



*Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca*  
**I138 – ESAME DI STATO DI ISTRUZIONE SECONDARIA SUPERIORE**

**Indirizzo:** ITCA - COSTRUZIONI, AMBIENTE E TERRITORIO

**Tema di:** GEOPEDOLOGIA, ECONOMIA ED ESTIMO

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

**PRIMA PARTE**

Una persona vedova con due figli lascia alla morte i seguenti beni:

1. un alloggio signorile facente parte di un fabbricato di 6 piani fuori terra, in un centro urbano, posto al terzo piano con ascensore, della superficie commerciale di 240 m<sup>2</sup>. L'alloggio necessita di lavori di manutenzione straordinaria quali il rifacimento della cucina e del bagno principale, il rifacimento di tutti gli impianti e la sostituzione dei serramenti. L'alloggio è frazionabile in due unità;
2. due autorimesse al piano interrato dello stesso stabile di cui è parte l'unità abitativa, della superficie rispettivamente di 18 m<sup>2</sup> e 30 m<sup>2</sup>;
3. un terreno agricolo pianeggiante della superficie di 1,5 ha, di cui il 20%, in seguito a una variante del PRGC è diventato edificabile. Per la porzione edificabile sono previsti i seguenti parametri urbanistici ed indici edilizi:
  - indice di edificabilità fondiaria: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (o 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)
  - indice di copertura massimo: 40%
  - altezza massima della costruzione: 3 piani fuori terra
  - distanza dai confini con altre proprietà: 5 m
  - arretramento delle costruzioni dal confine stradale: 10 m

La porzione che rimane agricola è destinata a seminativo irriguo;

4. un deposito bancario di € 180.000.

Sono eredi legittimari i due figli. Il *de cuius* ha disposto nel testamento che la quota disponibile sia lasciata a uno dei figli.

Si stimi il valore dell'asse ereditario e si calcolino le quote di diritto di ciascuno dei due eredi. Avendo questi disposta l'immediata divisione dei beni, si progetti la formazione delle quote di fatto.

Il candidato, con riferimento ad una zona di sua conoscenza, assuma i dati necessari ed opportuni per la valutazione dei beni.



*Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca*  
**I138 – ESAME DI STATO DI ISTRUZIONE SECONDARIA SUPERIORE**

**Indirizzo:** ITCA - COSTRUZIONI, AMBIENTE E TERRITORIO

**Tema di:** GEOPEDOLOGIA, ECONOMIA ED ESTIMO

**SECONDA PARTE**

1. Calcolare la rendita presunta delle due unità risultanti dal frazionamento dell'alloggio, essendo noti i seguenti dati catastali dell'unità indivisa:  
Foglio 51, particella 15, sub. 6, categoria A/1, classe 2, vani 10, superficie catastale 236 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 3.640.
2. Redigere un computo metrico estimativo relativo ad una delle opere di manutenzione straordinaria da eseguire all'interno dell'unità abitativa.
3. Indicare i possibili valori di stima di un bene e i procedimenti adottabili. Quali valori e quali procedimenti di stima sono stati utilizzati nella prima parte del compito?
4. Il candidato illustri le problematiche correlate alla ripartizione delle spese condominiali, proponendo poi un'esemplificazione con dati a scelta; il candidato può far riferimento anche ad eventuali esperienze svolte in ambiente extra-scolastico (alternanza scuola lavoro, stage, tirocini, ...).

---

Durata massima della prova: 6 ore.

È consentito l'uso di calcolatrice non programmabile, di manuali e prontuari tecnici.

È consentito l'uso del vocabolario 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.