Ministero dell'Istruzione dell'Università e della Ricerca
Dipartimento per lo Sviluppo dell'Istruzione
Direzione Generale per gli Ordinamenti Scolastici

ESAME DI STATO PER L'ABILITAZIONE ALL'ESERCIZIO DELLA LIBERA PROFESSIONE DI GEOMETRA
- SESSIONE 2011 -

Seconda prova scrittografica

Un fabbricato residenziale di tre piani fuori terra comprende:

- al primo piano f.t. : 2 unità da 90 m^2 e 110 m^2
- al secondo piano f.t.: 2 unità da 100 m^2
- al terzo piano f.t.: un'unica unità da 200 m^2.

Il proprietario dell'ultimo piano ha ottenuto dal condominio il consenso per sopraelevare di un piano il fabbricato, acquistando dal proprietario del terreno confinante la cubatura edificabile.
La sopraelevazione avverrebbe nel rispetto di tutti i parametri urbanistici previsti per l'area e consentirebbe la realizzazione di due nuove abitazioni di 100 m^2 ciascuno.

Il proprietario incarica un professionista di:

1. valutare il prezzo di acquisto della cubatura edificabile tenendo conto che il proprietario del terreno confinante, cedendo la cubatura, non potrà più costruire e si ritroverà con un terreno agricolo;
2. valutare l'indennità che il sopraelevante dovrà corrispondere a ciascuno dei proprietari dei piani sottostanti a norma dell'art. 1127 c.c.
3. rideterminare i millesimi di proprietà generale del condominio;
4. stimare l'indennità per l'occupazione temporanea della durata di 12 mesi di una superficie di 300 m^2 di terreno agricolo adiacente, da destinare ad area di cantiere; al momento dell'occupazione è in corso una coltivazione di mais a metà del suo ciclo, a cui seguirebbe una coltura di frumento.

Il candidato, assumendo opportunamente tutti i dati mancanti, compresi i criteri con i quali sono stati determinati in origine i millesimi di proprietà generale del condomino, dia risposta ai quesiti estimativi assegnati al professionista.
Infine, indichi la procedura da seguire per la denuncia al Catasto dei fabbricati delle due nuove unità e ne calcoli la rendita presunta.

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.