



Bassano del Grappa, 20 aprile 2012

Gara Nazionale Geometri Progetto Cinque a.s. 2011-2012

Testo seconda prova: ESTIMO – Prova B

Si vuole determinare il valore di un asse ereditario così composto:

- Un appartamento in grado di fornire un reddito padronale lordo di € 17.396,64 pagabili in rate bimestrali anticipate; le spese di parte padronale ammontano al 27 % del reddito padronale lordo e anticipate di 4 mesi e mezzo.
Al momento della valutazione l'immobile si trova in condizioni modeste di manutenzione e necessita di lavori di ristrutturazione. Tali lavori comportano spese mensili di 600 € anticipate e interessano un periodo di 2 anni nel quale l'immobile rimarrà sfitto.
(saggio di interesse = 0,04; saggio di capitalizzazione = 0,03).
- Un edificio composto da n. 4 negozi attualmente affittati a un canone rispettivamente di 850 €, 900 €, 1.100 € e 1.200 € mensili anticipati e spese di parte padronale pari al 15 % dei canoni annui.
Il primo e il secondo negozio sono stati affittati a dei canoni superiori del 33 % rispetto a quelli meritevoli della zona; per questi immobili il contratto scadrà tra 2 anni.
Il terzo negozio è gravato da usufrutto che scadrà tra 6 anni per un reddito dell'usufruttario di 2.500 € annui. Il quarto e ultimo negozio è invece interessato ad un mutuo ipotecario decennale di 15.000 € pagabili in rate semestrali posticipate e del quale è appena scaduta la dodicesima rata.
(saggio di interesse = 0,04, saggio di capitalizzazione = 0,03, saggio mutuo = 0,07).
- N. 10 autorimesse il cui canone di 350 € deve essere pagato il 25 di ogni mese pari. Le stesse, inoltre, per l'ordinaria manutenzione, necessitano di spese pari a 4.000 € pagabili 4 mesi prima della fine di ogni anno. Inoltre si sostengono spese straordinarie da pagarsi fra 2 anni, 3 mesi e 10 giorni pari a 4.000 €. Si vuole conoscere l'incidenza percentuale calcolata alla fine del primo anno delle spese straordinarie sulle spese totali (saggio di interesse = 0,03, saggio di capitalizzazione = 0,02).

Non è possibile utilizzare manuali tecnici. È consentito solo l'uso di calcolatrici non programmabili.

SOLUZIONE

1. Valore dell'appartamento

- Beneficio fondiario attuale:

$$B_{fa} = 17.396,64 - 0,27 \cdot 17.396,64 \cdot \left(1 + 0,04 \frac{135}{360}\right) = 17.396,64 - 4.767,55 = 12.629,09 \text{ €}$$

- Spese di manutenzione riferite all'attualità (*costi diretti*):

$$K_0 = 600,00 \cdot \left(12 + 0,04 \cdot \frac{12+1}{2}\right) \cdot \frac{1,04^2 - 1}{0,04 \cdot 1,04^2} = 13.874,11 \text{ €}$$

- Mancati redditi riferiti all'attualità (*costi indiretti*):

$$M_r = 12.629,09 \cdot \frac{1,04^2 - 1}{0,04 \cdot 1,04^2} = 23.819,66 \text{ €}$$

- Valore dell'appartamento:

$$V_{app} = \frac{12.629,09}{0,03} - 23.819,66 - 13.874,11 = 420.969,67 - 23.629,66 - 13.874,11 = 383.275,90 \text{ €}$$

2. Valore edificio con 4 negozi

2.1. Primo negozio

- Beneficio fondiario prima della scadenza del contratto:

$$\text{canone annuo} = 850 \times 12 = 10.200,00 \text{ €}$$

$$B_{f_{a1}} = 850,00 \cdot \left(12 + 0,04 \cdot \frac{12+1}{2}\right) - 0,15 \times 10.200,00 = 10.421,00 - 1.530,00 = 8.891,00 \text{ €}$$

- Beneficio fondiario dopo la scadenza del contratto:

$$\text{canone mensile ordinario} = 850 - 33\% = 569,50 \text{ €}$$

$$\text{canone annuo} = 569,50 \times 12 = 6.834,00 \text{ €}$$

$$B_{f_{p1}} = 569,50 \times \left(12 + 0,04 \cdot \frac{12+1}{2}\right) - 0,15 \times 6.834,00 = 6.982,07 - 1.025,10 = 5.956,97 \text{ €}$$

- Valore del primo negozio:

(in questo caso l'incremento di canone che viene percepito oltre l'ordinarietà, dovuto ad un caso fortuito, deve essere calcolato come una normale aggiunta utilizzando il saggio commerciale)

$$V_1 = \frac{5.956,97}{0,03} + (8.891,00 - 5.956,97) \frac{1,04^2 - 1}{0,04 \cdot 1,04^2} = 198.565,67 + 5.533,86 = 204.099,53 \text{ €}$$

2.2. Secondo negozio

- Beneficio fondiario prima della scadenza del contratto:

$$\text{canone annuo} = 900,00 \times 12 = 10.800,00 \text{ €}$$

$$B_{f_{a2}} = 900,00 \cdot \left(12 + 0,04 \cdot \frac{12+1}{2}\right) - 0,15 \cdot 12 \cdot 900,00 = 11.034,00 - 1.620,00 = 9.414,00 \text{ €}$$

- Beneficio fondiario dopo la scadenza del contratto:

- canone mensile ordinario = 900 - 33% = 603,00 €

- canone annuo = 603,00 x 12 = 7.236,00 €

$$B_{f_{p2}} = 603,00 \times \left(12 + 0,04 \cdot \frac{12+1}{2}\right) - 0,15 \times 7.236,00 = 7.392,78 - 1.085,40 = 6.307,38 \text{ €}$$

- Valore del secondo negozio:

$$V_2 = \frac{6.307,38}{0,03} + (9.414,00 - 6.307,38) \cdot \frac{1,04^2 - 1}{0,04 \cdot 1,04^2} = 210.246,00 + 5.859,38 = 216.105,38 \text{ €}$$

2.3. Terzo negozio

(il bene è gravato da un usufrutto parziale “il reddito dell’usufruttuario è inferiore del Bf”)

- Beneficio fondiario:

$$Bf_3 = 1.100,00 \cdot (12 + 0,04 \cdot \frac{12+1}{2}) - 0,15 \cdot 12 \cdot 1.100,00 = 13.486,00 - 1.980,00 = 11.506,00 \text{ €}$$

- Valore del terzo negozio (*valore del diritto del nudo proprietario*)

Trattandosi di un usufrutto parziale, il valore si ottiene detraendo dal valore ordinario l’accumulazione dei redditi dell’usufruttuario.

$$V_3 = \frac{11.506,00}{0,03} - 2.500 \times \frac{1,04^6 - 1}{0,04 \cdot 1,04^6} = 383.533,33 - 13.105,34 = \text{€ } 370.427,99$$

2.4. Quarto negozio

- Beneficio fondiario:

$$Bf_4 = 1.200,00 \cdot (12 + 0,04 \cdot \frac{12+1}{2}) - 0,15 \cdot 12 \cdot 1.200,00 = 14.712,00 - 2.160,00 = 12.552,00 \text{ €}$$

- Rata mutuo (*saggio semestrale mutuo 0,07/2=0,035, numero delle rate 2·10 = 20*):

$$Q_{amm} = 15.000,00 \cdot \frac{0,035 \cdot 1,035^{20}}{1,035^{20} - 1} = 1.055,42 \text{ €}$$

- Debito residuo: (si presuppone che la 12^a rata non sia stata pagata)

$$D_{res} = 1.055,42 \times 1,035 \times \frac{1,035^9 - 1}{0,035 \cdot 1,035^9} = 8.310,33 \text{ €}$$

- Valore del quarto negozio:

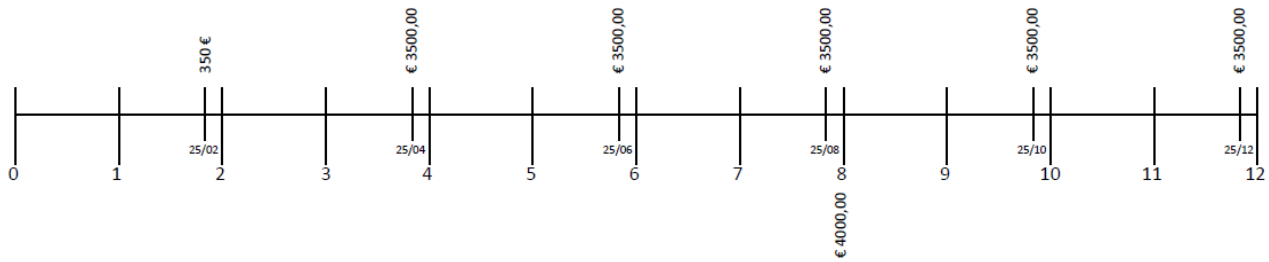
$$V_4 = \frac{12.552,00}{0,03} - 8.310,33 = 418.400,00 - 8.310,33 = 410.089,67 \text{ €}$$

3. Valore delle autorimesse

- Beneficio fondiario:

$$\text{canone bimestrale posticipato} = 10 \times 350 \times (6 + 0,03 \cdot \frac{5}{360}) = 3.501,46 \text{ €}$$

$$C = 3.501,46 \times \left(6 + 0,03 \frac{6-1}{2}\right) - 4.000 \cdot \left(1 + 0,03 \frac{4}{12}\right) = 21.271,36 - 4.040,00 = 17.231,36 \text{ €}$$



– Spese straordinarie:

$$K_0 = \frac{4.000,00}{1 + 0,03 \cdot \frac{100}{360}} \cdot \frac{1}{1,03^2} = 3.739,22 \text{ €}$$

– Valore delle autorimesse:

$$V_{aut} = \frac{17.231,36}{0,02} - 3.739,22 = 861.568,00 - 3.739,22 = 857.828,78 \text{ €}$$

4. Valore asse ereditario

$$V = 383.275,90 + 204.099,53 + 216.105,38 + 370.427,99 + 410.089,67 + 857.828,78 = 2.441.827,25 \text{ €}$$

5. Incidenza percentuale spese straordinarie su spese totali calcolata alla fine del 1° anno

- Spese totali = spese ordinarie + spese straordinarie

$$K_1 = 4.000 \times \left(1 + 0,03 \frac{4}{12}\right) + \frac{4.000}{1 + 0,03 \frac{100}{360}} \cdot \frac{1}{1,03} = 4.040,00 + 3.851,40 = 7.891,40 \text{ €}$$

– Spese straordinarie alla fine del 1° anno:

$$K_{01} = K_0 \times 1,03 = 3.739,22 \times 1,03 = 3.851,40 \text{ €}$$

$$incidenza = \frac{3.851,40}{7.891,40} = 0,488 = 48,8\%$$