

Tracce e svolgimenti seconda prova di maturità 2018

Traccia seconda prova di estimo maturità 2018

All'istituto Geometri, che ora si chiama Istituto Tecnico a indirizzo CAT-Costruzioni Ambiente e Territorio, la materia selezionata quest'anno dal Miur per la seconda prova è Estimo. Il nome esatto e completo della materia è Geopedologia, Economia ed Estimo, che per brevità viene denominata "Estimo".

Seconda traccia estimo: prima parte

Dati Utili

Il de cuius ha due Eredi, Figlio A e Figlio B, lascia la quota disponibile a quest'ultimo. La quota disponibile in tali casi è pari a 1/3 del patrimonio, quindi al Figlio A spetta 1/3 e al Figlio B 2/3. Detto ciò si procede al valore dell'asse ereditario:

1. Appartamento signorile sito in Roma, zona semicentrale, in una palazzina di 6 piani con ascensore posto al 3°, di superficie commerciale pari a 240,00 mq. Necessita di lavori di manutenzione straordinaria, pertanto in modo forfettario si applicherà un decremento del valore pari al 20%.

I valori medi tra le agenzie immobiliari di zona e l'OMI danno un valore di Euro/mq 2.000,00.

Quindi il valore dell'unità immobiliare è pari a: $240,00 \times 2.000,00 \times 0,80 = 384.000$ Euro poiché è frazionabile i due eredi decidono di dividerselo.

2. N. 2 autorimesse/box site sempre nelle vicinanze dell'immobile di cui al punto n. 1, in zona particolarmente caotica per il traffico e i parcheggi, quindi molto allettanti per la vendita e utili per l'uso.

I due box hanno rispettivamente un superficie di 18 mq e 30 mq.

Uno dei due figli ha da poco acquistato un box in zona e pertanto sa per certo che il valore di mercato è di 1.200 Euro/mq.

Quindi i valori sono i seguenti:

- box n. 1 = $18,00 \times 1.200,00 = 21.600,00$ Euro

- box n. 2 = $30,00 \times 1.200,00 = 36.000,00$ Euro

3. Un terreno agricolo di 1,5 h destinato a seminativo irriguo ad Anguillara, nelle vicinanze di Roma, con una percentuale pari al 20% edificabile, con i seguenti parametri urbanistici: indice di edificabilità di 0,5 mq/mq o 1,5 mc/mq; copertura massima pari al 40% altezza massima 3 piani fuori terra distanza dai confini 5 ml e 10 dal confine della strada

Quindi si procede al calcolo dei vari dati forniti:

1,5 ettari = 15000 mq

Sup. max edificabile = $15000 \times 0,20 = 3000$ mq

Massima copertura = $3000 \times 0,40 = 1200$ mq

Considerando l'indice di fabbricabilità pari a 0,5 mq/mq e alla zona prevalentemente commerciale/industriale, si ipotizza una costruzione a capannone frazionabile di 600 mq con un solo piano in modo tale di non superare l'indice di edificabilità.

In zona tali immobili sono compravendibili a 600,00 Euro/mq. I costi per la costruzione di tale manufatto sono di circa 400 Euro/mq, quindi il profitto netto derivante dall'edificazione sarebbe di 200 Euro/mq, quindi:

Valore capannone = $600 \times 200 = 120.000$ Euro

Come detto la restante parte del fondo avrà destinazione a seminativo irriguo eccezion fatta per una superficie di circa ulteriori 400 mq, che servirà per l'accesso alla proprietà e per dei parcheggi e quindi andrà persa. Il terreno restante è compravendibile a 3,50 Euro/mq

Quindi:

Terreno libero = 15000 – 1000 = 14.000 mq

Valore terreno seminativo irriguo = 14.000 x 3,50 = 49.000 Euro

4 - Deposito Bancario = 180.000 Euro

Eredi	Quote di fatto	Conguagli in Euro
Figlio A	1/3 del totale 50% Appartamento = 192.000 Euro Box n. 2 = 36.000 Euro Parte del deposito bancario = 35.533,33 Euro	Nessun conguaglio hanno diviso al centesimo il deposito bancario
Figlio B	2/3 del totale 50% Appartamento = 192.000 Euro Box n. 1 = 21.600,00 Euro Terreno + Capannone = 169.000 Euro Parte del deposito bancario = 144.466,67 Euro	Nessun conguaglio hanno diviso al centesimo il deposito bancario
Totale	790.600,00 Euro	

Seconda traccia estimo: seconda parte

Punto 1

Si hanno i seguenti dati : F. 51 – P. 15 – S. 6., cat. A/1 classe 2, vani 10, sup. catastale 236 mq, rendita catastale 3.640 Euro.

Dividendo l'alloggio a metà come precedentemente ipotizzato, si avrà una rendita catastale di 1820 Euro e un valore catastale di ogni singolo alloggio pari a: - 1820,00 x 1,05 x 100 = 191100 Euro

Punto 2

Un computo tipo per opere di demolizione e ricostruzione tramezzature interne con i riferimenti del prezzario della Regione Lazio

A 3.01 DEMOLIZIONI

A 3.01.9. Demolizione di muratura di tamponamento e di tramezzi, compresi intonaci, rivestimenti, coibenti, tubazioni

di qualsiasi natura (canalizzazioni idriche, termiche, elettriche, telefoniche, gas ecc.), eseguita anche con l'ausilio di idonei mezzi, compreso il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile:

A 3.01.9. laterizi forati dello spessore tra 110 e 160 mm, mq € 7,75

151,43

A 7.03 MASSETTI

A 7.03.03. **Massetto** di sabbia e cemento nelle proporzioni di kg 350 di cemento 32.5 per mc di sabbia dato in opera ben costipato e livellato per uno spessore finito pari a circa 6 cm, mq € 12,10

- mq. 29,03 x 12,10 €/mq = **€ 351,26**

A 11.01. ISOLAMENTO

A 11.01.02. **Isolamento termico in estradosso di coperture** piane a terrazzo o inclinate eseguito, mediante posa a secco, con pannelli rigidi di materiale isolante su piano di posa già preparato, compreso tiro in alto del materiale, realizzato con pannelli in:

A11.01.2.a.1. lana di vetro, resinati, di densità pari a 150 kg/mc rivestiti con strato di bitume armato con velo vetro e con film di polipropilene spessore 6 cm, mq € 19,47

- mq. 37,95 x 19,47 €/mq = **€**

738,89

A 12.01 INTONACI

A 12.01.3. **Intonaco civile** formato da un primo strato di rinzaffo o sbruffatura, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta passato al crivello fino, lisciata con frattazzo metallico alla pezza, , su pareti verticali e quanto occorre per dare l'opera finita a regola d'arte. Esclusi i ponteggi

A 12.01.3.a. con malta di calce idrata e sabbia composta da 400 kg di calce per 1,00 mc di sabbia, mq € 26,60

- mq. 84,00 x 26,60 €/mq = €

2.234,40

A 14.01. PAVIMENTI

A 14.01.5 **Pavimento ad alta resistenza meccanica**, eseguito in malta sintetica epossidica con speciali cariche quarzifere dello spessore minimo di 7 mm

A 14.01. PAVIMENTI

A 14.01.5 **Pavimento ad alta resistenza meccanica**, eseguito in malta sintetica epossidica con speciali cariche quarzifere dello spessore minimo di 7 mm

circa dato su supporto cementizio esistente e meccanicamente solido, spianato con fratazzatrice meccanica, avente caratteristiche di antivibrazione, elasticità, antiabrasione, resistenza agli acidi, ai sali, agli oli, ai carburanti e resistenza alla compressione 800 kg/cmq, mq € 33,57

- mq. 27,00 x 33,57 €/mq = €

906,39

Fonte: redazione

A 14.02. RIVESTIMENTI

A 14.02.1. **Rivestimento di pareti interne** con piastrelle di ceramica smaltata di prima scelta, poste in opera su intonaco rustico da pagarsi a parte, compresi l'allettamento con la stessa malta o con collante, la stuccatura dei giunti con cemento colorato o idoneo sigillante e la pulitura, esclusi i pezzi speciali:

A 14.02.1.a *monocottura in pasta bianca*

A 14.02.1.a.1 *a tinta unita: 10 x 10 cm, mq € 39,04*

- mq. 39,04 x 17,80 €/mq = **€ 694,91**

A 20.01. TINTEGGIATURE

A 20.01.12 **Tinteggiatura a tempera di superfici interne** (pareti, volte, soffitti, ecc.) tipo liscio o a buccia d'arancia, a due mani a coprire, esclusa preparazione delle superfici con rasatura, stuccatura e imprimitura:

A 20.01.12.a tipo liscio mq € 3,62

- mq. 3,62 x 114,74 €/mq = **€ 415,36**

Punto 3

Per la prima parte del compito sono stati eseguiti **procedimenti sintetici e comparativi e**

il valore di mercato e trasformazione.

I valori di stima sono 6:

Valore di mercato

A 14.02. RIVESTIMENTI

A 14.02.1. **Rivestimento di pareti interne** con piastrelle di ceramica smaltata di prima scelta, poste in opera su intonaco rustico da pagarsi a parte, compresi l'allettamento con la stessa malta o con collante, la stuccatura dei giunti con cemento colorato o idoneo sigillante e la pulitura, esclusi i pezzi speciali:

A 14.02.1.a *monocottura in pasta bianca*

A 14.02.1.a.1 *a tinta unita: 10 x 10 cm, mq € 39,04*

- mq. 39,04 x 17,80 €/mq = **€ 694,91**

A 20.01. TINTEGGIATURE

A 20.01.12 **Tinteggiatura a tempera di superfici interne** (pareti, volte, soffitti, ecc.) tipo liscio o a buccia d'arancia, a due mani a coprire, esclusa preparazione delle superfici con rasatura, stuccatura e imprimitura:

A 20.01.12.a tipo liscio mq € 3,62

- mq. 3,62 x 114,74 €/mq = **€ 415,36**

Punto 3

Per la prima parte del compito sono stati eseguiti **procedimenti sintetici e comparativi e**

il valore di mercato e trasformazione.

I valori di stima sono 6:

Valore di mercato

Valore di costo

Valore di trasformazione

Valore complementare

Valore di surrogazione

Valore di capitalizzazione

Punto 4

Le problematiche correlate alla ripartizione delle spese condominiale sono molteplici: innanzitutto il condominio è un persona giuridica, ma all'interno formata da molte persone fisiche che comunque hanno una propria capacità di pensiero e spesso vedono le soluzioni in maniera differente.

Entrando meramente nel calcolo, i millesimi sono di almeno tre tipi eccezion fatta casi particolari e cioè: di proprietà (tabella A), Scale e ascensori (tab. b) e riscaldamento. Generalmente vengono fatti da tecnici abilitati ma spesso anche dagli stessi costruttori.

La difficoltà sta nel sapere le spese sostenute con quale tabella ripartirle e fare le giuste proporzioni.

FONTE:

<https://www.studenti.it/maturita-2018-traccia-seconda-prova-estimo.html>