

<b>FACOLTÀ</b>	INGEGNERIA
<b>ANNO ACCADEMICO</b>	2014-2015
<b>CORSO DI LAUREA MAGISTRALE</b>	INGEGNERIA EDILE-ARCHITETTURA
<b>INSEGNAMENTO</b>	<b>ESTIMO ED ECONOMIA DELL'AMBIENTE</b>
<b>TIPO DI ATTIVITÀ</b>	Caratterizzante
<b>AMBITO DISCIPLINARE</b>	Discipline estimative per l'architettura e l'urbanistica
<b>CODICE INSEGNAMENTO</b>	14109
<b>ARTICOLAZIONE IN MODULI</b>	NO
<b>NUMERO MODULI</b>	
<b>SETTORE SCIENTIFICO DISCIPLINARE</b>	ICAR/22 ESTIMO
<b>DOCENTE RESPONSABILE</b>	<b>Marco Simonotti</b> Professore Ordinario Università di Palermo
<b>CFU</b>	8
<b>NUMERO DI ORE RISERVATE ALLO STUDIO PERSONALE</b>	145
<b>NUMERO DI ORE RISERVATE ALLE ATTIVITÀ DIDATTICHE ASSISTITE</b>	80
<b>PROPEDEUTICITÀ</b>	Analisi matematica (consigliata)
<b>ANNO DI CORSO</b>	3°
<b>SEDE DI SVOLGIMENTO DELLE LEZIONI</b>	Consultare il sito <a href="http://www.ingegneria.unipa.it">www.ingegneria.unipa.it</a>
<b>ORGANIZZAZIONE DELLA DIDATTICA</b>	Lezioni frontali. Esercitazioni in aula.
<b>MODALITÀ DI FREQUENZA</b>	Facoltativa
<b>METODI DI VALUTAZIONE</b>	Prova Scritta. Prova Orale. Presentazione di un rapporto di valutazione.
<b>TIPO DI VALUTAZIONE</b>	Voto in trentesimi.
<b>PERIODO DELLE LEZIONI</b>	Secondo semestre.
<b>CALENDARIO DELLE ATTIVITÀ DIDATTICHE</b>	Consultare il sito <a href="http://www.ingegneria.unipa.it">www.ingegneria.unipa.it</a>
<b>ORARIO DI RICEVIMENTO DEGLI STUDENTI</b>	Ore 10 -11 giorni dispari su appuntamento.

<p><b>RISULTATI DI APPRENDIMENTO ATTESI</b></p> <p><b>Conoscenza e capacità di comprensione.</b> La conoscenza riguarda la metodologia di valutazione applicata alla stima degli immobili e alle valutazioni ambientali. La stima degli immobili è svolta attraverso l'illustrazione di casi pratici di stima e lo svolgimento di un completo Rapporto di valutazione (perizia di stima) individuale. In questo modo lo studente è sollecitato a sviluppare una specifica capacità di analisi del caso pratico, di inquadramento metodologico e di risoluzione della valutazione, con l'applicazioni di strumenti quantitativi. La valutazione ambientale riguarda la stima dei beni pubblici (ambientali), degli effetti esterni e del danno da inquinamento. I primi nel contesto delle scelte di investimento pubblico il secondo prevalentemente nella misura degli indennizzi.</p> <p><b>Capacità di applicare conoscenza e comprensione.</b> Lo studente acquisisce in pratica la qualifica corrispondente a quella di valutatore immobiliare qualificato, in grado di applicare i principi, i criteri e i procedimenti di stima nelle circostanze concrete secondo gli standard estimativi internazionali.</p> <p><b>Autonomia di giudizio.</b> Al termine del Corso, lo studente avrà sviluppato una specifica capacità</p>
---

critica nell'identificare le soluzioni estimative pertinenti: a) il caso pratico di stima in relazione al quesito di stima, allo svolgimento del processo valutativo, alle finalità della committenza e ai diversi contesti nei quali sono richieste le valutazioni immobiliari; b) le decisioni di investimento nel settore delle risorse ambientali. Attraverso lo studio degli standard valutativi nazionali e internazionali, lo studente è condotto a formulare il giudizio di stima, secondo canoni metodologici uniformi applicati alla particolare conoscenza del mercato immobiliare ed edilizio. Attraverso lo studio dell'economia dell'ambiente lo studente è edotto sulle problematiche correnti in tema di valutazioni di progetti e di beni ambientali.

**Abilità comunicative.** Nel corso delle lezioni frontali e delle revisioni individuali del Rapporto di valutazione in itinere, lo studente è sollecitato ad interagire con il docente per sviluppare le sue capacità di confronto su tematiche di carattere generale e specifico. Lo studente inoltre è sollecitato ad acquisire un linguaggio rigoroso dovendosi rivolgere a soggetti professionali di diverse aree culturali e professionali (giudici, notai, fiscalisti, ecc.) conducendo l'interlocutore ad una chiara comprensione dei risultati valutativi e dimostrando chiarezza, trasparenza e coerenza di approccio.

**Capacità d'apprendimento.** Durante il Corso lo studente comprenderà come i fondamenti teorici e metodologici della disciplina vadano progressivamente applicati nelle casistiche di stima private e pubbliche (di mercato e non). Lo studente sarà sollecitato inoltre dai concetti sottostanti alla *due diligence* e alla *best practice* nel campo immobiliare. In questo percorso lo studente sarà accompagnato da una pluralità di riferimenti alla letteratura scientifica, alla normativa amministrativa e fiscale, alla manualistica commerciale e alle riviste specializzate che lo convinceranno della necessità dell'aggiornamento professionale e dell'importanza di una formazione permanente, anche allo scopo nella futura professione, di divenire valutatore certificato secondo la norma UNI 17024 (Crif-certification).

#### **OBIETTIVI FORMATIVI**

Lo studente acquisisce conoscenze basilari di microeconomia, di economia dell'ambiente, di contabilità aziendale, di statistica e di matematica finanziaria finalizzate alla stima.

Lo studente affronta quindi la metodologia estimativa applicata al settore immobiliare, dal quesito al risultato di stima, e al settore ambientale dallo studio di fattibilità alla valutazione monetaria

<b>ORE FRONTALI</b>	<b>LEZIONI FRONTALI</b>
10	Teoria del consumatore. Funzione di domanda. Elasticità. Teoria della produzione. Azienda e impresa. Funzione del costo di produzione. Costo in edilizia. Funzione di offerta. Forme di mercato. Processo di segmentazione.
5	Principi di economia del benessere. Surplus e disponibilità a pagare e a accettare. Beni pubblici. Beni liberi. Effetti esterni.
5	Valore di mercato e valori diversi da quello di mercato. <i>Highest and best use. International Valuation Standards.</i>
3	Criteri di stima.
2	Valore di trasformazione. Costo di trasformazione.
5	Operazioni finanziarie. Saggio di interesse. Operazioni di prestito e di sconto. Saggi equivalenti. Valutazioni di rendite. Valore attuale netto. Saggio di rendimento interno.
5	Computo metrico estimativo. Inventario. Schede degli immobili. Schede dei mezzi di opera. Analisi dei prezzi unitari. Calcolo del costo base nell'appalto.
5	Sistema di stima. Sistema di ripartizione.
12	<i>Income approach. Direct capitalization. Band of investment. Equity rate. Yield capitalization. Discounted Cash Flow Analysis.</i>
5	Cost approach. Stima delle aree edificate. <i>Residual techniques.</i> Stima delle aree edificabili.
5	Costo di costruzione. Costo di ricostruzione. Deprezzamento. Costo di

	ricostruzione deprezzato.
10	Valore economico totale. Valore d'uso. Valore di opzione. Valore di esistenza. Analisi costi benefici. Analisi costo-efficacia. Metodi derivati da una funzione di produzione. Costo opportunità. Spese di prevenzione o difesa. Spese di ripristino dell'ambiente. Progetti ombra. Costo del sostituto potenziale. Prezzi edonici (HP). Il metodo del costo di viaggio (TCM). Il metodo della valutazione contingente. Il metodo basato su esperimenti di scelta.
3	Criteri di scelta non finanziari. Valutazioni multicriterio.
5	Procedimenti di stima. <i>Market comparison approach</i> .
<b>ESERCITAZIONI</b>	
5	Calcoli e presentazione del Rapporto di valutazione.
5	Calcoli economici. Calcoli finanziari. Analisi degli investimenti.
<b>TESTI CONSIGLIATI</b>	<p>M. SIMONOTTI: <i>Metodi di stima immobiliare</i>. Dario Flaccovio, Palermo, 2006.</p> <p>RICS: <i>Standard di valutazione RICS</i>. 6° edizione. The Royal Institution of Chartered Surveyors, Coventry, 2008.</p> <p>TECNOBORSA: <i>Codice della valutazioni immobiliari IV</i>. Tecnoborsa, Roma, 2011.</p> <p>R.K. TURNER, D.W. PEARCE, I. BATEMAN: <i>Economia ambientale</i>. Il Mulino, Bologna, 2003.</p> <p>IVSC: <i>International valuation standards</i>. IVSC London, 2007.</p> <p>APPRAISAL INSTITUTE: <i>The appraisal of real estate</i>. 13° edizione. Appraisal institute, Chicago, 2008.</p> <p>G. STELLIN, P. ROSATO: <i>La valutazione economica dei beni ambientali. Metodologia e casi di studio</i>. Utet Libreria, Torino, 1998.</p> <p>L. FUSCO GIRARD: <i>Estimo ed economia ambientale: le nuove frontiere nel campo delle valutazioni ambientali</i>. Franco Angeli, Milano.</p> <p>AM. FREEMAN: <i>The Measurement of Environmental and Resource Value</i>. Resources for the Future, Washington DC, 1993.</p>