



## 2<sup>A</sup> SIMULAZIONE DELLA PROVA DI ESAME DI ESTIMO

Anno scolastico 2009-10

^^

SVOLTA DA  
**DI BARTOLO AMBRA**  
( alunna della 5<sup>A</sup>C - ITG "Ettore Majorana di Gela")  
Docente: prof. **Onofrio Frenda**

^^

### TESTO

#### **VALUTAZIONE E SUDDIVISIONE DI UN ASSE EREDITARIO**

Allo studio "5<sup>A</sup>AC" viene affidato l'incarico di valutare un asse ereditario e di procedere alla divisione ereditaria fra gli eredi.

L'asse ereditario è costituito dai seguenti beni:

- Un appartamento affittato ad un canone semestrale anticipato di € 2.650;
- Un fondo rustico avente la superficie totale di 13 ettari.  
Da un'indagine di mercato, su fondi simili al nostro recentemente oggetto di compravendita, sono stati rilevati i seguenti prezzi:

- a) fondo A di 15 ettari al prezzo di € 460.000;
- b) fondo B di 14 ettari al prezzo di € 474.000;
- c) fondo C di 9 ettari al prezzo di € 400.000.
- Uno studio professionale di 75 mq, ubicato in zona centrale, da ristrutturare parzialmente in tutte le componenti interne (la pavimentazione è molto usurata, due pareti hanno subito danni per percolazione e sono da rifare l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento).
- Titoli della "Energi", quotati 98,50 tel quel, del valore nominale di € 28.000;
- Un deposito su c/c, comprensivo di interessi, per un valore di € 12.500;
- Un garage con accesso autonomo, ubicato in zona semi-centrale, capace di contenere tre auto;
- Il de cuius, mentre era in vita, aveva fatto una donazione di € 25.000 ad un'amica.
- Un mutuo ipotecario gravante sul fondo, di originarie € 80.000, da estinguersi in 7anni al saggio del 6% con delle rate trimestrali posticipate, delle quali, il 20 maggio, è stata pagata la 12<sup>A</sup> rata. L'apertura della successione è il 13 luglio dello stesso anno.

Il candidato, dopo aver completato la descrizione dei beni riportati, giustificati i criteri estimativi adottati e ipotizzato tutte le altre condizioni utili alla valutazione dell'asse ereditario, proceda alla sua divisione tra gli eredi successori legittimi, coniuge due figli e una figlia, tenendo presente che:

- a) il figlio A aveva già ricevuto in donazione, 5 anni prima, una macchina del valore di € 28.000 e valutata, alla data di apertura della successione, € 13.000;
  - b) la figlia in occasione del suo matrimonio aveva avuto una dote di € 55.000 oltre l'ordinarietà;
- Il de cuius, con il testamento, dispone (anche oltre la quota legittima): al coniuge l'appartamento, i titoli e il garage; al figlio A il fondo; al figlio B nulla; alla figlia lo studio e il contante.

^^

*N.B Durata della prova ore cinque  
è proibito uscire o andare in bagno prima delle prime tre ore della prova  
è ammesso l'uso di manuali tecnici e della calcolatrice.*

## INTERPRETAZIONE DEL TESTO

Dal testo si evince chiaramente che lo scopo della stima è quello di valutare un asse ereditario e procedere alla sua divisione con la formazione delle quote di diritto e di fatto.

Trattasi di una successione testamentaria con evidente lesione di legittima, la volontà del testatore è quella di non lasciare nulla al figlio B, pertanto si dovrà procedere alla sua reintegrazione.

La risoluzione potrebbe essere così articolata:

- 1) Descrizione di tutti i beni formanti l'asse ereditario con valutazione;
- 2) Calcolo delle quote legittime;
- 3) Reintegrazione delle quote legittime lese;
- 4) Ricostruzione delle quote di diritto;
- 5) Formazione delle quote di fatto.

## RISOLUZIONE

Allo studio "5^AC" viene affidato l'incarico di valutare un asse ereditario e di procedere alla divisione ereditaria fra gli eredi.

### 1) L'asse ereditario è costituito dai seguenti beni:

- Un **appartamento**, facente parte di un condominio denominato "Manfria", ubicato nel comune di Gela (CL) in periferia e intestato all'attuale proprietario, foglio mappale n°127, particella 115 sub 4. Nei dintorni di esso possiamo trovare negozi, scuole, posta, uffici ecc.....

Il fabbricato confina a Nord con una via pubblica mentre a Sud con altri edifici simili al nostro.

L'appartamento viene affittato ad un canone semestrale anticipato di € 2.650 (affitto ordinario nella zona) pertanto si procede con la stima analitica. Il criterio estimativo che verrà utilizzato sarà il probabile valore di capitalizzazione  $V_0 = Bf/r$ , pertanto occorre calcolare il Bf e il saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione medio in zona, relativo a beni simili al nostro, scaturito dal rapporto  $\sum Bf / \sum V$  è del 3%, mentre il saggio bancario utilizzato dagli istituti bancari della zona è del 5%.

#### Calcolo del Bf

$$Bf = RPL - SPP$$

$$RPL = \text{canone annuo} + \text{interessi}$$

$$RPL = \text{rata} \left( N + r \frac{N + 1}{2} \right) = 2.650 \left( 2 + 0,05 \frac{2 + 1}{2} \right) = 5.498,75 \text{ €}$$

Le spese di parte padronale (SPP) medie ordinarie nella zona, per beni simili al nostro, ammontano al 18% del RPL e sono: quota di reintegrazione, manutenzione e assicurazione, ICI, IRPEF, sfitto, inesigibilità .....

$$SPP = RPL \times 18\% = 5.498,75 \times 0,18 = 989,775 \text{ €}$$

$$Bf = RPL - SPP = 5.498,75 - 989,775 = 4.508,975 \text{ €}$$

$$V_0 = Bf / r = 4.508,975 : 0,03 = \mathbf{150.299,17 \text{ €}}$$

- Un **fondo rustico** ubicato in contrada Macchitello, sito nel comune di Gela, provincia di Caltanissetta. Dista 5,5 Km dal centro comunale a cui è collegato dalla strada statale 115 bis. Confina a nord con la strada statale e a est con la strada comunale, a sud-ovest con proprietà private. Il fondo è di forma rettangolare, ha una giacitura collinare con pendenza media del 15% ed è esposto prevalentemente a sud-ovest. E' caratterizzato da un clima tipo mediterraneo, con inverni poco rigidi ed estati calde. Ha una superficie di 13 Ha. Attraverso un'indagine di mercato su fondi simili al nostro, recentemente oggetto di compravendita, sono stati rilevati i seguenti prezzi:

- a) fondo A di 15 ettari al prezzo di € 460.000;
- b) fondo B di 14 ettari al prezzo di € 474.000;
- c) fondo C di 9 ettari al prezzo di € 400.000.

Pertanto si procederà con la stima sintetica comparativa utilizzando come parametro tecnico la superficie.

$$V_o = \frac{\sum V}{\sum p} \times p = \frac{1.334.000 \text{ €}}{38 \text{ Ha}} \times 13 \text{ Ha} = \mathbf{456.368,42 \text{ €}}$$
 (valore ordinario)

Sul fondo grava un mutuo ipotecario pertanto, per calcolare il valore reale, si dovrà calcolare il debito residuo e detrarlo dal valore ordinario.

#### Calcolo del debito residuo

Sul fondo grava un mutuo di originarie 80.000 € da estinguersi in 7 anni al saggio del 6%, con delle rate quadrimestrali posticipate, delle quali, il 20 maggio è stata pagata la 12<sup>a</sup> rata, l'apertura della successione è il 13 luglio dello stesso anno.

Il numero delle rate complessive è 21 (7anni x 3 rate ogni anno) mentre il saggio quadrimestrale è del 2% (6% : 3).

Prima si calcola l'importo della rata quadrimestrale, dopo l'accumulazione iniziale delle rate ancora da pagare e, infine, si porta il debito residuo alla data della successione.

$$\text{Rata} = 80.000 \frac{0,02 \times 1,02^{21}}{1,02^{21} - 1} = 4.702,78 \text{ €}$$

Debito residuo al 20 maggio quando è stata pagata la 12<sup>a</sup> rata

$$\text{DR} = 4.702,78 \frac{1,02^9 - 1}{0,02 \times 1,02^9} = 38.385,2 \text{ €}$$

$$\text{DR al 13 luglio} = 38.385,2 (1 + 0,05 \times 53/360) = \mathbf{38.667,76 \text{ €}}$$

$$\text{Valore reale del fondo} = V_o - \text{DR} = 456.368,42 - 38.667,76 = \mathbf{417.700,66 \text{ €}}$$

- Uno **studio professionale** di 75 mq, da ristrutturare, ubicato nella zona centrale.

Attraverso un'indagine di mercato abbiamo riscontrato beni simili al nostro, che recentemente sono stati oggetto di compravendita, con un prezzo unitario di circa 2.600 € al mq, ricavato dal rapporto  $\sum V / \sum \text{mq}$ . Il valore reale sarà uguale al valore ordinario meno le spese di ristrutturazione.

$$V_o = 75 \text{ mq} \times 2.600 \text{ €/mq} = 195.000 \text{ €}$$

Il bene oggetto di stima dovrà essere ristrutturato parzialmente in tutte le sue componenti interni, cioè pavimentazione, due pareti, impianto idrico, elettrico e di riscaldamento. Tutte queste spese di manutenzione, calcolate attraverso un computo metrico estimativo, ammontano a 45.000 €

$$\text{Valore reale} = V_o - S_p = 195.000 - 45.000 = \mathbf{150.000 \text{ €}}$$

- **Titoli** della "Energip", quotati 98,50 tel quel, del valore nominale di 28.000 €

$$\text{Titoli} = 28.000 \times 0,985 = \mathbf{27.580 \text{ €}}$$

- Un **garage** con accesso autonomo, ubicato in zona semi-centrale, capace di contenere tre auto.

Il bene è di forma quadrata con lato di 10 mq, con una superficie complessiva di 100 mq.

Attraverso un'indagine di mercato abbiamo riscontrato beni simili al nostro che recentemente sono stati oggetto di compravendita e sono stati rilevati i seguenti prezzi:

garage A	90 mq	a	100.000 €
garage B	120 mq	a	135.000 €
garage C	135 mq	a	150.000 €

Si procederà con la stima sintetica comparativa utilizzando come parametro tecnico la superficie.

$$V_o = \frac{\sum V}{\sum mq} \times mq = \frac{385.000 \text{ €}}{345 \text{ mq}} \times 100 \text{ mq} = \mathbf{111.594,20 \text{ €}}$$
 (valore ordinario)

- Un **deposito** su c/c comprensivo di interessi per un valore di **12.500 €**

Il de cuius mentre era in vita aveva:

- a) Fatto una donazione di € 25.000 ad un'amica;
- b) Donato una macchina al figlio A, valutata € 13.000 al momento della successione;
- c) Dato alla figlia, in occasione del suo matrimonio, una dote di € 55.000 oltre l'ordinarietà.

Calcolo dell'asse ereditario netto

Appartamento	€ 150.299,17
Fondo rustico	€ 417.700,66
Studio professionale	€ 150.000,00
Titoli	€ 27.580,00
Garage	€ 111.594,20
Donazione all'amica	€ 25.000,00
Donazione macchina al figlio A	€ 13.000,00
Donazione alla figlia	€ 55.000,00
-----	
Totale Asse Ereditario Netto	€ 962.674,03

## 2) Determinazione delle quote legittime

Trattasi di una successione testamentaria

Il C.C. prevede per il coniuge  $\frac{1}{4}$  del patrimonio, per i figli  $\frac{1}{2}$  da dividere in parti uguali e una quota disponibile di  $\frac{1}{4}$ .

Quota legittima del coniuge =  $\frac{1}{4}$  962.674,03 = 240.668,51 €

Quota legittima dei figli =  $\frac{1}{2}$  962.674,03 = 481.337,02 : 3 = 160.445,67 € per figlio

Quota disponibile =  $\frac{1}{4}$  962.674,03 = 240.668,51 €

## 3) Reintegrazione delle quote legittime lese

Dal testamento si evince che la quota legittima del figlio B è stata lesa (la volontà del testatore era di non dare nulla), quindi si dovrà procedere alla sua reintegrazione.

La quota da reintegrare al figlio B è uguale alla quota legittima 160.445,67 €.

Tale quota verrà prelevata dagli eredi in proporzione alla somma ricevuta oltre la quota legittima (rispettando in parte la volontà del de cuius nel suddividere l'eredità).

Calcolo delle quote eccedenti la legittima.

Coniuge = appartamento + titoli + garage – legittima	
= 150.299,17 + 27.580,00 + 111.594,20 – 240.668,51 =	<b>48.804,86 €</b>
Figlio A = fondo + macchina – legittima = 417.700,60 + 13.000 – 160.445,67 =	<b>270.254,99 €</b>
Figlia = studio + contante + donazione – legittima	
= 150.000 + 12.500 + 55.000 – 160.445,67 =	<b>57.054,33 €</b>
-----	
Totale delle quote eccedenti la legittima	<b>376.114,18 €</b>



## 5) Determinazione delle quote di fatto

Beni	Valore (€)	EREDI				
		Coniuge	Figlio A	Figlio B	Figlia	Amica
Appartamento	150.299,17	150.299,17	-	-	-	-
Fondo rustico	417.700,66	-	417.700,66	-	-	-
Studio	150.000,00	-	-	-	150.000,00	-
Titoli	27.580,00	27.580,00	-	-	-	-
Garage	111.594,20	111.594,20	-	-	-	-
Contante	12.500,00	-	-	-	12.500,00	-
Donazione	25.000,00	-	-	-	-	25.000,00
Macchina	13.000,00	-	13.000,00	-	-	-
Dote > ordin.	55.000,00	-	-	-	55.000,00	-
Totale	962.674,03	289.473,37	430.700,66	0,00	217.500,00	25.000,00
Q/ diritto		268.653,82	315.413,21	160.445,67	193.161,33	25.000,00
Conguaglio		- 20.819,55	-115.287,45	+160.445,67	- 24.338,67	- 0,00

Tutti gli eredi accettano questa proposta e firmano per accettazione.

Coniuge \_\_\_\_\_  
Figlio A \_\_\_\_\_  
Figlio B \_\_\_\_\_  
Figlia \_\_\_\_\_

IL TECNICO