



Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca
YPG1 – ESAME DI STATO DI ISTITUTO TECNICO PER GEOMETRI

CORSO SPERIMENTALE – Progetti: “CINQUE” e “SIRIO”

Indirizzo: GEOMETRI

Tema di: GEOPEDOLOGIA, ECONOMIA, ESTIMO

Nella periferia di una città vi è uno stabilimento industriale che ha smesso di produrre nel 2012. Esso comprende un capannone della superficie di 3.000 m², dell'altezza utile di 6,50 m; una palazzina di uffici e servizi aziendali di 400 m², disposta su due piani; un'area esterna di 3.200 m², per il 70% pavimentata e per il 30% a verde ornamentale. Tutta la proprietà è recintata e dotata di due accessi carrai sui due lati opposti del lotto che danno su strade comunali.

La zona è urbanizzata e la destinazione prevalente è mista residenziale-terziaria. Lo strumento urbanistico consente il mantenimento dell'attuale destinazione industriale, ma non è da escludere che il Comune, con una variante al Piano regolatore, possa permettere il mutamento della destinazione d'uso dell'area da industriale a residenziale.

La proprietà si rivolge ad un tecnico e gli affida il compito di determinare il valore dello stabilimento nell'ipotesi che:

1. riprenda l'attività produttiva; i fabbricati sono stati costruiti nel 1970 ed hanno strutture normali in cls armato e tamponamenti in muratura; il capannone ha copertura tipo shed e la palazzina copertura a padiglione;
2. possa essere concesso in locazione al canone di € 12.000 mensili; la rendita catastale è pari a € 18.400 e il fabbricato è censito in categoria D/7;
3. venga demolito con cambio della destinazione dell'area da industriale a residenziale. Nelle aree residenziali vicine sono previsti i seguenti parametri urbanistici: indice di edificabilità 1,5 m³/m²; rapporto di copertura 50%; altezza massima dei fabbricati 3 piani.

Il candidato, assumendo opportunamente tutti i dati necessari, valuti lo stabilimento nelle tre ipotesi prospettate.

Durata massima della prova: 7 ore.

È consentito l'uso di manuali tecnici e di calcolatrici non programmabili.

È consentito l'uso del dizionario bilingue (italiano-lingua del paese di provenienza) per i candidati di madrelingua non italiana. Non è consentito lasciare l'Istituto prima che siano trascorse 3 ore dalla dettatura del tema.

Si tratta di un vecchio stabilimento industriale che ha smesso di produrre da qualche anno, ubicato nella periferia di una città.

Il complesso è composto da un capannone, da una palazzina per uffici e servizi di due piani e da un'area esterna in parte pavimentata e in parte attrezzata a verde ornamentale.

Si prospetta la possibilità che il Comune, con una variante al Piano Regolatore, possa permettere il cambiamento della destinazione d'uso dell'area da industriale a residenziale.

Si chiede la valutazione dello stabilimento considerando tre ipotesi: riprenda l'attività produttiva, possa essere concesso in locazione o venga demolito con cambio di destinazione da industriale a residenziale.

1° IPOTESI

Si stima il complesso che viene mantenuto così com'è per poter riprendere l'attività produttiva.

Il complesso esistente è poco confrontabile con altri: non si può certo parlare di mercato attivo.

Pertanto non è possibile stimare il valore di mercato ma la perizia viene eseguita calcolando il valore di ricostruzione dei fabbricati a cui viene aggiunto il valore dell'area occupata dagli stessi.

Il valore di ricostruzione è pari al valore di costruzione di un edificio nuovo equifunzionale ridotto di una percentuale che tenga conto del grado di deprezzamento per vetustà e logorio.

Il complesso, costruito nel 1970, ha ben 44 anni. Si considera così una percentuale di deprezzamento alta, del 50%.

Il costo di costruzione (comprensivo di materiali, manodopera e spese generali) del capannone è di 150 €/mc, mentre quello della palazzina è di 400 €/mc.

Costo capannone = 19.500 mc (3.000 mq x 6,50 m) x 150 €/mc = 2.925.000 €

Costo palazzina = 2.400 mc (400 mq x 6 m) x 400 €/mc = 960.000 €

Costo totale deprezzato = (2.925.000 € + 960.000 €) x 50% = 3.885.000 € x 50% = 1.942.500 €

Valore area = 6.600 mq x 100 €/mq (stimato sinteticamente) = 660.000 €

Stima complesso = 1.942.500 € + 660.000 € = 2.602.000 €

2° IPOTESI

Si stima il complesso nell'ipotesi che venga concesso in locazione (al canone di 12.000 € mensili).

In questo caso il valore del complesso coincide con il valore di capitalizzazione dei redditi che il bene potrebbe essere in grado di fornire. Il reddito capitalizzabile deve essere annuo, netto, medio e ordinario.

A tal fine il reddito (Beneficio fondiario=Bf) viene determinato come differenza tra il Reddito padronale lordo (Rpl) e le Spese di parte padronale (Rpl). Le spese comprendono quote, imposte, spese di gestione, amministrazione, sfitto, inesigibilità, interessi e vengono considerate sinteticamente del 40 % dell'Rpl.

$Rpl = 12.000 \text{ €} \times (12 + 13/2 \times 0,02) = 145.560 \text{ €}$

$Spp = 145.560 \text{ €} \times 0,40 = 58.224 \text{ €}$

$Bf = 145.560 \text{ €} - 58.224 \text{ €} = 87.336 \text{ €}$

Si considera un saggio medio fondiario del 3,3 %-

Valore = $87.336 \text{ €} / 0,033 = 2.646.545 \text{ €}$

3° IPOTESI

Si stima il complesso nell'ipotesi di demolire l'esistente e di ricostruire cambiando la destinazione d'uso. Si determina quindi il valore di trasformazione considerando la potenzialità edificatoria del lotto e tra i costi anche il costo di demolizione dell'esistente. Il valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il valore di mercato del fabbricato residenziale edificabile e il valore di costo dello stesso.

La superficie del lotto è di 6.600 mq

(capannone 3.000 mq+area esterna 3.200 mq+palazzina 400mq)

Volume edificabile = 6.600 x 1,5 mc/mq = 9.900 mc

Rapporto di copertura 50% Sup. Coperta = 6.600 x 0,50 = 3.300 mq

9.900 mc : 9m = 1100 mq

Ipotesi fabbricato realizzabile : 2 scale, 3 piani, dieci appartamenti per piano

Superficie commerciale per piano = mq 1100 - 40 mq (2 vani scala) = 1060 mq

Superficie commerciale per appartamento = 1060 mq : 10 appartamenti = 106 mq

Si considera un valore di mercato delle abitazioni stimato sinteticamente di 3.000 €/mq e un valore dei box stimati a corpo di 15.000 €.

Il valore di costo (costo secco e spese generali) è di 1.800 €/mq per le abitazioni e di 350 €/mc per box sotterranei.

Il valore del condominio, stimato per valori tipici, è dato dalla somma dei valori delle unità abitative e dei box. Il condominio comprende 30 appartamenti e 30 box.

Valore di mercato condominio = 106 mq x 3.000 €/mq x 30 + 15.000 € x 30 = 9.990.000 €

Valore di costo condominio = 106 mq x 1.800 €/mq x 30 + 3.300 mc x 350 €/mc = 6.879.000 €

Costo demolizione capannone = 19.500 mc x 10 €/mc = 195.000 €

Costo demolizione palazzina = 2400 mc x 12 €/mc = 28.800 €

Costo demolizione totale = 223.800 €

Considerando un tempo di realizzazione di un anno:

Valore di trasformazione = (9.990.000 – 6.879.000)/1,02 – 223.800 = 2.826.200 €

DOCENTI:

Prof.ssa Pastorello Lia docente di Estimo al Piero della Francesca di S. Donato Milanese

Prof. Panzera Luigi Maria docente di Progettazione Costruzioni Impianti al Piero della Francesca di S. Donato Milanese