

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

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.