

ITS CARLO SCARPA - San Donà di Piave - (VE)
GARA NAZIONALE ISTITUTI TECNICI PER GEOMETRI PROGETTO CINQUE
25-26 NOVEMBRE 2010

PROVA SCRITTA DI ESTIMO

È richiesta, oggi, la valutazione del patrimonio costituente il seguente asse ereditario:

1. un appartamento in condominio centrale, in normale stato manutentivo, è attualmente locato ad un canone mensile anticipato di 850,00 €. Le spese della proprietà sono stimate pari al 36% del canone annuo, da considerarsi mediamente anticipate.

È prevista, tra un anno, la cessazione del contratto di locazione in essere al fine di poter dar seguito ad urgenti lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione che dureranno presumibilmente un anno, nel loro complesso.

A trasformazione avvenuta gli uffici ottenuti potranno essere affittati per un complessivo canone mensile anticipato di 1.350,00 €, mentre le spese della proprietà, da considerarsi mediamente anticipate, sono previste pari al 39% del canone annuo.

Per i lavori di ristrutturazione sono previsti i seguenti costi diretti di cantiere:

- 35.000 € all'inizio dei lavori;
- 4.500 € alla fine del periodo di ristrutturazione.

Sono stati individuati i seguenti saggi:

- commerciale $r = 1,6\%$;
- mercantile appartamenti $r_{ca} = 3,92\%$;
- mercantile uffici $r_{cu} = 5,23\%$;

2. Un capannone industriale, completamente ristrutturato di recente, di 500 m², capace di fornire un canone annuo di 13.200,00 € da pagarsi in rate mensili anticipate. Le spese annue a carico della proprietà, da considerarsi mediamente anticipate, sono pari al 38% del canone annuo. ($r = 1,60\%$; $r_c = 6,40\%$).

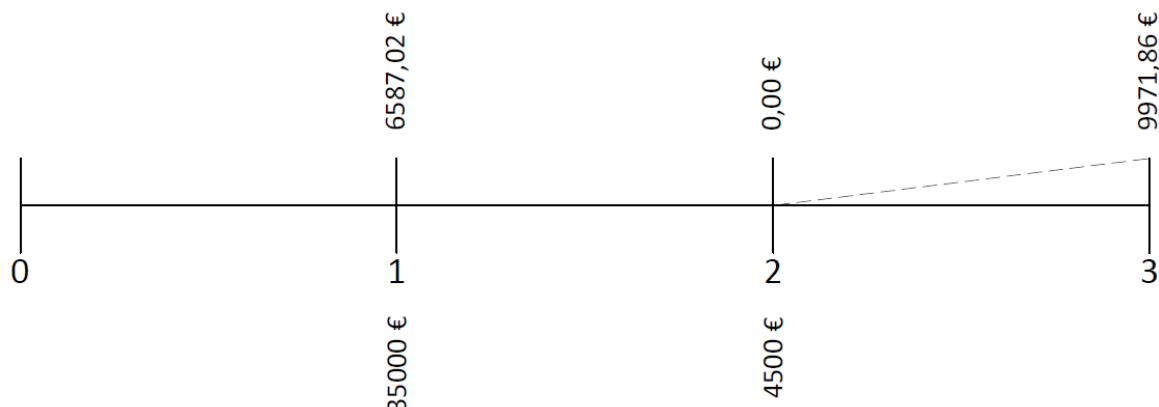
Sull'immobile grava, al momento della valutazione, un mutuo ipotecario estinguibile in quindici anni di 45.000,00 €; al momento della stima è in procinto di scadenza la nona rata semestrale ($r_{mutuo} = 4,20\%$);

3. Un negozio della superficie di 80 m², affittato ad un canone bimestrale anticipato di 36 €/m² ($r = 1,60\%$; $r_c = 5,27\%$).

Gli oneri fondiari ordinari, da considerarsi anticipati, sono pari al 31% del canone annuo.

Soluzione

1. Valore appartamento



1.1. Beneficio fondiario attuale (*destinazione appartamento*)

$$B_{fa} = 850 \cdot (12 + 0,016 \cdot \frac{12+1}{2}) - 0,36 \cdot 12 \cdot 850 \cdot (1 + 0,016 \cdot \frac{6}{12}) = 10288,40 - 3701,38 = 6.587,02 \text{ €}$$

1.2. Beneficio fondiario permanente ordinario (*destinazione ufficio*):

$$B_{fp} = 1350 \cdot (12 + 0,016 \cdot \frac{12+1}{2}) - 0,39 \cdot 12 \cdot 1350 \cdot (1 + 0,016 \cdot \frac{6}{12}) = 16340,40 - 6368,54 = 9.971,86 \text{ €}$$

1.3. Spese di ristrutturazione (costi diretti + costi indiretti o mancati redditi)

(si ipotizza che durante i lavori l'appartamento non verrà affittato pertanto avremo un mancato reddito di 6.587,02 € alla fine del 2° anno)

$$K_0 = \frac{35.000}{1,016} + \frac{4.500}{1,016^2} + \frac{6.587,02}{1,016^2} = 34.448,82 + 4.359,38 + 6.381,19 = 45.189,39 \text{ €}$$

1.4. Valore dell'appartamento trasformato ad ufficio

(considerato che l'ufficio rappresenta l'ordinarietà, il suo valore può essere calcolato nei seguenti modi)

$$\begin{aligned} \text{a) } V &= \frac{9.971,86}{0,0523} - (9.971,86 \times \frac{1,0523^2 - 1}{0,0523 \cdot 1,0523^2} - 6.587,02 \times \frac{1,0392^2 - 1}{0,0392 \cdot 1,0392^2}) - 45.189,39 = \\ &= 190.666,54 - (18.481,53 - 12.438,00) - 45.189,39 = 139.433,62 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{b) } V &= \frac{9.971,86}{0,0523} \times \frac{1}{1,0523^2} + 6.587,02 \times \frac{1,0392^2 - 1}{0,0392 \cdot 1,0392^2} - 45.189,39 = \\ &= 172.185,01 + 12.438,00 - 45.189,39 = 139.433,62 \text{ €} \end{aligned}$$

2. Valore capannone

2.1. Beneficio fondiario:

$$Bf = \frac{13.200}{12} \times (12 + 0,016 \times \frac{12+1}{2}) - 0,38 \times 13.200 \times (1 + 0,016 \times \frac{6}{12}) = 13.314,40 - 5.056,13 = 8.258,27 \text{ €}$$

2.2. Valore ordinario del capannone

$$V_{cap} = \frac{8.258,27}{0,064} = 129.035,47 \text{ €}$$

2.3. Calcolo del debito residuo del mutuo

(si presuppone che le rate siano posticipate)

Saggio semestrale $0,042:2 = 0,021$; *numero rate semestrali posticipate* $15 \cdot 2 = 30$

$$Q_{amm} = 45.000 \frac{0,021 \cdot 1,021^{30}}{1,021^{30} - 1} = 2.036,98 \text{ €}$$

$$D_R = 2.036,98 \cdot 1,021 \frac{1,021^{22} - 1}{0,021 \cdot 1,021^{22}} = 36.341,90 \text{ €}$$

2.4. Valore del capannone all'attualità

$$V_{cap} = 129.035,47 - 36.341,90 = 92.693,57 \text{ €}$$

3. Valore negozio

3.1. Canone bimestrale

$$80 \cdot 36,00 = 2.880,00 \text{ €}$$

3.2. Beneficio fondiario

$$B_{fa} = 2.880 \times (6 + 0,016 \times \frac{6+1}{2}) - 0,31 \times 6 \times 2.880 \times (1 + 0,016) = 17.441,28 - 5.442,51 = \text{€}11.998,77$$

3.3. Valore negozio

$$V_{neg} = \frac{11.998,77}{0,0527} = 227.680,65 \text{ €}$$

4. Valore asse ereditario

$$V_{asse} = 139.433,62 + 92.693,57 + 227.680,65 = 459.807,84 \text{ €}$$