

ESTIMO – QUIZ per Sezioni A e C (in vigore dal 24.05.2017)

1) Quale tra i seguenti elementi non costituisce proprietà comune indivisa tra i condomini di un immobile?

- A [] I vani cantina.
- B [] Le strutture di fondazione.
- C [] Il cortile.
- D [] Le scale.

2) In quale regime di interesse si sviluppano normalmente i calcoli finanziari finalizzati agli aspetti estimativi?

- A [] Regime di interesse semplice.
- B [] Regime di interesse composto continuo.
- C [] Regime di interesse semplice continuo semestrale.
- D [] Regime di interesse composto discontinuo annuo.

3) Quale delle seguenti metodologie estimative si può definire analitica?

- A [] Stima a vista.
- B [] Stima per rendita catastale.
- C [] Stima per comparazione a valore di mercato.
- D [] Stima per capitalizzazione dei redditi.

4) Scegliere l'espressione che meglio identifica il concetto di saggio di capitalizzazione

- A [] Coefficiente che consente di attualizzare ratei futuri di durata illimitata.
- B [] Coefficiente utilizzato per aggiornare gli imponibili catastali.
- C [] Coefficiente che consente di comparare benefici fondiari diversi.
- D [] Coefficiente utilizzato per aggiornare il valore di mercato.

5) Quali fra i seguenti aspetti economici di un bene immobile viene assunto come base per la stima di aree fabbricabili?

- A [] Il valore di mercato.
- B [] Il valore di surrogazione.
- C [] Il valore di capitalizzazione.
- D [] Il valore di trasformazione.

6) In quale caso conviene servirsi della stima "a siti e cementi"?

- A [] Nel caso in cui un immobile, essendo ridotto in pessimo stato di conservazione, è suscettibile di demolizione.
- B [] Nel caso di un immobile che cambi destinazione d'uso.
- C [] Nel caso di un immobile agricolo.
- D [] Nel caso di immobile ad uso commerciale.

7) Quale parametro viene utilizzato nella determinazione dei coefficienti di merito per il calcolo dei millesimi condominiali?

- A La vicinanza a centri commerciali.
- B Il canone di affitto.
- C L'altezza di piano.
- D Il valore di mercato e la rendita catastale.

8) Quando una proprietà si dice "nuda"?

- A Quando è gravata da ipoteca.
- B Quando è proprietaria una sola persona.
- C Quando è in proprietà indivisa tra due o più persone.
- D Quando è gravata da diritti di godimento.

9) La superficie commerciale viene calcolata:

- A Al lordo delle murature esterne e dei tramezzi interni.
- B Al lordo delle murature esterne ed al netto dei tramezzini interni;
- C Al netto delle murature esterne e al lordo dei tramezzi interni.
- D Al netto delle parti comuni dell'immobile.

10) La stima a costo di costruzione di un immobile è data da:

- A La somma di tutte le spese necessarie per la costruzione dell'immobile esclusi i costi d'intermediazione immobiliare.
- B La somma di tutte le spese necessarie per la costruzione dell'immobile eccettuate il costo dell'area e degli oneri per la progettazione.
- C La somma di tutte le spese necessarie per la costruzione dell'immobile esclusi il profitto d'impresa e gli interessi passivi.
- D La somma di tutte le spese necessarie per la costruzione dell'immobile.

11) Che cosa è l'estimo?

- A La disciplina che regola i rapporti economici immobiliari.
- B La disciplina che regola le prescrizioni urbanistiche nel Comune.
- C La disciplina che regola gli aspetti fiscali degli immobili.
- D La disciplina che formula, con processi logici, giudizi di valore sugli immobili.

12) Nella stima di una azienda nel suo complesso, cosa si intende per avviamento?

- A La valutazione di una serie di elementi positivi riferiti all'azienda legati in particolare alla capacità di produrre reddito.
- B Una somma fissa predeterminata che va aggiunta agli altri elementi di stima.
- C Una caparra confirmatoria a garanzia del buon esito del contratto di compravendita.
- D Il valore di mercato delle attrezzature e degli impianti.

13) Le spese ordinarie e straordinarie relative ad un impianto ascensore condominiale vengono ripartite:

- A In base all'uso ed alle quote millesimali.
- B In base alle quote millesimali.
- C In base esclusivamente all'uso.
- D Per metà in ragione del valore millesimale e per metà in misura proporzionale all'altezza.

14) Tra i sottoelencati procedimenti di stima sintetici ed analitici di un immobile, determinare quello improprio:

- A Stima comparativa a valore di mercato.
- B Stima e valore di costo.
- C Stima a valore di trasformazione.
- D Stima a valore immobiliare.

15) La stima a valore di trasformazione di un edificio da ristrutturare è data:

- A Dalla differenza tra il valore fiscale e quello del mercato locale immobiliare.
- B Dalla differenza tra il valore di mercato del fabbricato ristrutturato ed il costo della demolizione.
- C Dalla differenza tra il valore del fabbricato ristrutturato ed il valore dell'area di sedime.
- D Dalla differenza tra il valore del fabbricato ristrutturato ed il costo della ristrutturazione.

16) Quale tra questi estimi ha scopi prevalentemente fiscali?

- A L'estimo civile.
- B L'estimo commerciale.
- C L'estimo rurale.
- D L'estimo catastale.

17) Nella tabella di stima del diritto di usufrutto di un immobile il valore percentuale dell'usufrutto, rispetto al valore di mercato dell'immobile:

- A Diminuisce al crescere dell'età dell'usufruttuario.
- B Diminuisce in base all'età dell'immobile.
- C Cresce al crescere dell'età dell'usufruttuario.
- D Diminuisce al crescere del nucleo familiare del nudo proprietario.

18) I tributi su un fondo gravato da servitù prediale devono venire corrisposti:

- A Dal proprietario del fondo dominante.
- B Da entrambi in misura del 100%.
- C Da entrambi in misura del 50%.
- D Dal proprietario del fondo servente.

19) La ripartizione delle spese per la conservazione delle cose comuni di un condominio secondo la tabella "A" millesimale viene determinata:

- A In proporzione alla superficie virtuale di ciascuna unità immobiliare.
- B In proporzione alla rendita catastale di ciascuna unità immobiliare.
- C In proporzione al numero dei residenti in ciascuna unità immobiliare.
- D In proporzione al valore di mercato di ciascuna unità immobiliare.

20) Che cosa si intende per "Patto in deroga" ?

- A La contrattazione tra impresa e consumatore.
- B La disciplina dell'uso immobiliare.
- C La contrattazione forzata del contratto di locazione.
- D La libera contrattazione tra proprietario e locatario.