

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 m², con un parco di 1.200 m², 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/m² 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 m², 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.

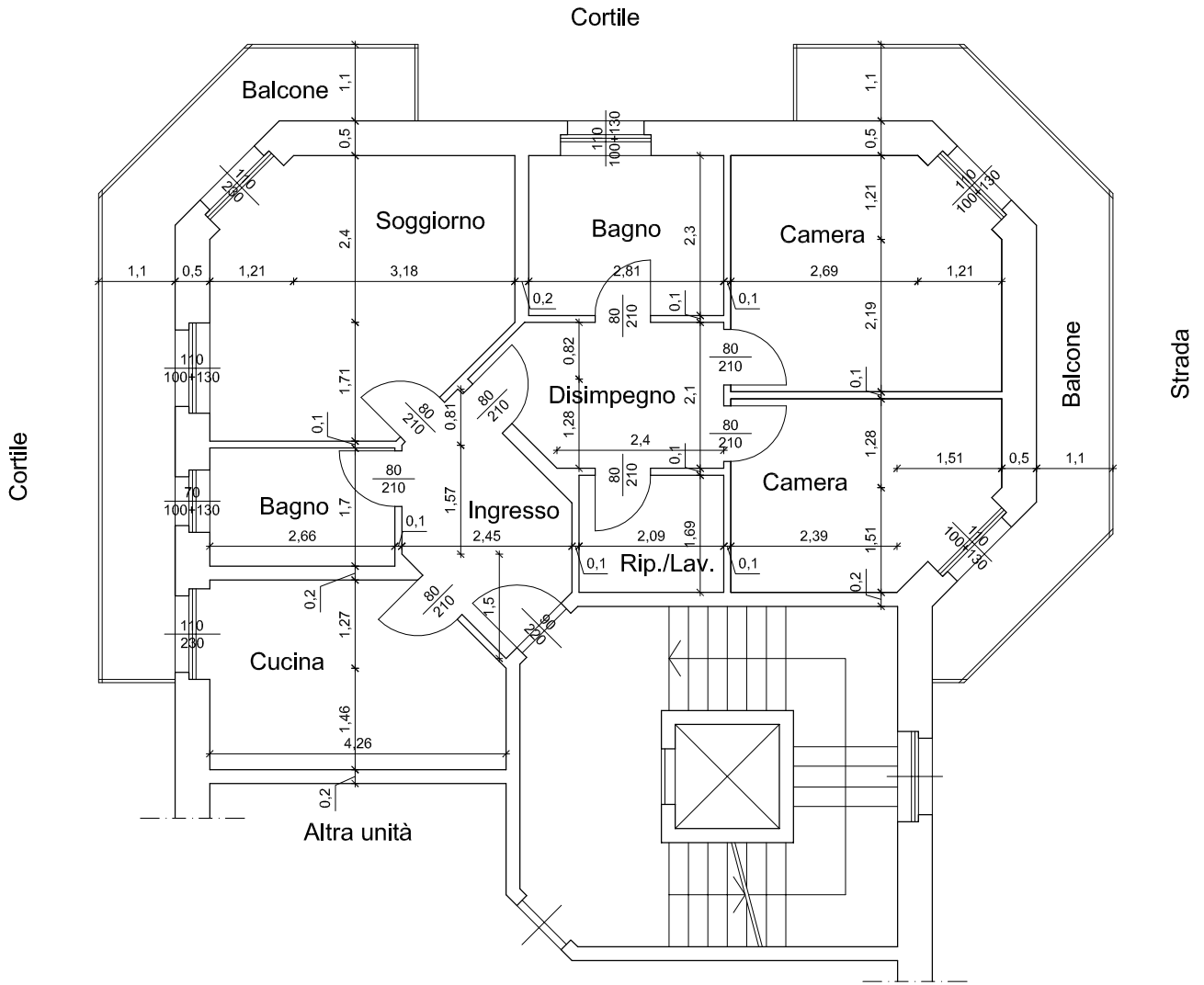
Durata massima della prova: 8 ore. È consentito l'uso di calcolatrice non programmabile, di manuali e proutuari tecnici. È consentito l'uso del dizionario di lingua italiana.

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

