

PROGRAMMA DIDATTICO PROPOSTO DAL Ce.S.E.T.

a cura di M. Grillenzoni e L. Jacoponi

L'indicizzazione delle tematiche afferenti all'Estimo Rurale, presentate in chiusura della relazione Misseri, costituisce un contributo di completamento dei concetti — per molti aspetti originali — esposti nella suddetta relazione.

Nell'esprimere all'Autore un sincero apprezzamento per tale sforzo innovativo si ritiene, cionondimeno, opportuno proporre a chiusura del presente seminario uno schema di programma, coordinato dal Ce.S.E.T. sulla base dei molteplici elementi emersi in sede di dibattito.

Tale programma è presentato per le principali tematiche in forma schematica, lasciando ovviamente a ciascun docente la riconosciuta facoltà di adattarlo ai propri intendimenti, sia arricchendo di contenuti i singoli capitoli, sia diversificando le varie tematiche, talvolta limitandole a brevi concetti di carattere metodologico, talvolta approfondendole con l'illustrazione di casi concreti di stima.

Trattasi inoltre di uno schema di programma "aperto", suscettibile di essere via via integrato nel tempo, sia con i contributi bibliografici di cui si disporrà, sia con documentazioni originali di pratica professionale.

Taluni degli argomenti indicati possono considerarsi opzionali, ovvero assumere carattere monografico per eventuali sviluppi di tipo seminariale in rapporto ad intendimenti didattici diversificati o ad interessi specifici di ricerca e/o di investigazione estimativa correlata alla preparazione di tesi di laurea, di candidati che intendono sostenere l'esame di Stato o frequentare i corsi di dottorato di ricerca.

Lo schema proposto vuole anche essere di stimolo per quanti si pongano l'obiettivo di migliorare le conoscenze estimative. Come tale, esso è perfezionabile sulla base di osservazioni e proposte di integrazione, che il Comitato scientifico del Ce.S.E.T. sarà lieto di esaminare con la dovuta attenzione.

CORSO DI «ESTIMO RURALE»

Schema di programma

A. INTRODUZIONE

- Evoluzione storica ed autonomia scientifica dell'Estimo
- Estimo ed esercizio professionale

B. TEORIA ESTIMATIVA

- Le teorie del valore
- Gli aspetti economici dei beni
- Trasparenza del mercato e giudizi di stima
- Schema logico del giudizio di stima
(ovvero: Momenti della valutazione)

C. METODOLOGIA ESTIMATIVA

- Il metodo di stima e il principio comparativo
- I procedimenti estimativi
- Correlazione dei valori stimati

D. ELEMENTI DI CALCOLO ESTIMATIVO

- Interesse, capitale, montante
- Trasferimento dei valori nel tempo
- Annualità e poliannualità
- Reintegrazione e ammortamento dei capitali a fecondità ripetuta
- Operazioni di riparto
- Estimo e ricerca operativa

E. ESTIMO AZIENDALE

- Caratteristiche del mercato fondiario e dei principali mezzi di produzione in agricoltura
- Stima dei beni fondiari
(appezzamenti, aziende, parchi, giardini, ecc.)
- Stima dei miglioramenti fondiari
(giudizi di convenienza, fabbricati rurali, impianti arborei da frutto, boschi e piantagioni legnose, drenaggio e irrigazione, ecc.)
- Stima del capitale di scorta
(macchine ed attrezzi, bestiame, prodotti di scorta)

- Altre stime di carattere aziendale
(frutti pendenti e anticipazioni colturali, fertilità residua, danni prodotti dalla grandine)
- Stima dell'impresa agraria e del suo avviamento

F. ESTIMO FISCALE E CATASTALE

- Rilevazione e registrazione della proprietà immobiliare
- Cenni sull'imposizione fiscale in agricoltura
- Stima di valori imponibili in sede di trasferimento
- Catasto terreni
- Catasto edilizio urbano
- Rilevazione immobiliare nei Paesi esteri (cenni)

G. ESTIMO LEGALE

- Stime inerenti ai contratti agrari
- Stima delle indennità nelle espropriazioni per pubblica utilità
- Stime inerenti alle servitù
(prediali, elettrodotto e metanodotto, militari)
- Stime inerenti ai diritti di usufrutto ed enfiteusi
- Stima degli usi civici
- Stime inerenti alle successioni e divisioni
- Stime inerenti alla concessione del credito
- Consulenza tecnica ed arbitrato nella procedura civile

H. ESTIMO TERRITORIALE

- Pianificazione territoriale (urbanistica e fondiaria)
- Tutela ed uso del suolo, delle cave, delle acque
- Valutazioni di convenienza nella pianificazione territoriale
- Stima e riparto dei contributi di bonifica
- Stima delle acque pubbliche per usi agrari e civili
- Stime connesse al riordinamento fondiario
- Stima del danno ambientale
- Stima delle aree urbanizzabili (o a suscettività edificatoria) e degli immobili ad uso residenziale e commerciale
- Stima delle industrie agrarie (cenni).