



Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca
YPG1 – ESAME DI STATO DI ISTITUTO TECNICO PER GEOMETRI

CORSO SPERIMENTALE – Progetti: “CINQUE” e “SIRIO”

Indirizzo: GEOMETRI

Tema di: GEOPEDOLOGIA, ECONOMIA, ESTIMO

Nella periferia di una città vi è uno stabilimento industriale che ha smesso di produrre nel 2012. Esso comprende un capannone della superficie di 3.000 m², dell'altezza utile di 6,50 m; una palazzina di uffici e servizi aziendali di 400 m², disposta su due piani; un'area esterna di 3.200 m², per il 70% pavimentata e per il 30% a verde ornamentale. Tutta la proprietà è recintata e dotata di due accessi carrai sui due lati opposti del lotto che danno su strade comunali.

La zona è urbanizzata e la destinazione prevalente è mista residenziale-terziaria. Lo strumento urbanistico consente il mantenimento dell'attuale destinazione industriale, ma non è da escludere che il Comune, con una variante al Piano regolatore, possa permettere il mutamento della destinazione d'uso dell'area da industriale a residenziale.

La proprietà si rivolge ad un tecnico e gli affida il compito di determinare il valore dello stabilimento nell'ipotesi che:

1. riprenda l'attività produttiva; i fabbricati sono stati costruiti nel 1970 ed hanno strutture normali in cls armato e tamponamenti in muratura; il capannone ha copertura tipo shed e la palazzina copertura a padiglione;
2. possa essere concesso in locazione al canone di € 12.000 mensili; la rendita catastale è pari a € 18.400 e il fabbricato è censito in categoria D/7;
3. venga demolito con cambio della destinazione dell'area da industriale a residenziale. Nelle aree residenziali vicine sono previsti i seguenti parametri urbanistici: indice di edificabilità 1,5 m³/m²; rapporto di copertura 50%; altezza massima dei fabbricati 3 piani.

Il candidato, assumendo opportunamente tutti i dati necessari, valuti lo stabilimento nelle tre ipotesi prospettate.

Durata massima della prova: 7 ore.

È consentito l'uso di manuali tecnici e di calcolatrici non programmabili.

È consentito l'uso del dizionario bilingue (italiano-lingua del paese di provenienza) per i candidati di madrelingua non italiana.

Non è consentito lasciare l'Istituto prima che siano trascorse 3 ore dalla dettatura del tema.