

Gara Nazionale Geometri Progetto Cinque a.s. 2006-2007

**ISTITUTO TECNICO PER GEOMETRI STATALE "FILIPPO PARLATORE"
PALERMO**

Estimo

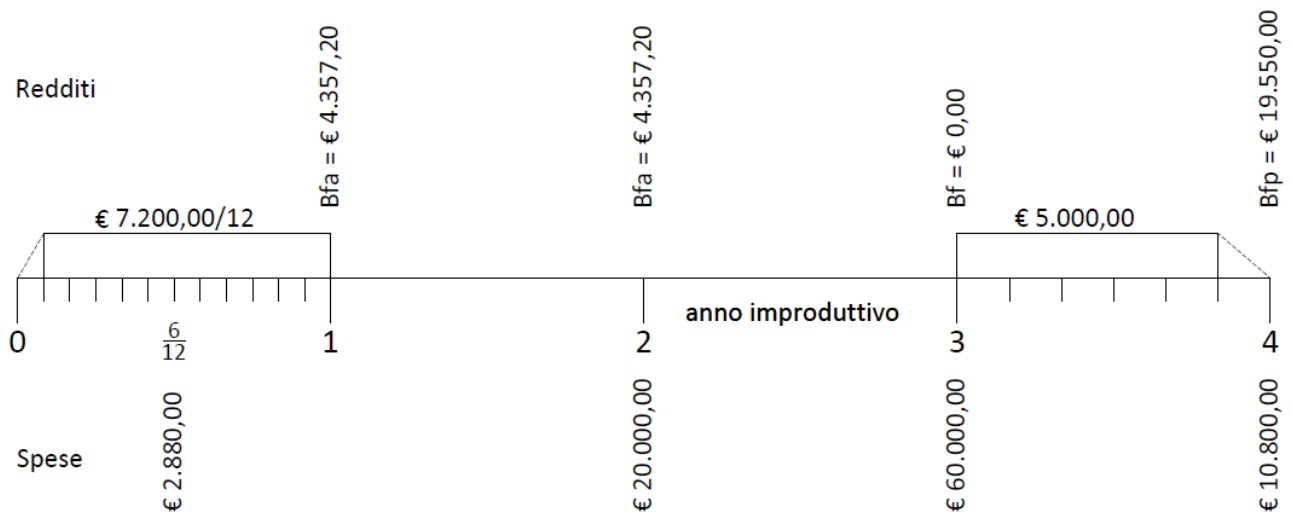
Un fabbricato è affittato ad abitazione a un canone annuo di 7.200,00 € da pagarsi in rate mensili posticipate. Le spese di parte padronale ammontano al 40% del canone annuo, da considerarsi mediamente anticipate.

Alla scadenza del contratto di locazione, tra due anni, il proprietario farà eseguire lavori che permetteranno, dopo un anno di improduttività di destinare l'immobile ad altro uso.

A ristrutturazione avvenuta, si ritiene che il reddito ordinario dell'immobile possa essere un canone bimestrale anticipato di 5.000,00 € e che le spese posticipate di parte padronale saranno pari al 36% del canone annuo.

Le spese per la ristrutturazione ammontano a 80.000,00 € da considerarsi per un quarto anticipatamente nell'anno in cui si eseguono i lavori e per il resto posticipatamente.

Assumendo come saggio di interesse il 2% e come saggio di capitalizzazione il 3%, si determini il costo totale della ristrutturazione ed il valore all'attualità del fabbricato, motivando e commentando il procedimento seguito.



Si presuppone che il fabbricato oggetto di stima non sia ordinario e per renderlo ordinario necessitano delle spese di ristrutturazione. Pertanto il valore ordinario è uguale all'immobile ristrutturato mentre il valore reale sarà uguale al valore ordinario meno tutte le spese (dirette e indirette) necessarie per portarlo in condizioni ordinarie e a questo valore occorre detrarre l'accumulazione iniziale della differenza dei due Bf per i primi tre anni.

Si procederà al calcolo del Bf prima e dopo la ristrutturazione, al calcolo del costo di ristrutturazione e infine al calcolo del valore attuale (reale) del bene.

1. Beneficio fondiario prima della ristrutturazione

$$B_{fa} = \frac{7200}{12} \cdot \left(12 + 0,02 \frac{12-1}{2}\right) - 0,40 \cdot 7200 \cdot \left(1 + 0,02 \frac{6}{12}\right) = 7266,00 - 2908,80 = 4.357,20 \text{ €}$$

2. Beneficio fondiario (ordinario) dopo la ristrutturazione

$$B_{fp} = 5.000 \cdot \left(6 + 0,02 \frac{6+1}{2}\right) - 6 \cdot 5000 \cdot 0,36 = 30350,00 - 10800,00 = 19.550,00 \text{ €}$$

3. Valore ordinario del fabbricato (ristrutturato)

$$V_o = \frac{19.550,00}{0,03} = 651.666,67 \text{ €}$$

4. Spese di ristrutturazione costi diretti

$$S_{ristr} = \frac{80.000}{4} \cdot \frac{1}{1,02^2} + \frac{80.000 - 20.000}{1,02^3} = 19.223,38 + 56.539,34 = 75.762,72 \text{ €}$$

5. Mancati redditi costi indiretti

$$M_{redd} = \frac{4.357,20}{1,02^3} = 4.105,89 \text{ €}$$

6. Valore Reale del fabbricato

$$V_R = 651.666,67 - 75.762,72 - 4.105,89 - (19.550,00 - 4.357,20) \cdot \frac{1,03^3 - 1}{0,03 \cdot 1,03^3} = 528.823,06 \text{ €}$$