

ESTIMO 1

Dati sull'attività formativa

Denominazione insegnamento in inglese: [Fundamental af real estate appraisal](#)

Corso di studio: Scienze dell'Architettura

Settore scientifico-disciplinare: ICAR 22

Codice insegnamento: 80/043

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

Anno di corso: 3 **Semestre:** 2

Dati sul docente

Docente titolare: [MICHELE ARGIOLAS](#)

Dipartimento: DICAAR
Settore scientifico-disciplinare: ICAR 22
Fascia: Ricercatore a tempo SELEZIONARE

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

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

Dati sulla progettazione

Obiettivi formativi (conoscenze e abilità da conseguire) (max 4000 caratteri):

Il corso ha come principale obiettivo l'insegnamento dei principi della disciplina estimativa e dell'intero spettro dei criteri utilizzati per la quantificazione del più probabile valore di mercato di un immobile. Attraverso lezioni

teoriche ed esposizioni di casi pratici di stima lo studente acquisterà familiarità con quanto usualmente riscontrabile nella pratica valutativa professionale.

Prerequisiti (max 4000 caratteri):

La precedente o supplementare conoscenza della teoria micro-economica viene ritenuta utile, ma non fondamentale.

Contenuti del corso (max 4000 caratteri):

INTRODUZIONE AL CORSO.

L'ANALISI ECONOMICA DELLO SPAZIO. NOZIONI DI BASE SULLE TECNICHE ECONOMICHE NELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE. (Orefice VOL 1 -> cap. 5)

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. (Orefice VOL 1)

I PRINCIPI TEORICI DELL'ESTIMO. (Orefice VOL 2 -> cap. 1)

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

LA METODOLOGIA ESTIMATIVA. (Orefice VOL 2 -> cap. 2)

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. (Orefice VOL 2 -> cap. 3)

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. (Orefice VOL 2 -> cap. 4)

Costi di produzione e costi tecnici di costruzione, metodo sintetico e metodo analitico per la stima del costo di costruzione. Il computo metrico estimativo (software per l'esecuzione del computo metrico estimativo). Il costo delle opere di urbanizzazione, l'andamento temporale dei costi in edilizia, il controllo dei costi nella produzione edilizia, l'analisi Costi-Benefici.

IL VALORE COMPLEMENTARE. (Orefice VOL 2 -> cap. 5)

La complementarità ed il relativo criterio di stima. Le servitù prediali. La stima degli indennizzi per violazione delle norme urbanistiche.

IL VALORE DI TRASFORMAZIONE. (Orefice VOL 2 -> cap. 6)

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. (Orefice VOL 2 -> cap. 7)

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

ESPROPRIAZIONI PER PUBBLICA UTILITA'. (Orefice VOL 2 -> cap. 8 + dispense scaricabili dal sito del corso)

Riferimenti legislativi: dalla legge 2359 del 28 giugno 1865 alla legislazione attuale. La giurisprudenza della Corte Costituzionale.

L'ESTIMO CATASTALE. (Orefice VOL 2 -> cap. 10)

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

METODI DI STIMA DEL V.E.T. (POLELLI-> cap. 10)

La valutazione contingente, Il metodo dei prezzi edonici, Il metodo dei costi di viaggio.

Testi di riferimento (max 4000 caratteri):

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

Polelli M. - Nuovo Trattato di Estimo

The Appraisal of Real Estate, 13th Edition, Appraisal Institute.

Metodi didattici (max 4000 caratteri):

Lezioni teoriche ed esposizione di casi pratici.

Modalità di verifica e di valutazione e criteri di attribuzione del voto finale (max 4000 caratteri):

La valutazione avverrà attraverso un esame (generalmente in forma scritta) in cui lo studente dovrà dimostrare la propria conoscenza dei principi teorici trattati durante il corso.

Altre informazioni (max 4000 caratteri):

Modalità di erogazione: tradizionale

Lingua di insegnamento: italiano

FUNDAMENTAL OF REAL ESTATE APPRAISAL

Learning outcomes (max 4000 caratteri):

This course teaches the fundamentals of real estate appraisal. Lectures and case studies introduce students to the full range of property appraisal skills needed for evaluating private and public property value in real estate. The cases studies are designed to place students familiar with topics commonly faced by real estate professional appraisers.

Prerequisites (max 4000 caratteri):

Prior or supplementary study of microeconomics is useful, but not required.

Course contents (max 4000 caratteri):

COURSE DESCRIPTION AND INTRODUCTION

SPATIAL ECONOMICAL ANALYSIS: BASIC ECONOMICS TECHNIQUES IN LAND PLANNING

FOUNDAMENTAL APPRAISAL PRINCIPLES (Orefice VOL 2 -> cap. 1 – The Appraisal of Real Estate Cap. 2,3,7)

Distinctions among Price, Cost and Values, The valuation Process, Scope of Work Determination, Highest and Best use, Applications of the Approaches to Value.

MARKET VALUE APPRAISAL: SALES COMPARISON AND INCOME APPROACH (Orefice VOL 2 -> cap. 3– The Appraisal of Real Estate Cap. 8,9,13,14,20,21,22,)

Data collection, Market and Marketability Analysis, The sales comparison approach, Comparative Analysis, Applications of the Sales Comparison Approach. The income capitalization approach, Income and Expense Analysis, Direct Capitalization.

THE COST APPROACH AND DEPRECIATION ESTIMATES (Orefice VOL 2 -> cap. 4,7– The Appraisal of Real Estate Cap. 17,18,19)

The Cost Approach, relation to appraisal principles, reproduction cost and replacement cost, Building cost estimates: comparative units and quantity survey method. Depreciation estimates, age and life relationship, market extraction method, Economic Age-Life method, breakdown method.

MARRIAGE OR SYNERGISTIC VALUE (Orefice VOL 2 -> cap. 5)

BUILDING LOT EVALUATION: YELD CAPITALIZATION AND DCFA (Orefice VOL 2 -> cap. 6 The Appraisal of Real Estate Cap. 10,11,12,23,24)

Land and site analysis, improvement and highest and best use analysis. Yield capitalization: theory and basic applications. Discounted cash flow analysis and special applications in income capitalization.

EMINENT DOMAIN AND JUST COMPENSATION (Orefice VOL 2 -> cap. 8 + course material at www.estimourbano.it)

The concept of eminent domain: constitutional references in Western countries. Italian Legislative references to for just compensation from 1865 to current legislation. The recent jurisprudence of Italian Constitutional Court.

ITALIAN CADASTRE AND PROPERTY TAXATION (Orefice VOL 2 -> cap. 10)

Readings/Bibliography (max 4000 caratteri):

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

Polelli M. - Nuovo Trattato di Estimo

The Appraisal of Real Estate, 13th Edition, Appraisal Institute.

Teaching methods (*max 4000 caratteri*):

Lectures and case studies.

Assessment methods (*max 4000 caratteri*):

The assessment will be usually done by a final examination script

Further information (*max 4000 caratteri*):

www.estimourbano.it