

## ISTITUTO “G. CERBONI” - Simulazione 2° Prova Scritta di Estimo

Un fabbricato residenziale di cinque piani fuori terra comprende:

- Al primo piano fuori terra: 2 unità da 80 mq e 140 mq adibite a negozi
- Al secondo piano fuori terra: 2 unità da 110 mq adibite ad uffici
- Al terzo piano fuori terra due unità identiche a quelle sottostanti
- Al quarto piano fuori terra tre unità immobiliari rispettivamente di 70 mq, 70 mq e 80 mq
- All'ultimo piano un'unica unità da 220 mq.

Uno dei proprietari del terzo piano ha ottenuto dal condominio e dal proprietario dell'ultimo piano il consenso per sopraelevare di un ulteriore piano il fabbricato, acquistando dal proprietario dell'ultimo piano il diritto di sopraelevazione.

La sopraelevazione avverrà nel rispetto di tutti i parametri urbanistici previsti per l'area e consentirebbe la realizzazione di due nuove abitazioni di 100 mq ciascuna.

Il proprietario incarica un professionista di:

1. valutare il prezzo di acquisto del diritto di sopraelevazione da pagare al proprietario dell'ultimo piano;
2. valutare l'indennità di sopraelevazione che dovrà corrispondere a ciascuno dei piani sottostanti;
3. rideterminare i millesimi di proprietà generale del condominio

Il candidato, facendo riferimento ad un contesto urbano di propria conoscenza e assumendo opportunamente tutti i dati mancanti, compresi i criteri con i quali sono stati determinati in origine i millesimi di proprietà generale del condominio, dia risposta ai quesiti estimativi assegnati al professionista redigendo un'adeguata relazione tecnica di stima.

Durata massima della prova: 6 ore.

Durante la prova sono consentiti l'uso di strumenti di calcolo non programmabili e non stampanti e la consultazione di manuali e proutuari tecnici e di raccolte di leggi non commentate.

### **Coefficiente di destinazione**

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Appartamento: ..... | 1      |
| Negozi:.....        | 2- 4   |
| Uffici.....         | 1,5- 2 |
| Scantinati: .....   | 0,3    |
| Rimesse auto.....   |        |

### **Coefficiente di piano**

Indicato con **ps** il piano scantinato, **pt** il piano terreno, **pr** l'eventuale piano rialzato, **p1** il primo piano, si indicano i piani sovrastanti con indici variabili da **2** a **n**. Fabbricati con ascensore:

|                      |      |
|----------------------|------|
| ps :.....            | 0,75 |
| pt :.....            | 0,85 |
| pr : .....           | 0,90 |
| p1 :.....            | 0,95 |
| da p2 a pn-1 : ..... | 1,00 |
| attico: .....        | 1,3  |

### **Coefficiente di orientamento**

|   |             |
|---|-------------|
| SE-SO : .....                                       | 1,00 – 0,97 |
| NE-SE : .....                                       | 0,97 – 0,90 |
| NO-SW : .....                                       | 0,97 – 0,90 |
| NO-NE :.....  | 0,90 – 0,80 |
| ambiente senza finestra, interni agli alloggi:..... | 0,75.       |

### **Coefficiente di prospetto**

|   |             |
|---|-------------|
| - su giardini, vedute panoramiche, strade ..... | 1,00 – 0,95 |
| - su zone di rispetto .....                     | 0,90 – 0,85 |
| - su cortili.....                               | 0,85        |
| - su chiostrine.....                            | 0,80        |
| - locali senza finestre e scantinati .....      | 0,75        |

## ITCG "G. Cerboni"

### VALUTAZIONE DELLA SIMULAZIONE DI SECONDA PROVA SCRITTA: ESTIMO

CANDIDATO: .....

Classe: **5<sup>^</sup> A CAT**

| INDICATORI   | PMA | LIVELLI DI VALORE/VALUTAZIONE  | PCDL                  | PUNTEGGIO CONSEGUITO |
|--|-----|--|-----------------------|----------------------|
| A- Descrizione del bene  | 4   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non effettuata</li> <li>• Parziale e inadeguata</li> <li>• Parziale ma corretta</li> <li>• Totale ma con errori</li> <li>• Totale e corretta</li> </ul>   | 0<br>1<br>2<br>3<br>4 |                      |
| B- Scelta del procedimento di stima e giustificazione delle scelte | 3   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non giustificato</li> <li>• Giustificato parzialmente</li> <li>• Giustificato totalmente ma con errori</li> <li>• Giustificato totalmente ed in maniera adeguata</li> </ul>                           | 0<br>1<br>2<br>3      |                      |
| C- Calcolo tabelle millesimali                                     | 4   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non effettuate</li> <li>• Solo una e parziale</li> <li>• Realizzate entrambe ma errate o una sola ma corretta</li> <li>• Una corretta e una errata o parziale</li> <li>• Entrambe corrette</li> </ul> | 0<br>1<br>2<br>3<br>4 |                      |
| D- Stima indennità di sopraelevazione                              | 2   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non affrontata</li> <li>• Parziale o errata</li> <li>• Totale e corretta</li> </ul>   | 0<br>1<br>2           |                      |
| E- Stima del valore del diritto di sopraelevazione                 | 2   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non affrontata</li> <li>• Parziale o errata</li> <li>• Totale e corretta</li> </ul>   | 0<br>1<br>2           |                      |

|               |              |  |
|---------------|--------------|--|
| <b>TOTALE</b> | <b>punti</b> |  |
|---------------|--------------|--|

(\*) **PMA**: Punteggio Massimo attribuibile - (\*\*) **PCDL**: Punteggio corrispondente ai diversi livelli

Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca  
**ESAME DI STATO DI ISTITUTO TECNICO PER GEOMETRI**  
CORSO DI ORDINAMENTO E P.N.I.

**Indirizzo:** GEOMETRI

**Tema di:** ESTIMO

SIMULAZIONE SECONDA PROVA D'ESAME

La costruzione di una nuova scuola dell'infanzia comporta l'espropriazione di un lotto della superficie di 3.600 m<sup>2</sup>. È stato approvato il progetto definitivo e ne è stata data comunicazione ai proprietari espropriandi. L'Ente espropriante deve predisporre il piano particellare di esproprio e determinare l'indennità provvisoria da notificare ai proprietari.

L'area oggetto di intervento interesserà tre fondi contigui costituiti da:

A. Un lotto edificabile con destinazione residenziale, della superficie fondiaria di 1.000 m<sup>2</sup> per il quale sono previsti i seguenti parametri urbanistici:

indice di edificabilità: 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

rapporto di copertura: 0,30

altezza massima dei fabbricati: 2 piani

distanze dai confini: 5 m

B. Un terreno agricolo della superficie di 2.400 m<sup>2</sup>, facente parte di un fondo rustico di 4.02.39 ha con ordinamento produttivo cerealicolo-foraggero.

C. Una porzione di 200 m<sup>2</sup> di un giardino privato della superficie di 1.200 m<sup>2</sup>. Il giardino è di proprietà di una villa di due piani fuori terra per una superficie complessiva di 300 m<sup>2</sup>, con un piano interrato destinato ad autorimessa di 150 m<sup>2</sup>.

Assumendo opportunamente tutti i dati mancanti, il candidato calcoli le indennità di espropriazione che l'Ente espropriante dovrà notificare ai proprietari interessati.

Inoltre il candidato dia risposta a due dei quattro quesiti proposti di seguito:

1) In caso di esproprio il candidato indichi quali facoltà hanno per legge i singoli proprietari dopo aver ricevuto la notifica delle indennità provvisorie offerte.

2) Il candidato illustri i criteri generali di stima delle varie tipologie di aree interessate da esproprio per realizzazione di opere pubbliche.

3) Il candidato descriva brevemente ma in maniera completa l'iter di esproprio secondo la normativa vigente.

4) Il candidato esponga sinteticamente la storia delle leggi in materia di esproprio dalla legge fondamentale fino al testo unico.

---

Durata massima della prova: 6 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 4 ore dalla dettatura del tema.

## ITCG "G. Cerboni"

### VALUTAZIONE DELLA SIMULAZIONE DI SECONDA PROVA SCRITTA: ESTIMO

CANDIDATO: .....

Classe: **5<sup>^</sup> A CAT**

| INDICATORI   | PMA | LIVELLI DI VALORE/VALUTAZIONE   | PCDL                  | PUNTEGGIO CONSEGUITO |
|--|-----|---|-----------------------|----------------------|
| A- Descrizione del bene  | 3   | - Non effettuata<br>- Parziale e inadeguata<br>- Totale ma con errori<br>- Totale e corretta  | 0<br>1<br>2<br>3      |                      |
| B- Scelta del procedimento di stima e giustificazione delle scelte | 2   | - Non giustificato<br>- Giustificato parzialmente o con errori<br>- Giustificato totalmente ed in maniera adeguata  | 0<br>1<br>2           |                      |
| C- Calcolo Indennità di esproprio dell'area edificabile            | 2   | - Non affrontata<br>- Parziale o errata<br>- Totale e corretta  | 0<br>1<br>2           |                      |
| D- Calcolo Indennità di esproprio dell'area agricola               | 2   | - Non affrontata<br>- Parziale o errata<br>- Totale e corretta  | 0<br>1<br>2           |                      |
| E- Calcolo Indennità di esproprio dell'area a giardino             | 2   | - Non affrontata<br>- Parziale o errata<br>- Totale e corretta  | 0<br>1<br>2           |                      |
| E- Svolgimento delle domande teoriche                              | 4   | - Non effettuate<br>- Soltanto una svolta in maniera parziale o errata<br>- Entrambe svolte in maniera parziale o errata o solo una svolta in maniera corretta<br>- Entrambe svolte ma una in maniera errata o parziale<br>- Entrambe svolte in maniera corretta. | 0<br>1<br>2<br>3<br>4 |                      |

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>TOTALE punti</b> |  |
|---------------------|--|

(\*) **PMA**: Punteggio Massimo attribuibile - (\*\*) **PCDL**: Punteggio corrispondente ai diversi livelli