

Università degli Studi “Mediterranea” di Reggio Calabria
Dipartimento di Agraria

Corso di Laurea in Scienze e Tecnologie Agrarie

(A.A. 2022 – 2023)

Insegnamento di

ESTIMO RURALE

(SSD: AGR/01 CFU: 6)

Obiettivi formativi

Il percorso formativo dell'insegnamento di “Estimo rurale” ha come scopo quello di fornire agli studenti le conoscenze relative ai principi teorici, alle metodologie ed agli strumenti operativi dell'estimo applicato alle realtà produttive ed ambientali che ricorrono più frequentemente nell'attività professionale dell'agronomo. In particolare il corso di studio si articola in 4 parti principali. La prima prevede un primo approfondimento dei concetti fondamentali di estimo generale, nonché degli elementi di matematica finanziaria e statistica applicati all'economia e all'estimo. Successivamente si prenderanno in esame i principali contenuti dell'estimo speciale relativamente alle metodologie di stima dei fondi rustici nel loro complesso ed in relazione ai singoli beni e fattori produttivi che ne rappresentano gli elementi costitutivi. Nella terza parte si approfondiranno le problematiche specifiche che coinvolgono aspetti estimativi di natura legale, quali le servitù prediali coattive, le successioni e le divisioni ereditarie, le espropriazioni per pubblica utilità. L'ultima parte del corso è dedicata all'approfondimento dell'estimo fiscale e catastale dei terreni e dei fabbricati. Saranno inoltre previste esercitazioni pratiche su casi di studio e seminari applicativi sui principali aspetti tecnico-professionali. L'obiettivo ultimo è quello di far acquisire agli studenti la metodologia necessaria per formulare correttamente dei giudizi di stima nell'ambito delle più frequenti problematiche legate alla gestione del territorio rurale.

Contenuti e organizzazione del corso

PARTE I - Fondamenti di Estimo generale e Matematica Finanziaria

Fondamenti di estimo generale

Natura e oggetto dell'Estimo. L'estimo come disciplina metodologica. I beni economici d'interesse estimativo. Caratteri del giudizio di stima. Scopi della stima. Criteri di stima o aspetti economici di un bene: valore di mercato, valore di produzione, valore di trasformazione, valore complementare, valore di surrogazione, valore di capitalizzazione, costo opportunità, valore sociale. Il processo estimativo, metodo e momento di stima. Procedimenti estimativi: stime sintetiche e analitiche. Principio dell'ordinarietà.

Matematica finanziaria

Interesse semplice e composto; riporto dei capitali nel tempo; annualità e poliannualità; quote di reintegrazione, di deprezzamento e di ammortamento dei capitali.

PARTE II - Estimo speciale

Stima dei fondi rustici. Stima dei fabbricati rurali. Frutti pendenti e anticipazioni colturali. Stima dei miglioramenti fondiari; stima di fondo suscettibile di ordinario miglioramento. Stima degli arboreti a governo annuo e a governo periodico; il ciclo produttivo e le sue fasi. Stima del terreno nudo e del terreno alberato in un anno intermedio del ciclo; stima del soprassuolo. Estimo assicurativo: stima dei danni.

PARTE III - Estimo legale

Servitù prediali coattive. Stime relative al diritto di usufrutto. Espropriazioni per causa di pubblica utilità. Successioni ereditarie e divisioni patrimoniali.

PARTE IV - Estimo fiscale e catastale

Il Catasto: definizione. Scopi giuridici e fiscali. Il Nuovo Catasto Terreni. Operazioni estimative del catasto: qualificazione, classificazione, classamento; formazione delle tariffe; pubblicazione, attivazione e conservazione del nuovo catasto; operazioni di voltura; tipi di frazionamento; estratti e certificati catastali. L'evoluzione del Catasto e degli uffici catastali.

Testi di riferimento principali

Michieli I., Michieli M.: Trattato di Estimo - Ed agricole, Bologna.

Micheli M., Cipollotti G.B.: Trattato di Estimo – Edagricole , Bologna.

Gallerani V., Zanni G., Viaggi D.: Manuale di Estimo - McGraw-Hill, 2004.