Esame di Maturità: Prova di Estimo

written by Rivista di Agraria.org | 1 aprile 2010
di Stefano Amicabile

Esame 2008 – Sessione ordinaria (Corso Sperimentale – Progetto "CERERE UNITARIO")
Moduli: Agro-ambientale – Agro-industriale – Vivaismo e colture protette)
A seguito di sentenza emessa dalla sezione agraria di una Corte di Appello, munita di clausola di provvisoria esecuzione, il fittuario di un fondo ad ordinamento frutticolo deve cederne la detenzione, dichiarata illegittima a partire dal precedente undici novembre, entro il 30 aprile.
Il candidato descriva le caratteristiche tecniche di un impianto frutticolo coetaneo, esteso su cinque ettari pianeggianti, costituito da specie e cultivar da lui prescelte, illustrandone gli aspetti colturali più significativi.
Proceda poi a determinare il valore dei frutti pendenti.

_____

1) SCOPO DELLA STIMA
Si deve stimare il valore dei prodotti in corso di maturazione al 30 aprile, da liquidare all'affittuario che dovrà abbandonare il fondo in seguito alla detenzione illegittima, dichiarata dal giudice, in quanto protrattasi oltre la scadenza del contratto.

2) DESCRIZIONE DEL FRUTTETO
Il frutteto oggetto della presente stima è un pescheto ubicato nel comune di …, in una zona di pianura irrigua. Le caratteristiche tecniche dell'impianto sono le seguenti.

3) CRITERI DI STIMA
La stima dei prodotti in corso di maturazione viene effettuata secondo il criterio dei frutti pendenti (valore di trasformazione), come richiesto. Si deve notare tuttavia che, per il caso di stima proposto, la stima sarebbe potuta avvenire secondo il criterio delle anticipazioni colturali (valore di costo). Viene infatti richiesta per liquidare l'affittuario che ha trattenuto illegittimamente il fondo, oltre la scadenza del contratto, a cui andrebbero indennizzate sono le spese anticipate.

Il valore dei frutti pendenti è dato da:

e cioè dal valore dei prodotti ritraibili dal fondo dal momento di stima (30 aprile) a fine anno (10 novembre) al netto delle spese risparmiate.

4) VALORE DEI FRUTTI PENDENTI

Il calcolo dei frutti pendenti è stato effettuato secondo i seguenti criteri.
– I dati, e in particolari i prezzi, sono riferiti all'annata in corso. Tuttavia il livello produttivo, non essendo prevedibile alla data 30 aprile, è determinato con riferimento alla media degli anni precedenti.
– Il prezzo unitario delle pesche è stato determinato con riferimento alla qualità media di tutta la produzione.
– Il costo delle lavorazioni è comprensivo di manodopera e macchine (reintegrazione, assicurazione, carburanti e lubrificanti, interessi). Sono stati definiti due livelli di costo, in funzione del valore della macchina: media (40 €/ha) e leggera (35 €/ha).
– Si impiega manodopera fissa (del coltivatore diretto) per i lavori colturali, a un prezzo medio sindacale di 15 €/ha;

si impiega invece manodopera avventizia per la raccolta a 8,5 €/ha. La produttività della manodopera avventizia è di 100 kg/h.
– V r t, e cioè gli interessi sul valore dei capitali investiti, è limitato al beneficio fondiario in quanto gli interessi sulle macchine sono compresi nel costo unitario di 35-40 €/h.
– Trattandosi di occupazione illegittima, il beneficio fondiario in detrazione è riferito a tutto l'anno (non solo al periodo residuo t).

Pertanto il valore dei frutti pendenti per 5 ettari risulta:

5.102,10 €/ha × 5 ha = **25.510,5 €**

Stefano Amicabile è laureato in Scienze Agrarie all'Università di Milano. E' insegnante e autore di testi scolastici di economia ed estimo nei corsi per geometri e periti agrari. www.amicabile.net

Testi di supporto per l'esame di Estimo (Autore Stefano Amicabile)

Disgrafia
Diagnosi e riabilitazione
S. Carnevale, G.G. Leggiero – Magi Ed. Scientifiche – Dicembre 2009
Dalle note storiche sullo sviluppo della scrittura e dalla fisiologia del suo apprendimento nell'uomo, gli autori analizzano tutti i fattori che concorrono al sorgere del disturbo disgrafico. L'esame del modello neuropsicologico per la riabilitazione della disgrafia costituisce il nucleo del volume ... **Acquista online >>>**