

# Testi del Syllabus

Resp. Did.	<b>CARBONARA Sebastiano</b>	Matricola: <b>001889</b>
Anno offerta:	<b>2015/2016</b>	
Insegnamento:	<b>AI232 - ESTIMO</b>	
Corso di studio:	<b>700M - Architettura</b>	
Anno regolamento:	<b>2013</b>	
CFU:	<b>8</b>	
Settore:	<b>ICAR/22</b>	
Tipo Attività:	<b>B - Caratterizzante</b>	
Anno corso:	<b>3</b>	
Periodo:	<b>Secondo Semestre</b>	
Sede:	<b>PESCARA</b>	



## Testi in italiano

<b>Lingua insegnamento</b>	italiano
<b>Contenuti</b>	L'obiettivo prioritario del corso è quello di fornire le basi teoriche e gli strumenti procedurali per affrontare i molteplici quesiti valutativi che caratterizzano la pratica professionale, sia essa esercitata nel settore pubblico che in quello privato.
<b>Testi di riferimento</b>	<p>Testo di base del corso: Grillenzoni M., Grittani G., - ESTIMO, teoria, procedure di valutazione e casi applicativi, Calderini, Bologna, 1994.</p> <p>Altri riferimenti bibliografici: Testo Unico sugli espropri per pubblica utilità. Carbonara S., Torre C.M., (a cura di) Urbanistica e perequazione - Regime dei suoli, land value recapture e compensazione nei piani, Franco Angeli, Milano, 2012. Carbonara S. (2013), "Il sisma abruzzese del 2009: la previsione di spesa per la ricostruzione", in Valori e Valutazioni n. 11, DEI, Roma. Prizzon F., Gli investimenti immobiliari. Analisi di mercato e valutazione economico- finanziaria degli interventi, Celid, Torino, 2001; Roncaglia A., La ricchezza delle idee, Storia del pensiero economico, Editori Laterza, 2003. Roscelli R. (a cura di), Manuale di Estimo, UTET, 2014. Salvatore D., Microeconomia: teoria e applicazioni, FrancoAngeli, Milano, 2001.</p> <p>(Per alcuni argomenti, durante il corso, saranno indicati ulteriori testi di consultazione e di approfondimento).</p>
<b>Obiettivi formativi</b>	<p>conoscenza dei fondamenti teorici ai quali ispirare l'agire estimativo</p> <p>conoscenza delle procedure e delle tecniche di valutazione</p> <p>acquisizione del lessico disciplinare</p> <p>capacità di lettura dei mercati immobiliari</p> <p>verifica della fattibilità finanziaria dei progetti</p>

uso dei software statistici e professionali connessi all'attività di stima

## Prerequisiti

nessuno

## Metodi didattici

lezioni ex-cathedra, esercitazioni,  
laboratorio informatico

## Modalità di verifica dell'apprendimento

prova scritta calcolo finanziario  
prova informatica accatastamento procedura DOCFA  
eventuale prova pratica caso di stima o di valutazione  
prova orale

## Programma esteso

Dipartimento di Architettura di Pescara (Università G. d'Annunzio di Chieti)  
Anno Accademico 2015-2016  
Corso di Laurea in Architettura - Magistrale a Ciclo Unico (classe LM-4)

Insegnamento: Estimo (8 crediti)  
Docente: Sebastiano Carbonara

### Programma

Note introduttive sulla disciplina estimativa  
Definizione di Estimo; Profilo storico della disciplina estimativa.

Principali tematiche economiche di interesse estimativo  
Cenni sulla storia del pensiero economico; Bisogno, bene, utilità; Allocations delle risorse; Introduzione al funzionamento del sistema dei prezzi: modello del flusso circolare, modello della domanda e dell'offerta, l'equilibrio; Produzione; Scambio; Categorie di valore; Forme di mercato.

Strumenti matematici per l'Estimo  
Calcolo finanziario: Interesse semplice; Interesse composto discontinuo annuo; Coefficienti di anticipazione e posticipazione; Annualità; Poliannualità; Coefficienti di somma; Elementi di statistica applicati all'Estimo.

Stime  
Origine e fatti delle stime; Contesti valutativi; Tipologie di valori nelle stime conflittuali; Tipologie di valori nelle stime non conflittuali; Valori nelle stime di beni pubblici.

Teoria estimativa  
Legge d'indifferenza di Jevons; Comparazione; Adattamenti relativi all'influenza dello spazio e del tempo; Formulazione empirica della legge d'indifferenza.

Procedure di valutazione dei beni privati  
Procedure dirette nel contesto estimativo (Valore di mercato mediante il modello monoparametrico; Valore di mercato mediante il modello pluriparametrico di regressione multipla; Valore di costo).  
Procedure indirette nel contesto estimativo (Valore di mercato attraverso l'ipotesi della redditività; Valore di mercato attraverso l'ipotesi della trasformazione; Valore di mercato attraverso l'ipotesi della surrogabilità; Valore di mercato attraverso l'ipotesi della complementarità; Valore di costo attraverso l'ipotesi della stratificazione per voci omogenee; Valore di costo attraverso l'ipotesi del computo metrico estimativo; Valore di costo attraverso l'ipotesi del costo-opportunità; Costo di riproduzione.

Costo totale della produzione edilizia.  
Procedure nel contesto economico.

Il Regime dei suoli in Italia  
Espropriazione per causa di pubblica utilità; Perequazione urbanistica.

Stime di interesse legale  
Stime dei diritti reali (Usufrutto e Servitù prediali).

Sistemi estimativi di massa (mass-appraisal)  
Estimo catastale.

Origini del catasto italiano, cenni storici, determinazione degli estimi del catasto dei terreni; Tariffe d'estimo catasto terreni, determinazione del reddito dominicale e del reddito agrario; Il concetto di ordinarietà, imprenditore ordinario, azienda ordinaria; Finalità e scopi; Formazione atti catastali; mappa catastale e particella.

Catasto fabbricati; Unità immobiliare urbana e unità tipo nella determinazione della rendita dei fabbricati; Categorie catastali Ordinarie, gruppo A,B,C; Categorie speciali e particolari gruppi D,E,F; Revisioni degli estimi; Microzone comunali e introduzione dell'unità di superficie nella determinazione della consistenza catastale.

Conservazione atti catastali, ruoli e compiti del professionista;  
Informatizzazione del sistema catastale italiano (con esercitazioni pratiche dei sw Pregeo-Docte-Docfa-Voltura ultime versioni);

Il catasto italiano e i catasti Europei, l'esperienza del catasto tavolare austro-ungarico.

Conservatoria registri immobiliari, la trascrizione, l'iscrizione e gli annotamenti.

Stima dei danni provocati da eventi naturali.

Stima dei danni provocati da eventi sismici; esperienza Abruzzese dei Piani di ricostruzione: normativa, impostazione metodologica, stima sommaria dei costi.

Procedure di valutazione dei beni pubblici

Stima dei servizi qualitativi; Stima dei servizi quanti-qualitativi;  
Procedura del prezzo edonico.

Procedure di valutazione dei progetti

Valutazione dei progetti privati: Analisi dei flussi di cassa; Valutazione dei progetti pubblici: Analisi costi-benefici.

Valutazioni ambientali

Valutazione di impatto ambientale (VIA).

Organizzazione del corso

L'offerta formativa è articolata in lezioni ex-cathedra, seminari ed esercitazioni che consistono nella simulazione di casi di stima. Gli studenti sono tenuti a svolgere le esercitazioni pratiche sull'uso dei programmi in dotazione al Catasto, che verranno effettuate durante tutto il corso nell'aula informatica. E' facoltativo lo svolgimento di un lavoro di stima da svolgere durante il corso.

Modalità di esame

L'esame consiste in una prova pratica di carattere informatico che attesti la conoscenza del programma Docfa ed in un colloquio orale sui temi trattati durante il corso, che potrà comprendere la discussione del lavoro di stima eventualmente assegnato.

Testo di base del corso:

Grillenzoni M., Grittani G., - ESTIMO, teoria, procedure di valutazione e casi applicativi, Calderini, Bologna, 1994.

Altri riferimenti bibliografici:

Testo Unico sugli espropri per pubblica utilità.

Carbonara S., Torre C.M., (a cura di) Urbanistica e perequazione - Regime

dei suoli, land value recapture e compensazione nei piani, Franco Angeli, Milano, 2012.

Carbonara S. (2013), "Il sisma abruzzese del 2009: la previsione di spesa per la ricostruzione", in Valori e Valutazioni n. 11, DEI, Roma.

Prizzon F., Gli investimenti immobiliari. Analisi di mercato e valutazione economico-finanziaria degli interventi, Celid, Torino, 2001;

Roncaglia A., La ricchezza delle idee, Storia del pensiero economico, Editori Laterza, 2003.

Roscelli R. (a cura di), Manuale di Estimo, UTET, 2014.

Salvatore D., Microeconomia: teoria e applicazioni, FrancoAngeli, Milano, 2001.

(Per alcuni argomenti, durante il corso, saranno indicati ulteriori testi di consultazione e di approfondimento).