

Gara Nazionale Progetto Cinque a.s. 2009_2010

ITCG "JACOPO SANSOVINO" - Oderzo (TV)

Estimo

Un appartamento al primo piano di un condominio è attualmente affittato per un canone annuo di 6.600 € da pagarsi in rate mensili. Le spese di parte padronale ammontano al 40% del canone, da considerarsi mediamente anticipate.

Alla scadenza del contratto di locazione, fra 2 anni, il proprietario farà eseguire dei lavori di ristrutturazione che avranno la durata di tre anni, durante questo periodo il reddito netto si annulla.

Dopo la ristrutturazione si ritiene che il reddito ordinario dell'immobile possa essere un canone bimestrale anticipato di 3.850 € e che le spese posticipate di parte padronale saranno pari al 33% del canone.

I lavori di ristrutturazione hanno comportato per il proprietario le seguenti spese:

- 25.000 € anticipatamente all'inizio dei lavori
- 5.000 € all'anno per tutta la durata dei lavori
- 30.000 € alla fine del periodo di ristrutturazione.

Il condominio di cui fa parte l'appartamento è una palazzina di tre piani, composta una unità immobiliare per piano e necessita di spese per la manutenzione delle scale per una somma pari a 50.000 € da ripartire in funzione dell'altezza del piano e del valore di capitalizzazione di ogni unità immobiliare.

Al candidato viene chiesto di calcolare al saggio commerciale del 1,8% e di capitalizzazione del 2%:

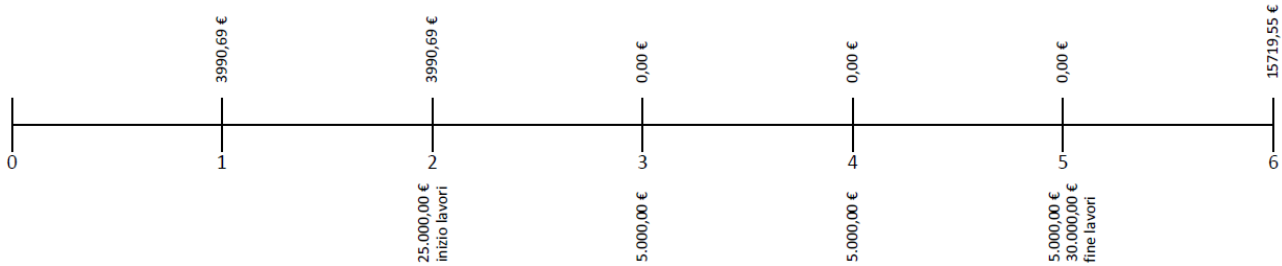
1. Il costo totale della ristrutturazione riferita all'inizio dei lavori;
2. La quota di ammortamento trimestrale anticipata per rifondere un mutuo della durata di 10 anni al saggio del 9 %, richiesto all'inizio dei lavori per sostenere la totalità delle spese da effettuare nei tre anni;
3. Il valore dell'appartamento riferito all'attualità;
4. La quota di spesa per la manutenzione delle scale spettante al proprietario di ogni unità immobiliare, sapendo che i valori dei restanti due appartamenti sono rispettivamente di 655.803,20 € e di 453.745,30 €.

1. Rendita (beneficio fondiario) attuale dell'appartamento

$$B_{fa} = \frac{6600,00}{12} (12 + 0,018 \frac{12-1}{2}) - 0,40 \cdot 6600,00 \cdot (1 + 0,018 \frac{6}{12}) = 665445 - 266376 = 399069 \text{ €}$$

2. Rendita (beneficio fondiario) ordinaria dopo la ristrutturazione

$$B_{fp} = 3850,00 (6 + 0,018 \frac{6+1}{2}) - 0,336 \cdot 3850,00 = 2334255 - 762300 = \text{€ } 1571955$$



3. Valore ordinario appartamento

Si calcola il valore dell'appartamento in condizioni di ordinarietà (appartamento ristrutturato).

$$V_0 = \frac{15.719,55}{0,02} = 785.977,50 \text{ €}$$

4. Costi diretti della ristrutturazione riferiti all'inizio dei lavori

$$K_2 = 25.000 + 5.000 \cdot \frac{1,018^3 - 1}{0,018 \cdot 1,018^3} + \frac{30.000}{1,018^3} = 25.000 + 14.475,77 + 28.436,62 = 67.912,39 \text{ €}$$

5. Costi diretti della ristrutturazione riferiti all'attualità

$$K_0 = \frac{67.912,39}{1,018^2} = \text{€ } 65.532,01$$

6. Mancati redditi riferiti all'attualità

$$M_R = 3.990,69 \cdot \frac{1,018^3 - 1}{0,018 \cdot 1,018^3} \cdot \frac{1}{1,018^2} = 11.148,70 \text{ €}$$

7. Valore reale dell'appartamento riferito all'attualità

Il valore del bene all'attualità è dato dalla seguente formula:

V_r = Valore ordinario – costi diretti e indiretti – accumulazione iniziale della differenza dei Bf per i primi 5 anni (a fine ristrutturazione il Bf diventa ordinario)

$$V_R = 785.977,50 - 65.532,01 - 11.148,70 - (15719,55 - 3990,69) \frac{1,02^5 - 1}{0,02 \cdot 1,02^5} = 654.013,28 \text{ €}$$

8. Quota d'ammortamento

$$Q_{amm} = 67.912,39 \cdot \frac{\frac{0,09}{4} \cdot \left(1 + \frac{0,09}{4}\right)^{4 \cdot 10}}{\left(1 + \frac{0,09}{4}\right)^{4 \cdot 10} - 1} \times \frac{1}{\left(1 + \frac{0,09}{4}\right)} = 2.535,66€$$

9. Riparto quota di manutenzione scala

La spesa della scala viene ripartita nel seguente modo:

- a) 50% della spesa (25.000) in base al valore di capitalizzazione di ogni U.I.

$$X = 25.000 : (654.013,28 + 655.803,20 + 453.745,30) \times \text{valore di ogni U.I.}$$

- b) 50% della spesa (25.000) in base all'altezza

$$X = 25.000 : (1+2+3) \times \text{l'altezza del piano}$$

UI	piano	Quota in base all'altezza (a) (€)	Valori di Capitalizzazione (€)	Quota in base alla quota di capitalizzazione (b) (€)	Totale spesa (a + b) (€)
A	1	4.166,67	654.013,28	9.271,20	13.437,87
B	2	8.333,33	655.803,20	9.296,57	17.629,90
C	3	12.500,00	453.745,30	6.432,23	18.932,23
totali	6	25.000,00	1.763.561,78	25.000,00	50.000,00