



UNIVERSITÀ DI PISA ECONOMIA ED ESTIMO CIVILE

MASSIMO ROVAI

Anno accademico	2023/24
CdS	INGEGNERIA EDILE-ARCHITETTURA
Codice	125HH
CFU	9

Moduli	Settore/i	Tipo	Ore	Docente/i
ESTIMO	ICAR/22	LEZIONI	108	MASSIMO ROVAI

Obiettivi di apprendimento

Conoscenze

Il corso ha l'obiettivo di far acquisire conoscenze sui concetti di base dell'economia di mercato e della valutazione estimativa, per capire e interpretare il mercato immobiliare e dei mutui nonché sull'assetto organizzativo del settore delle costruzioni. Con il corso, saranno acquisite, inoltre, le competenze sulla logica del metodo estimativo con particolare riferimento a: la stima dei costi delle opere edilizie, la valutazione degli immobili a diversa destinazione d'uso, la valutazione dei danni; la valutazione degli interventi urbanistici, la valutazione degli investimenti e l'applicazione di metodi decisionali complessi.

Modalità di verifica delle conoscenze

La verifica delle conoscenze è effettuata con:

- una prova di esame scritta (durata 3 ore e risposta a 6 domande aperte) nella quale lo studente deve dimostrare la sua conoscenza degli argomenti svolti a lezione organizzando risposte corrette e efficaci;
- un report scritto riguardante un rapporto di valutazione e/o un'indagine sul mercato immobiliare;
- la discussione di un piano / progetto comprensivo della valutazione della sua fattibilità economica e degli impatti ambientali relativi. La redazione del piano / progetto dovrà essere realizzata da gruppi di studenti (massimo 4 studenti).

Prerequisiti (conoscenze iniziali)

Non è prevista nessuna conoscenza iniziale

Indicazioni metodologiche

Attività didattiche:

- studio individuale
- lavoro di gruppo

Frequenza: consigliata

Metodi di insegnamento:

- lezioni
- apprendimento basato sulle attività / apprendimento basato sui problemi / apprendimento basato sull'indagine

Programma (contenuti dell'insegnamento)

Lezioni

Matematica Finanziaria: Introduzione; Interesse semplice e composto; Lo sconto razionale e commerciale; Le periodicità limitate e illimitate; Le poli-periodicità;

Elementi di Economia Immobiliare e del settore delle costruzioni: Le caratteristiche del mercato immobiliare; Le fonti informative sul mercato immobiliare; il mercato dei capitali; L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI); Il mercato delle costruzioni;

Catasto: ricerca informazioni sulla proprietà dell'immobile; I prezzi delle case; Categorie di immobili e redditi; Banche dati; Confini della proprietà; Registrazione di terreni o proprietà; Oneri fondiari locali;

Estimo generale: I postulati estimativi; La natura del valore; I tipi di valore nella valutazione; Il processo di valutazione; L'analisi dei dati; l'highest and best use;

Il valore di mercato: valutazioni mono-parametriche e pluri-parametriche; Il modello della regressione multipla; il Market Comparison Approach; Le aggiunte e detrazioni;

Il valore di trasformazione: La stima degli immobili da riqualificare e delle aree edificabili;

Il valore di capitalizzazione: L'approccio della capitalizzazione del reddito; Analisi delle entrate e delle spese di gestione di un immobile;



UNIVERSITÀ DI PISA

Capitalizzazione diretta; Capitalizzazione del rendimento; Analisi dei flussi di cassa scontati;

Il valore di costo: L'approccio dei costi; tipologie di costi; costi fissi e variabili; stime dei costi di costruzione e dei costi globali; Stime degli ammortamenti; Il costo di ricostruzione deprezzato; Costi sintetici e costi analitici;

Estimo speciale: L'esproprio per pubblica utilità; Le stime relative alle servitù prediali; La stima dei danni;

Elementi di Economia Aziendale: Le decisioni di breve periodo; Gli investimenti ed i criteri di scelta degli investimenti;

Esercitazioni:

Esercizi di matematica finanziaria

La valutazione di un immobile con il Market Comparison Approach;

La valutazione di un'area edificabile;

Casi di studio: valutazione di progetti e/o varianti di progetto con il metodo del costo globale;

Le decisioni di breve periodo

Le decisioni di investimento

Realizzazione di un piano / progetto sul tema della sostenibilità e resilienza urbana comprensivo di valutazioni economiche e ambientali da svolgere in gruppo di studenti nella seconda parte del corso

Bibliografia e materiale didattico

Per la preparazione all'esame di profitto, gli argomenti del corso possono essere sviluppati:

- con l'ausilio degli appunti presi a lezione;
- con i lucidi e materiale didattico reperibile su e-learning: <http://elearn.ing.unipi.it/course/view.php?id=399>

Testi di riferimento per gli approfondimenti:

- MOSI – Manuale delle stime immobiliari – disponibile in pdf
- B. Cantisani. Estimo, Economia ambientale, Ingegneria Economica. EPC Libri, 200
- Simonotti. La Stima Immobiliare. UTET. 1998.

Testi di consultazione:

- Simonotti. Valutazione Immobiliare Standard – Stimatrix, 2019
- Roscelli. Manuale di Estimo. UTET. 2014
- Orefice, L. Orefice. Estimo Civile. UTET. 2014
- A. Caruso di Spaccaforo. Aspetti evolutivi dell'estimo territoriale operativo. UTET. 2010

Indicazioni per non frequentanti

Agli studenti che non seguono le lezioni si consiglia di prendere un appuntamento con il docente per concordare le modalità di apprendimento delle conoscenze.

Modalità d'esame

Iscrizione on-line sul portale dell'Università di Pisa (<https://esami.unipi.it/esami/>)

L'esame si articola in una prova scritta più la discussione del rapporto di valutazione immobiliare su un tema scelto dal docente e la discussione di gruppo del piano / progetto.

La prova scritta prevede domande aperte e/o esercizi da risolvere con tre domande sulla parte di economia e tre domande sulla parte di estimo. Per coloro che incontrano difficoltà nel superamento della prova o desiderano migliorare il voto è possibile effettuare un esame orale integrativo.

Pagina web del corso

<https://teams.microsoft.com/team/19%3aTrMu0qJTzEdcr6gvMLurKPHLQXjLRk5JszTnktjWuLw1%40thread.tacv2/conversations?groupId=afe4c959-bf52-4033-8872-018dc2f1730f&tenantId=c7456b31-a220-47f5-be52-473828670aa1>

Ultimo aggiornamento 23/10/2023 18:39