agricola professionale, definizione di imprenditore agricolo professionale, definizione di coltivatore diretto, determinazione degli interessi sul capitale scorte e degli interessi sul capitale d'anticipazione, (cenni alla determinazione di Bf attraverso il bilancio estimativo ordinario padronale), determinazione del saggio di capitalizzazione, determinazione del valore.

Stima parametrica, a vista, storica e per valori tipici e MCA. Aggiunte e detrazioni, comodi positivi e negativi.

Stima delle scorte e dei prodotti di scorta. Stima dei frutti pendenti e delle anticipazioni colturali. Definizione di fabbricati rurali (D. P. R. n 139/1998) e loro stima.

Stima delle colture arboree

Caratteristiche del ciclo dei frutteti Caratteristiche delle aziende che comprendono terreni destinati a frutteto Stima sintetica del valore della terra nuda Criteri di stima analitica e sintetica del valore del frutteto Criteri di stima del valore del soprassuolo

Programma svolto a distanza

Stima dei miglioramenti fondiari

Definizione di miglioramento Stima del costo di miglioramento distinguendo costi diretti, costi indiretti e incrementi di reddito

Giudizi di convenienza in termini di: capitale, reddito e redditività

Estimo legale

Cenni sugli espropri: calcoli delle indennità

Inquadramento normativo: dettati costituzionali, cenni alle leggi precedenti, testo unico 327/2001 e successive modifiche Procedura d'esproprio, schematizzazione dell'iter espropriativo Indennità d'esproprio per fabbricati, aree agricole e aree edificabili

Cenni sulle stime inerenti le servitù prediali

Inquadramento normativo e differenze rispetto all'espropriazione Servitù di passaggio coattivo e determinazione della relativa indennità Servitù di acquedotto, determinazione della relativa indennità Servitù di elettrodotto coattivo e determinazione della relativa indennità Servitù di metanodotto e determinazione della relativa indennità

Cenni sulle stime inerenti all'usufrutto

Inquadramento normativo: costituzione durata ed estinzione; diritti e obblighi dell'usufruttuario Stima del diritto di usufrutto Stima della nuda proprietà

Cenni sulle stime relative alle successioni ereditarie e alle divisioni

Inquadramento normativo: successioni legittima, testamentaria e necessaria Ruolo del perito nelle successioni Stima dell'asse ereditario, pagamento dei debiti, collazione Quote *de iure* e quote *de facto* Vincoli di legge per la divisione

Metodi e mezzi del percorso formativo della disciplina

In classe

Lezione frontale lavori di gruppo uscite, visite didattiche, esercitazioni pratiche in classe, ricerche libere in internet, uso del libro di testo, uso di riviste specifiche, utilizzo di appunti o dispense fornite dal docente.

A distanza

Lezioni in video conferenza, materiali predisposti dall'insegnante, libro di testo, utilizzo di Google Classroom.

Spazi e tempi

Ad inizio anno sono state verificate le abilità sulla Matematica finanziaria dell'anno precedente. Le altre verifiche scritte hanno riguardato la stima per capitalizzazione del reddito dell'azienda agraria e l'uso del MCA. L'Estimo generale è stato valutato con un test somministrato in presenza come Modulo Google. Il lavoro svolto a distanza è stato verificato con prove formative corrette, restituite e commentate con gli studenti.

Criteri e strumenti di valutazione

I criteri corrispondono a quelli previsti dalla programmazione dell'Istituto. Gli strumenti sono stati le griglie prodotte dal dipartimento o direttamente esplicitati nelle verifiche stesse.

Obiettivi raggiunti dalla classe rispetto al livello di conoscenza della disciplina, rispetto al livello di capacità organizzativa, espositiva, tecnico-professionale

La maggior parte della classe ha seguito con interesse il susseguirsi dei diversi argomenti, ma non tutti hanno consolidato man mano le informazioni e i ragionamenti affrontati. Anche se il profitto risulta nel complesso discreto, l'orientamento tra i diversi concetti e la capacità di restituirli in modo logico non sono saldi in un gruppetto di studenti.

Biella 25 maggio 2020

Il docente

Giorgio Bello Parcianello