



Gara nazionale Costruzioni Ambiente e Territorio – a.s. 2014-2015

Prova di Estimo

27 Marzo 2015

In data 30/11/2014 viene acquistato un immobile gravato da un mutuo ipotecario.

L'acquirente e il venditore si sono così accordati:

- il valore dell'immobile è dato dal valore di capitalizzazione, sapendo che attualmente è concesso in affitto al canone annuo di € 40.000, pagabile in rate trimestrali anticipate, e che le spese di parte padronale ammontano complessivamente al 27% del canone e sono mediamente anticipate (saggio di capitalizzazione 1,5% e saggio di interesse 1,3%);
- il venditore si accolla l'onere del debito residuo per il mutuo ipotecario acceso all'acquisto dell'immobile in questione con la banca XXX al saggio di interesse annuo fisso del 3,5% con rate mensili posticipate dell'importo di € 4200 ciascuna. Al momento del rogito sta per scadere la trentaseiesima rata e l'ultima scadrà il 30/11/2021.

Sapendo che:

- 1/3 del valore concordato dell'immobile è stato versato alla firma del preliminare (30/09/2014);
- il restante, che viene versato all'atto, è in parte coperto utilizzando la somma ottenuta dalla vendita di due negozi, di 67 e 79 m², affittati ad un canone annuo di 100 €/m² da pagarsi in rate mensili anticipate, e le cui spese di parte padronale sono pari al 38% del reddito padronale lordo e sono anticipate (saggio commerciale 1,3% e saggio di capitalizzazione 3,2%). Ciò che rimane è coperto tramite un mutuo ipotecario acceso con la banca YYY da estinguersi in 10 anni al saggio di interesse fisso del 2,6% con rate semestrali posticipate di cui la prima rata sarà pagata il 31/05/2015.

Determinare:

- a) il prezzo dell'immobile;
- b) la quota semestrale del mutuo acceso dall'acquirente;
- c) l'ammontare del capitale preso in prestito a suo tempo dal venditore e l'entità del debito residuo cui lo stesso deve fare fronte all'atto della vendita.

SOLUZIONE

1. Calcolo del valore dell'immobile

$$V_0 = B_f/i$$

$$B_f = RPL \text{ SPP}$$

$$B_f = \frac{40.000}{4} \left(4 + 0,013 \frac{4+1}{2}\right) - 0,27 \cdot 40.000 \cdot \left(1 + 0,013 \frac{6}{12}\right) = 40.325,00 - 10.870,20 = 29.454,80 \text{ €}$$

$$V_{\text{imm}} = \frac{29.454,80}{0,015} = \text{€} 1.963.653,33$$

2. Calcolo del valore dei due negozi

– Reddito padronale lordo:

$$R_{\text{PL}} = \frac{(67+69) \cdot 100}{12} \left(12 + 0,013 \frac{12+1}{2}\right) = 13.695,77 \text{ €}$$

– Beneficio fondiario:

$$B_f = 13.695,77 - 0,38 \cdot 13.695,77 \cdot (1 + 0,013) = 13.695,77 - 5.272,05 = 8.423,72 \text{ €}$$

– Valore negozi:

$$V_N = \frac{8.423,72}{0,032} = 263.241,25 \text{ €}$$

3. Calcolo del valore del mutuo acceso dall'acquirente

Al momento del rogito, 30/11/2014, l'acquirente dovrà corrispondere al venditore l'importo pari al valore dell'immobile al netto dell'acconto versato alla firma del preliminare:

(importo da corrispondere al venditore)

$$V = \frac{2}{3} \cdot 1.963.653,33 = 1.309.102,22 \text{ €}$$

Al suddetto valore l'acquirente farà fronte mediante la vendita di due negozi e mediante l'accensione di un mutuo con la banca YYY.

alla data del rogito.

$$V_{\text{mutuo}} = 1.309.102,22 - 263.241,25 = \text{€} 1.045.860,97$$

4. Calcolo della quota semestrale del mutuo acceso dall'acquirente

(la somma di 1.045.860,97 verrà coperta mediante un mutuo ipotecario con rate semestrali posticipate e la prima rata verrà pagata fra sei mesi cioè fine maggio 2015)

$$Q_{\text{amm}} = 1.045.860,97 \frac{\frac{0,026}{2} \left(1 + \frac{0,026}{2}\right)^{20}}{\left(1 + \frac{0,026}{2}\right)^{20} - 1} = \text{€} 59.722,68$$

5. Calcolo del capitale preso in prestito a suo tempo dal venditore con la banca XXX

(sommatoria iniziale di 114 rate mensili posticipate di cui 29 pagate e 85 ancora da pagare)

$$Capitale = 4.200 \frac{\left(1 + \frac{0,035}{12}\right)^{114} - 1}{\left(\frac{0,035}{12}\right) \cdot \left(1 + \frac{0,035}{12}\right)^{114}} = 406.827,48 \text{ €}$$

6. debito residuo del mutuo ipotecario acceso con la banca XXX

Il debito residuo va calcolato al momento del rogito (30/11/14), in cui sta per scadere la trentaseiesima rata: essendo la scadenza del mutuo il 30/11/2021, mancano ancora 84 rate più la rata in scadenza. Pertanto:

$$Dr = 4.200x\left(1 + \frac{0,035}{12}\right) \frac{\left(1 + \frac{0,035}{12}\right)^{85} - 1}{\left(\frac{0,035}{12}\right) \cdot \left(1 + \frac{0,035}{12}\right)^{85}} = 316.699,24 \text{ €}$$