

**PROPOSTA DI SOLUZIONE PER LA SECONDA PROVA DI MATURITÀ 2018****TRACCIA: Estimo****ARGOMENTO: Successione testamentaria**

La prova prevede il calcolo di una successione testamentaria di una vedova che lascia a due figli una serie di beni :

1. Alloggio signorile 3 piano con ascensore di 240mq con rifacimento di bagno, cucina, impianti e serramenti. L'alloggio è divisibile in due unità.
2. 2 autorimesse piano interrato di 8 mq e 30mq inerenti all'unità immobiliare.
3. Terreno agricolo con sup. di 1.5 ha di cui 20% edificabile con parametri:
  - indice fondiario 0.5 mq/mq o 1.5 mc/mq
  - indice copertura massima 40%
  - distanza confini 5 m
  - distanza strada 10 m

restante terreno è destinato a sedimentivo irriguo.

4. Deposito bancario 180.000 euro.

Si procede con la stima dell'appartamento , considerando condinando i parametri effettuiamo una stima parametrica secondo la formula

$$V = C \times V_m \times a$$

Poniamo che l'appartamento risulti valere allo stato attuale 500.000 euro per conoscerne l'esatto valore applichiamo la formula inversa della valutazione parametrica considerando un coefficiente di ragguaglio pari ad 1.00 e spese di opere di rifacimento di alcuni vani, tubature e serramenti poniamo ammontare sui 20.000 euro

$$\text{Avremmo così : } \frac{(500.000 - 20.000)}{270\text{mq} \times 1.00} = 1.800 \text{ euro}$$

da qui considerando la formula della stima parametrica avremo un valore effettivo di

$$V = 50.000 \times 270 \times 1.00 = 486.000 \text{ euro}$$

Soluzione a cura di

**Simona Mannelli**

Insegnante di Estimo su Skuola.net Ripetizioni

Le autorimesse seguendo la stessa procedure varranno:

1. 10.000 euro di 8mq
2. 35.000 per quella di 30mq

Il terreno invece prevede una stima per trasformazione in quanto l'area è edificabile

Ipotizziamo che mercato immobiliare nella zona fornisce i seguenti dati:

- Oneri necessari per spese di urbanizzazione: 2,35 €/mq
- Prezzo di mercato relativo a costruzioni civili: 206 €/mc
- Spese di progettazione e spese varie: 130 €/mc
- Per interventi di trasformazione simili a quello realizzato nell'area il profitto dell'impresa è pari al 20% del valore di mercato che si può realizzare in quell'area.
- Si ipotizza un periodo di 2 anni per trasformare l'area
- Tasso: 8%

considerando che il 20% dell'intera area è destinata all'edificazione avremo una superficie di 12.000mq

quindi il volume del fabbricato realizzabile sarà  $12.000 \times 1.5 = 18.000\text{mc}$

L'altezza considerando 3 piani fuori terra sarà circa 10 m

da qui la superficie coperta sarà  $18.000 / 10 = 1.800\text{mq}$

Poniamo di realizzare 2 fabbricati da 3 piani con una superficie coperta di 600mq con un appartamento per piano di 200 mq circa.

Ora procediamo alla stima per trasformazione :

$$V = V_t - \text{sommatoria } S_p$$

Si definisce il probabile valore di mercato dell'immobile poiché è noto il valore a metro quadrato

$$V_t = 18.000 \times 206 = 3.708.000 \text{ euro}$$

Si calcolano le spese necessarie per la trasformazione:

- Spese di urbanizzazione: 2,35 €/mq

$$2,35 \times 18.000 = 42.300 \text{ euro}$$

- Spese di progettazione: 130 €/mq

$$130 \times 18000 = 2.340.000 \text{ euro}$$

Soluzione a cura di

**Simona Mannelli**

Insegnante di Estimo su Skuola.net Ripetizioni

· Profitto dell'impresa: 20% valore di mercato

$$3.862.500,00 \times 0,2 = 741.600 \text{ euro}$$

$$\text{Somatoria Sp} = 42.300 + 2.340.000 + 741.600 = 3.123.900 \text{ euro}$$

Siccome si ipotizza un periodo di due anni per trasformare l'area si deve attualizzare il valore

$$V = 3.708.000 - 3.123.900 / 1,08^2 = 1.014.983 \text{ euro}$$

$$q = 1,08$$

Quindi il valore di trasformazione dell'area, approssimando la cifra per difetto, è:

$$1.014.983 \text{ euro}$$

Ora si procede alla stima del restante terreno agricolo.

Per quanto riguarda il terreno si effettua una stima a cancelli aperti, in quanto le scorte vive e morte sono state valutate al momento dell'apertura della successione. Il criterio di stima utilizzato è la capitalizzazione dei redditi. Il valore dei terreni è ottenuto attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario ordinario del fondo.

$$V = \frac{Bf}{r}$$

Il Beneficio fondiario (Bf) è ottenuto dal bilancio preventivo del potere.

$$Bf = PLV - (Q + Sv + Sa + St + I + Tr)$$

Il valore ottenuto non necessita di aggiunte o detrazioni, in quanto il fondo si presenta in condizioni di ordinarietà.

Riassumendo il nostro asse ereditario :

- |                 |            |
|-----------------|------------|
| 1. Appartamento | 486.000,00 |
| 2. Autorimessa  | 10.000,00  |

3. Autorimessa	35.000,00
4. Terreno edificabile	1.014.983,00
5. Terreno agricolo	6.000,00
6. Deposito bancario	180.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>1.731.983,00</b> Asse ereditario netto

Calcolo delle quote legittime

Quota legittima dei figli =  $\frac{2}{3} \times 1.731.983 = 1.154.656$  € divisa in parti uguali fra i figli

Quota legittima di ciascun figlio =  $1.154.656 : 2 = 577.328$  €

Calcolo della quota disponibile

Q/disponibile =  $\frac{1}{3} \times 1.731.983 = 577.328$  €

$577.328 : 2 = 288.664$  € che va ad entrambi i figli

Ricostruzione della quota di diritto di ciascun figlio

Q/diritto = quota legittima + restante parte della quota disponibile

=  $577.328 + 288.664 = 865.993$  €

Determinazione quote di fatto

Beni	Valore	Figlio 1	Figlio 2
Appartamento	486000	486000	
Autorimessa 1	10000	10000	
Autorimessa 2	35000	35000	
Terreno edificabile	1014983		1014983
Terreno agricolo	6000	6000	
Deposito	180000	180000	
Totale	1731983	717000	1014983
Quota di diritto		865993	865993
Conguagli +/-		+ 149000	-149000

Soluzione a cura di

**Simona Mannelli**

Insegnante di Estimo su Skuola.net Ripetizioni

## Il Parte

Calcolare la rendita presunta di un appartamento di 234mq divisibile in 2 unità

foglio	particella	sub	categoria	classe	vani
51	15	6	A/1	2	10

Valore catastale 3.640 euro

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale per un coefficiente di rivalutazione (che, per esempio, per gli immobili appartenenti al gruppo A, C, D, ed E è pari al 5% mentre per gli immobili appartenenti al gruppo B, è pari al 40%).

Il valore così ottenuto, va poi moltiplicato per un ulteriore coefficiente, che varia, sempre in base alla categoria di appartenenza dell'immobile ed è di:

- 120 per fabbricati di categoria A, C.

Quindi il valore catastale risulta essere di 21.840,00 euro da dividere per 2 in quanto l'unità abitativa viene divisa.

I Valori di stima sono quei valori d'interesse nell'elaborazione delle stime, tali valori possono essere ricercati nel luogo in cui si va ad inserire il bene, l'esposizione climatica, le strutture ed infrastrutture che vanno a servire la zona, le rifiniture del bene se si tratta di un immobile, l'utilizzo del bene.

Il valore di un bene è funzione dello specifico scopo per il quale la valutazione viene redatta. Si pensi solo alla differenza di scopo tra una valutazione effettuata per una compravendita ed una effettuata ai fini di bilancio.

I procedimenti in base ai quali si effettua una stima possono dipendere dal tipo di valore a tal proposito ci sono 5 criteri:

Valore di mercato: si riferisce concettualmente al prezzo di mercato di un immobile, come punto di incontro della domanda e dell'offerta.

Soluzione a cura di

**Simona Mannelli**

Insegnante di Estimo su Skuola.net Ripetizioni

- Valore di costo: si riferisce alla somma delle spese che si dovrebbero sostenere per realizzare un certo immobile, in una determinata situazione temporale e locale.
- Valore di trasformazione: si riferisce alla differenza tra il valore di mercato di un immobile dopo un processo di valorizzazione ed il costo necessario per valorizzarlo.
- Valore complementare: si riferisce alla differenza tra il valore di mercato di un immobile complesso ed il valore di mercato della parte residua del complesso, esclusa quindi quella parte da valutare.
- Valore di sostituzione: si riferisce al valore di mercato di un immobile che sostituisce quello da valutare.

Nella nostra esercitazione abbiamo utilizzato 2 tipi di valutazione

- Valore di trasformazione nel caso del nostro terreno divenuto in parte agricolo ed in parte edificabile,
- Valore di mercato nel caso dell'appartamento e autorimesse comparandolo I beni in esame con beni similari .