I.I.S.S.
E. MAJORANA GELA

Liceo Artistico: Design Moda - Arti Figurative
Istituto Tecnico: Costruzioni Ambiente Territorio
Trasporti e Logistica Nautico e Aeronautico
Istituto Professionale: Manutenzione Assist. Tecnica – Prod. Industriali
Servizi Socio Sanitari e Odontotecnico
Istruzione degli adulti: Costruzioni Ambiente Territorio (serale)
CLIS00600B

SIMULAZIONE DELLA 2^ PROVA SCRITTA DI ESTIMO
Anno scolastico 2017-18
21 marzo 2018

SVOLTA DALL'ALUNNA **CHIARA CREDARO**
5^A – C.A.T. "Ettore Majorana di Gela"
Docente: prof. **Onofrio Frenda**

STIMA DELLA NUDA PROPRIETA'

TESTO DELLA PROVA SOMMINISTRATO DAL MIUR

Ministero dell'Istruzione dell'Università e della Ricerca

ESAME DI STATO DI ISTRUZIONE SECONDARIA SUPERIORE

Indirizzo: ITCA - COSTRUZIONI AMBIENTE E TERRITORIO

Tema di: ESTIMO

ESEMPIO PROVA

Il candidato svolga la prima parte della prova e risponda a due tra i quesiti proposti nella seconda parte.

Parte prima

Un signora di 70 anni rimasta vedova con due figli, si ritrova proprietaria di un terzo dei seguenti beni.

1. Una villa in cui risiede, della superficie lorda di 300 m^2, con un parco di 1.200 m^2, con vista sul mare, in leggero declivio, dotata alberi di pregio, con accesso da una strada privata della larghezza di 3,50 m; la villa è censita in Categoria A/8 con rendita catastale di € 3.700. Essa è stata realizzata negli anni '70 e si trova in normali condizioni di manutenzione ad esclusione del fatto che devono essere sostituiti la caldaia dell'impianto termico ed i serramenti esterni.

2. Una palazzina di tre piani fuori terra comprendente 6 alloggi e altrettante autorimesse di pertinenza al piano interrato, aventi le seguenti superfici utili (o calpestabili) e le seguenti rendite catastali:

Unità	Piano	Superfici utili (m^2)				R.C. (€)	
		Alloggio	Balconi	Cantina	Autorimessa	alloggio	autorimessa
A	Rialzato	70	10	6	15	540	90
B	Rialzato	90	10	6	15	720	90
C	Primo	85	12	8	15	630	90
D	Primo	95	12	8	15	810	90
E	Secondo	85	12	6	15	630	90
F	Secondo	95	12	6	15	810	90

Gli alloggi sono tutti locati ad uso abitazione con un canone concordato mensile unitario di € 5/m^2 di superficie convenzionale, come stabilito dagli accordi territoriali previsti dalla legge

431/98. La proprietà ha scelto per fini fiscali la cedolare secca sul reddito derivante dalla locazione.

3. Un fondo rustico situato in area collinare della superficie catastale di 13 ha così suddivisi: 12 ha a vigneto con reddito dominicale di € 4.500; 1 ha occupato dai fabbricati rurali, censiti al Catasto in Categoria D/10 (fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola) con rendita catastale di € 10.000 e in Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) con rendita castale di € 1.500. Il valore di costo di ricostruzione di tutti i fabbricati - abitazione, cantina e locali accessori - è pari a € 500.000. Il fondo è affittato ad un canone annuo di € 60.000 suddiviso in due rate semestrali anticipate. Il contratto scadrà fra tre anni e la proprietà intende rinnovarlo ad un canone di € 70.000 da intendersi come medio, ordinario e continuativo.

La signora intende donare ai propri figli la nuda proprietà della sua quota, riservandosene il diritto di usufrutto vita natural durante.

A donazione ricevuta, ciascuno dei figli richiede di sapere, ai fini di inventario patrimoniale, il valore della propria quota di proprietà.

Assumendo opportunamente i dati mancanti, il candidato proceda alla valutazione richiesta.

Parte Seconda

Dovranno essere sviluppati due dei seguenti quesiti, eventualmente avvalendosi delle conoscenze e competenze maturate attraverso le esperienze, qualora effettuate, di alternanza scuola-lavoro, stage e formazione in azienda.

1. Il candidato con riferimento alla valutazione richiesta, dica quali sono i possibili procedimenti di stima per ciascuno dei beni costituenti il patrimonio.

2. Immaginando che vengano danneggiati alberi ornamentali presenti nel giardino della villa descritta al punto 1, il candidato illustri come è possibile la stima del danno.

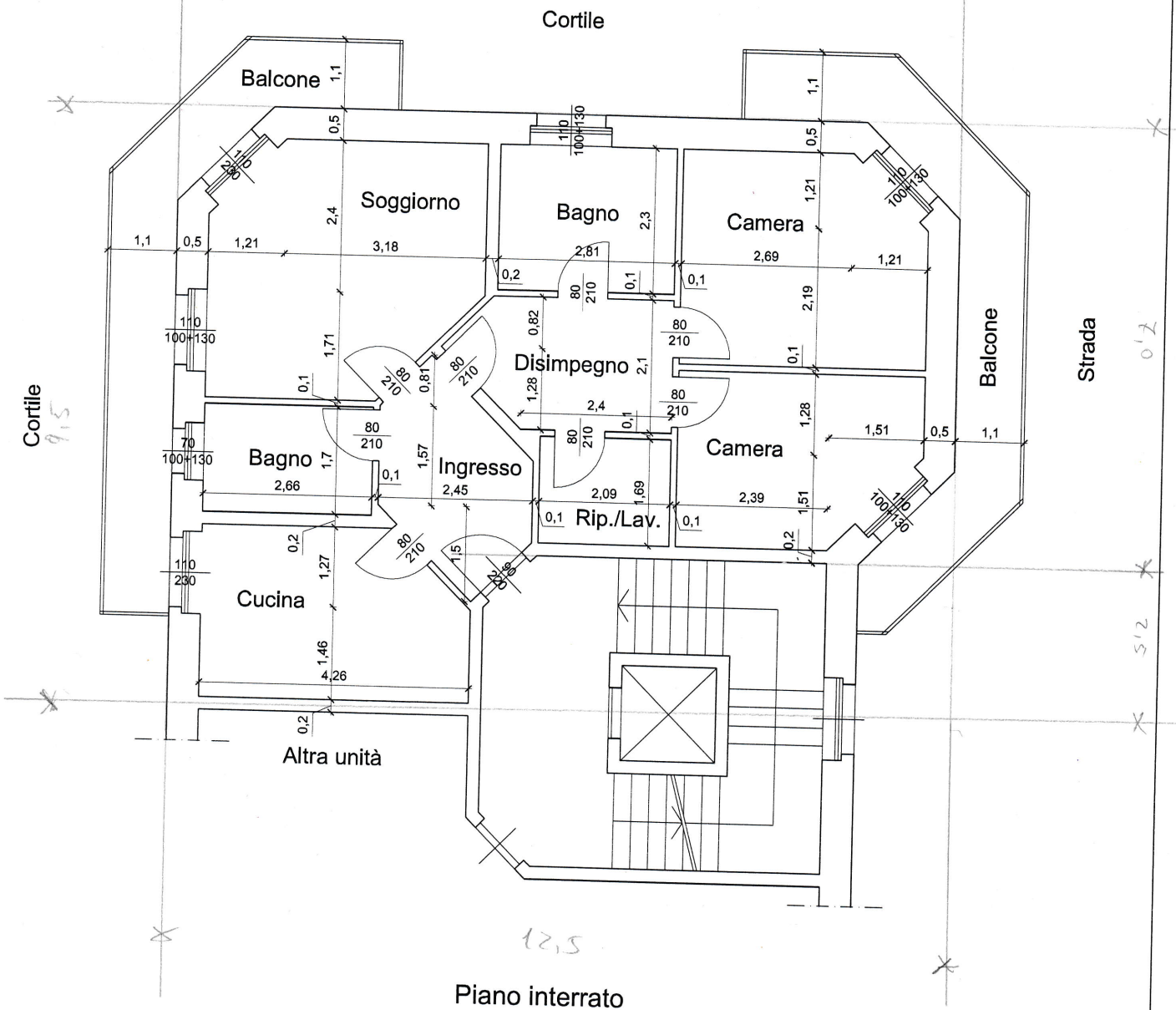
3. Con riferimento alla planimetria (*Allegato 1*) quotata fornita per un'abitazione, se ne determini la rendita catastale sulla base dei seguenti dati: Categoria A/2, classe 3, dimensione del vano utile compresa fra 15-24 m^2, tariffa di rendita catastale € 280/vano. Si determini anche la superficie catastale sulla base del D.P.R. 138/98.

4. Il candidato dica quali valutazioni stanno alla base del giudizio di convenienza di un'opera pubblica e con quali criteri si esprime tale giudizio.

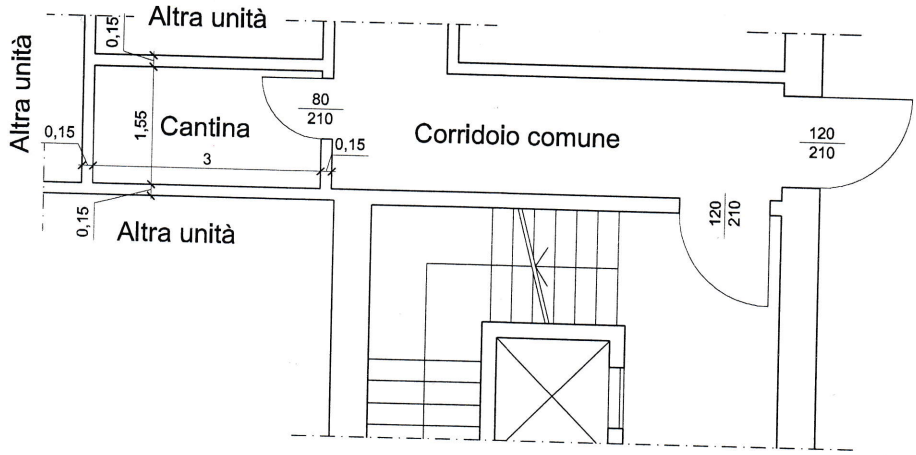
Durata massima della prova: 8 ore. È consentito l'uso di calcolatrice non programmabile, di manuali e prontuari tecnici.
È consentito l'uso del dizionario di lingua italiana.
È consentito l'uso del dizionario bilingue (italiano-lingua del paese di provenienza) per i candidati di madrelingua non italiana.
Non è consentito lasciare l'Istituto prima che siano trascorse 3 ore dalla dettatura del tema.

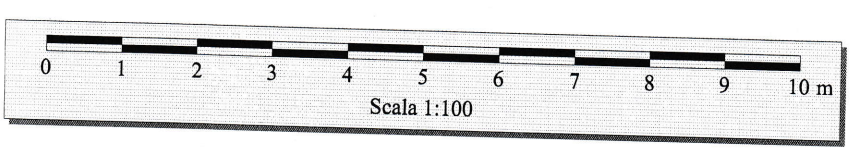
Planimetria dell'unità immobiliare

Piano quarto (5° fuori terra)



Piano interrato





SOLUZIONE

Prima parte

Una signora di 70 anni, rimasta vedova e con due figli, si ritrova proprietaria di un terzo dei beni precedentemente appartenuti al marito. Volendo donare ai due figli la nuda proprietà della sua quota, chiede di conoscerne il valore. Si procede quindi ora al calcolo del valore dei diversi beni.

VILLA

Il primo bene è costituito da una villa di 300 mq, con un parco di 1200 mq, situata in via Battaglia 36, al foglio catastale 57 particella 129, nel comune di Gela. La villa, dotata di alberi di pregio, vista sul mare, in leggero declivio e con accesso da una strada privata di 3,5 m di larghezza, è stata realizzata negli anni 70 e si trova in normali condizioni di manutenzione ad esclusione del fatto che devono essere sostituiti la caldaia dell'impianto termico e i serramenti esterni. Essendoci un mercato attivo nella zona, si decide di trovare il valore dell'immobile attraverso la stima sintetica monoparametrica, e il parametro utilizzato sarà la superficie lorda della villa.

V reale = Vo + aggiunte - detrazioni

Attraverso un'indagine di mercato, rileviamo però che le ville aventi caratteristiche simili alla nostra nella zona posseggono un parco di 400 mq, perciò si andrà poi a calcolare il valore reale della villa aggiungendo al Vo il valore dei restanti 800 mq di parco.

Si riportano ora i prezzi delle ville simili alla nostra (con 400 mq di parco):

Villa	Superficie (mq)	Prezzo (€)
A	315	635.500
B	295	590.000
C	310	620.550
TOT.	**920**	**1.845.550**

Vo Villa (con 400 mq di parco) = (Σprezzi / Σsuperfici) x Superficie X =
(1.895.550/920) x 300 = 601.809,78 €

Dopo aver trovato il valore della villa con 400 mq di parco, si procede al calcolo del valore dei restanti 800 mq (1200 mq – 400 mq) di parco e, attraverso un'indagine di mercato, troviamo che il valore al mq per parchi simili al nostro con alberi di pregio, essendo una caratteristica molto apprezzata dal mercato, è di 40 €/mq.

V parco rimanente (800 mq) = 800 x 40 = 32.000€

Le sostituzioni che andranno effettuate avranno invece un costo di 9.000 €, per quanto riguarda la caldaia, e di 32.000 € per i serramenti, includendo la mano d'opera e il costo dei materiali impiegati per l'intervento.

Si può quindi ora procedere al calcolo del valore reale della villa:

V reale = V villa + V parco restante – caldaia – serramenti =
601.809,70 + 32.000 – 9000 - 32.000 = **592.809,70€**

PALAZZINA

Il secondo bene è invece composto da una palazzina situata in via Gorgia 15 al foglio catastale 124 particella 72 nel comune di Gela. Il palazzo è costituito da tre piani fuori terra comprendenti 6 alloggi a altrettante autorimesse situate nel piano interrato. Per calcolare il valore della palazzina si utilizzerà la stima del valore di capitalizzazione dei redditi per ogni singola Unità immobiliare, che consiste nel calcolare il valore di ogni singolo appartamento portando al momento della stima tutti i redditi futuri che è in grado di fornire. Successivamente si andranno a sommare i valori di tutti i singoli appartamenti per poter trovare il valore dell'intera palazzina. Il testo ci impone di calcolare il Bf attraverso la superficie convenzionale che si ottiene correggendo le superfici utili mediante dei coefficienti che tengono conto dell'appetibilità dei singoli beni in funzione della destinazione d'uso, della loro posizione e del tipo di pertinenza:

beni	coefficiente
Alloggio posto al piano rialzato	0,90
Alloggio posto al primo piano	1,00
Alloggio posto al secondo piano	1,10
Balcone	0,30
Autorimessa	0,50
Cantina	0,30

Si procede ora al calcolo del valore di ogni singolo appartamento, tenendo conto che il canone di affitto mensile ordinario, imposto dal testo, è pari a 5 €/mq di superficie convenzionale.
Attraverso un'indagine di mercato effettuata tra gli istituti bancari nella zona, si rileva un saggio bancario del 5% mentre attraverso il rapporto $\sum$ benefici / $\sum$ prezzi dei beni simili ai nostri, recentemente compravenduti nella zona, si evince un saggio di capitalizzazione del 3% .
Sempre attraverso l'indagine di mercato si è constatato che le spese di parte padronale (Spp), composte da quota di reintegrazione, quota di manutenzione ordinaria e straordinaria, IMU, IRPEF cedolare secca, quota per sorveglianza, perdite per sfitto e inesigibilità ammontano al 26 % Rpl.

- Appartamento A:

Sup. convenzionale = 70 x 0,90 + 10 x 0,30 + 6 x 0,30 + 15 x 0,50 = 75,30 mq

Canone mensile = 75,30 x 5 = 376,50 €

Rpl = 376,50 x (12 + 0,05 x (12+1/2)) = 4.640,36 €

Spp = 26 % di 4.640,36 = 1.206,49 €

Bf = Rpl – Spp = 4.640,36 -1.206,49 = 3.433,87 €

Vapp.A = Bf/icap = 3.433,87/0,03 = <u>114.462,33€</u>

- Appartamento B:

Sup. convenzionale = 90 x 0,90 + 10 x 0,30 + 6 x 0,30 + 15 x 0,50 = 93,30 mq

Canone mensile = 93,30 x 5 = 466,50 €

Rpl = 466,50 x (12 + 0,05 x (12+1/2)) = 5.749,61 €

Spp = 26 di 5.749,61 = 1.494,90 €

Bf = Rpl – Spp = 5.749,61 – 1.494,90 = 4.254,90 €

Vapp.B = Bf/icap = 4.254,71/0,03 = <u>141.823,66 €</u>

- Appartamento C:

Sup. convenzionale = 85 x 1,00 + 12 x 0,30 + 8 x 0,30 + 15 x 0,50 = 98,50 mq

Canone mensile = 98,50 x 5 = 492,50 €

Rpl = 492,50 x (12 + 0,05 x (12+1/2)) = 6.070,06 €

Spp = 26 % di 6.070,06 = 1.578,21 €

Bf = Rpl – Spp = 6.070,06 – 1.578,21 = 4.491,84 €

Vapp.C = Bf/icap = 4.491,84/0,03 = <u>149.728,00€</u>

- Appartamento D:

Sup. convenzionale = 95 x 1,00 + 12 x 0,30 + 8 x 0,30 + 15 x 0,50 = 108,50 mq

Canone mensile = 108,50 x 5 = 542,50 €

Rpl = 542,50 x (12 + 0,05 x (12 + 1/2)) = 6.686,31 €

Spp = 26 % di 6.686,31 = 1.738,44.€

Bf = Rpl – Spp = 6.686,31 – 1.738,44 = 4.947,87.€

Vapp.D = Bf/icap = 4.947,87/0,03 = <u>164.928,98.€</u>

- Appartamento E:

Sup. convenzionale = 85 x 1,10 + 12 x 0,30 + 6 x 0,30 + 15 x 0,50 = 106,40 mq

Canone mensile = 106,40 x 5 = 532,00 €

Rpl = 532,00 x (12 + 0,05 x (12 + 1/2)) = 6.556,90 €

Spp = 26 % di 6.556,90 = 1.704,79 €

Bf = Rpl – Spp = 6.556,90 – 1.704,79 = 4.852,10 €

Vapp.E = Bf/icap = 4.852,10/0,03 = <u>161.732,86 €</u>

- Appartamento F:

Sup. convenzionale = 95 x 1,10 + 12 x 0,30 + 6 x 0,30 + 15 x 0,50 = 114,40 mq

Canone mensile = 114,40 x 5 = 587,00 €

Rpl = 587,00 x (12 + 0,05 x (12 + 1/2)) = 7.234,77 €

Spp = 26 % di 7.234,77 = 1.881,04 €

Bf = Rpl – Spp = 7.234,77 – 1.881,04 = 5.353,72 €

Vapp.F= Bf/icap = 5.353,72/0,03 = <u>178.457,61 €</u>

Avendo trovato il valore di ogni singolo appartamento, si può ora procedere al calcolo del valore dell'intera palazzina, che si troverà sommando i diversi valori degli appartamenti.

Vpalazina = VappA + VappB + VappC + VappD + VappE + VappF =

114.462,33+414.823,66+149.728,00+164.928,98+141.736,86+178.457,61 = **911.137,44 €**

FONDO RUSTICO

L'ultimo bene di cui si andrà a calcolare il valore è un fondo rustico, situato al foglio catastale 194 particella 82 nel comune di Gela. Il fondo è composto da 12 ettari coltivati a vigneto e da 1 ettaro occupato da fabbricati rurali e da un fabbricato A/3 utilizzato come abitazione dall'imprenditore. Il fondo attualmente è affittato ad un canone annuo di 60.000 €, comprendente tutto il vigneto e i fabbricati (rurali e di civile abitazione). Ma da un'indagine di mercato si è rilevato che il canone attuale non è ordinario e alla scadenza del contratto potrà essere affittato a 70.000 € all'anno. Il valore del fondo verrà calcolato tramite il probabile valore di capitalizzazione, e in questo caso le spese di parte padronale (quota di reintegrazione, quota di manutenzione ordinaria e straordinaria, spese per sorveglianza, perdite per sfitto e inagibilità, IMU), attraverso un'indagine di mercato, risultano pari al 21% del Rpl.

Attraverso un'indagine di mercato effettuata tra gli istituti bancari nella zona si rileva un saggio bancario del 5% mentre attraverso il rapporto $\sum$ benefici / $\sum$ prezzi dei beni simili ai nostri, recentemente compravenduti nella zona, si evince un saggio di capitalizzazione del 3% .

Rpl = (70.000/2) x (2 + 0,0 5x (2+1/2)) = 72.625,00 €

Spp = 21 % di Rpl = 72.625,00 x 0,21 = 15.251,25 €

Bf = Rpl – Spp = 72.625,00 – 15.251,25 = 57.373,75 €

V fondo = Bf / icap = 57.373,75/0,03 = 1.912.458,33€

Essendo però attualmente affittato ad un canone di 60.000,00 €, e venendo affittato a 70.000,00 € solo tra 3 anni, bisogna ora calcolare la perdita economica (redditi transitori negativi).

$$\text{Perdita} = 10.000{,}00 \times \frac{(1+0{,}05)^3 - 1}{(1+0{,}05)^3 \times 0{,}05} = 27.232{,}48\ €$$

V reale fondo = V fondo – Perdita = 1.912.458,33 - 27.232,48 = **1.885.225,85 €**

Avendo ora il valore di tutti i beni, si procede al calcolo del valore totale dei beni posseduti.

V totale = V villa + V palazzina + V fondo =
592.809,70 + 911.137,44 + 1.855.225,85 = **3.359.172,99 €**

V proprietà = V totale / 3 = 3.359.172,99/3 = 1.119.724,33 €

V spettante ad ogni figlio = V proprietà/2 = 1.119.724,33/2 = **559.862,16** €

Dal testo si evince che la signora intende donare ai propri figli la nuda proprietà (Vnp) riservandosi il diritto di usufrutto vita natural durante e ci chiede di calcolare il valore patrimoniale spettante a ciascun figlio.
Il valore della Vnp sarà uguale al valore ordinario del bene, anticipato al momento della stima, meno la quota di reintegrazione e di manutenzione straordinaria che il nuovo proprietario dovrà sostenere per tutta la durata dell'usufrutto.
Tramite indagine di mercato troviamo che la quota di manutenzione e di reintegrazione dei beni incide per l' 1% del valore.

Q manutenzione/reintegrazione = 1% di 559.862,16 = 5.598,62 €

Sempre tramite indagine, si evince che l'età media per le donne nella zona è di 85 anni, pertanto la nuda proprietà si andrà a calcolare su 15 anni (85-70).

$$\text{Vnp} = \frac{559.862{,}16}{(1+0{,}05)^{15}} - 5.598{,}62 \times \frac{(1+0{,}05)^{15} - 1}{(1+0{,}05)^{15} \times 0{,}05} = \mathbf{211.191{,}51€}$$

Si è così calcolata il valore della nuda proprietà spettante a ciascun figlio.

Seconda parte

QUESITO N°1

Il procedimento di stima utilizzato per la villa è quello della stima sintetica monoparametrica. Infatti, essendoci un mercato attivo, è possibile confrontare il nostro bene con altri aventi caratteristiche simili al nostro nella zona. Il parametro che si è deciso di usare è quello della superficie convenzionale. Il valore della villa è stato trovato tramite la formula (Σprezzi / Σsuperfici) x Superficie X . I procedimenti di stima che invece sono stati utilizzati per la palazzina sono la stima analitica, attraverso il probabile valore di capitalizzazione, per trovare i singoli valori delle Unità Immobiliari e quella sintetica per valori tipici per valutare l'intera palazzina. Il valore di ogni appartamento si troverà capitalizzando, al momento della stima, tutti i redditi futuri prodotti dall'appartamento (Bf). Infine, il procedimento di stima utilizzato per il fondo rustico è il probabile valore di capitalizzazione, che consiste nel portare al momento della stima i redditi futuri che il fondo fornirà.

Un secondo procedimento estimativo che si poteva utilizzare, per la stima della villa e della palazzina, poteva essere il valore catastale che consiste nel moltiplicare il reddito catastale (R.C.) per dei coefficienti, ma in questo caso andremmo a trovare un valore legale non un valore di mercato.

Mentre per la stima del fondo, visto che il testo ci fornisce il costo di ricostruzione dei fabbricati, si potrebbe usare il probabile valore di mercato del vigneto con i fabbricati ordinari (l'incidenza dei fabbricati per questo tipo di coltura è di circa 15.000 €/ha) e aggiungere la differenza del costo di ricostruzione dei fabbricati.

Valore del fondo = Valore del vigneto + (500.000 – 15.000 x 12)

QUESITO N°2

Per la stima di alberi ornamentali si può procedere con la stima diretta se l'albero è reperibile sul mercato, in questo caso la stima corrisponde alla spesa necessaria per l'acquisto e la messa in opera. Nel caso in cui l'albero presenta diversi anni (es. 20 anni) e sul mercato possiamo trovare al massimo piante con un'età non superiore a 5 anni, si procederà con la stima indiretta che consiste nella somma delle seguenti spese:

a) Costo dell'albero reperibile dal vivaio comprensivo della messa in opera;
b) Si posticipa, utilizzando un opportuno saggio di interesse, il suddetto costo per il numero di anni necessari affinché l'albero raggiunga la dimensione desiderata (nel nostro es. 15 anni);
c) L'accumulazione finale delle spese ordinarie per il mantenimento della pianta (potatura, concimazione, trattamenti antiparassitari ecc.)
d) Il danno arrecato alla villa per mancata possibilità di poter usufruire della sua presenza, qualora si trattasse di piante di pregio che avrebbero aumentato l'appetibilità della villa nel suo insieme.

QUESITO N°3

Dai dati del testo si evince che i vani utili devono avere una superficie compresa fra 15-24 mq. Quelli con una superficie inferiore, vengono considerati accessori diretti (1/3 di vano), mentre la cantina fa parte degli accessori indiretti (1/4 di vano).

Bagno 1	1/3 vano
Bagno 2	1/3 vano
Camera 1	1/3 vano
Camera 2	1/3 vano
Ripostiglio/	1/3 vano

Lavanderia	
Cucina	1/3 vano
Ingresso	1/3 vano
Soggiorno	1 vano
Cantina	1/4 vano

N° vani = 1 + 7 x 0.33 + 1 x 0.25 = 3,58 ---> 4 vani

Rendita catastale = 4 x 280 = **1.120 €**

Calcolo della superficie catastale

La superficie catastale comprende: superfici calpestabili, superficie dei muri interni ed esterni fino a 50 cm, balconi nella misura del 30% fino a 25 mq.

Sup. appartamento con muri = (12,5 x 9,5) - (1,125 x 3) - (2,5 x 7,5) + ((0,5 x0,5)/2) = 96,75 mq

Balconi = 26 x 1,10 = 28,60 mq

Calcolo della superficie catastale dei balconi:

- fino a 25 mq il 30% ---> 25 x 0,30 = 7,50 mq
- la parte eccedente al 10% ---> (28,60 - 25) x 0,10 = 0,36 mq

Cantina = 1,85 x 3,30 = 3,60 mq x 0,25 = 0,90 mq

Sup. catastale complessiva = 96,75 + 7,50 + 0,36 + 0,90 = 105,51 mq --->**106 mq**

QUESITO N°4

Qualsiasi opera pubblica che venga fatta comporta l'impiego di risorse, pertanto presenta aspetti positivi (benefici) e aspetti negativi (costi). La messa a confronto di questi aspetti contrapposti costituisce il procedimento generalmente valido e utilizzato per giudicare la convenienza dell'opera. Tale procedimento è chiamato **analisi costi-benefici.**

Sia i Benefici che i Costi potranno essere determinati attraverso procedimenti diretti e indiretti.

Il giudizio di convenienza potrà essere espresso mettendo a confronto i benefici e i costi, uno dei criteri utilizzati può essere il **VALORE ATTUALE NETTO (VAN)** che consiste nel fare la differenza **attualizzata** fra benefici e costi.

$$\mathbf{VAN} = \sum_{n}^{0} \mathbf{Benefici} - \sum_{n}^{0} \mathbf{Costi}$$

Per un progetto senza alternative, la convenienza si ha quando la sommatoria dei benefici è superiore alla sommatoria dei costi $VAN \geq 0$

Se vi sono diversi progetti alternativi, il più conveniente sarà quello con il VAN massimo.