TEMA N. 3

a) L'Università è locataria di un immobile destinato a sede di Uffici amministrativi di Ateneo, per il quale corrisponde un canone mensile di € 18.000,00. L'Amministrazione, al fine di ridurre l'impegno di spesa legato al capitolo "locazioni passive" ritiene, perché strumentale ai propri scopi istituzionali, di procedere all'acquisto del cespite.

L'area su cui sorge l'edificio ricade in un'area centrale dove sono presenti numerosi uffici (anche pubblici), dotata di tutti quei servizi di rete e infrastrutturali (viabilità e parcheggi) che la rendono facilmente accessibile sia con i mezzi pubblici che privati. L'edificio in cui sono collocati gli Uffici, realizzato alla fine degli anni 80, con struttura portante in c.a., ha una superficie in pianta di c.a. 650 m² e si sviluppa su 5 piani f.t. ed un piano interrato destinato a parcheggi esclusivi. Le unità per piano sono 3, di pari superficie corrispondenti a 200 m² ciascuna. L'Università occupa tre piani e i locali si presentano in normale stato di manutenzione.

Per la determinazione del valore di mercato del cespite, pur inserito in un contesto urbanizzato, non si è in grado di reperire dati di mercato sufficienti ed attendibili, tali cioè da consentire la comparazione diretta. Nel contempo, considerato che i dati di mercato reperibili in zona denotano la presenza di beni locati simili a quello oggetto di stima, il candidato indichi il criterio estimativo da utilizzare per la determinazione del più probabile valore di mercato e ne formuli una ipotetica applicazione illustrando il procedimento da adottare.

b) Assunti i dati necessari a propria discrezione, il candidato ne sviluppi una possibile applicazione riferita al caso in argomento, simulando una accurata indagine di mercato i cui esiti hanno consentito di reperire i saggi di fruttuosità relativi agli immobili locati (*comparables*) di classi di consistenza paragonabili e di pari caratteristiche e destinazione, al solo scopo di individuare le operazioni da effettuare nello svolgimento della metodologia prescelta e, in base alla relazione tra reddito e valore, individui il valore di mercato dell'immobile per il quale l'Università corrisponde il canone di locazione.

BUSTA NUMERO 2: DOMANDE PROVA PRATICA

TEMA N. 2

a) L'Università è proprietaria di un compendio immobiliare destinato ad aule didattiche, ubicato in posizione semi-centrale nelle immediate vicinanze dei vari servizi pubblici e delle strutture commerciali. Il fabbricato di remota epoca di costruzione di un piano f.t. è inserito all'interno di un lotto di terreno di 12.000 m² ed ha struttura portante in c.a. e muratura, con solai in latero cemento. Lo stato manutentivo è "buono". Il fabbricato è dotato di impianto idrico-fognario, elettrico e di riscaldamento con termoconvettori nei locali adibiti ad aule e da elementi radianti in ghisa nei locali a servizi; non è presente alcun impianto di raffrescamento. La pavimentazione nell'area destinata ad aule è prevalentemente costituita da lastroni quadrati in pvc ed in minima parte in piastrelle in monocottura; i serramenti sono in profili di alluminio e sono dotati di vetrocamera. L'area esterna risulta ben curata con presenza di alberi ad alto fusto e prato, percorsi pedonali e parcheggi per biciclette. La consistenza superficiale, calcolata attraverso gli elaborati grafici, al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni e ragguagliata in funzione della destinazione è di m² 9.500. L'Università deve aggiornare il proprio stato patrimoniale rivedendo la situazione dei propri cespiti e riportando in bilancio il valore venale degli stessi con riferimento all'attualità.

Per l'immobile in oggetto non esistono dati di mercato utili ai fini dell'impiego del procedimento comparativo di mercato o dei procedimenti finanziari. Inoltre l'area su cui sorge risulta gravata da vincoli urbanistici che ne impediscono una trasformazione suscettibile di apprezzamento nel mercato.

Il candidato indichi il criterio estimativo da utilizzare per la determinazione del più probabile valore di mercato, illustrando il procedimento da adottare e specificandone le motivazioni della scelta.

b) Assunti i dati necessari a propria discrezione, il candidato ne sviluppi una possibile applicazione riferita al caso in esame, allo scopo di individuare le operazioni da effettuare nello svolgimento della metodologia prescelta, indicando i tempi necessari alla produzione del bene, simuli la determinazione del valore di mercato a nuovo valutando tutti i costi dei fattori produttivi e consideri la diminuzione di valore dovuto all'effetto della vetustà ed obsolescenza con riferimento all'epoca di costruzione prescelta.

TEMA N. 1

a) L'Università di Padova è proprietaria di un compendio immobiliare, già sede di "Laboratori didattici", realizzato negli anni '30, che sorge su un lotto ubicato in zona semiperiferica del territorio comunale e la cui destinazione secondo lo strumento urbanistico vigente è ad "aree di interesse generale-istruzione"; tale destinazione può essere oggetto di variante a seguito di accordo di programma con l'Amministrazione comunale.

Il suddetto bene rientra nel *Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari* ai sensi dell'art. 58 della legge 06/08/2008 n. 113.

Per il compendio immobiliare in esame, di cui è prevista secondo il *Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari* la futura alienazione da effettuarsi con procedura d'asta pubblica, non si è in grado di reperire dati di mercato sufficienti ed attendibili ai fini estimativi, tali cioè da consentire la comparazione diretta.

Considerando che il bene da stimare sia suscettibile di essere trasformato in un bene apprezzato dal mercato, rientrante cioè fra gli immobili per i quali vi sia vivacità degli scambi e disponibilità di dati di compravendita comparabili, il candidato indichi il criterio estimativo da utilizzare per la determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità e ne formuli una ipotetica applicazione illustrando il procedimento da adottare.

Fornisca inoltre le motivazioni alla scelta del procedimento con un'analisi di contesto e dello scenario di fattibilità tecnico-economica, con riferimento al bisogno che il mercato manifesta in quel momento.

b) Assunti i dati necessari a propria discrezione, il candidato ne sviluppi una possibile applicazione, allo scopo di individuare le operazioni da effettuare nello svolgimento della metodologia prescelta, fornendo i dati di input considerati ordinari e applicabili a progetti di trasformazione reali.