

SECONDA PROVA ATURITA' - ESTIMO

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.

SOLUZIONE

Soluzione punto n.1

COSTO ANALITICO DI RISTRUTTURAZIONE:

simulare opere di ristrutturazione e relativi costi:

- rifacimento imp elettrico : 15.000 euro
 - sostituzione infissi : 13.000 euro
 - sostituzione sanitari in bagno : 2.500 euro
 - rifacimento pavimento della cucina : 5.000 euro
- totale: 35.500 euro (COSTO RISTRUTTURAZIONE)

COSTO ANALITICO DI TRASFORMAZIONE:

simulare opere di trasformazione e relativi costi:

- demolizione parete mq 12: 1.500 euro
- rimozione porta di ingresso : 800 euro

-costruzione nuove pareti 20 mq di muri con finiture: 3.500 euro
-installazione 2 nuove porte di ingresso: 4.000 euro (totali)
-opere accessorie: 1.200 euro
totale: 11.000 euro (COSTO TRASFORMAZIONE)

Soluzione punto n.2

valore appartamento originario:

visto che non fa richieste particolare...si usa il metodo della stima sintetica del valore di mercato. ipotizzo un costo al mq (esempio: da indagine di mercato svolta è emerso che il valore al mq degli immobili nella zona è pari a 2.100 euro al mq) e lo moltiplico per i mq di appartamento (stimati in circa 100/120 mq visto che si tratti di un app di 5 vani)
 $2.100 \times 120 = 252.000$ euro

Valore garage annesso all'alloggio:

“stimato a box”.....da indagine di mercato svolta il valore di mercato di un box auto nelle zone limitrofe all'immobile oggetto di stima risulta compreso tra 15.000 e 20.000 euro a box.

Si assume pertanto un valore di mercato del box auto pari a 18.000euro

Alloggio + box = $252.000 + 18.000 = 270.000$ euro

da questo valore dovrei togliere il COSTO di RISTRUTTURAZIONE (non quello di trasformazione!!! sola ristrutturazione) che devo aver calcolato al punto 1

$270.000 - 35.500 = 234.500$

Soluzione punto.3

Il mutuo sarà pari all'80% di 234.500 ovvero 199.000 euro da estinguere in 10 anni

Usare la formula dell'ammortamento, dove A_0 è il valore del mutuo richiesto (80% del valore di mercato) il tasso r è da ipotizzare e la durata (n) è di 10 anni.

Per chi non la ricordasse: $a = A_0 * [(r * q^n) / (q^n - 1)]$

Assumendo un saggio di interesse fisso pari a 5% la rata annua sarà pari a :

RATA ANNUA 25.771 euro/anno