

ESTIMO 1

Dati sull'attività formativa

Corso di studio: Scienze dell'Architettura

Settore scientifico-disciplinare: ICAR 22

Anno di corso: 3

Semestre: 2

Crediti: 5 *Lezioni frontali (n° ore):* 62,5 *Laboratorio (n° ore):* *Esercitazioni (n° ore):*
Seminari (n° ore):

Dati sul docente

Docente titolare: ING. MICHELE ARGIOLAS

Se in ruolo all'Univ. di Cagliari

Dipartimento e Facoltà: DICAAR

Settore scientifico-disciplinare: ICAR 22

Fascia: Ricercatore a tempo pieno

Se docente esterno:

Qualifica professionale:

Modalità di copertura del corso: affidamento

Da quanti anni svolge questo corso: >3

Ufficio: via marengo 3, Cagliari - 0706755213

E-mail: michele.argiolas@gmail.com

Giorno e orario di ricevimento studenti: consultabile presso il sito: www.estimourbano.it

Elenco altri compiti didattici nell'a.a. 2011-2012:

Docente titolare del Corso di Estimo 2

Tematiche di ricerca e pubblicazioni: <http://anagrafericerca.unica.it/anagrafe/it/view.wp?contentId=RIC5165>

Esperienze professionali qualificanti, con riferimento alle esperienze più recenti (solo per i docenti a contratto esterno)

Pagina Web aggiornata a cura del docente: www.estimourbano.it

Dati sulla progettazione

Obiettivi di apprendimento

Obiettivi dell'insegnamento (max 2000 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 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 (saper fare)²: (max 500 caratteri): Capacità di applicazione dei suddetti principi teorici nella pratica professionale

Comportamenti (saper essere)³ (max 500 caratteri): Consapevolezza delle problematiche di natura economico-valutativa nell'ambito della propria professione.

Prerequisiti⁴ (max 2000 caratteri):

Eventuali requisiti per l'ammissione al sostenimento della verifica finale (propedeuticità)⁵:

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.

Programma (max 6000 caratteri):

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.

⁴ I prerequisiti sono da intendersi come le conoscenze che lo studente deve possedere per frequentare proficuamente l'insegnamento.

⁵ Le propedeuticità sono quelle stabilite nel Manifesto degli Studi del CdS.

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 complementarità 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 a disposizione degli studenti:

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

Modalità di erogazione: tradizionale

Modalità di frequenza: obbligatoria

Metodi didattici⁶ (max 2000 caratteri):

Lingua di insegnamento: italiano

Modalità iscrizione esame: online (dai [servizi online agli studenti](#))

⁶ Lezioni, esercitazioni, laboratorio, ecc.

Testi di riferimento (max 2000 caratteri):

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

Commissione d'esame: Ing. Michele Argiolas, Prof. Giampaolo Marchi, Prof. Corrado Zoppi

Sede lezioni: Complesso Piazza d'Armi - Ingegneria Altro - specificare

Orario lezioni: <http://architettura.unica.it/orariolezioni>

Calendario prove d'esame: <http://architettura.unica.it/calendarioesami>