



Liceo Artisti
co:



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

maggio 2018

^^

SVOLTA DALGLI ALUNNI

CREDARO CHIARA e MORELLO NICHOLAS

5^A – C.A.T. “Ettore Majorana di Gela”

Docente: prof. **Onofrio Frenda**

^^

STIMA DELL'ASSE EREDITARIO CON FORMAZIONE DELLE QUOTE DI FATTO

^^

TESTO DELLA PROVA

FORNITA

DAL MIUR

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

Sia da valutare un asse ereditario costituito dai seguenti beni:

- a) un'abitazione di medie dimensioni posta in un condominio, dotata di un balcone e di una cantina e situata nella zona storica del Comune;
- b) una villetta unifamiliare di 2 piani, con giardino medio-piccolo e box auto;
- c) un'area edificabile di 600 m² situata in una zona periferica, ma ormai ampiamente edificata ad uso residenziale; sull'area insistono ruderi da abbattere relativi ad un vecchio casolare avente una base di 8 x 6 m; in tale zona sono vigenti indici di edificabilità (1,8), di copertura (35%) e di altezza massima (3 piani).

L'asse ereditario si completa con la presenza di un deposito in conto corrente di euro 65.000.

Il candidato posizioni gli immobili in zone di sua conoscenza, che vanno specificate, e descriva in modo sintetico le caratteristiche di ciascuno. Ogni immobile deve avere almeno una caratteristica straordinaria. I fabbricati vanno dimensionati e va eseguito il calcolo della superficie commerciale. Ogni scelta, tecnica o economico-estimativa, che il candidato compie nello svolgimento del suo lavoro, va adeguatamente spiegata e motivata.

Dopo la valutazione il candidato illustri un'ipotesi di divisione dell'asse ereditario, sapendo che gli eredi sono tre e con pari diritti: calcoli quindi le relative quote di diritto e di fatto di ciascun erede, evidenziando le possibili compensazioni.

Parte Seconda

- 1) Il candidato ipotizzi i dati catastali di uno dei fabbricati e dell'area edificabile e riproduca in modo schematico la visura catastale di ciascuno.
- 2) Il candidato, nell'ipotesi di interventi di restauro/ammodernamento della cucina di una delle due abitazioni, esegua un breve computo metrico estimativo in relazione all'opera da eseguire.
- 3) Il candidato, nell'ipotesi sia presente un'ipoteca per debito residuo su uno degli immobili, ipotizzi i dati necessari per la ricerca della quota d'ammortamento del debito e per il calcolo del debito residuo al momento di stima; i calcoli vanno sempre accompagnati da spiegazioni logico-matematiche e da indicazioni tecnico-economiche.
- 4) Il candidato illustri una tecnica di ingegneria naturalistica per un intervento in una zona collinare a rischio idrogeologico, elencando le operazioni necessarie e i materiali da utilizzare, in vista di un successivo computo metrico estimativo dell'opera.

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.

| | |
|--|--|
| |  <p>Liceo Artisti co:</p> <p>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</p>  |
|--|--|

PRIMA PARTE

Essendo stata richiesta la valutazione di un asse ereditario, si proceda al calcolo dei valori dei tre beni che lo compongono.

- Il primo bene (a) è composto da un'abitazione di 95 m² posta in un condominio, dotata di un balcone di 19m² e di una cantina di 15m²

E' situata nella zona storica del comune di Gela, in via Olanda 17 al foglio mappale 24 particella 112, sub 4.

L'abitazione è formata da un bagno, due camere da letto (una matrimoniale e una singola) salotto e cucina

Attraverso un'indagine di mercato si è constatato che c'è un mercato attivo e il parametro utilizzato è la superficie commerciale, pertanto procediamo nel suo calcolo

Coefficienti per il calcolo delle superficie commerciale

Balcone = 0.25

Cantina = 0.30

Sapendo che l'incidenza dei muri (sia divisorii che perimetrali) è il 12% della superficie calpestabile dell'abitazione, si procede ora al calcolo della superficie commerciale

Superficie commerciale = $95 \times 1,12 + 12 \times 0,25 + 15 \times 0,30 = 113,90 \text{ m}^2$

Attraverso un'indagine di mercato effettuata nella zona, si è constatato che le abitazioni recentemente compravendute aventi caratteristiche simili alla nostra hanno un valore di 1200 €/m², adesso si può procedere al calcolo del valore effettivo dell'appartamento.

Valore appartamento = $113,90 \times 1.200 = 136.680,00\text{€}$

Il nostro appartamento presenta però una caratteristica straordinaria rispetto agli altri nella zona, che consiste nella sostituzione degli infissi.

Il costo della sostituzione ad infisso, comprensivo di materiali e manodopera, risulta di 900€ ed avendo noi 6 infissi, il costo complessivo risulta di 5400€

Costo sostituzione infissi = $900 \times 6 = 5.400\text{€}$

Si calcola ora il valore reale dell'abitazione

Valore reale = $136.680 - 5.400 = 131.280,00\text{€}$

- Il secondo bene (b) è formato da una villetta unifamiliare di 2 piani (70m² di superficie calpestabile per piano, per un totale di 140 m²) con giardino medio-piccolo di 50m² e box auto di 20m². La villetta è situata in via Ferracane 29 al foglio di mappa 16 particella 32 del comune di Gela, è formata al piano terra da un bagno, un ripostiglio, salotto e cucina, mentre al primo piano da un bagno e tre camere da letto (una matrimoniale e due singole)
- Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale
- Box auto = 0.50
- Giardino = 0.10

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

Sapendo che l'incidenza dei muri perimetrali e divisorii è del 13% della superficie calpestabile, si procede al calcolo della superficie commerciale

$$\text{Superficie commerciale} = 140 \times 1.13 + 50 \times 0.1 + 20 \times 0.5 = 173,20 \text{ m}^2$$

Attraverso un'indagine di mercato effettuata nella zona, si è evidenziato che le villette recentemente compravendute aventi caratteristiche simili alla nostra hanno un valore di 1300€/m²

$$\text{Valore villetta} = 173,20 \times 1300 = \mathbf{225.160,00 \text{ €}}$$

La nostra villetta presenta però una pavimentazione in granito posta in entrambi i piani, ed essendo questa una caratteristica particolarmente apprezzata dal mercato, rappresenterà un'aggiunta sul valore totale.

Questo tipo di pavimentazione ha un valore di 110€/m² in più rispetto all'ordinarietà.

$$\text{Il valore dell'aggiunta risulta di } 110 \times 140 = 15.400 \text{ €}$$

$$\text{Valore reale} = 225.160 + 15.400 = \mathbf{240.560,00 \text{ €}}$$

- **Il terzo bene (c)** è formato da un'area edificabile di 600m² situata in una zona periferica nel comune di Gela, in via Gagini 22 al foglio mappale 114 particella 11.

Non essendoci nella zona un mercato attivo per questo tipo di beni, si andrà a calcolare il valore di trasformazione, che si ottiene facendo la differenza tra i prodotti ottenuti dalla trasformazione e i costi sostenuti per la trasformazione.

$$\text{Volumetria massima edificabile} = 600 \times 1,8 \text{ (indice di edificabilità)} = 1.080 \text{ m}^3$$

Sulla base dei parametri urbanistici della zona e dalla richiesta di mercato andremo a realizzare un edificio di due piani con una superficie coperta di 180 m².

Il piano terra potrà essere adibito ad uso commerciale, e considerando 20m² di vano scala e 16m² di androne la superficie del piano terra risulta di 144 m²

$$\text{Superficie piano terra} = 180 - 20 - 16 = 144 \text{ m}^2$$

Attraverso un'indagine di mercato si è appurato che nella zona sono maggiormente apprezzati gli appartamenti aventi dimensioni tra i 70m² e i 90 m², e per questo si è deciso di costruire al primo piano due appartamenti che, togliendo 20m² di vano scala, avranno una superficie di 80m² l'uno.

$$\text{Superficie appartamento} = (180 - 20) / 2 = 80 \text{ m}^2$$

Sempre tramite un'indagine di mercato effettuata nella zona si è constatato che i locali adibiti ad uso commerciale aventi caratteristiche simili al nostro hanno un valore 1.260€/m² mentre gli appartamenti di 1.180€/m²

$$\text{Valore piano terra} = 144 \times 1.250 = 181.440 \text{ €}$$

$$\text{Valore appartamento} = 80 \times 1.180 = 94.400 \text{ €}$$

$$\text{Valore condominio} = 181.440 + 94.400 \times 2 = 370.240 \text{ €}$$

Al valore del condominio andranno poi detratti i costi di costruzione che, comprensivi di opere di urbanizzazione e profitto ordinario dell'impresa, risultano 250 €/m³

$$\text{Costo di costruzione} = 1.080 \times 250 = 270.000 \text{ €}$$



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



**Liceo
Artisti**
co:



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

Sull'area insistono dei ruderi che dovranno essere abbattuti e il costo sostenuto per effettuare questa operazione, comprensivo di trasporto in discarica autorizzata, risulta di 5000 €

Valore trasformazione = 370.240 - 270.000 - 5000 = **95.240 €**

Valore area/m² = 95.240/600 = **158,73 €/m²**

Avendo così trovato il valore di tutti i beni che compongono l'asse ereditario, si può ora procedere a calcolare la quota spettante ad ogni figlio. Essendo tre figli gli eredi, ed avendo pari diritti, ognuno dei figli dovrà ricevere la medesima quota

$$\text{Quota di diritto} = \frac{131.280 + 240.260 + 95.240 + 65.000}{3} = 177.360 \text{ €}$$

Si procede alla formazione delle quote di fatto

| Bene | Valore | Figlio A | Figlio B | Figlio C |
|----------------|---------|----------|----------|----------|
| Abitazione | 131.280 | 131.280 | | |
| Villetta | 240.560 | | 240.560 | |
| Area | 95.240 | | | 95.240 |
| Deposito | 65.000 | | | 65.000 |
| | 532.080 | | | |
| Quota di fatto | | 131.280 | 240.560 | 160.240 |
| Quota diritto | | 177.360 | 177.360 | 177.360 |
| Conguaglio | | + 46.080 | - 63.200 | +17.122 |

Avendo ricevuto il figlio B una somma maggiore rispetto a quella spettatogli per legge, dovrà versare ai fratelli A e C rispettivamente 46.080 € e 17.120 € risultando il conguaglio 0 e non essendoci contestazioni da parte degli eredi, si è concluso il calcolo della divisione dell'asse ereditaria.

$$\text{Conguaglio} = 46.080 - 63.200 + 17.120 = 0,00 \text{ €}$$

| | |
|--|--|
| <p>I. I. S. S. E. MAJORANA GELA</p> |  <p>Liceo Artisti co:</p>  <p>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</p> |
|--|--|

SECONDA PARTE

Quesito numero 1

Visura catastale bene (A) abitazione

Catasto fabbricati comune di Gela codice D960

Intestato a Rossi Andrea nato a Gela il 16/03/1954

Immobile: foglio 37

Particella 112

Sub/4

Categoria A/4

Classe 4

Consistenza 4,5 vani

Rendita 120,00€

Quesito numero 3

Il bene è gravato da un'ipoteca di 29.000 €, da estinguersi in rate annue posticipate per 10 anni al saggio (i) del 3%

Al momento della stima si è appena pagata la 4° rata

$$\text{Quota di ammortamento} = 29.000 * \frac{(1+0.03)^{10} * 0.03}{(1+0.03)^{10} - 1} = 3399.68€$$

$$\text{Debito residuo} = 3399.68 * \frac{(1+0.03)^6 - 1}{(1+0.03)^6 * 0.03} = 18.416,71€$$



Liceo
Artisti
co:



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

Quesito numero 2

| Art. | Descrizioni lavori | Parti simili | Dimensioni | | | Quantità | prezzo € | Importo in€ |
|-------------------|--|--------------|------------|--------|------|-------------|----------|-------------------|
| | | | Lungh. | Largh. | Alt. | | | |
| 1 | Recupero di strutture in cemento con componenti in acciaio (barre tonde Feb44k) | 10 | 5.00 | / | / | 50,00 pezzi | 2,00 | € 100,00 |
| 2 | Finitura di intonaco rustico su superfici piane esterne, con malta fine con polvere di marmo | 1 | 4.00x2 | 2.50x2 | 3.00 | 39,00 mq | 15,00 | € 585,00 |
| 3 | Tinteggiatura di superfici interne | 1 | 9.00 | / | 3.00 | 27,00 mq | 10,00 | € 270,00 |
| | | 1 | 4 | 2,5 | / | 10,00 mq | 10,00 | € 100,00 |
| 4 | Verniciatura di una sola parete con tempera | 1 | 4.00 | / | 3.00 | 12,00 mq | 15,00 | € 180,00 |
| 5 | Sostituzione pavimentazione con piastrelle in ceramica | 1 | 4.00 | 2.50 | / | 10,00 mq | 80,40 | € 804,00 |
| 6 | rifacimento dell'impianto idraulico ed elettrico comprensivo di materiale e manodopera | | | | | | | € 1.000,00 |
| Sommatoria | | | | | | | | € 3.079,00 |



Liceo
Artisti
co:



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

Quesito numero 4

Ai bordi di una stradina collinare, per contenere il materiale franoso di una scarpata verrà realizzato un muro di C.A. (dimensioni: lunghezza 2,4 m, profondità 1,00 m, altezza 2,00 m), con retrostante adeguato vespaio per lo smaltimento delle acque piovane. Dal punto di vista estetico il muro verrà rivestito con materiale informe di pietrame di basalto lavico. Ulteriormente, per meglio inserire nel contesto paesaggistico l'opera d'arte così realizzata verranno al tergo del muro piantate essenze di vitae americana.

| Art. | Descrizioni lavori | U.M. | Importo unitario (€) | Quantità | Importo tot. € |
|-------------------|--|------|----------------------|----------|-------------------|
| 1 | Scavo di sbancamento (mc) (2,80 x 1,50 x 2,50) | mc | 7 | 10,5 | 73,50 |
| 2 | Rilevati (2,80 x 1,50 x 0,30) | mq | 5,4 | 1,26 | 6,80 |
| 3 | Opera in C.A. con messa in opera (2,40 x 1,00 x 2,00) | mc | 150 | 4,80 | 720,00 |
| 4 | Fornitura e posa pietrisco (2,80 x 0.40 x 2,00) | mc | 30 | 2,24 | 67,20 |
| 5 | Dreni 2 m | m | 6 | 2 | 12,00 |
| 6 | Materiale di rivestimento in lastre di basalto (2,40 x 2) | mq | 70 | 4,80 | 336,00 |
| 7 | Elementi vegetali per copertura ornamentale | cda | 15 | 8 | 120 |
| 8 | Casseformi | mc | 28 | 4 | 112 |
| SOMMATORIA | | | | | 1.447,50 € |