

*Ministero dell'istruzione e del merito***A028 - ESAME DI STATO CONCLUSIVO DEL SECONDO CICLO DI ISTRUZIONE**

**Indirizzo:** ITCA - COSTRUZIONI, AMBIENTE E TERRITORIO  
(Testo valevole anche per l'indirizzo quadriennale IT31)

**Disciplina:** GEOPEDOLOGIA, ECONOMIA ED ESTIMO

**Il candidato svolga la prima parte della prova e risponda a due tra i quesiti proposti nella seconda parte.**

**PRIMA PARTE**

Per reagire al consumo di suolo e per valorizzare l'area occupata da una ex colonia marina sul mar Tirreno, l'Amministrazione comunale, al fine di unire fondi pubblici e privati, ha previsto un progetto di rigenerazione urbana e si è affidata ad un professionista per la stima del più probabile **valore di mercato del complesso (terreno e fabbricato esistente) suscettibile di trasformazione.**

Il progetto prevede la demolizione del fabbricato esistente e la costruzione di un nuovo edificio ad uso commerciale e residenziale con area verde privata e accesso alla spiaggia libera, nonché il recupero dell'area verde caratterizzata da esemplari di pino domestico e macchia mediterranea, da destinare a parco pubblico comprendente al suo interno area giochi, pista ciclabile e uno spazio all'aperto per incontri culturali per i residenti e i fruitori.

Il fabbricato oggetto di demolizione sorge su un'area di forma trapezoidale avente la superficie di 36.000 m<sup>2</sup>; è un edificio a due piani di forma rettangolare con lato lungo di 120 m e lato corto di 10 m, con altezza pari a 9 m. Il fabbricato ha struttura portante in calcestruzzo armato, tamponamenti in muratura e tetto piano.

La zona è urbanizzata e la destinazione prevalente è residenziale.

Il nuovo edificio sarà composto da tre piani fuori terra: il piano terra sarà occupato da un piccolo centro commerciale per una superficie totale di 700 m<sup>2</sup>; i piani primo e secondo ospiteranno complessivamente 20 alloggi della superficie di 80 m<sup>2</sup> ciascuno (la superficie è stata calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, allegato C).

Sarà riqualificato il litorale con il recupero della pineta e la costituzione di un nuovo parco da 30.000 m<sup>2</sup>.

Si consideri che i lavori di costruzione del fabbricato avranno una durata pari a due anni.

Il candidato, assumendo opportunamente tutti i dati mancanti, disegnando, anche a mano libera, una planimetria generale del complesso per dare concretezza al caso e per calcolare il valore delle varie componenti, determini:

1. Il valore di demolizione del fabbricato esistente.
2. Il costo di produzione del nuovo fabbricato, escluso il valore dell'area.
3. Il costo del recupero dell'area verde da destinare a parco. Si faccia eventualmente riferimento ai prezzi indicati nella tabella allegata.
4. Il valore di mercato del nuovo fabbricato composto da alloggi e centro commerciale. Si consideri che gli alloggi nuovi, con vista mare, sono vendibili ad un prezzo compreso tra € 3.500/m<sup>2</sup> e € 4.000/m<sup>2</sup> a seconda dell'altezza di piano, mentre il centro commerciale potrà essere locato al canone mensile di € 15/m<sup>2</sup> di superficie catastale. Ai fini della determinazione dell'IMU si consideri che il centro commerciale sarà censito in categoria D/8 con una rendita pari ad € 12.000.
5. Il valore di trasformazione del complesso.



*Ministero dell'istruzione e del merito*

**A028 - ESAME DI STATO CONCLUSIVO DEL SECONDO CICLO DI ISTRUZIONE**

**Indirizzo:** ITCA - COSTRUZIONI, AMBIENTE E TERRITORIO  
(Testo valevole anche per l'indirizzo quadriennale IT31)

**Disciplina:** GEOPEDOLOGIA, ECONOMIA ED ESTIMO

**Elenco prezzi unitari – Tabella allegata alla prima parte della prova**

DESCRIZIONE	UNITÀ DI MISURA	PREZZO
<b>Pavimentazioni</b>		
Formazione di sentiero negli spazi verdi in lastra di pietra di pezzatura minima 50 x 60 cm, ad opus incertum posata su terra battuta	m <sup>2</sup>	€ 66,70
Fornitura e posa in opera di cordolo di pietra segata di 15 x 20 cm circa	m	€ 38,00
Formazione di sentiero negli spazi verdi in traversine di legno	m <sup>2</sup>	€ 70,00
<b>Arredo urbano</b>		
Panchina con struttura portante in ghisa, lunghezza 185 cm e altezza 85 cm circa con seduta e schienale anatomici in listelli di legno di pino trattato in autoclave	cad.	€ 678,92
Cestino portarifiuti cilindrico in acciaio zincato verniciato, diametro 35 cm circa da montare su palo	cad.	€ 132,11
Portabiciclette con struttura in acciaio zincato verniciato, fino a sei posti	cad.	€ 447,10
Fontana in fusione di ghisa sferoidale verniciata, completa di rubinetteria, altezza 100 cm	cad.	€ 414,35
Dissuasore a colonna in fusione di ghisa cilindrico, altezza 110 cm	cad.	€ 141,00
<b>Arredo parco giochi</b>		
Altalena con struttura e traversa in legno impregnato in autoclave, di diametro minimo di 14 cm, conforme alle norme UNI EN 1176 e UNI EN 1177 con seggiolino a tavoletta in gomma a due posti	cad.	€ 1.691,34
Scivolo con struttura in legno, conforme alle norme UNI EN 1176 e UNI EN 1177, altezza 220 cm in vetroresina	cad.	€ 2.885,50
Gioco multifunzione con struttura in legno conforme alle norme UNI EN 1176 e UNI EN 1177, composto da scivolo con scala e torretta coperta, pertica di salita e rete o parete di arrampicata, altezza 200 cm	cad.	€ 9.115,00
Gioco a molla anti-schiacciamento in compensato marino, in diverse forme, conforme alle norme UNI EN 1176 e UNI EN 1177, con doppio seggiolino	cad.	€ 1.050,56
Piastrellone elastico antishock composto da sfilacciature di gomma di pneumatici opportunamente depurati e resine poliuretaniche colorate in pasta, resistente all'usura, all'intemperie, conforme alle norme UNI EN 1176 spessore 50 mm	m <sup>2</sup>	€ 74,47



*Ministero dell'istruzione e del merito*

**Indirizzo:** ITCA - COSTRUZIONI, AMBIENTE E TERRITORIO  
**(Testo valevole anche per l'indirizzo quadriennale IT31)**

**Disciplina:** GEOPEDOLOGIA, ECONOMIA ED ESTIMO

**SECONDA PARTE**

**Dovranno essere sviluppati due dei seguenti quesiti, eventualmente avvalendosi delle conoscenze e competenze maturate attraverso le esperienze formative extrascolastiche qualora effettuate.**

1. Con riferimento al nuovo fabbricato descritto nella prima parte della prova, il candidato indichi come in ambito catastale vengono distinte fra loro le unità immobiliari, quali sono le categorie attuali e quali sono le unità di misura della consistenza. Delinei inoltre il futuro quadro delle categorie e indichi come sarà misurata la consistenza delle unità immobiliari.
2. Il candidato descriva che cosa si intende per valore d'uso sociale di una risorsa ambientale, riferendosi anche al parco descritto nella prima parte della prova; indichi poi qual è il criterio generale per la sua valutazione, con quali metodi si possono accertare i dati necessari alla stima e che importanza questa può avere.
3. Il candidato elenchi i possibili aspetti economici dei beni, ne dia una definizione e indichi, per ciascuno di essi, un caso tipico in cui ne occorre necessariamente la stima.
4. Il candidato esponga quali tipi di successione si possono avere e ne indichi gli aspetti fondamentali; spieghi inoltre che cosa si intende per asse ereditario, quali sono le sue componenti e come si stima il suo valore complessivo. Spieghi inoltre che cosa sono le quote di diritto e come si compongono le quote di fatto.

---

Durata massima della prova: 6 ore.

È consentito esclusivamente l'uso del manuale del geometra e di manuali tecnici. Non è consentito l'uso dei prontuari né di supporti informatici.

È consentito l'uso di calcolatrici scientifiche o grafiche purché non siano dotate della capacità di elaborazione simbolica algebrica e non abbiano la disponibilità di connessione a Internet.

È consentito l'uso del dizionario italiano.

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 consegna della traccia.