

ESERCIZIO DI ESTIMO SVOLTO

QUESITO ASSEGNATO ALL'ESAME DI STATO PER L'ABILITAZIONE ALL'ESERCIZIO DELLA LIBERA PROFESSIONE DI GEOMETRA SESSIONE 2008 TESTO MODIFICATO

Un alloggio è gravato da un diritto di usufrutto vita natural durante per $\frac{1}{2}$. Di fronte alla possibilità di una vendita il nudo proprietario incarica un tecnico di determinare **il valore della nuda proprietà, il valore dell'usufruttuario e il valore dell'intero alloggio.**

Sono stati accertati i seguenti dati :

- la superficie commerciale dell'alloggio è di 140 mq;
- il canone mensile medio ordinario di locazione nella zona è pari a € 8,00 al metro quadrato di superficie commerciale;
- la vita probabile residua del titolare del diritto di usufrutto, secondo le tavole di mortalità e sopravvivenza della popolazione, è di 12 anni;
- l'immobile ha una rendita catastale di € 2.540,00;
- l'alloggio fa parte di uno stabile dotato di portineria le cui spese annue per la quota di competenza ammontano a € 1.200,00;

L'usufruttuario ha sostenuto spese straordinarie di ristrutturazione per un ammontare di € 6.000,00.

Assumendo opportunamente tutti i dati necessari a determinare il reddito della piena proprietà e il reddito dell'usufruttuario, il candidato proceda alla stima dei valori richiesti.

Se l'usufruttuario accetta di estinguere il suo diritto e il proprietario, riacquistata la piena proprietà, decide di frazionare l'alloggio in due unità prima della vendita, **esponga il candidato quali pratiche edilizie e catastali sono necessarie.**

Durata massima della prova : 8 ore

Durante la prova sono consentiti l'uso di strumenti di calcolo non programmabili e non stampanti e la consultazione di manuali tecnici e di raccolte di leggi non commentate.

SVOLGIMENTO

La prova ci chiede di affrontare quattro quesiti:

- 1) Determinare il **Valore della Nuda proprietà** (V_{np}).
Il V_{np} è uguale al valore che avrà il fabbricato alla fine del 12° anno (scadenza del contratto) anticipato al momento della stima

$$V_{np} = V_o \times \frac{1}{q^{12}}$$

- 2) Determinare il **Valore del Diritto dell'Usufruttuario** (V_{du}).
Il V_{du} è uguale alla sommatoria di tutti i redditi che l'usufruttuario potrà percepire fino alla scadenza del contratto. (R_u = reddito annuo dell'usufruttuario)

$$V_{du} = R_u \frac{q^{12} - 1}{r \times q^{12}}$$

- 3) Determinare il valore dell'intero alloggio.
Tale valore è uguale al 50 % del valore di mercato + il valore della nuda proprietà.
- 4) Indicare le pratiche edilizie e catastali per la fusione dei due diritti e per un eventuale frazionamento dell'alloggio.

I dati mancanti e necessari che devono essere assunti sono :
saggio di capitalizzazione, saggio commerciale, canone di affitto e aliquota per il calcolo dell'ICI.

Saggio di capitalizzazione

Attraverso un'indagine di mercato, effettuata nella zona su cui insiste il bene oggetto di stima e per beni simili al nostro, abbiamo appurato che il saggio di capitalizzazione è del **3 %** ed è stato calcolato con la seguente formula

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

Saggio commerciale

Si è tenuto conto del saggio bancario medio applicato, per questi tipi di investimento, dalle banche della zona → **5 %**

Il **canone di affitto** viene pagato all'inizio di ogni mese (ordinarietà della zona)

L'**aliquota** utilizzata per il calcolo dell'ICI è il **5 per mille**.

SOLUZIONE DEL 1° QUESITO → Vnp

$$Vnp = \left(\frac{Bf}{r} \times \frac{1}{q^{12}} \right) : 2 - \text{indennizzo} \times \frac{1}{q^{12}}$$

alla scadenza del contratto il proprietario dovrà corrispondere la somma di € 6.000 che pur essendo di sua competenza l'ha pagata l'usufruttuario

$$Bf = RPL - SPP$$

Bf = beneficio fondiario RPL = reddito di parte padronale SPP = spese di parte padronale

$$\text{Rata mensile} = 140 \text{ mq} \times 8 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.120$$

Calcolo del RPL

$$RPL = 1.120 \left(12 + 0,05 \frac{12 + 1}{2} \right) = \text{€ } 13.804$$

Calcolo delle SPP

Attraverso un'indagine di mercato si è constatato che, per beni simili al nostro, le spese di parte padronali sono:

- quota di reintegrazione (circa il 3 % del RPL)
€ 13.804 x 0,03 = € 414,12
- imposta comunale sugli immobili → I.C.I.
ICI = reddito catastale x 100 x aliquota = 2540 x 100 x 0,005 = € 1.270,00
- quota di manutenzione e assicurazione (circa il 5 % del RPL)
€ 13.804 x 0,05 = € 690,20
- portineria (spesa data dal testo) € 1.200,00
- amministrazione (circa il 2 % del RPL)
€ 13.804 x 0,02 = € 276,08
- sfitto e inesigibilità € 000,00
nella zona si possono considerare uguali a zero in quanto il mercato dell'affitto è molto attivo e la fascia sociale interessata è medio alta.
- interessi calcolati sulle suddette spese mediamente anticipate
€ 3.850,00 x 0,05 x 6/12 = € 96,26

TOTALE SPESE DI PARTE PADRONALE

€ **3.946,66**

$$Bf = RPL - SPP = 13.804 - 3.946,62 = \text{€ } 9.857,38$$

$$Vnp = \left(\frac{Bf}{r} \times \frac{1}{q^{12}} \right) : 2 - \text{indennizzo} \times \frac{1}{q^{12}}$$

$$V_{np} = \left(\frac{9.857,38}{0,03} \times \frac{1}{1,05^{12}} \right) : 2 - 6.000 \times \frac{1}{1,05^{12}}$$

$$V_{np} = (182.965,27 : 2) - 3.341,02 = \mathbf{\underline{\underline{\text{€ } 88.141,61}}}$$

SOLUZIONE DEL 2° QUESITO → V_{du}

$$V_{du} = \left(R_u \frac{q^{12} - 1}{r \times q^{12}} \right) : 2 + \text{indennizzo} \frac{1}{q^{12}}$$

Le spese di manutenzione straordinaria sono a carico del proprietario e l'usufruttuario dovrà pagare gli interessi legali su tali spese.

Nel nostro caso, in forma anomala, sono state sostenute dall'usufruttuario pertanto non dovrà pagare gli interessi legali e alla scadenza del contratto dovrà ricevere tale somma (indennizzo) dal proprietario.

Il reddito dell'usufruttuario (R_u) è uguale al Bf + gli oneri di reintegrazione che sono a carico del proprietario.

$$R_u = Bf + \text{quota di reintegrazione (già calcolata)} = 9.857,38 + 414,12 = \mathbf{\text{€ } 10.271,5}$$

$$V_{du} = \left(10.271,5 \frac{1,05^{12} - 1}{0,05 \times 1,05^{12}} \right) : 2 + 6.000 \frac{1}{1,05^{12}}$$

$$V_{du} = 45.519,44 + 3.341,02 = \mathbf{\underline{\underline{\text{€ } 48.860,46}}}$$

SOLUZIONE DEL 3° QUESITO → Valore reale dell'intero alloggio (V_r)

$$V_r = (\text{Valore di mercato} : 2) + V_{np}$$

Il Valore di mercato dell'alloggio libero dall'usufrutto è uguale al valore ordinario (V_o)

$$V_o = \frac{Bf}{r} = \frac{9.857,38}{0,03} = \mathbf{\text{€ } 328.579,33}$$

$$V_r = (328.579,33 : 2) + 88.141,61 = \mathbf{\underline{\underline{\text{€ } 252.431,28}}}$$

SOLUZIONE DEL 4° QUESITO → pratiche edilizie e catastali necessarie

- L'estensione del diritto d'usufrutto, nel caso specifico, avviene tramite rogito, redatto da notaio, che trasferisce $\frac{1}{2}$ dell'usufrutto al nudo proprietario divenendo, in tal modo, quest'ultimo pieno proprietario (operazione questa accompagnata da relativa domanda di voltura).
- Nell'ipotesi di frazionamento, divisione in due unità, occorre l'autorizzazione comunale, previa presentazione al comune "ufficio Urbanistica", di progetto riprodotto l'unità intera stato di fatto e le due nuove unità "frazionate" stato di progetto.
- Ottenuta l'autorizzazione comunale, per identificare le due nuove unità, occorre presentare all'Agenzia del Territorio "catasto" pratica DOCFA documenti fabbricati per frazionamento di unità immobiliare.

La modulistica comprende:

- 1) **il mod. D1 accertamento delle proprietà immobiliare urbane**, nel quale vengono riportati i dati generali: comune di appartenenza, foglio di mappa, particella, sub-alterno, causale della variazione (nel caso in specie frazionamento) con soppressione dell'originario sub della vecchia unità e quindi costituzione dei due nuovi sub;
- 2) **il mod. 1 NB – parte I dichiarazione di fabbricato urbano a destinazione ordinaria**, in esso si riporta: la descrizione generale dell'immobile, anno di costruzione, tipologia edilizia del fabbricato, (es. singolo, a schiera, a terra, parte di un complesso immobiliare ecc), il numero delle scale di servizio con relativi accessi esterni, il numero dei piani fuori terra, le varie categorie esistenti sull'intero edificio, la tipologia strutturale della costruzione e della copertura (terrazza praticabile, non praticabile, a tetto ecc);
- 3) **il mod. 1 NB – parte II dichiarazione di unità immobiliare a destinazione ordinaria**, esso riguarda la singola unità immobiliare, (vengono compilati tanti modelli quanti sono le singole unità) riportando tutti i dati metrici superficie utile, altezza interpiano, corti annesse, accessori diretti, indiretti, balconi, verande, logge ecc ;

al suddetto modello viene allegata la **scheda tecnica** riprodotto la pianta planimetrica (scala 1 : 200) delle singole unità;

- 4) **prospetto: acquisizione dati metrici – calcolo delle superfici catastali**, in essa per singole unità immobiliare si riportano le tipologie di ambiente previsti e la corrispondente superficie utile;
- 5) **elaborato planimetrico** (scala 1 : 500) riprodotto tutti i piani del fabbricato e la dimostrazione grafica di tutti i sub-alterni;
- 6) **scheda elenco subalterni** : questa, è in genere l'ultimo documento, riportante l'elenco dei subalterni assegnati, quelli soppressi e la destinazione d'uso di tutte le unità del fabbricato.

(I primi tre quesiti sono stati curati dal prof. Onofrio Frenda e il quarto dal prof. Rosario Agati - docenti dell'ITG "Ettore Majorana" di Gela)