

<b>Insegnamento:</b> ECONOMIA ED ESTIMO CIVILE	
<b>Settore Scientifico Disciplinare:</b> ICAR/22	
<b>Collocazione:</b> IV ANNO, 2° SEMESTRE	
<b>Propedeuticità:</b> NESSUNA	<b>CFU:</b> 9
<p><b>Obiettivi del corso:</b> Il Corso di "Economia ed estimo civile" mira a fornire allo studente le conoscenze economico-estimative per la valutazione degli immobili, degli impianti e delle imprese e per la stima dei costi in edilizia. Gli obiettivi formativi del Corso consistono nel: Ricepire i principi di economia politica (microeconomia); Comprendere i concetti di contesto relativi ai processi immobiliare ed edilizio; Conoscere e applicare i principi e i procedimenti di stima; Osservare e assimilare la casistica reale ove è richiesta una stima economica; Acquisire la capacità di risoluzione del caso pratico di stima; Redigere una perizia di stima (<i>appraising</i>), uno studio di fattibilità (<i>counseling</i>) e una consulenza tecnica nel processo civile e penale; Asseverare il Codice di comportamento etico nell'esercizio della professione.</p>	
<p><b>Argomenti delle lezioni:</b> <u>Fondamenti di Economia</u>. Teoria del consumatore. Teoria della produzione. Funzione del costo di produzione. Costo in edilizia. Funzione ingegneristica del costo. Costo di urbanizzazione e di insediamento. Teoria della soglia. Mercato di concorrenza perfetta. Funzione di offerta. Mercato. Forme di mercato. Condizioni di equilibrio dell'impresa nelle diverse forme di mercato. Analisi del mercato edilizio e immobiliare. Processo di segmentazione. Cenni alle teorie della rendita fondiaria. <u>Matematica Finanziaria</u>. Operazioni finanziarie. Prestazioni finanziarie. Saggio di interesse. Regimi dell'interesse e dello sconto. Operazioni di prestito e di sconto. Valutazioni di rendite. Problema della capitalizzazione del reddito. Piani di ammortamento. Analisi finanziaria degli investimenti. Inflazione. Numeri indici. <u>Teoria Estimativa</u>. Postulati estimativi. Scale di misura. Postulati economici. Funzione generale del prezzo di mercato. Funzione generale del costo. Errori di stima. Aspetti tecnico-economici del settore edile. Processo di sviluppo immobiliare e processo edilizio. Programma e progetto. Tipi di processo edilizio. Flussi di cassa notevoli in edilizia. Bilancio di impresa. <u>Metodologia Estimativa</u>. Funzione di comparazione. Sistema generale di stima. Prezzi marginali. <i>Market comparison approach</i>: Saggi e rapporti mercantili. Cenni agli <i>Adjustment grid methods</i>. Procedimento di stima parametrica. Procedimento di stima per valori tipici. Sistema di ripartizione. Procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (metodi reddituali). Saggio di capitalizzazione. <i>Band of investment</i>. <i>Yield and change formulas</i>. Modello di <i>Ellwood</i>. Determinazione del reddito netto dei fabbricati. Analisi della serie dei redditi. Modelli statistici di stima. Analisi di regressione multipla. Test statistici ed estimativi. Multicollinearità. <i>Stepwise regression analysis</i>. <i>Ridge regression</i>. Stima dei parametri non lineari. Stima dei costi nel processo edilizio. Obiettivi contabili ed economico-estimativi. Sistema dei costi standard. Struttura contabile del costo. Costo di costruzione, costo di gestione e costo di esercizio. Procedimenti di stima del costo. Stima parametrica. <i>Appréciation rapide des couts de construction</i> (ARC). Computo metrico-estimativo. Stima per elementi funzionali. Analisi di regressione multipla (<i>cost drivers</i>). Costo di recupero. <i>Méthode d'Estimation Rapide</i> (MER). Determinazione anticipata dei costi (DAC). <u>Stime Speciali</u>. Fonti statistiche delle quotazioni dei prezzi immobiliari. Prezziari dei costi in edilizia. Stima dei fabbricati urbani. Stima delle aree fabbricabili. Stima degli immobili di interesse storico-archeologico e artistico. Stima dei fabbricati strumentali. Stima delle aziende. Cenni al Catasto edilizio urbano e catasto terreni. <u>Attività professionale</u>. Processo estimativo. Contenuto e parti della relazione di stima. Enti e istituzioni <i>professionali</i> estimative. Standard dei dati immobiliari. Standard nazionali e internazionali di valutazione (Airea, Srea, Ivsc, Tegova, Isivi, Iiao, ecc.). Codice deontologico e di comportamento. Prassi giurisdizionale e amministrativa.</p>	
<p><b>Argomenti delle esercitazioni:</b> <u>Fondamenti di economia</u>. Calcolo equilibrio consumatore. Calcolo elasticità. Curve di costo. Calcolo equilibrio impresa. <u>Matematica finanziaria</u>. Calcolo interesse e sconto. Calcolo valore attuale e montante di rendite. Calcolo saggio di rendimento interno. <u>Metodologia estimativa</u>. Applicazioni a casi concreti di stima delle principali metodologie estimative. Redazione perizia estimativa (individuale). <u>Stime speciali</u>. Esposizione: Protocolli di perizie. Codice etico. Standard. Documenti catastali.</p>	
<b>Modalità di svolgimento delle lezioni:</b> Lezioni frontali con l'ausilio di lucidi.	N. ore: 60
<b>Modalità di svolgimento delle esercitazioni:</b> Lezioni collettive in aula e individuali per la redazione della perizia estimativa.	N. ore: 60
<p><b>Modalità di svolgimento dell'esame:</b> Una prova scritta finale riguardante la parte applicativa, con ammissione alla prova orale; una prova orale finale sui temi del programma di studio; l'esposizione della perizia estimativa individuale svolta durante il Corso.</p>	
<p><b>Sussidi didattici:</b> M. Simonotti, La stima immobiliare, UTET Universitaria, V. Del Giudice, M. d'Amato, Contributi metodologici ed applicazioni di estimo, Edizioni Giuseppe Laterza.</p>	