

Corso di Laurea in ingegneria civile e ambientale

Esame di Economia ed Estimo Civile - 2° parte del 15 luglio 2025, a.a. 2024-2025

Docenti: Prof. Paolo Rosato, Prof. Raul Berto

Nome e cognome:

N° matricola:

1 Elencare e illustrare sinteticamente gli aspetti economici (valori) dei beni

2 Si considerino i seguenti dati:

Immobile	Prezzo di compravendita [€]	Superficie commerciale [m²]	Stato di manutenzione
Oggetto di stima	?	85	Buono
Comparabile A	270.000	90	Buono
Comparabile B	215.000	75	Buono
Comparabile C	300.000	100	Ottimo

**Utilizzando nei calcoli un prezzo marginale per passare da uno stato di manutenzione buono a ottimo pari a 400 €/m², stimare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima utilizzando la procedura del Market Comparison Approach (MCA).
Illustrare chiaramente i passaggi del calcolo.**

3 Utilizzando il procedimento misto (o per elementi funzionali) stimare il costo di costruzione di un bene 'B' a partire dai seguenti dati:

- **Superficie lorda bene oggetto di stima 'B'** 2.500 m²
- **Indice storico** 101
- **Indice attuale** 115
- **Superficie lorda bene di riferimento 'A'** 3.000 m²

Si considerino, inoltre, i seguenti coefficienti di aggiustamento ϕ_{jAB} :

Elementi funzionali - categorie di opera	Immobile costruito A	Immobile da costruire B	
	Costo noto	I_{jA}	ϕ_{jAB}
Scavi e movimenti di terra	90.330,00 €	2,51%	1,20
Sondaggi e diaframmi	108.230,00 €	3,01%	1,20
Fondazioni	112.068,00 €	3,12%	1,20
Strutture c.a.	708.547,00 €	19,72%	1,00
Murature e tavolati	286.217,00 €	7,97%	1,00
Vespai, sottofondi e pavimenti	259.002,00 €	7,21%	1,00
Opere in pietra	50.216,00 €	1,40%	1,00
Rivestimenti e zoccolini	254.238,00 €	7,08%	1,00
Intonaci e tinteggiature	214.892,00 €	5,98%	1,00
Canne e fognature	71.057,00 €	1,98%	1,00
Coibentazione	75.093,00 €	2,09%	1,20
Impermeabilizzazioni e copertura	84.818,00 €	2,36%	1,20
Opere e serramenti e lattonerie	267.525,00 €	7,45%	1,25
Serramenti in legno	305.635,00 €	8,51%	1,25
Impianto di climatizzazione	190.845,00 €	5,31%	1,25
Impianto idrosanitario	138.343,00 €	3,85%	1,20
Impianto elettrico	243.870,00 €	6,79%	1,20
Impianto ascensori	132.068,00 €	3,68%	1,20
Somma	3.592.994,00 €	100,00%	



4 Illustrare le tipologie di iscrizioni del sistema Tavolare.



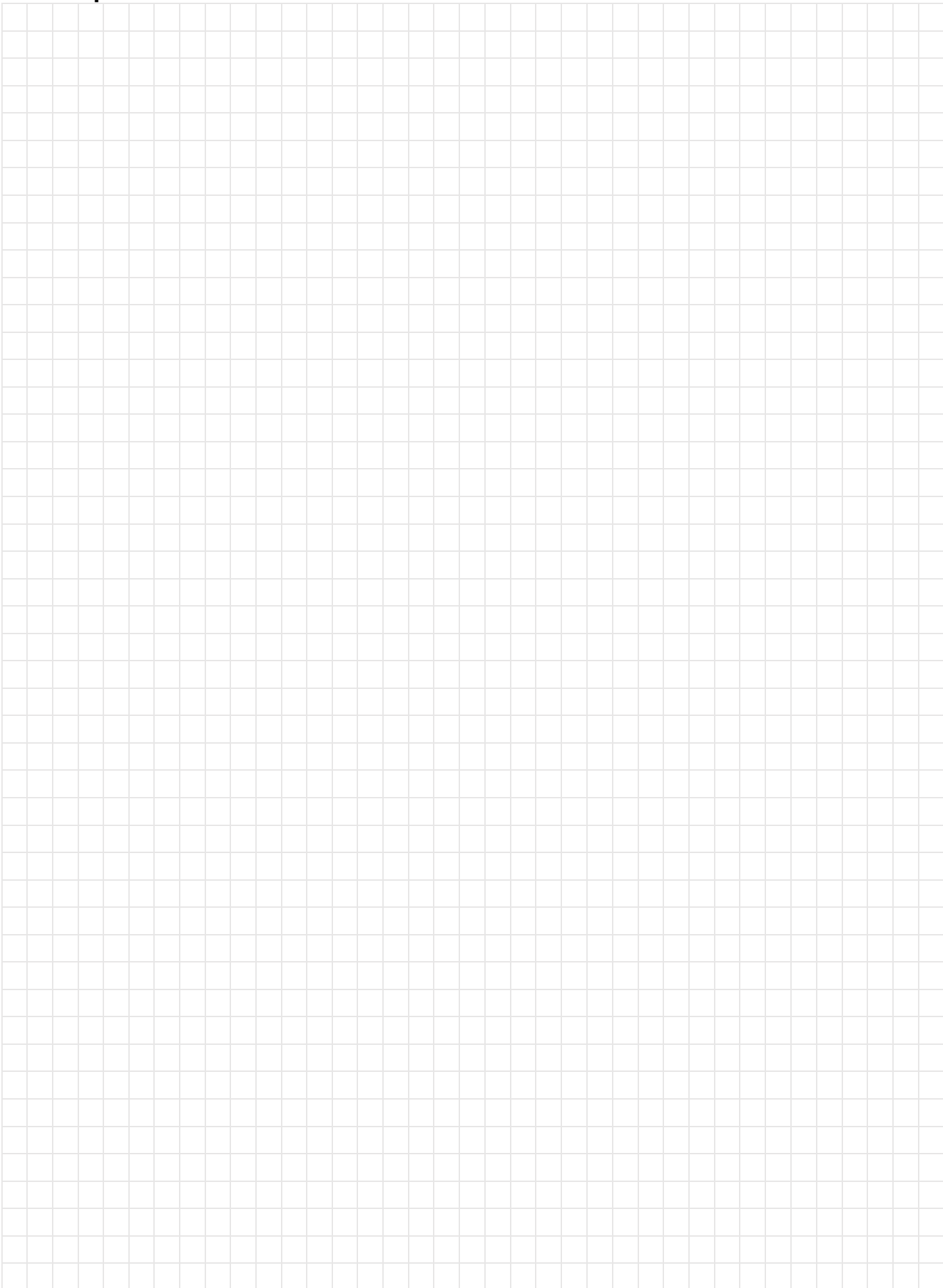
Nome e cognome:

Brutta copia



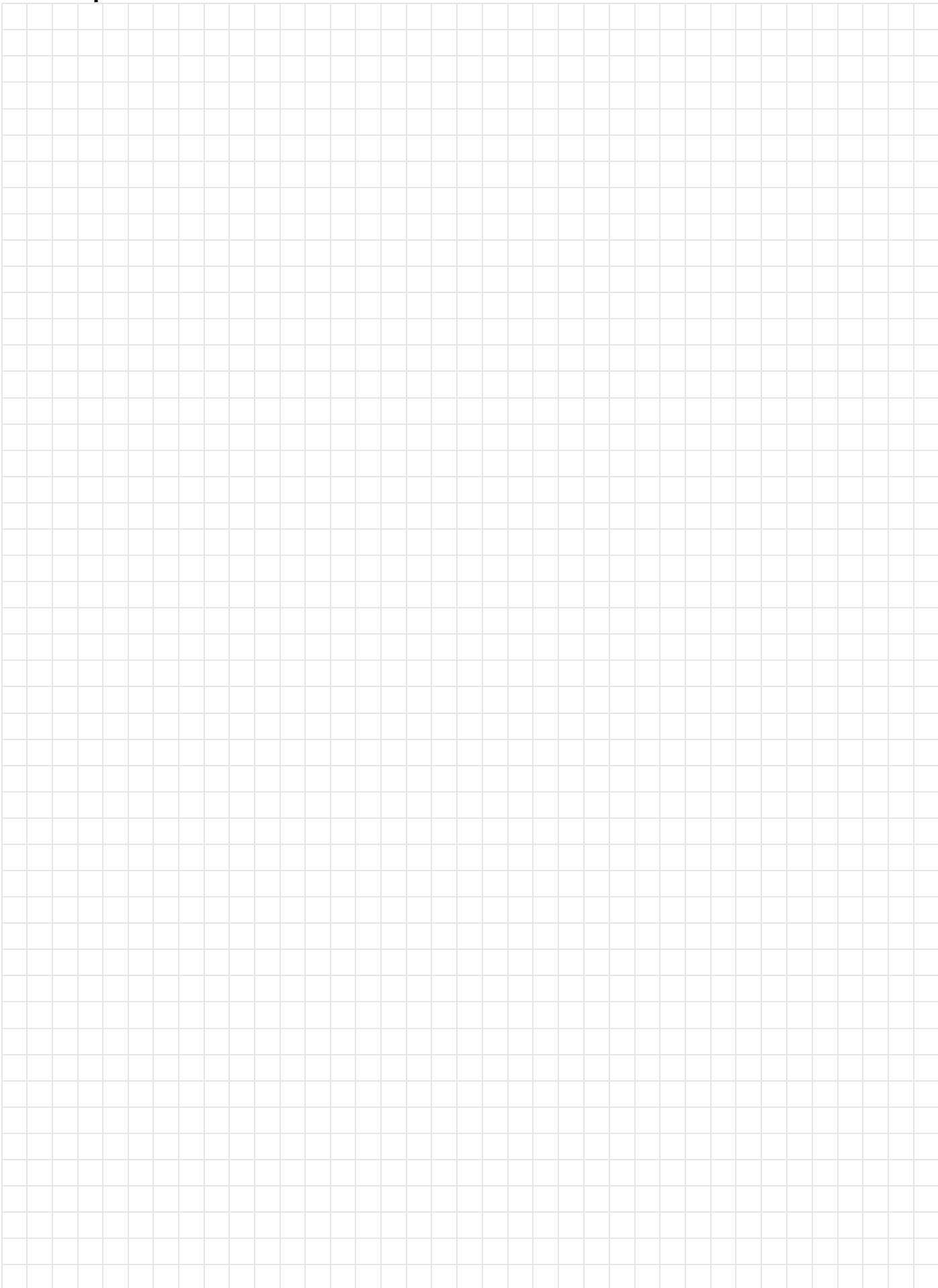


Brutta copia





Brutta copia





Brutta copia

