

# Università degli Studi di Trieste

## Economia ed Estimo Civile

*Prof. Paolo Rosato*

*Dipartimento di Ingegneria e Architettura*

*Edificio C9 - 5<sup>^</sup> Piano*

*Piazzale Europa 1*

*34127 Trieste*

[paolo.rosato@dia.units.it](mailto:paolo.rosato@dia.units.it)

<http://moodle2.units.it>

## Obiettivo della parte A

Fornire gli strumenti teorici per una adeguata comprensione dei fenomeni economici al fine di una corretta valutazione dei beni immobiliari

# Programma Parte A

## **1. Microeconomia**

- 1.1. I beni economici
- 1.2. Elementi di teoria del consumatore
- 1.3. Elementi di teoria della produzione
- 1.4. L'equilibrio dei mercati concorrenziali e non concorrenziali

## **2. Cenni di macroeconomia**

- 2.1. Il sistema economico
- 2.2. La formazione del reddito nazionale
- 2.3. L'inflazione e disoccupazione
- 2.4. L'equilibrio macroeconomico

## **3. Matematica Finanziaria**

- 3.1. Interesse semplice, composto e commerciale
- 3.2. Riporto dei capitali nel tempo
- 3.3. Annualità e quota di reintegrazione ed ammortamento dei capitali

## Obiettivo della Parte B

Fornire gli strumenti teorici ed operativi per  
una corretta valutazione degli immobili  
nell'ambito dei processi decisionali privati e  
pubblici

# Programma parte B

## **1. Estimo Generale**

- 1.1 Il giudizio di stima
- 1.2 Gli aspetti economici dei beni
- 1.3 Il valore attuale, potenziale e ordinario
- 1.4 Ordinarietà e profitto dell'imprenditore

## **2. Cenni di statistica descrittiva**

- 2.1 Estimo e statistica descrittiva
- 2.2 Indicatori di tendenza centrale
- 2.3 Indicatori di dispersione
- 2.4 Indicatori di forma; asimmetria e curtosi
- 2.5 Le distribuzioni

### **3. La valutazione degli immobili**

3.1. Il mercato immobiliare

3.2 Il metodo di stima

3.3 Le procedure di stima del valore immobiliare

3.4 La stima per comparazione diretta monoparametrica

3.5 La stima per comparazione diretta pluriparametrica

3.6 La stima econometrica

3.7 La stima per capitalizzazione del reddito

3.8 La stima per valore di trasformazione

3.9 La stima per prezzi storici

3.10 La valutazione del costo della produzione edilizia

## **4. La valutazione dei diritti reali**

- 4.1. Le espropriazioni per pubblica utilità e la valutazione dell'indennizzo
- 4.2. Le servitù prediali e la valutazione dell'indennizzo
- 4.3. Le stime inerenti al diritto di usufrutto, uso, superficie

## **5. Estimo catastale**

- 5.1. La fiscalità immobiliare
- 5.2. Il catasto terreni
- 5.3. Il catasto edilizio urbano
- 5.4. Il catasto fondiario ed il libro tavolare

## **Testi di riferimento**

Mankiw n. Gregory (2008) *Principi di Economia*, Zanichelli, Bologna.

Messori F. (1994) *Istituzioni di Economia*, CLEUB, Bologna.

Amodeo A. Rosato P. (2014) *Matematica Finanziaria per l'Ingegneria civile e per l'Architettura*, EUT, Trieste.

Michieli I. (2002) *Trattato di Estimo*, Edagricole, Bologna.

Simonotti M. (2012) *Metodi di Stima Immobiliare*, Dario Flacovio Editore, Palermo.

Materiale distribuito a lezione



## Modalità di esame

1. La valutazione avviene su prova orale durante gli appelli ufficiali.
2. Per accedere all'esame orale è necessario redigere una perizia di stima da concordarsi con il docente.
3. La stima definitiva e approvata dal docente dovrà essere consegnata 15 giorni prima dell'appello d'esame.