



*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**

Il candidato stimi un fabbricato di nuova costruzione, tenendo conto che esso è costituito da 4 piani fuori terra comprendenti 2 negozi al piano terreno e 3 abitazioni in ciascuno dei piani sovrastanti. Ogni unità è dotata di cantina al piano interrato.

Il fabbricato si trova in una zona a prevalente destinazione residenziale ed è destinato alla vendita.

Nel percorso valutativo il candidato dovrà:

- posizionare il fabbricato in una zona reale di sua conoscenza
- descrivere le caratteristiche generali del fabbricato e la sua suddivisione interna (il candidato potrà aiutarsi con una semplice rappresentazione della pianta di uno o più piani dell'edificio)
- indicare l'eventuale presenza di particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato stesso, utili al fine della valutazione
- motivare la scelta del più idoneo fra i diversi valori e procedimenti di stima applicabili per la valutazione del fabbricato
- indicare la fonte dei dati economici necessari per la stima.

Successivamente il candidato dovrà redigere la tabella millesimale di proprietà generale utilizzando uno dei criteri previsti dalla pratica estimativa.

**SECONDA PARTE**

1. Il candidato, nell'ipotesi che, pur essendo la costruzione sostanzialmente ultimata, vi siano ancora alcune rifiniture da completare, corregga il valore del fabbricato precedentemente stimato, adducendo congrue motivazioni.
2. Il candidato illustri la differenza tra superficie interna netta, commerciale e catastale di un immobile e calcoli le tre grandezze relative ad una delle unità abitative del fabbricato, determinandone anche la consistenza catastale in vani.
3. Il candidato sviluppi una tematica con ricaduta in campo economico-estimativo, traendo spunto da esperienze svolte in ambiente extra-scolastico (alternanza scuola lavoro, stage, tirocini, ...).
4. Il candidato, ipotizzando dati a sua scelta, imposti un caso pratico di mutuo per acquisto casa, calcolando la quota annua e la quota mensile di ammortamento, nonché l'entità del debito residuo in caso di estinzione anticipata.

---

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.