

Corso di Laurea in ingegneria civile e ambientale

Esame di Economia ed Estimo Civile – 2° parte del 08 ottobre 2025, a.a. 2024-2025

Docenti: Prof. Paolo Rosato, Prof. Raul Berto

Nome e cognome:

N° matricola:

1 Cos'è il giudizio di stima?

2 Illustrare sinteticamente l'aspetto economico del più probabile valore complementare.

3 Si considerino i seguenti dati:

Immobile	Prezzo di compravendita [€]	Superficie commerciale [m²]	Stato di manutenzione
Oggetto di stima	?	85	Buono
Comparabile A	220.000	90	Buono
Comparabile B	195.000	80	Buono
Comparabile C	275.000	100	Ottimo

**Utilizzando nei calcoli un prezzo marginale per passare da uno stato di manutenzione buono a ottimo pari a 300 €/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.**

4 Un soggetto deve subire l'installazione di una linea elettrica ad alta tensione sul suo terreno agricolo, con conseguente imposizione di una servitù di elettrodotto. Si richiede di calcolare l'indennità complessiva dovuta al proprietario (art. 1038 del CC) utilizzando la prassi additiva.

Dati:

- **Superficie totale del fondo interessato dall'opera** è di 2 ha
- **Valore del fondo non asservito** 25.000 €/ha
- **Suolo occupato permanentemente dalle opere** 50 m²
- **Suolo sottostante i conduttori** 300 m²
- **Suolo asservito** 1.500 m²
- **Imposta gravante sul fondo** 500 €/anno
- **Saggio di capitalizzazione annuo** 2%
- **Danni per mancata produzione nel primo anno a causa dei lavori** di 500 €
- **Valore del fondo asservito** 23.000 €/ha

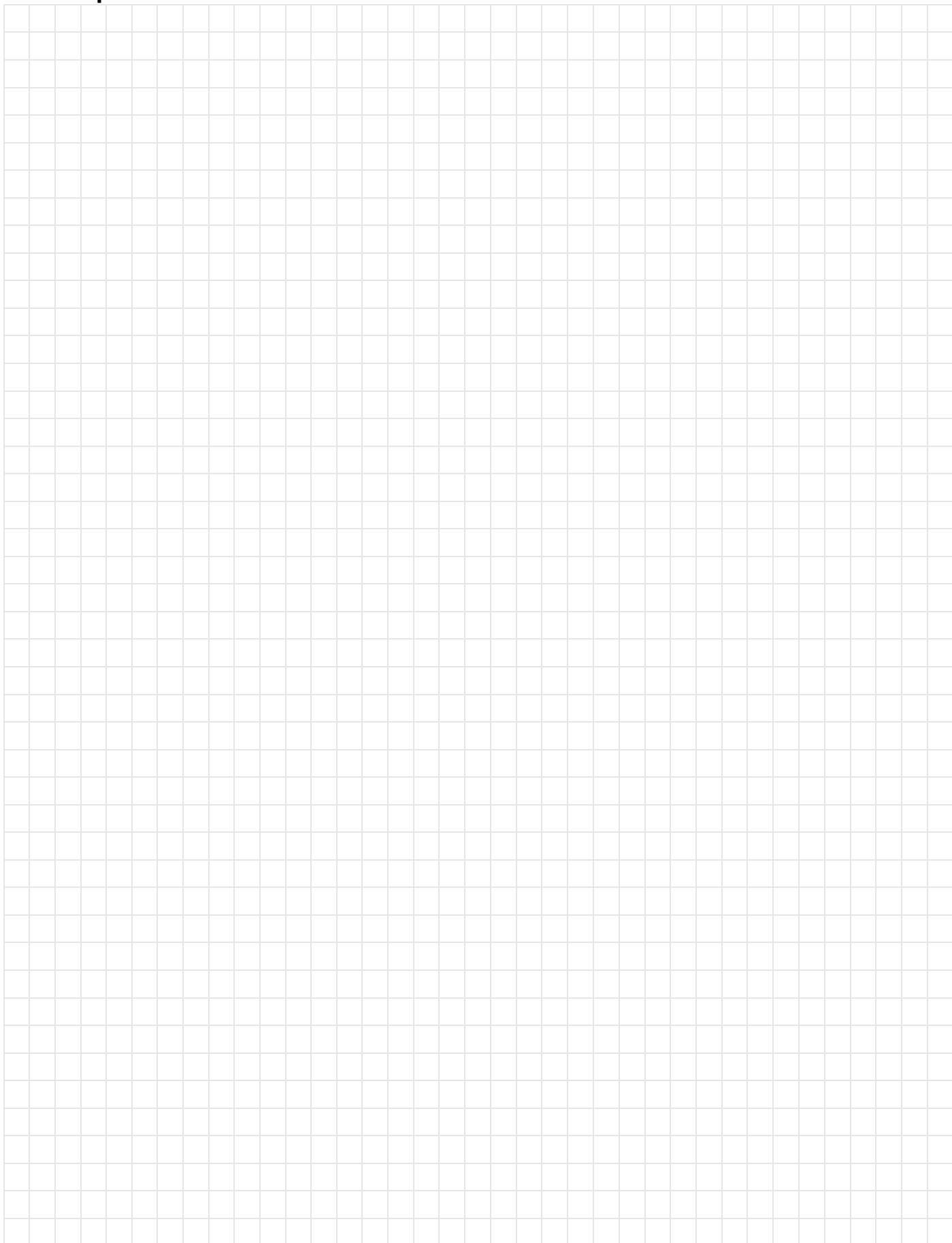
5 Stimare il valore della nuda proprietà di un alloggio a partire dai seguenti dati:

- **Valore normale del bene alla cessazione del diritto di usufrutto** 170.000 €
- **Spese a carico del nudo proprietario** 2.000 €/anno
- **Durata dell'usufrutto** 20 anni
- **Saggio di attualizzazione** 7%



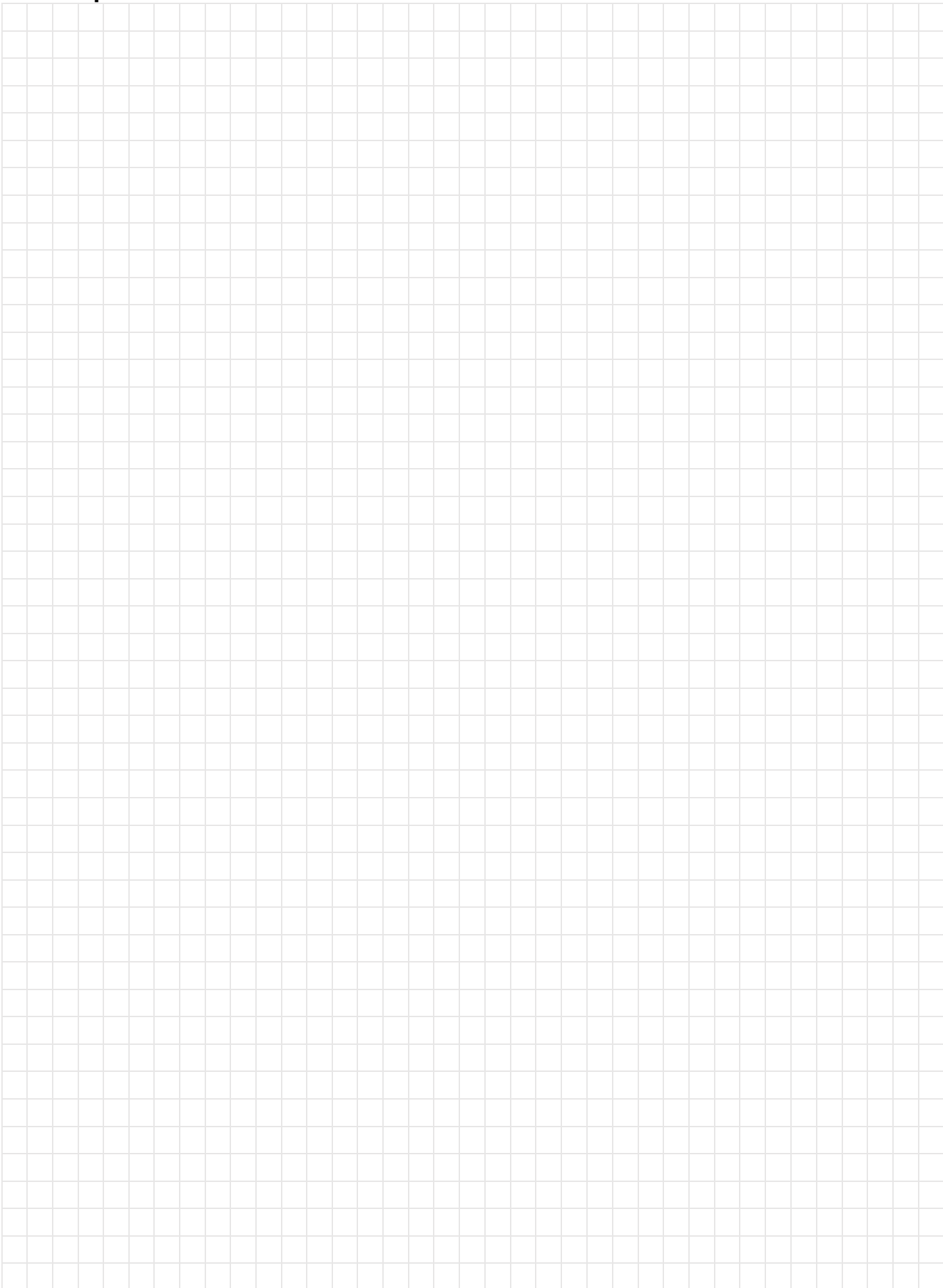
Nome e cognome:

Brutta copia



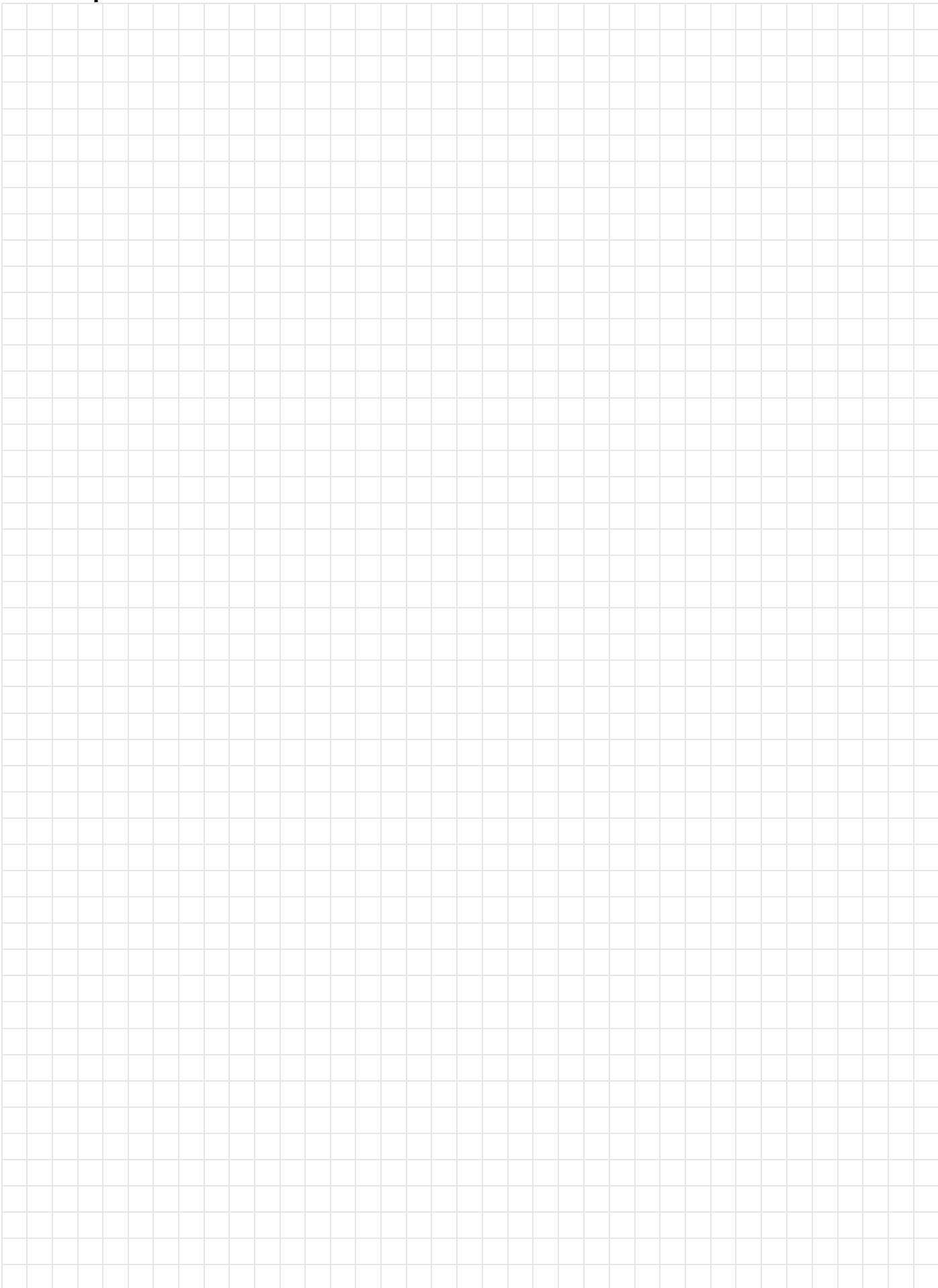


Brutta copia





Brutta copia





Brutta copia

