

Scheda per il coordinamento dei corsi

Dati sull'attività formativa

Titolo del corso: ESTIMO 1

Corso di studio: Scienze dell'Architettura

Settore scientifico-disciplinare: ICAR 22

Semestre: 1 Crediti: 5

Dati sul docente

Docente titolare: ING. MICHELE ARGIOLAS

Se a ruolo nell'Univ. di Cagliari

Dipartimento e Facoltà:

Settore scientifico-disciplinare:

Fascia: SELEZIONARE a tempo SELEZIONARE

Se docente esterno:

Qualifica professionale: ASSEGNISTA DI RICERCA - DOTTORE DI RICERCA

Modalità di copertura del corso: contratto

Da quale A.A. svolge questo corso: 2006-07

Ufficio: DIPARTIMENTO INGEGNERIA DEL TERRITORIO, VIA MARENGO, CAGLIARI

E-mail: MICHELE.ARGIOLAS@UNICA.IT

Orario di ricevimento studenti: OGNI MERCOLEDI' DALLE 18.00

Elenco altri compiti didattici nell'a.a. 2010-2011:

DOCENTE DEL CORSO DI ESTIMO

DOCENTE DEL CORSO DI ESTIMO 2

Dati sulla progettazione

Obiettivi di apprendimento

Obiettivi generali (max 500 caratteri): Conoscenza dei principi della disciplina estimativa, dei metodi comunemente utilizzati per la quantificazione del più probabile valore di mercato di un immobile. Capacità di applicazione dei suddetti principi nella pratica professionale.

Conoscenze (sapere)¹ (max 300 caratteri): Conoscenza dei principi della disciplina estimativa, dei metodi comunemente utilizzati per la quantificazione del più probabile valore di mercato di un immobile.

Capacità (saper fare)²: (max 300 caratteri): Capacità di applicazione dei suddetti principi teorici nella pratica professionale

Comportamenti (saper essere)³ (max 300 caratteri): Consapevolezza delle problematiche di natura economico-valutativa nell'ambito della propria professione.

Eventuali requisiti per l'ammissione al sostenimento della verifica finale (propedeuticità):

Esami sostenuti:

Modalità di verifica e di valutazione e criteri di attribuzione del voto finale: La valutazione avverrà attraverso un esame in forma scritta e/o orale in cui lo studente dovrà dimostrare la propria conoscenza dei principi teorici e la capacità di saper applicare gli stessi attraverso alcuni esempi pratici.

Numero di ore complessive per

Lezioni frontali: 65.5

Esercitazioni:

Laboratorio:

Seminari:

Pagina Web aggiornata a cura del docente: WWW.ESTIMOURBANO.IT

¹ Conoscenze acquisite al termine del corso in termini di conoscenze di base, caratterizzanti, affini o integrative, finalizzate all'inserimento nel mondo del lavoro, ecc.

² Capacità professionali, di apprendimento continuo, trasversali (comunicative, relazionali, decisionali, di organizzazione).

³ Ad esempio: deontologia, sensibilità alla responsabilità sociale delle organizzazioni, consapevolezza dei rischi delle tecnologie, sensibilità alle problematiche della sicurezza e della privacy, ecc.

Programma (max 1500 caratteri):

Modulo A

IL COMPORTAMENTO DEL CONSUMATORE E LA DOMANDA DEL MERCATO. La teoria macroeconomica. I beni economici. La produzione ed i fattori produttivi. Il comportamento del consumatore. Le curve reddito-consumo e prezzo-consumo. La curva della domanda.

I PRINCIPI TEORICI DELL'ESTIMO. La teoria del valore. I contenuti dell'estimo. I principi fondamentali dell'estimo. I possibili criteri di stima: oggettività ed ordinarietà.

LA METODOLOGIA ESTIMATIVA. La comparazione come metodo di stima. L'impostazione oggettiva della comparazione. Distinzione tra metodi di stima. Il metodo della comparazione diretta. Il metodo della comparazione indiretta: capitalizzazione del reddito netto. Il metodo dei minimi quadrati.

IL VALORE DI MERCATO. Criterio e metodologia operativa. Distinzione tra prezzi e valore di mercato. Il reperimento dei dati elementari. Il processo di formazione del valore di mercato negli immobili a destinazione abitativa-commerciale. La comparazione diretta e le caratteristiche influenti. La comparazione indiretta: determinazione del reddito e saggio di capitalizzazione.

IL VALORE DI COSTO. Costi di produzione e costi tecnici di costruzione. Stima del costo di costruzione con il metodo sintetico e con quello analitico. Il computo metrico estimativo. Il costo delle opere di urbanizzazione. Il controllo dei costi nella produzione edilizia.

DOCUMENTI CONTABILI E CONDOTTA DEI LAVORI PUBBLICI. Elenco prezzi unitari. Analisi dei prezzi. Libretto delle misure. Stato d'avanzamento lavori. Registro di contabilità. Sommario del registro di contabilità. Certificati di pagamento. Verbali di inizio, sospensione e ripresa dei lavori. Certificato di ultimazione lavori. Giornale di cantiere.

IL VALORE COMPLEMENTARE. La complementarietà ed il relativo criterio di stima. Le servitù prediali. La stima degli indennizzi per violazione delle norme urbanistiche.

IL VALORE DI TRASFORMAZIONE. Nozione di area edificabile e sua stima sintetica. Il valore di trasformazione nella stima analitica delle aree edificabili. Il futuro valore di mercato di un edificio da realizzare. Stima del più probabile costo totale di produzione. Applicabilità del valore di trasformazione. Edifici suscettibili di trasformazione.

IL VALORE DI SURROGAZIONE. Aspetti economici e criterio di stima. Il costo di riproduzione deprezzato. Fattori di deprezzamento negli immobili urbani. La stima degli edifici a destinazione industriale.

L'ESTIMO CATASTALE. Elementi sul Nuovo Catasto Italiano e sul Nuovo Catasto Edilizio Urbano. Le operazioni censuarie e la conservazione del N.C.E.U.

ESPROPRIAZIONI PER PUBBLICA UTILITA'. Riferimenti legislativi: dalla legge 2359 del 28 giugno 1865 alla legislazione attuale. La giurisprudenza della Corte Costituzionale.

Materiale didattico:

Orefice M. Estimo civile (Voll. 1 e 2) Utet, Torino, 1995

Marchi G. Analisi dei valori immobiliari-Cagliari Cuec, Cagliari, 1999

Polelli M. - Nuovo Trattato di Estimo

Coscia C., Fregonara E. Strumenti economico-estimativi nella valorizzazione delle risorse architettoniche e culturali, Celid, 2005

Dispense reperibili attraverso il sito del corso: www.estimourbano.it