



# UNIVERSITÀ DI PISA

---

## ESTIMO

### MASSIMO ROVAI

Academic year	2023/24
Course	TECNICHE PER LE COSTRUZIONI CIVILI E LA GESTIONE DEL TERRITORIO
Code	283HH
Credits	6

Modules	Area	Type	Hours	Teacher(s)
ESTIMO	ICAR/22	LEZIONI	48	ANTONIO BENVENUTI 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 investimenti.

##### 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;

##### 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:** caratteristiche del mercato immobiliare, fasi del mercato immobiliare (regola dell'esagono), i parametri economici – estimativi del segmento di mercato, le caratteristiche *quantitative* e qualitative che provocano variazione dei prezzi, scale delle misure delle caratteristiche (scala nominale, scala cardinale, scala ordinale), calcolo della superficie reale (tipologie), il calcolo della superficie commerciale, codice europeo delle misurazioni (tipologie di misurazioni), casistica di studio, i rapporti mercantili, i macro-dati (OMI, Affordability Index), esperienze internazionali, indicazione standard di misurazione (IPMs), La ricerca dei prezzi dei comparabili, esperienza.

**Introduzione all'attività estimativa:** approccio scientifico e soggettivo, criterio di notorietà (giurisprudenza), esperienza USA, standard di valutazione (internazionali e nazionali), introduzioni alle metodiche di valutazione, direttiva europea sui mutui, introduzione al riesame

**Basi del valore:** valore di mercato e valori diversi dal valore di mercato illustrazione e concetti della definizione del valore di mercato (con assunzione "valore uso alternativo" e "vendita forzata"), dei valori diversi dal valore di mercato (equo, cauzionale, assicurabile ecc.). Normativa



## UNIVERSITÀ DI PISA

europea, studio e contenuti del valore di mercato e del canone di mercato, assunzioni e assunzioni speciali, Hight and Best Use (HBU).

*Il valore di mercato:* la funzione comparativa, il prezzo, il prezzo medio e il prezzo marginale, le caratteristiche che provocano una variazione dei prezzi, procedura del market comparison approach (MCA), casi di studio (unità immobiliare in condominio e villetta con giardino) nozioni del sistema di stima, del sistema di ripartizione e del MCA.2.0

*Il valore di capitalizzazione:* criterio finanziario; introduzione, saggio di capitalizzazione nelle tre metodiche di stima, criterio induttivo e deduttivo (M&E-L&B-DCR - Yield and change formulas - WACC) della ricerca del saggio di capitalizzazione, metodica della capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e dell'analisi del flusso di cassa scontato.

*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 investimento*

### **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 Spaccaforno. 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%3aeRFEkG1MselfaLM83skHCD-B6W-aE1NRYPcycnAhNrM1%40thread.tacv2/conversations?groupId=0e6229d4-36df-42c3-9d56-3f19764baaa9&tenantId=c7456b31-a220-47f5-be52-473828670aa1>

Ultimo aggiornamento 23/10/2023 19:21