

| | |
|---|--|
| STRUTTURA | Scuola Politecnica - DICAM |
| ANNO ACCADEMICO | 2015-2016 |
| CORSO DI LAUREA | Ingegneria Civile ed Edile |
| INSEGNAMENTO | ECONOMIA ED ESTIMO |
| TIPO DI ATTIVITÀ | Caratterizzante |
| AMBITO DISCIPLINARE | Edilizia e ambiente |
| CODICE INSEGNAMENTO | 10647 |
| ARTICOLAZIONE IN MODULI | No |
| NUMERO MODULI | |
| SETTORI SCIENTIFICO DISCIPLINARI | ICAR/22 |
| DOCENTE RESPONSABILE | Marina Ciuna Ricercatore Università di Palermo |
| CFU | 6 |
| NUMERO DI ORE RISERVATE ALLO STUDIO PERSONALE | 89 |
| NUMERO DI ORE RISERVATE ALLE ATTIVITÀ DIDATTICHE ASSISTITE | 61 |
| PROPEDEUTICITÀ | Nessuna |
| ANNO DI CORSO | 2° |
| SEDE DI SVOLGIMENTO DELLE LEZIONI | Consultare il sito politecnica.unipa.it |
| ORGANIZZAZIONE DELLA DIDATTICA | Lezioni frontali. Esercitazioni in aula. |
| MODALITÀ DI FREQUENZA | Facoltativa. |
| METODI DI VALUTAZIONE | Prova scritta. Prova Orale. Presentazione di un elaborato riguardante la stima di un immobile. |
| TIPO DI VALUTAZIONE | Voto in trentesimi. |
| PERIODO DELLE LEZIONI | Consultare il sito politecnica.unipa.it |
| CALENDARIO DELLE ATTIVITÀ DIDATTICHE | Consultare il sito politecnica.unipa.it |
| ORARIO DI RICEVIMENTO DEGLI STUDENTI | Ore 10-11 giorni dispari. |

RISULTATI DI APPRENDIMENTO ATTESI

L'obiettivo del corso è di fornire all'allievo le nozioni di base di economia necessarie a comprendere il funzionamento del mercato e dell'impresa e le conoscenze fondamentali dell'Estimo immobiliare secondo gli Standard Valutativi Internazionali.

Le conoscenze acquisite e l'esperienza pratica maturata attraverso la Rilevazione del Dato Immobiliare proiettano lo studente sul mercato della valutazione alla stregua dei valutatori professionisti ai livelli internazionali. Svolgendo applicazioni pratiche su schemi ricorrenti di valutazioni, lo studente acquisisce le conoscenze e competenze adeguate per la soluzione dei problemi pratici di stima. L'esercitazione sul campo per la rilevazione di dati immobiliari lo qualificano come esperto rilevatore.

Conoscenza e capacità di comprensione. Attraverso l'illustrazione di casi pratici di stima e la Rilevazione del Dato Immobiliare, 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. Lo studente apprende i principi di deontologia professionale e studia i codici di condotta nazionali e internazionali.

Capacità di applicare conoscenza e comprensione. 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.

Autonomia di giudizio. Al termine del Corso, lo studente avrà sviluppato una specifica capacità critica nell'identificare le soluzioni estimative pertinenti 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. Lo studente è condotto a formulare il giudizio di stima, secondo canoni metodologici uniformi applicati alla particolare conoscenza del mercato immobiliare ed edilizio. Tale conoscenza si basa sulla rilevazione e sulla misura dei parametri tecnico-economici e quali-quantitativi del mercato immobiliare.

Abilità comunicative. Nel corso delle lezioni frontali e delle revisioni individuali in itinere della Scheda di Rilevazione del Dato Immobiliare, 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. L'esercitazione pratica inerente la Rilevazione del Dato Immobiliare pone lo studente di fronte alle problematiche della rilevazione dei dati nel settore e lo mette a diretto contatto con il mondo professionale. La Rilevazione del Dato Immobiliare comporta infatti il contatto con i compratori e i venditori di immobili e con gli operatori professionali del mercato immobiliare (tecnici liberi professionisti, agenti immobiliari, notai, ecc.). La redazione della relazione tecnica stimola lo studente nello sviluppo di capacità di sintesi e di capacità espositive.

Capacità d'apprendimento. Durante il Corso lo studente comprenderà come i fondamenti teorici e metodologici della disciplina vadano progressivamente applicati nelle casistiche di stima. Lo studente sarà accompagnato da una pluralità di riferimenti alla letteratura scientifica, alla normativa amministrativa e fiscale, alla manualistica commerciale e alle riviste specializzate.

OBIETTIVI FORMATIVI

Lo studente acquisisce conoscenze basilari di economia, di statistica e di matematica finanziaria finalizzate alla stima. Lo studente dovrà: conoscere adeguatamente gli aspetti analitici e conoscitivi relativi all'estimo e alla scienza economica.

Lo studente affronta la metodologia estimativa dal quesito al risultato di stima. Gli strumenti metodologici si articolano in procedimenti e modelli estimativi.

Lo studente dovrà: conoscere adeguatamente gli aspetti metodologico-operativi ed essere in grado di utilizzarne gli specifici metodi, tecniche e strumenti; conoscere adeguatamente gli aspetti riguardanti la fattibilità economica, il calcolo dei costi e il processo di produzione e di realizzazione dei manufatti edilizi. Gli allievi saranno in possesso di competenze idonee a svolgere attività professionali sia nella libera professione che nelle imprese edili o nelle amministrazioni pubbliche.

| ORE FRONTALI | LEZIONI FRONTALI |
|---------------------|---|
| 17 | 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. Cenni alle teorie economiche del valore. Cenni alle teorie delle rendite. Processo di segmentazione. |
| 4 | Postulati estimativi. <i>Highest and best use</i> . Criteri di stima. Valore di mercato e valori diversi da quello di mercato. <i>International Valuation Standards</i> . |
| 4 | Costo di costruzione. Costo di ricostruzione. Deprezzamento. Costo di |

| | |
|------------------------------|--|
| | ricostruzione deprezzato. Valore di trasformazione. Costo di trasformazione. |
| 4 | Operazioni finanziarie. Saggio di interesse. Operazioni di prestito e di sconto. Saggi equivalenti. Valutazioni di rendite. |
| 1 | Flussi di cassa in edilizia. Incidenza dell'area edificata. |
| 10 | Procedimenti di stima. <i>Market comparison approach</i> . Sistema di stima. Sistema di ripartizione. Procedimento monoparametrico. |
| 2 | Cost approach. Stima delle aree edificate. <i>Residual techniques</i> . Stima delle aree edificabili. |
| 2 | Computo metrico estimativo. Inventario. Schede degli immobili. Schede dei mezzi di opera. Analisi dei prezzi unitari. Calcolo del costo base nell'appalto. |
| 10 | <i>Income approach</i> . <i>Direct capitalization</i> . <i>Band of investment</i> . <i>Equity rate</i> . <i>Yield capitalization</i> . <i>Discounted Cash Flow Analysis</i> . |
| | ESERCITAZIONI |
| 2 | Calcoli economici. Calcoli finanziari. |
| 5 | Presentazione del Dato Immobiliare |
| TESTI CONSIGLIATI | <p>M. SIMONOTTI: <i>Metodi di stima immobiliare</i>. Dario Flaccovio, Palermo, 2006.</p> <p>IVSC: <i>International valuation standards</i>. IVSC London, 2007.</p> <p>RICS: <i>Standard di valutazione RICS</i>. 6° edizione. The Royal Institution of Chartered Surveyors, Coventry, 2008.</p> <p>APPRAISAL INSTITUTE: <i>The appraisal of real estate</i>. 12° edizione. Appraisal institute, Chicago, 2001.</p> |