



1^ SIMULAZIONE DELLA 2^ PROVA SCRITTA DI ESTIMO
Anno scolastico 2013-14
Svolta il 21 febbraio 2014

~~~~~  
**SVOLTA DAGLI ALUNNI**  
**ASCIA ANDREA E PALMERI EMANUELE**  
**(alunni della 5^C - ITG "Ettore Majorana di Gela")**  
**Docente: prof. Onofrio Frenda**

~~~~~  
TESTO

Tema di : ESTIMO

Un appartamento di 131 mq (sup. commerciale), costruito nel 1994, è assicurato contro l'incendio per un valore di 65.000 €. In seguito a un corto circuito nel vano cucina, l'immobile necessita di:

- 1) rifacimento parziale di un tramezzo divisorio per 3 mq;
- 2) rifacimento parziale dell'intonaco interno per una superficie di 35 mq;
- 3) sostituzione di una porta interna, di una finestra e di una porta-finestra;
- 4) sostituzione del pavimento in ceramica del vano cucina (sup. 20 mq);
- 5) rifacimento parziale dell'impianto elettrico e idraulico;
- 6) rifacimento parziale del prospetto esterno per una superficie di 15 mq;
- 7) pulizia e tinteggiatura dell'intero appartamento.

Il proprietario ha sostenuto un costo di intervento di salvataggio di 300 €.

Il candidato, ipotizzando un immobile di sua conoscenza, lo descriva, assuma tutti i dati mancanti con giusto criterio e, dopo una breve descrizione dei lavori da effettuare, proceda a:

- a) determinare il danno e l'indennizzo che l'assicurazione dovrà corrispondere;
- b) calcolare il valore dell'appartamento dopo l'intervento di ripristino, tenendo conto che su di esso grava un mutuo di 38.000 €, da pagare in 5 anni al saggio del 6 % con rate quadrimestrali anticipate, e che al momento della stima è stata appena pagata la 9^ rata;
- c) indicare tutte le operazioni catastali da effettuare in conseguenza dell'eventuale rogito.

Durata massima della prova: 5 ore.

È consentito soltanto l'uso di manuali tecnici e di calcolatrici non programmabili.

Non è consentito lasciare l'Istituto prima che siano trascorse 3 ore dalla dettatura del tema

INTERPRETAZIONE DEL TESTO

In seguito ad un incendio, causato da un corto circuito, un appartamento subisce un danno parziale.

Il testo ci chiede di risolvere i seguenti quesiti estimativi:

- 1) stima del danno causato dall'incendio;
- 2) calcolo dell'indennizzo liquidabile dall'assicurazione;
- 3) stima del valore ordinario e reale dell'appartamento;
- 4) individuazione delle operazioni catastali che si dovranno effettuare in conseguenza dell'eventuale rogito.

Prima di passare all'analisi e alla valutazione di ciascun punto è necessario fare una descrizione del fabbricato e dell'appartamento oggetto di stima.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'appartamento oggetto di stima si trova al 1° piano di un condominio di 5 piani, ubicato a Gela in via Palazzi n°131, e presenta i seguenti dati catastali: foglio di mappa 137, particella 315, sub. 4, cat. A/3, classe 5, vani 7, R.C. € 650. L'immobile si trova in zona semicentrale e nelle vicinanze si trovano supermercati, azienda ospedaliera, parco, scuole e altri servizi pubblici facilmente raggiungibili.

Il fabbricato presenta una tipologia costruttiva in cemento armato con muratura esterna in blocchi di laterizio forato; i solai sono realizzati con travi e tavelloni in laterizio mentre il tetto, con falda piana, ha orditura in legno e copertura con tegole marsigliesi. L'altezza della palazzina è di 16 m ed è provvista di ascensore.

L'appartamento, oggetto di stima, presenta 7 vani (con una superficie di 125 mq) un balcone di 13 mq, su facciata principale, e una cantina di 11 mq con una superficie commerciale di 131 mq. Presenta una pavimentazione in ceramica, un impianto elettrico e idraulico perfettamente funzionanti, ordinari e a norma.

Ogni piano ha un'altezza di 3,20 metri comprensivo di solaio. Tutti gli appartamenti sono di uguale dimensione con una superficie commerciale di 131 mq, hanno un impianto di riscaldamento autonomo e contatori individuali per l'acqua.

STIMA DEI DANNI

L'appartamento ha subito dei danni parziali pertanto, per la sua determinazione, si ricorre a un computo metrico estimativo che comprenderà:

- a) il costo di ricostruzione deprezzato delle parti completamente distrutte (porta, infissi e pavimento) più la tinteggiatura, in quanto l'ultima risale a 5 anni prima;
- b) il costo di ricostruzione a nuovo per tutti gli altri interventi di rifacimento parziale poiché una riparazione non porta a nuovo le parti ma, nella migliore delle ipotesi, ripristina lo stato antecedente al sinistro;
- c) le spese di pulizia e di salvataggio.

Per la determinazione del coefficiente di vetustà, si è tenuto conto dell'età del fabbricato e dello stato di manutenzione sia dell'immobile oggetto di stima che dell'intero fabbricato e, attraverso delle indagini di mercato nella zona, per beni simili al nostro, è stato appurato un coefficiente del 20%.

Per i prezzi si fa riferimento al prezzario regionale in vigore.

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DEL DANNO

N°	DESCRIZIONE DEI LAVORI	quantità	Prezzo	Coeff.	Totale €
1	Rifacimento parziale di un tramezzo: demolizione, rimozione e trasporto in discarica autorizzata; rifacimento con laterizi da 8 cm comprensivo di intonaco (tutto compreso)	3,00 mq	60 €/mq	-----	180,00
2	Rifacimento parziale dell'intonaco interno: picconatura, smaltimento in discarica autorizzata e rifacimento dell'intonaco a regola d'arte (tutto compreso)	35 mq	17 €/mq	-----	595,00
3	Sostituzione del pavimento in cucina (20 mq): demolizione, rimozione e smaltimento in discarica autorizzata; fornitura e posa in opera di pavimento in ceramica di 1^ scelta con piastrelle 40x40	20 mq	58 €/mq	0,80	928,00
4	Battiscopa: fornitura e posa in opera di battiscopa, a becco civetta, per piastrelle di ceramica di 1^ scelta (5+5+4+4)	18 m	15 €/m	0,80	216,00
5	Rifacimento parziale dell'intonaco esterno: picconatura, smaltimento in discarica autorizzata, rifacimento dell'intonaco e quanto altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte (tutto compreso)	15 mq	55 €/mq	-----	825,00
6	Sostituzione infissi esterni: rimozione con smaltimento in discarica autorizzata, fornitura e messa in opera di una finestra (1,00x1,50) e di una porta finestra (1,20x2,50) in alluminio comprensivo di vetri, guarnizioni e quanto altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte (tutto compreso)	4,50 mq	400 €/mq	0,80	1.440,00
7	Sostituzione porta interna in legno: rimozione della porta esistente, smaltimento e collocazione di quella nuova in legno lamellare, perfettamente funzionante (tutto compreso)	1	700 €	0,80	560,00
8	Tinteggiatura: tinteggiatura per interni con idropittura lavabile. Applicata a pennello o a rullo, in due mani, previa pulitura, spolveratura e quanto altro occorre per dare il lavoro finito a regola d'arte. (corrisponde a circa 3 volte la superficie dell'appartamento)	380 mq	6 €/mq	0,80	1.824,00
9	Rimozione e rifacimento parziale dell'impianto elettrico e idraulico. A corpo		1.500 €	-----	1.500,00
10	Pulizia straordinaria dell'appartamento per la fuliggine. A corpo		200 €	-----	200,00
11	Spese sostenute per intervento di salvataggio. (dal testo)		300 €	-----	300,00
DANNO COMPLESSIVO					8.568,00

CALCOLO DELL'INDENNIZZO

L'indennizzo da corrispondere è uguale al danno per un coefficiente di assicurazione che tenga conto della percentuale assicurativa.

Indennizzo = danno x V assicurato / V ricostruzione deprezzato dell'appartamento

Attraverso un'indagine di mercato fra le imprese operanti nella zona e nel settore edile, abbiamo potuto constatare che il costo di costruzione a nuovo, per beni simili al nostro, comprensivo della posa in opera, di tutti gli oneri e spese generali e del profitto d'impresa, risulta essere di 1.050 €/mq di superficie commerciale.

Valore di ricostruzione deprezzato = 131 mq x 1.050 €/mq x 0,80 = 110.040 €

$$\text{Indennizzo} = 8.568 \times (65.000/110.040) = \mathbf{5.061,07 \text{ €}}$$

STIMA DEL VALORE ORDINARIO

Considerato che nella zona il mercato delle abitazioni è molto attivo e negli ultimi mesi sono stati venduti 3 appartamenti che presentano caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto di stima, eccetto per il debito residuo, possiamo utilizzare la stima sintetica comparativa per parametri tecnici. Il parametro di riferimento sarà la superficie commerciale che si è riscontrata essere direttamente proporzionale ai prezzi.

Riportiamo in tabella i dati accertati dei suddetti appartamenti simili al nostro:

APPARTAMENTI	SUPERF. COMMERCIALE (mq)	PREZZI (€)
A	125	145.000
B	140	160.000
C	120	140.000
	∑ mq 385	∑ prezzi 445.000

Attraverso il rapporto $\sum \text{prezzi} / \sum \text{mq}$ troviamo il valore unitario che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'appartamento oggetto di stima, ne determina il valore ordinario (V_o).

$$V_o = \sum \text{prezzi} / \sum \text{mq} \times \text{sup. commerciale} = 445.000 / 385 \times 131 = \mathbf{151.416 \text{ €}}$$

CALCOLO DEL VALORE REALE

Visto che sull'appartamento grava un mutuo di 38.000 €, da pagare in 3 anni al saggio annuo del 6 % con rate quadrimestrali anticipate ed, al momento della stima, è stata pagata la 9^a rata, il suo valore reale sarà uguale al valore ordinario meno il debito residuo del mutuo, consistente nell'accumulazione iniziale delle rate da pagare.

$$\text{Valore reale} = \text{Valore ordinario} - \text{debito residuo}$$

Calcolo della rata quadrimestrale anticipata del mutuo

$$\text{Rata quadrim. anticipata} = \frac{\text{Mutuo}}{q} \times \frac{r \times q^n}{q^n - 1} = \frac{38.000}{1,02} \times \frac{0,02 \times 1,02^{15}}{1,02^{15} - 1} = 2.899,38 \text{ €}$$

$$\text{Debito residuo} = \text{rata} \times \frac{q^n - 1}{r \times q^n} = 2.899,38 \times \frac{1,02^6 - 1}{0,02 \times 1,02^6} = 16.240,68 \text{ €}$$

$$\text{Valore reale} = 151.416 - 16.240,68 = \mathbf{135.175 \text{ €}}$$

OPERAZIONI CATASTALI DA EFFETTUARE

Nel caso specifico avremo una mutazione soggettiva (cambio di intestazione dell'appartamento a seguito di compravendita). Per tale mutazione, il notaio presenterà la domanda di voltura, con procedura informatizzata, utilizzando il modello 98/TP entro 30 giorni dalla data di registrazione dell'atto di compravendita allegando copia dell'atto di traslazione regolarmente registrato.

Oggi i notai possono utilizzare un programma informatico (UNIMOD) che consente di unificare, per via telematica, le procedure di registrazione di un atto sia di trascrizione alla Conservatoria che di volturazione degli immobili trasferiti.

GLI ALUNNI ASCIA E PALMERI