



Ministero dell'Istruzione dell'Università e della Ricerca

M360 – ESAME DI STATO DI ISTRUZIONE TECNICA

CORSO DI ORDINAMENTO E P.N.I.

Indirizzo: GEOMETRI

Tema di: ESTIMO

(Testo valevole per i corsi di ordinamento e per i corsi sperimentali del Progetto “SIRIO”)

Un costruttore è interessato all'acquisto di un appartamento di 5 vani, in cattivo stato di manutenzione, posto all'ultimo piano di un condominio di 4 piani costituito da 8 appartamenti e 8 posti auto. L'appartamento potrebbe essere frazionato in 2 unità immobiliari, più appetibili dal mercato, che verrebbero immediatamente vendute.

Il candidato, dopo aver analizzato il caso estimativo proposto, provveda a:

1. calcolare analiticamente il costo del frazionamento e della ristrutturazione;
2. determinare il più probabile valore dell'appartamento originario;
3. calcolare la rata annua di ammortamento di un mutuo che il costruttore intende richiedere per procedere all'acquisto, di importo pari all'80% del valore dell'appartamento, da estinguere in 10 anni a tasso fisso;
4. descrivere le variazioni da apportare ai millesimi di proprietà generale in conseguenza del frazionamento;
5. indicare le operazioni catastali necessarie per l'aggiornamento degli atti in conseguenza dell'intervento proposto.

Durata massima della prova: 7 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.