



Denominazione	METODI E STRUMENTI ANALITICI DELL'ESTIMO
Moduli componenti	-
Settore scientifico-disciplinare	ICAR/22
Anno di corso e semestre di erogazione	3° anno, 1° semestre
Lingua di insegnamento	-
Carico didattico in crediti formativi universitari	6
Numero di ore di attività didattica frontale	48
Docenti	Paola Amoruso (6 CFU)
Risultati di apprendimento specifici	<p>Il corso di Metodi e Strumenti Analitici dell'Estimo ha l'obiettivo di fornire agli studenti i principi teorici e i procedimenti analitici per la stima di beni immobili, progetti e risorse, approfondendo i fondamenti della disciplina estimativa, le stime del valore di mercato e di costo, la valutazione finanziaria di progetti di nuova costruzione, conservazione e trasformazione dell'esistente, nonché della loro fattibilità.</p> <p><i>Conoscenza e capacità di comprensione.</i> Al termine del corso gli studenti comprenderanno i principi alla base della disciplina estimativa e della teoria economica che guidano il funzionamento dei mercati e i meccanismi di formazione dei prezzi.</p> <p><i>Capacità di applicare conoscenza e comprensione.</i> Gli studenti saranno quindi in grado di stimare il valore di beni immobili attraverso l'applicazione delle metodologie condivise a livello nazionale e internazionale. Gli studenti acquisiranno la capacità di analisi dei fattori economici che intervengono nel processo edilizio.</p> <p><i>Autonomia di giudizio e pensiero critico.</i> Gli studenti saranno in grado di condurre un'indagine critica del mercato immobiliare e formulare giudizi di convenienza rispetto a progetti ed investimenti riguardanti iniziative di natura immobiliare tramite l'utilizzo delle principali metodologie estimative.</p> <p><i>Capacità comunicative.</i> Gli studenti acquisiranno abilità comunicative attraverso una partecipazione attiva alle lezioni frontali, favorita dalla discussione partecipata di casi studio e dalla presentazione da parte di tutti i membri del gruppo di project work svolti durante il semestre, con una particolare attenzione alla capacità di sintesi e di analisi critica del lavoro svolto.</p> <p><i>Capacità di apprendimento.</i> L'obiettivo del corso è fornire agli studenti gli strumenti metodologici e operativi per valutare beni di natura immobiliare quali fabbricati ed aree urbane nonché iniziative di sviluppo immobiliare.</p>
Programma	<p>Modulo 1: Fondamenti di Estimo. Lineamenti di logica estimativa e principi dell'Estimo. Funzionamento del mercato immobiliare e principali elementi caratterizzanti. Il concetto di valore in ambito immobiliare. Il processo di stima e metodiche connesse.</p> <p>Modulo 2: La stima del valore di mercato e del valore di costo. Criteri di stima. Stima del valore di mercato attraverso i procedimenti: "market comparison approach", "stima per punti di merito", "capitalizzazione dei redditi", stima del "valore di trasformazione". Stime dei terreni agricoli o edificabili. Stima del valore di costo: stime parametriche, computo metrico estimativo. Esempi e applicazioni: Determinazione del valore di mercato di asset immobiliari ed aree urbane.</p> <p>Modulo 3: Estimo dei diritti reali.</p>



	<p>Stima del diritto di superficie, dell'usufrutto e della nuda proprietà. Verifiche di tipo "ipocatastale" e verifiche della "legittimità edilizia" degli immobili, a corredo della relazione di stima e della "due diligence" immobiliare.</p> <p>Esempi e Applicazioni: stima di diritti reali.</p>
Tipologie di attività didattiche previste e relative modalità di svolgimento	<p>L'insegnamento sarà strutturato in tre modalità prevalenti:</p> <ul style="list-style-type: none">- Lezioni frontali volte a trasmettere i principi teorici, le definizioni, i concetti fondamentali, i riferimenti normativi;- Studio di casi applicativi commentati dal docente al fine di analizzare i risvolti pratici delle discipline affrontate;- Project work che gli studenti potranno affrontare singolarmente o in gruppi per confrontarsi in maniera attiva con le principali tematiche e gli strumenti utili nella determinazione del valore di mercato di beni immobili.
Metodi e criteri di valutazione dell'apprendimento	<p>Modalità studente frequentante</p> <p>La valutazione dell'apprendimento per gli studenti frequentanti prevede un colloquio orale basato sulla presentazione di project work, da poter svolgere individualmente o in gruppo durante il semestre, relativi ad argomenti del programma del corso. I project work incideranno nella misura del 60% alla determinazione del voto finale per gli studenti frequentanti. Il restante 40% della valutazione si baserà su una prova orale riguardante i diversi argomenti affrontati durante il corso e terrà conto della capacità di argomentazione e riflessione critica delle risposte.</p> <p>Modalità studente non frequentante</p> <p>La valutazione di apprendimento per gli studenti non frequentanti prevede una prova orale sull'intero programma del corso e la preparazione da parte degli studenti di project work individuali riguardanti argomenti del corso. La valutazione del colloquio orale terrà conto della capacità di argomentazione e riflessione critica delle risposte.</p>
Criteri di misurazione dell'apprendimento e di attribuzione del voto finale	<p>La valutazione dell'apprendimento prevede l'attribuzione di un voto espresso in trentesimi.</p> <p>Per superare l'esame con un voto prossimo a 18/30, lo studente deve dimostrare di disporre delle conoscenze fondamentali della materia in tema di principi dell'estimo e funzionamento del mercato immobiliare, metodologie di stima immobiliare, estimo dei diritti reali.</p> <p>Per conseguire un punteggio pari o superiore a 27/30, lo studente deve invece dimostrare di aver acquisito una buona/ottima conoscenza di tutti gli argomenti trattati durante il corso, essendo in grado di raccordarli in modo logico e coerente. La lode sarà valutata in base al livello di approfondimento e analisi critica degli argomenti trattati durante la prova orale e per gli studenti che abbiano già conseguito la valutazione complessiva di 30/30.</p> <p>Per gli studenti frequentanti la valutazione dei colloqui orali si basa nella misura del 60% sul project work e nella misura del 40% sulla discussione degli argomenti del programma.</p>
Propedeuticità	-
Materiale didattico utilizzato e materiale didattico consigliato	<p>Del Giudice V., Estimo e valutazione economica dei progetti, Loffredo Editore, Anno edizione: 2014.</p> <p>Michieli M., Cipollotti G.B., Trattato di Estimo. Generale, immobiliare, agrario, forestale, ambientale. Editore: Il Sole 24 ore Ed agricole, Anno edizione: 2018.</p> <p>Morri G., Benedetto P., Valutazione immobiliare, Editore: Egea, Anno edizione: 2017.</p> <p>Slide prodotte dal docente e distribuite agli studenti.</p>