



## Istituto d'Istruzione Superiore "Vincenzo Capirola"

Piazza C. Battisti, 7/8 - 25024 Leno (BS)  
Tel +39-030906539 - 0309038588 - Fax +39-0309038061  
info@capirola.com - bsis00900x@istruzione.it - bsis00900x@pec.istruzione.it

**Sezione Associata:** Via Caravaggio, 10 - 25016 Ghedi (BS)  
Tel +39-030901700 - 0309050031 - Fax +39-0309059077  
liceoghedi@capirola.com



Codice Meccanografico: BSIS00900X

Sito Web: [www.istitutocapirola.gov.it](http://www.istitutocapirola.gov.it)

Cod. Fisc. e Part. IVA: 97000580171

### PROVA NAZIONALE CAT 2014

#### COSTRUZIONI AMBIENTE E TERRITORIO

##### Estimo

##### Prova B

Una villa al mare è attualmente data in locazione ad un canone annuo di € 9.600, da pagarsi in rate bimestrali anticipate.

Le spese di parte padronale ammontano al 40% del reddito padronale lordo da considerarsi mediamente anticipate.

Fra 3 anni quando scadrà il contratto, il proprietario intende sospendere la locazione per effettuare dei lavori straordinari che avranno la durata di 2 anni, durante i quali non percepirà alcun reddito.

Il tecnico incaricato di redigere un piano spese, ha previsto che la somma sarà di € 30.600 da versare metà al 30 di aprile del quarto anno, € 10000 al 10 ottobre ( anno solare ) del medesimo anno e la rimanente parte a fine dicembre del quinto anno

Nel sesto anno riprenderà la locazione e il nuovo canone sarà di € 10.200 da pagarsi con le stesse modalità del precedente contratto.

Dati i seguenti saggi:

- saggio commerciale 1.2%
- saggio di capitalizzazione 1.0%
- saggio per il mutuo 6.0%

Calcolare:

- 1- Il valore attuale dell'immobile.
- 2- Se il proprietario decidesse di pagare le spese con rate bimestrali, calcolare il valore della rata.
- 3- Ipotizzando che il proprietario decida di chiedere la somma di € 30.600 a una banca, da restituire in 8 anni con rate semestrali, a quanto potrebbe ammontare la quota di ammortamento? E se decidesse allo scadere del 3° anno di estinguere il debito, quanto dovrebbe versare ancora alla banca? (eseguire nel piano di ammortamento).
- 4- Supponendo che il proprietario invece di eseguire i lavori, decidesse di cedere l'immobile a una persona in cambio di una rendita annuale anticipata limitata a 30 anni, quanto potrà ricevere annualmente?