



*Ministero dell' Istruzione dell' Università e della Ricerca*

*Dipartimento per l' Istruzione*

*Direzione generale per gli ordinamenti del sistema nazionale di istruzione  
e per l' autonomia scolastica*

**ESAME DI STATO PER L'ABILITAZIONE ALL'ESERCIZIO  
DELLA LIBERA PROFESSIONE DI GEOMETRA  
- SESSIONE 2008 -**

**Seconda prova scritta**

Un alloggio è gravato da un diritto di usufrutto vita natural durante per  $\frac{1}{2}$ . Di fronte alla possibilità di una vendita il nudo proprietario incarica un tecnico di determinare il valore della nuda proprietà.

Sono stati accertati i seguenti dati:

- la superficie commerciale dell'alloggio è di  $140 \text{ m}^2$ ;
- il canone mensile medio ordinario di locazione nella zona è pari a € 8 al metro quadrato di superficie commerciale;
- la vita probabile residua del titolare del diritto di usufrutto, secondo le tavole di mortalità e sopravvivenza della popolazione, è di 12 anni;
- l'immobile ha una rendita catastale di € 2.540;
- l'alloggio fa parte di uno stabile dotato di portineria le cui spese annue per la quota di competenza ammontano a € 1.200.

L'usufruttuario ha sostenuto spese straordinarie di ristrutturazione per un ammontare di € 6.000.

Assumendo opportunamente tutti i dati necessari a determinare il reddito della piena proprietà e il reddito dell'usufruttuario, il candidato proceda alla stima del valore richiesto.

Se l'usufruttuario accetta di estinguere subito il suo diritto in cambio di un equo corrispettivo e il proprietario, riacquistata la piena proprietà, decide di frazionare l'alloggio in due unità prima della vendita, esponga il candidato quali pratiche edilizie e catastali sono necessarie.

---

Durata massima della prova : 8 ore

Durante la prova sono consentiti l'uso di strumenti di calcolo non programmabili e non stampanti e la consultazione di manuali tecnici e di raccolte di leggi non commentate.