



# ISTITUTO D'ISTRUZIONE SUPERIORE DI STATO "BIANCHI - VIRGINIO" - CUNEO

Liceo Artistico - Liceo Musicale - Istituto Tecnico per Geometri

Candidato/a \_\_\_\_\_

Scuola: \_\_\_\_\_

## GARA NAZIONALE "COSTRUZIONI – AMBIENTE – TERRITORIO" Anno scolastico 2016-17

### Materia: ESTIMO

Il patrimonio del Sig. XY– deceduto a fine 2016 - è costituito dai seguenti elementi:

a) un fondo rustico esteso 40 ha ed affittato al canone annuo di 3 €/ara, pagabili per 1/4 ad inizio anno e per 3/4 a fine settembre, e richiedente spese annue di parte padronale di € 4.200 mediamente anticipati. Fra 5 anni, alla scadenza dell'attuale contratto, il fondo é migliorabile con una spesa onnicomprensiva di € 20.000, che lo renderà immediatamente locabile al canone annuo pari all'attuale incrementato del 15%, pagabile con le stesse modalità, mentre le spese annue di parte padronale saliranno a € 5.400 mediamente anticipati (saggio finanziario  $r_f = 2\%$ ; saggio di capitalizzazione  $r_c = 1,50\%$ ).

b) Un libretto di risparmio vincolato, attivato 20 anni orsono con un versamento iniziale di 5.000 € e sul quale sono stati successivamente depositati 500 € semestrali posticipati per i 15 anni successivi; nullo è stato versato negli ultimi anni ma, per tutta la durata del vincolo, la banca ha corrisposto un saggio finanziario  $r_f$  del 3,80%.

c) Una villa, abitata in vita dal *de cuius*, ma locabile al canone annuo di € 14.400 da pagarsi in rate mensili anticipate. Con la locazione, le spese di parte padronale ammonterebbero al 38% del reddito padronale lordo e da considerarsi mediamente anticipate. La villa è gravata dal debito residuo di un mutuo ipotecario decennale di € 60.000 al saggio dell'8% convertibile due volte all'anno; attualmente mancano due mesi alla scadenza della quindicesima rata semestrale di ammortamento. ( $r_f = 1,50\%$ ;  $r_c = 2,10\%$ ;  $r_m = 8\%$ ).

d) Una cambiale passiva di 7.500 € con scadenza fra 6 mesi e scontabile al tasso del 6,40%.

e) Una cava di inerti da cui si ricava annualmente un prodotto lordo di 40.000 € mentre le spese di estrazione ammontano a 2.000 € mensili anticipati. E' previsto uno sfruttamento residuo della cava per 5 anni al termine dei quali l'area resasi libera sarà vendibile a 35.000 € (saggio finanziario e di capitalizzazione unico  $r_f = r_c = 3,20\%$ )

Il *de cuius* ha disposto, per testamento, che tale patrimonio sia devoluto ai tre figli legittimi A, B e C in ragione di 3/8 al figlio A, del 38% al figlio B e, per la parte restante, al figlio C.

Determinate:

- 1) il valore attuale del patrimonio del *de cuius*;
- 2) la quota frazionaria e percentuale della quota ereditaria spettante al figlio C ed il relativo valore monetario;
- 3) la rendita vitalizia biennale costante ritraibile dal figlio C nell'ipotesi della cessione immediata del 75% della sua quota ereditaria ad una banca al saggio finanziario del 2,75% e per una vita residua probabile di 30 anni.

N.B. Non è consentito l'uso del manuale del geometra e del prontuario di Estimo. E' consentito solamente l'uso di calcolatrice non programmabile.