

 <p>I.I.S.S. E. MAJORANA GELA</p>	 <p>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</p>
---	--

SIMULAZIONE DELLA 2^A PROVA SCRITTA DI ESTIMO

Anno scolastico 2017-18

09 febbraio 2018

~ ~ ~ ~ ~

SVOLTA DAGLI ALUNNI

CHIARA CREDARO e ALESSANDRO MARINO

(alunni della 5^AA – C.A.T. “Ettore Majorana di Gela”)

Docente: prof. **Onofrio Frenda**

~ ~ ~ ~ ~

STIMA DEL VALORE DI UN'AREA FABBRICABILE

TESTO

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

PRIMA PARTE

Il proprietario di un'area edificabile ricadente in zona C (di espansione) in base al PRG vigente, di forma regolare a rettangolo di m. 78 x m. 50, con il lato più lungo posto a filo di una via pubblica, si trova costretto, per sopravvenute necessità finanziarie, a venderne una metà.

Lo strumento urbanistico consente le seguenti possibilità edificatorie: indice di fabbricabilità di 1,8 mc/mq, un indice di copertura del 20%, altezza massima degli edifici m.9,5, distanza di m. 10 dal ciglio della strada e dai fabbricati e di m. 5 dai confini.

Per procedere alla divisione, il proprietario incarica un tecnico di sua fiducia di effettuare il frazionamento dell'area.

Il candidato assumendo, con giusto criterio, tutti i dati tecnico-economici mancanti, giustificandoli opportunamente e facendo riferimento ad una zona di sua conoscenza, proceda alla valutazione del più probabile valore dell'area che verrà venduta.

SECONDA PARTE

Quesito n°1

Ipotizzando che l'acquirente della suddetta area ricorra a un mutuo per un importo pari ad 1/3 del suo valore, il candidato calcoli il debito residuo nel momento in cui sta per scadere la 10^o rata del mutuo da estinguersi in 8 anni al saggio del 3% con rate quadrimestrali posticipate.

Quesito n°2

Il candidato indichi tutte le operazioni catastali da effettuare per il frazionamento e la vendita dell'area.

presenteranno un aumento del 5% del valore rispetto a quelli posti al primo piano, pertanto il valore sarà 1197€/mq.

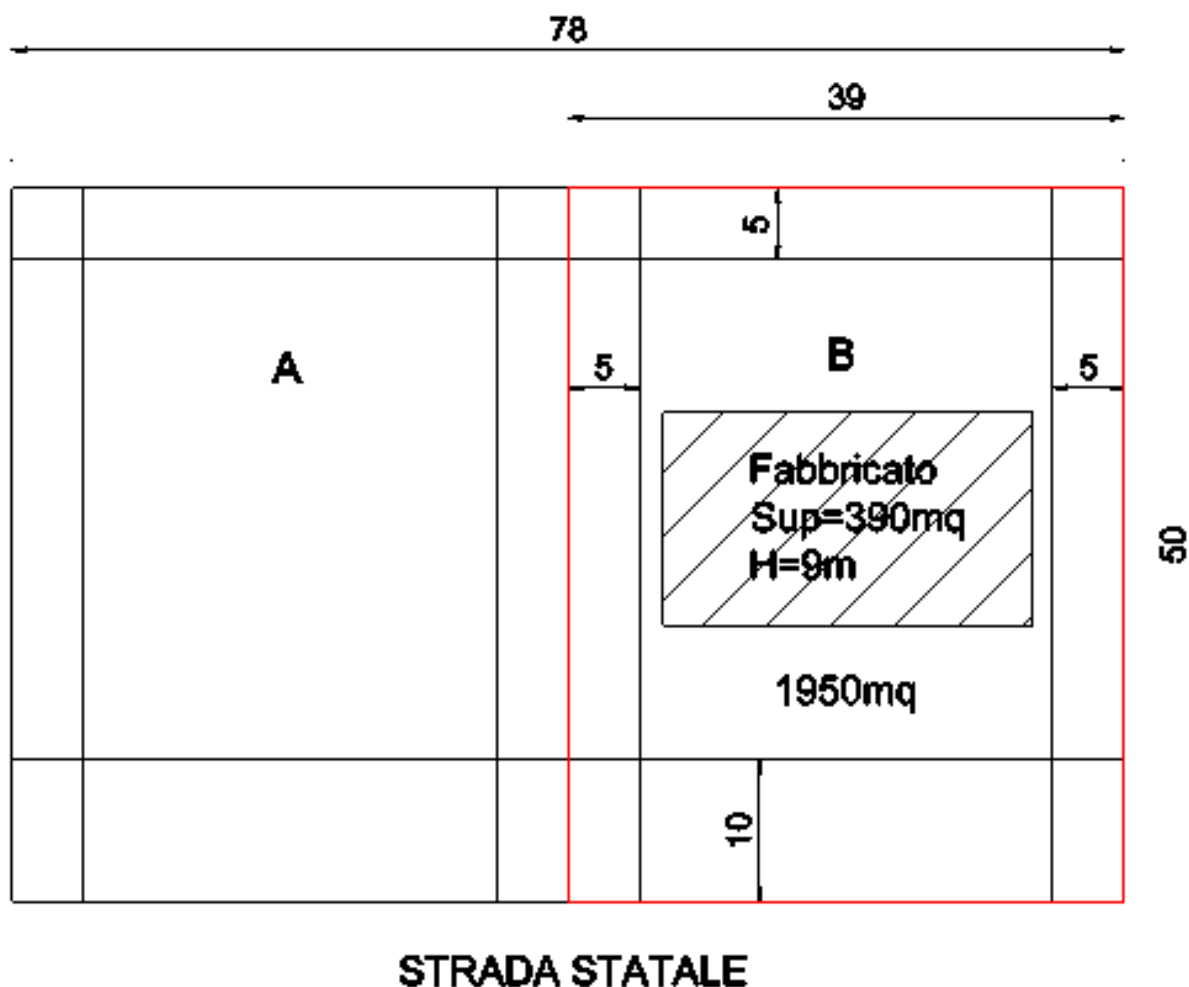
Eseguiti i calcoli, si trova che il valore del piano terra è di 446.040 €, quello del primo piano di 421.800 € e quello del secondo piano di 442890 €.

Sommando questi valori, il valore dl condominio risulta di 1.310.730€.

Si procede ora al calcolo del valore di trasformazione, calcolando però prima il costo di costruzione (comprensivo di oneri di urbanizzazione e di tornaconto ordinario) che, da un'indagine di mercato effettuata nella zona fra le imprese edili operanti nel settore, risulta essere di 300 €/mc, e moltiplicando il risultato ottenuto per la volumetria totale, è di 1.053.000 €.

Sottraendo quindi al valore del condominio il costo di costruzione, il valore dell'area risulta di 257.730 €, mentre quello al mq risulta di 132,16 €/mq. Questo è il valore massimo attribuibile all'area oggetto di stima.

Area oggetto di stima



Calcoli

dati tecnici

Volume edificabile (Ved) = $39 \times 50 \times 1,8 = 3510$ mc

Piano di sedime utilizzando l'altezza massima) = $3510/9,5 = 369$ mq (inferiore alla copertura max consentita, pertanto si è deciso di aumentarla)

Copertura max = $1950 \times 20\% = 390$ mq coincide al piano di sedime del nostro fabbricato

h piano = $3510/390 = 9$ m

Sup. piano terra = $390 - 36 = 354$ mq 36 mq: vano scala (20mq) + androne (16mq)

Sup. appartamento = $(390 - 20)/4 = 92,5$ mq 20 mq (vano scala)

dati economici

a) piano terra

Valore unitario = 420 €/mc

Valore piano terra = $354 \times 3 \times 420 = 446.040$ €

b) piano primo

Valore unitario = 1.140 €/mq

Valore appartamento = $1140 \times 92,5 = 105.450$ € valore primo piano = $105.450 \times 4 = 421.800$ €

b) piano secondo (incremento di valore del 5 % (1,05))

Valore unitario = $1.140 \times 1,05 = 1.197$ €/mq

Valore appart. = $1197 \times 92,5 = 110.722,5$ € valore secondo piano = $110.722,5 \times 4 = 442.890$ €

Valore condominio = $446040 + 421800 + 442890 = \underline{1.310.730}$ €

Valore di trasformazione

Valore trasformazione = prodotti ottenuti dalla trasformazione - costi sostenuti per la trasformazione

Costi sostenuti (costo costruzione + oneri di urbanizzazione + tornaconto ordinario) = 300 €/mc

Costo per la trasformazione = $300 \times 3510 = 1.053.000$ €

Valore trasformazione (valore area) = $1.310.730 - 1.053.000 = 257.730$ €

Valore/mq = $257.730 / (39 \times 50) = \underline{132,16}$ €/mq

Quesito n°3

Il candidato, assumendo con giusto criterio, tutti i dati tecnico-economici mancanti, calcoli i millesimi di proprietà della costruzione che si andrà a ipotizzare nell'area da stimare.

Soluzione

I millesimi di proprietà rappresentano le quote del diritto di comproprietà dei vari condomini sulle parti comuni a tutti e possono essere calcolati mediante i valori utilizzando la seguente proporzione

$$\text{Valore intero condominio} : 1000 = \text{valore singola U. I.} : x_{\text{millesimi}}$$

Da cui

$$x_{\text{millesimi}} = \frac{1000}{1.310.730} \times \text{valore unità immobiliare}$$

Tabella riassuntiva

	Piano	Unità immobiliare	valore	Millesimi di proprietà
1	Terra	Locale commerciale	446.040	340,299
2	Primo	Appartamento	105.450	80,451
3	Primo	Appartamento	105.450	80,451
4	Primo	Appartamento	105.450	80,451
5	Primo	Appartamento	105.450	80,451
6	Secondo	Appartamento	110.722,5	84,474
7	Secondo	Appartamento	110.722,5	84,474
8	Secondo	Appartamento	110.722,5	84,474
9	Secondo	Appartamento	110.722,5	84,474
	TOTALI		1.310.730	1.000,00

Fase 1

Volumetria Mass = Area lotto x Indice di Edificabilità = $(39 \times 50) \times 1,8 = 3510,00$ Mc

Superficie di Sedime = Volumetria Mass/Altezza Mass = $3510,00/9,50 = 369,47$ Mq

Superficie Coperta Ammissibile = 20% Area Lotto = 390,00 Mq

Descrizione fase 1

Applicando tutti i vincoli, emerge che la volumetria massima ammissibile sarà di 3510,00 Mc, con una superficie di sedime di 369,47 Mc e con un'altezza di 9,50 m mentre la superficie coperta ammissibile è di 390,00 Mq, per cercare di ottimizzare la metratura a disposizione viene stabilito di fissare un'altezza di 9,00 m in modo da utilizzare tutti i 390,00 Mq a disposizione.

Caratteristiche fabbricato:

L'ipotetico fabbricato, con una superficie di 390,00 Mq e un'altezza di 9,00 m, verrà progettato su 3 piani e, considerato che l'edificio sarà munito di scala e ascensore, con una superficie di 25 Mq avremo:

- il pianoterra suddiviso in box di numero 10 con una metratura di 36,50 Mq;
- il 1° e il 2° piano suddivisi in appartamenti di numero 4 per piano, per un totale di 8 appartamenti da 91,25 Mq, ogni appartamento sarà munito di un soggiorno/cucina, 2 camere da letto, di cui una matrimoniale, e 2 bagni.

Ogni interpiano avrà un'altezza di 3,00 m, tranne il piano terra che presenterà un'altezza di 2,40 m, l'esterno sarà adibito a posto auto/giardino, la struttura dell'edificio sarà in mattoni con solai in laterizi con travetti prefabbricati.

Da un'indagine di mercato svolta nella zona fra le imprese operanti nel settore dell'edilizia, per questa tipologia di edificio, è stato rilevato un costo di costruzione (comprensivo di oneri di urbanizzazione e tornaconto ordinario) pari a 300 euro a Mc.

Costo = Mc Fabbricato x Costo = $3.510,00 \times 300,00 = 1.053.000$ euro

Non essendoci un mercato attivo, in questa determinata zona, per questo tipo di aree, si ricorre al metodo estimativo secondo il **valore di trasformazione** per cui, il valore dell'area è dato dalla differenza fra il più probabile valore di mercato del fabbricato ottenibile e il suo valore di costo (qui sopraindicato).

Secondo una successiva indagine di mercato, viene constatato che il valore medio a Mq della superficie coperta degli appartamenti, di quel tipo di fabbricato con medesime o similari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è di 1.380 €/Mq e che i box auto in quelle zone hanno un valore medio di 800 €/Mq .

Dalla medesima indagine, emerge che per gli appartamenti che non si affacciano sulla via pubblica c'è un deprezzamento del 15% mentre per gli appartamenti che si trovano al 2° piano c'è un incremento del 2% .

TABELLA RIEPILOGATIVA

N°	piano	Unità immobiliare	Valore in euro
1	terra	box	29.200
2		box	29.200
3		box	29.200
4		box	29.200
5		box	29.200
6		box	29.200
7		box	29.200
8		box	29.200
9		box	29.200
10		box	29.200
11	primo	Appartamento con vista	125.925
12		Appartamento con vista	125.925
13		Appartamento senza vista	107.036
14		Appartamento senza vista	107.036
15	secondo	Appartamento con vista	128.443
16		Appartamento con vista	128.443
17		Appartamento senza vista	109.177
18		Appartamento senza vista	109.177
TOTALI			1.233.162

Valore Area = Valore fabbricato – Costo di trasformazione = 1.233.162-1.053.000 = **180.162 euro**

Valore Area a Mq = 180.162 : (39 x 50) = **92,39 euro/Mq.**

SECONDA PARTE

Quesito n°2

Il candidato indichi tutte le operazioni catastali da effettuare per il frazionamento e la vendita dell'area.

Soluzione

Le operazioni catastali da effettuare sono:

- a) Frazionamento di tipo particellare, la nuova particella avrà una superficie di 1950 mq (inferiore a 2000 mq);
- b) Voltura catastale (variazione soggettiva).

FRAZIONAMENTO

Il professionista, prima di procedere al frazionamento, deve richiedere l'estratto di mappa della particella da frazionare con almeno tre punti fiduciali che la racchiudono.

Il frazionamento dovrà essere effettuato utilizzando il programma PREGEO, fornito gratuitamente dall'Ufficio del Catasto, corredato dai seguenti elaborati tecnici:

Modello 51 contenente l'estratto di mappa della particella da frazionare con tutti i suoi dati censuari, il disegno della particella frazionata con (tracciate in rosso) le nuove linee dividenti e le lettere di identificazione delle particelle derivate (tutte le particelle interessate avranno nuovi numeri identificativi). Oltre ai dati censuari della particella da frazionare, vi sono i dati del professionista e del possessore della particella.

Modello 51 F/TP documento cartaceo contenente la dimostrazione numerica del frazionamento, cioè il risultato della ripartizione fra le particelle derivate della superficie e dei redditi della particella originaria in modo che la somma dei loro imponibili coincida esattamente con gli imponibili della particella originaria.

Lo schema del rilievo è la dimostrazione grafica di come sia avvenuto il frazionamento, redatto in scala opportuna, riporta lo schema delle operazioni compiute sul terreno.

Il libretto delle misure è un elaborato che riporta tutte le misure effettuate, il metodo impiegato e la strumentazione impiegata.

Il modello censuario contiene la documentazione informatica e serve per l'aggiornamento automatico dei dati censuari.

La relazione tecnica è un allegato che raccoglie tutte le osservazioni del tecnico e le giustificazioni del suo operato.

VOLTURA CATASTALE

Dopo il frazionamento, si passa alla voltura catastale per segnalare il passaggio di proprietà.

La domanda di voltura può essere richiesta tramite il modello 13 TP/A, reperibile gratuitamente presso gli uffici del catasto o utilizzando l'apposito programma VOLTURA per presentarlo su supporto informatico. Alla domanda di voltura va allegata una copia del documento traslativo con l'annotazione degli estremi della registrazione all'Ufficio del Registro.

Oggi, attraverso il programma informatico UNIMOD, i notai possono unificare, per via telematica, le procedure di registrazione di un atto, di trascrizione alla Conservatoria e di volturazione al catasto.

Quesito n°4

Il candidato descriva tutte le spese di parte padronale e la procedura per il calcolo dell'IMU.

Soluzione

Le spese di parte padronale (SPP) sono tutte le spese che dovrà sostenere il proprietario di un bene immobile e servono per calcolare il Reddito Netto dell'immobile ($B_f = RPL - SPP$).

Le SPP comprendono:

- Le **quote di manutenzione ordinaria** (sostituzione vetri, rubinetti, tinteggiatura) e **straordinaria** (rifacimento del prospetto, dell'impianto idrico), oscillano tra il 5% e il 15% del reddito padronale lordo (RPL).
- La **quota di reintegrazione**, calcola la quota di capitale che si è persa in un anno, pertanto è legata alla durata economica del bene e alla quota di manutenzione.
Per i fabbricati oscilla tra l'1% e il 3%.
- La **quota di assicurazione** serve per assicurare il fabbricato contro i rischi di incendio e i rischi di responsabilità civile per danni che possono essere causati a terzi da cadute di materiali.
Oscilla tra lo 0,4% e lo 0,6% del RPL.

Complessivamente le quote incidono dall'8% al 18% sul RPL.

- **Sfitto** non volontario, che si ha quando l'immobile rimane temporaneamente senza locatario.
- **Inesigibilità**, che è l'impossibilità di riscuotere il canone perché il locatario non vuole o non è in condizioni di pagare.

Queste perdite dipendono dalla domanda del mercato e da problemi socio-economici. Negli ultimi anni, a causa della crisi economica, hanno avuto un peso consistente. Complessivamente oscillano tra l'1% e il 7% del RPL.

- **Spese d'amministrazione** e **sorveglianza**, queste aumentano nei condomini, sono molto variabili e oscillano tra l'1% e il 4%.
- **L'I.M.U.** (imposta municipale sugli immobili) è un'imposta che colpisce il fabbricato e nell'ultimo periodo ha avuto un peso consistente nel calcolo delle spese.

Questa imposta si calcola nel seguente modo:

reddito catastale aggiornato x coefficiente dato dallo Stato x aliquota

a) Il *coefficiente* varia in base alla destinazione d'uso:

- **160** per i fabbricati del gruppo **A** (esclusa la categoria A/10-uffici), delle categorie **C/2** (magazzini e locali di deposito), **C/6** (autorimesse) e **C/7** (tettoie);
- **80** per i fabbricati **A/10** (uffici) e **D/5** (istituti di credito);
- **55** per i fabbricati della categoria **C/1** (negozi e botteghe)

b) L'*aliquota di base* è del **7,6 per mille**. I comuni hanno facoltà di modificare tale aliquota in aumento o diminuzione sino a **±3 punti**.

Per l'**abitazione principale**, attualmente, si calcola solo per le categorie **A/1, A/8 e A/9**; l'aliquota è il **4 per mille** e i comuni hanno facoltà di modificare tale aliquota in aumento o diminuzione sino a **±2 punti**.

Nel complesso, le spese di parte padronale oscillano tra il **20% e il 30% del RPL**.