

- 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) 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.

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) Per poter stimare un bene a valore di trasformazione è necessario che questa sia:

- A ☐ tecnicamente possibile ed economicamente conveniente
- B ☐ legalmente possibile ed economicamente indifferente
- C ☐ tecnicamente e legalmente possibile
- D ☒ tecnicamente possibile, legalmente consentita ed economicamente conveniente

20) Nella successione la riunione fittizia serve a:

- A ☐ Riunire tutti gli eredi per decidere il da farsi
- B ☒ Verificare se c'è stata una lesione di legittima
- C ☐ Mettere insieme i beni rimasti del de cuius per ripartirli
- D ☐ Determinare il valore dei singoli beni

21) Quale fra i seguenti beni non è compreso nella stima a cancello aperto?

- A ☐ i fabbricati ad uso abitativo
- B ☐ gli impianti arborei
- C ☒ il bestiame
- D ☐ gli impianti fissi (es. irrigazione)

22) Quale fra i seguenti beni non è compreso nella stima a cancello chiuso?

- A ☐ il bestiame
- B ☐ le macchine aziendali
- C ☒ le macchine prese a noleggio
- D ☐ l'eventuale stalla

23) Quale tra i seguenti beni non è compreso nella stima a porte aperte?

- A ☐ il vano cantina
- B ☐ il vano servizi
- C ☒ il mobilio
- D ☐ i serramenti

24) In quale fra i seguenti casi è più probabile applicare l'aspetto economico del valore di trasformazione?

- A ☐ nella stima di un appezzamento agricolo
- B ☒ nella stima di un'area edificabile
- C ☐ nella stima di un appartamento locato

25) Determinare quale fra gli elementi seguenti può costituire un "comodo" rispetto al valore ordinario:

- A ☐ il canone d'affitto di un'unità immobiliare
- B ☐ il pavimento che necessita di un intervento di rifacimento
- C ☒ la prospicienza su un'area amena e salubre

26) Determinare quale fra gli elementi seguenti può costituire uno "scomodo" rispetto al valore ordinario:

- A ☐ la rendita catastale di un'unità immobiliare
- B ☐ il tetto che necessita di un intervento di rifacimento
- C ☒ la lontananza dai centri commerciali e dai più importanti servizi

27) L'obsolescenza, cioè l'invecchiamento tecnologico, è un fenomeno che riguarda più di altri:

- A ☒ I fabbricati industriali
- B ☐ I fabbricati rurali
- C ☐ I fabbricati civili

- 28) Determinare quale fra gli elementi seguenti può costituire uno "scomodo" rispetto al valore ordinario:
- A ☒ le difficoltà di collegamento con le principali vie di comunicazione
 - B ☐ la presenza di impianti arborei
 - C ☐ le condizioni di accorpamento fondiario
- 29) Sono a carico dell'affittuario di un fabbricato:
- A ☒ Le spese di manutenzione ordinaria
 - B ☐ Le spese di manutenzione straordinaria
 - C ☐ Metà di tutte e due
- 30) Determinare quale fra gli elementi seguenti può costituire una "detrazione" rispetto al valore ordinario:
- A ☐ la rendita catastale di un'unità immobiliare
 - B ☒ l'esigenza di interventi di ristrutturazione
 - C ☐ la lontananza dai centri commerciali e dai più importanti servizi
- 31) Determinare quale fra gli elementi seguenti può costituire una "detrazione" rispetto al valore ordinario:
- A ☐ la vicinanza ai principali servizi (scuole, banche)
 - B ☒ l'esistenza di un mutuo ipotecario
 - C ☐ la presenza di impianto di riscaldamento autonomo
 - D ☐ la presenza di impianto di riscaldamento centralizzato
- 32) Quale tra le seguenti caratteristiche di un'unità immobiliare può determinare l'attribuzione di coefficiente di merito ai fini del calcolo dei millesimi di proprietà condominiale?
- A ☐ la presenza di un giardino in comune
 - B ☐ l'imponibile catastale
 - C ☒ la destinazione d'uso
 - D ☐ il canone di affitto ordinario
- 33) Quale tra le seguenti caratteristiche di un'unità immobiliare può determinare l'attribuzione di coefficiente di merito ai fini del calcolo dei millesimi di proprietà condominiale?
- A ☐ la presenza di un cortile in comune
 - B ☐ l'imponibile catastale
 - C ☒ il piano al quale è situata l'unità immobiliare
 - D ☐ il canone d'affitto ordinario
- 34) In quale fra i seguenti casi si può applicare di norma l'aspetto economico del valore complementare?
- A ☐ nella stima di un'azienda agricola a cancello chiuso
 - B ☐ nella stima di un'area edificabile
 - C ☐ nella stima di un appartamento locato
 - D ☒ nel calcolo dell'indennità di esproprio per una porzione di un'azienda agricola
 - E ☐ nella stima di un appartamento sfitto

- 35) Quale fra i seguenti aspetti economici viene adottato nella stima del diritto di sopraelevazione?
- A ☐ il valore del mercato
 - B ☐ il valore complementare
 - C ☒ il valore di trasformazione
 - D ☐ il valore di capitalizzazione
- 36) Quale fra i seguenti aspetti economici viene adottato nella stima finalizzata ad una compravendita di un appartamento agricolo estraneo ad un contesto aziendale?
- A ☒ il valore di mercato
 - B ☐ il valore complementare
 - C ☐ il valore di trasformazione
- 37) Quale fra i seguenti aspetti economici viene adottato nella stima di un'unità immobiliare abitativa suscettibile di essere ristrutturata per essere destinata vantaggiosamente ad ufficio?
- A ☐ il valore di mercato
 - B ☐ il valore complementare
 - C ☒ il valore di trasformazione
- 38) Come è possibile correggere il valore ordinario calcolabile per capitalizzazione dei redditi nella stima di un immobile per il quale si siano riscontrati palesi "scomodi":
- A ☒ aumentando il saggio di capitalizzazione
 - B ☐ aumentando il valore legale
 - C ☐ diminuendo il saggio di capitalizzazione
- 39) Quale tra i seguenti procedimenti estimativi si può definire analitico?
- A ☐ la stima comparativa proporzionata a parametri tecnici (es. metro cubo, ettaro)
 - B ☐ la stima storica
 - C ☒ la stima del valore di costo elaborata con computo metrico estimativo
 - D ☐ la stima a vista
- 40) L'azienda data in affitto?
- A ☐ si può vendere senza vincolo, ma a prezzo inferiore
 - B ☐ si può vendere ma solo alla scadenza del contratto
 - C ☒ si può vendere ma l'affittuario ha il diritto di prelazione
- 41) Cosa influisce maggiormente nella valutazione di una nuda proprietà?
- A ☒ l'età dell'usufruttuario
 - B ☐ l'età del nudo proprietario
 - C ☐ la capacità di reddito dell'usufruttuario
- 42) Come è possibile correggere il valore ordinario calcolabile per capitalizzazione dei redditi nella stima di un immobile per il quale si siano riscontrati palesi "comodi"?

- A ☐ aumentando il saggio di capitalizzazione
- B ☐ adottando il valore legale
- C ☒ diminuendo il saggio di capitalizzazione

43) Quali fra i seguenti aspetti economici viene adottato nella stima della produzione legnosa di un bosco?

- A ☐ il valore del mercato
- B ☐ il valore complementare
- C ☒ il valore di trasformazione (detto in questo caso prezzo di macchiatico)
- D ☐ il valore di capitalizzazione

44) Gli interessi sul deposito cauzionale versato dal conduttore nell'ambito di un rapporto di affitto fabbricato:

- A ☐ Rimangono a favore del proprietario
- B ☒ Il proprietario li deve restituire annualmente al conduttore
- C ☐ Il proprietario li restituisce per metà a fine rapporto

45) Come va ripartito fra i vari condomini l'indennizzo pagato dal titolare del diritto di sopraelevazione?

- A ☐ In base al livello di piano di ciascun condomino
- B ☒ In base alle tabelle millesimali di proprietà generale
- C ☐ In base alla tabella di ripartizione delle spese del lastrico solare

46) L'estimo può essere definito come la disciplina che insegna a formulare:

- A ☒ giudizi economici su beni, situazioni, eventi e programmi d'azione sia privati che pubblici
- B ☐ giudizi di ordine tecnico su beni, situazioni, eventi e programmi di azione pubblici e privati
- C ☐ giudizi di ordine tecnico ed economico ai programmi di azione pubblica
- D ☐ giudizi di convenienza alla realizzazione di opere pubbliche o private

47) L'estimo ha per oggetto:

- A ☐ beni di qualsiasi tipo
- B ☒ beni economici di qualsiasi tipo
- C ☐ beni immobili e mobili
- D ☐ beni immobili (terreni e fabbricati)

48) Nella stima dei beni che non siano abitualmente oggetto di scambio ne abbiano un'autonoma capacità di reddito, l'unico aspetto valutabile fra quelli sottoelencati è:

- A ☐ il valore di mercato
- B ☐ il valore di capitalizzazione
- C ☐ il valore di costo di produzione
- D ☒ il valore di costo di riproduzione

49) Il metodo di stima consiste:

- A ☐ nell'individuare i parametri di stima che, posti in ordine crescente, costituiranno la scala dei parametri
- B ☒ nel confronto del bene da stimare con altri beni uguali, simili o analoghi, dei quali siano noti od accertabili i prezzi di mercato o i costi di produzione
- C ☐ nell'accertare i prezzi di beni uguali, simili o analoghi che, posti in ordine crescente, costituiranno la scala dei prezzi
- D ☐ nella scelta dei termini di confronto e nella determinazione del prezzo

50) Quali sono le caratteristiche dei beni influenti sul valore?

- A ☐ tutte le condizioni o caratteristiche estrinseche
- B ☐ tutte le condizioni intrinseche
- C ☒ le condizioni intrinseche ed estrinseche e la situazione giuridica
- D ☐ tutti i comodi e gli scomodi del bene

51) Le condizioni o caratteristiche estrinseche sono:

- A ☐ quelle proprie dei beni indipendentemente dalla loro collocazione
- B ☒ quelle relative all'ambiente circostante
- C ☐ l'insieme dei vincoli legali che condizionano o limitano l'esercizio della proprietà
- D ☐ gli elementi di per sè valutabili che influiscono sul valore

52) Cosa sono i comodi di un bene?

- A ☐ l'insieme delle caratteristiche estrinseche e intrinseche positive
- B ☐ l'insieme delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche negative
- C ☐ gli elementi di per sè valutati eccedenti o carenti rispetto all'ordinarietà
- D ☒ l'insieme delle situazioni e delle circostanze positive eccedenti rispetto all'ordinarietà

53) Che cosa si intende per fabbricato rurale?

- A ☐ un fabbricato asservito ad un terreno agricolo
- B ☒ un fabbricato destinato alla conduzione del fondo e alle esigenze produttive dell'attività agricola
- C ☐ un fabbricato adibito al ricovero del bestiame
- D ☐ un fabbricato destinato all'abitazione del proprietario o all'affittuario coltivatore del fondo

54) Nella stima sintetica del valore di costo di costruzione di un fabbricato, il parametro tecnico più usato è:

- A ☐ il numero vani
- B ☐ la superficie del fabbricato
- C ☐ l'altezza del fabbricato
- D ☒ la cubatura vuoto per pieno

55) La stima dei fabbricati industriali in caso di compravendita, successione, cessione di quote sociali di aziende in attività, andrà fatta:

- A ☐ valore complementare
- B ☐ valore di trasformazione

- C ☒ valore di costo di produzione
- D ☐ valore di capitalizzazione

56) Quale è il parametro di confronto più significativo per la stima delle aree fabbricabili?

- A ☐ la superficie fondiaria
- B ☐ la superficie territoriale
- C ☐ la superficie commerciale
- D ☒ il volume edificabile fuori terra

57) Per la stima sintetica del valore di mercato di un fondo rustico, il parametro fisico più adatto è:

- A ☐ il reddito dominicale
- B ☒ la superficie fondiaria
- C ☐ la superficie coltivata
- D ☐ la produzione lorda vendibile

58) Rispetto ad un fondo libero, un fondo affittato è:

- A ☒ meno apprezzato, in quanto non immediatamente disponibile per conduzione diretta
- B ☐ più apprezzato perchè offre al proprietario un reddito garantito
- C ☐ ugualmente apprezzato poichè il reddito derivante dall'affitto equivale a quello che il proprietario avrebbe con la conduzione diretta
- D ☐ più o meno apprezzato a secondo delle leggi in vigore

59) Per stimare il valore di mercato di un arboreto (ad esempio un vigneto) si dovranno individuare altri arboreti:

- A ☒ aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei quali si conoscano i prezzi reali e recenti di vendita
- B ☐ aventi la stessa età (all'incirca)
- C ☐ aventi analoga forma di allevamento
- D ☐ tutte le condizioni precedentemente riportate

60) In un fondo i frutti pendenti sono:

- A ☐ i frutti ancora acerbi attaccati agli alberi
- B ☐ i frutti maturi pronti per la raccolta
- C ☒ i prodotti dell'annata in via di maturazione

61) Le scorte morte di un'azienda comprendono:

- A ☐ le macchine e gli attrezzi
- B ☐ le macchine, gli attrezzi e il bestiame
- C ☒ tutte le componenti non viventi del capitale di scorta, vale a dire: macchine, attrezzi, fieno, paglia e letame
- D ☐ le sole macchine motrici

62) Quando il mercato delle aree fabbricabili non è sufficientemente attivo, la stima potrà avvenire secondo il seguente aspetto economico:

- A ☐ valore di costo

- B ☒ valore di trasformazione
- C ☐ valore complementare
- D ☐ valore di capitalizzazione

63) I parametri tecnici utilizzabili per la stima di un fabbricato civile sono:

- A ☐ la rendita catastale e il numero di vani
- B ☐ il canone di locazione, il volume ed il numero di vani
- C ☐ il reddito patronale lordo e la superficie
- D ☒ la superficie, il volume e il numero dei vani

64) Un fabbricato abusivo presenta un proprio valore di mercato?

- A ☒ sì purchè l'irregolarità della situazione sia sanabile
- B ☐ sì purchè al pari degli altri fabbricati svolga una funzione abitativa e produttiva
- C ☐ no perchè soggetto a sanzioni amministrative che possono portare alla demolizione del bene
- D ☐ no perchè non è possibile il confronto con altri fabbricati simili

65) Quale tipo di detrazione comporta un mutuo ipotecario al valore di mercato di un immobile?

- A ☐ pari alla somma aritmetica delle rate residue del mutuo
- B ☐ pari all'importo originario del mutuo per il rapporto tra gli anni residui e quelli totali di ammortamento
- C ☒ pari all'anticipazione finanziaria delle rate residue all'annualità
- D ☐ pari al 90% della somma delle rate residue

66) Cos'è il valore fiscale di un immobile?

- A ☐ Un valore ottenuto attraverso la moltiplicazione delle rendite catastali per dei coefficienti stabiliti dal Ministero delle Finanze, da dichiarare sempre negli atti di trasferimento di proprietà.
- B ☐ Un valore attribuito da un esperto fiscale ad un immobile.
- C ☐ L'unico valore da attribuire ad un immobile ogni qualvolta si debba calcolare un'imposta sul suo valore.
- D ☒ Un valore ottenuto attraverso la moltiplicazione delle rendite catastali per dei coefficienti stabiliti dal Ministero della Finanza.

67) A cosa servono le quote millesimali di proprietà generale nel condominio?

- A ☒ A ripartire le spese relative a parti condominiali che non comportano una utilizzazione differenziata da parte dei singoli condomini
- B ☐ A ripartire tutte le spese condominiali
- C ☐ A ripartire le spese condominiali relative alle strutture.
- D ☐ A ripartire le spese per elettricità, ascensore e portiere.

68) La necessità di dover rifare l'impianto idrico di un bagno comporta per il fabbricato una detrazione di valore pari a:

- A ☒ Spesa totale di rifacimento
- B ☐ 50% della spesa di rifacimento

- C ☐ Spesa totale di rifacimento moltiplicata per un coefficiente legato alla vetustà del fabbricato
- D ☐ Non comporta alcuna detrazione

69) La volumetria edificabile di un'area va verificata previa consultazione de:

- A ☐ Gli atti catastali
- B ☐ Il Piano territoriale paesistico
- C ☐ L'Elenco generale delle aree edificabili
- D ☒ Le Norme attuative del Piano Regolatore Generale del Comune

70) L'IMU sui terreni agricoli si paga nei terreni situati:

- A ☒ Nei Comuni diversi da montani e svantaggiati
- B ☐ Nei Comuni svantaggiati
- C ☐ In tutti i Comuni
- D ☐ Nei Comuni montani

71) L'IMU sui fabbricati rurali si paga:

- A ☒ In tutti i comuni ma con aliquota ridotta
- B ☐ Solo nei comuni diversi da montani o svantaggiati
- C ☐ In tutti i comuni e con aliquota ordinaria
- D ☐ Non si paga in nessun comune

72) Come viene determinato il valore della nuda proprietà?

- A ☒ stimando il valore dell'immobile all'attualità diminuito del valore residuo dell'usufrutto
- B ☐ stimando il bene alla fine dell'usufrutto
- C ☐ stimando il bene considerato libero da vincoli

73) Per calcolare l'indennizzo in presenza di una servitù, oltre al valore dell'area asservita, cosa si considera?

- A ☐ le spese per il trasferimento della proprietà
- B ☒ i danni permanenti
- C ☐ i rimborsi al nudo proprietario

74) Come viene valutato un appartamento sottoposto a diritto di abitazione?

- A ☒ come se fosse sottoposto a diritto di usufrutto
- B ☐ come se fosse sottoposto a diritto di servitù
- C ☐ come se fosse libero da vincoli

75) Cosa si intende per 'anticipazione culturali'?

- A ☒ le spese sostenute dal conduttore per la coltura in atto non ancora raccolta
- B ☐ i prodotti raccolti in anticipo
- C ☐ il denaro necessario per l'ammortamento

76) Quando è opportuno effettuare una stima di un alloggio a porte chiuse?

- A ☐ per una compravendita ordinaria
- B ☒ per una divisione ereditaria
- C ☐ per un'ipoteca a favore della banca a garanzia di un mutuo

77) Qual è l'estensione in mq. di un'azienda che misura ha. 12.75.00?

- A ☐ 12.750
- B ☐ 12.75
- C ☒ 127.500

78) Come varia il valore di un frutteto in cui sono presenti i frutti pendenti?

- A ☐ non subisce variazioni
- B ☒ è più alto
- C ☐ è più basso per le spese di raccolta

79) Si può stimare un fondo rustico secondo l'aspetto economico del costo?

- A ☐ sì, ma solo a determinate condizioni
- B ☒ no, mai
- C ☐ sì, se il perito è particolarmente abile

80) Come viene calcolato il beneficio fondiario nella stima analitica per capitalizzare i redditi?

- A ☐ in relazione al sistema di conduzione
- B ☒ si ottiene dal bilancio aziendale
- C ☐ dipende dal perito estimatore

81) Perché permane il diritto di prelazione nell'ambito dei fondi rustici?

- A ☒ per permettere l'ampliamento delle dimensioni aziendali
- B ☐ per poter espandere le mire agricole dell'imprenditore
- C ☐ per poter entrare in competizione con i confinanti

82) Come sono stimati i prodotti di scorta non commerciali come insilato di mais, letame, etc.?

- A ☒ in base al valore di surrogazione
- B ☐ in base al valore di trasformazione
- C ☐ in base al valore complementare

83) Su quale elemento economico si basa la stima delle anticipazioni colturali?

- A ☐ sulla statistica nazionale dei costi di produzione della coltura in atto
- B ☒ sull'assunzione dei dati reali di spesa effettivamente sostenuta
- C ☐ sulle previsioni di spesa valutate dall'imprenditore

84) Quali parametri si possono utilizzare nella stima sintetica parametrica di un fondo rustico?

- A ☒ sia tecnici che economici

- B ☐ solo tecnici
- C ☐ solo economici

85) Si può vendere un'azienda agraria data in affitto?

- A ☐ sì, ma solo alla scadenza del contratto
- B ☒ sì, ma l'affittuario coltivatore diretto ha il diritto di prelazione
- C ☐ sì, senza alcun vincolo ma il suo prezzo è molto basso

86) Quale tra i seguenti beni viene considerato una detrazione al 'valore normale' di un'azienda?

- A ☒ un mutuo ipotecario
- B ☐ le macchine aziendali
- C ☐ i frutti pendenti

87) L'usufruttuario può apportare migliorie ad un terreno agricolo?

- A ☐ sì se è d'accordo il nudo proprietario
- B ☐ no mai
- C ☒ sì purchè non ne modifichi la destinazione economica

88) Cosa è necessario conoscere per valutare un terreno agricolo?

- A ☒ la sua destinazione urbanistica o d'uso
- B ☐ solamente i suoi dati catastali
- C ☐ un'eventuale concessione in sanatoria

89) Come vengono stimate le macchine in un'azienda agricola?

- A ☒ in base al valore di mercato
- B ☐ ricorrendo ad offerte libere
- C ☐ mediante una valutazione a vista se il mezzo ha meno di 5 anni di età

90) A quale capitale aziendale appartengono le scorte vive?

- A ☐ al capitale fondiario
- B ☒ al capitale agrario o di esercizio
- C ☐ al capitale di anticipazione

91) La viabilità interpodereale rientra nel capitale fondiario?

- A ☐ no, mai
- B ☒ sì, sempre
- C ☐ sì, se è stata realizzata da almeno 20 anni

92) Che tipo di parametro è, nella stima sintetica, la Produzione Lorda Vendibile?

- A ☒ economico
- B ☐ tecnico
- C ☐ fiscale

93) Che cosa rappresenta il reddito padronale lordo di un appartamento?

- A ☐ la rendita catastale lorda annua
- B ☒ il reddito lordo annuo ordinario dell'immobile
- C ☐ l'importo di locazione annua al netto delle imposte

94) Nella valutazione di un alloggio può incidere la sua classe energetica?

- A ☐ dipende se l'impianto di riscaldamento è autonomo o centralizzato
- B ☒ sì
- C ☐ no

95) Che cosa è il computo metrico estimativo di un fabbricato?

- A ☐ un sistema di calcolo delle superfici e dei volumi
- B ☐ un procedimento sintetico delle spese necessarie per la sua realizzazione
- C ☒ è il procedimento analitico di stima del costo di costruzione

96) In quale caso di stima si utilizza il valore di costo di costruzione?

- A ☐ sopraelevazioni
- B ☒ fabbricati da edificare
- C ☐ terreni agricoli

97) Come si può valutare un fabbricato agricolo eccedente l'ordinarietà?

- A ☐ con il più probabile valore di mercato
- B ☒ con il più probabile valore di ricostruzione
- C ☐ con il più probabile valore di complementare

98) Cosa rappresentano nella stima analitica di un appartamento locato lo sfitto e la inesigibilità?

- A ☐ spese a carico dell'affittuario
- B ☐ voci delle entrate di parte padronale
- C ☒ voci di costo di parte padronale

99) Quale caratteristica relativa ad unità immobiliari ad uso abitativo è estrinseca?

- A ☒ presenza di parcheggi pubblici e vicinanza delle scuole
- B ☐ presenza dell'ascensore
- C ☐ presenza di riscaldamento centralizzato e verde condominiale

100) A parità delle altre condizioni e consistenze quale alloggio vale di più in relazione alla classe energetica?

- A ☒ quello con classe energetica B
- B ☐ quello con classe energetica D
- C ☐ hanno valore analogo

101) Quando un vano ha un'altezza inferiore a m. 1,50 in genere come si calcola la sua superficie commerciale?

- A ☐ al 50%
- B ☒ non viene conteggiata
- C ☐ al 30%

102) Cosa si intende per volume di un edificio?

- A ☐ il volume del solido derivato dal prodotto della superficie calpestabile per l'altezza, riferita alla linea di colmo
- B ☐ il volume del solido emergente dal terreno
- C ☒ il volume del solido derivato dal prodotto della superficie coperta per l'altezza, riferita alla linea di colmo

103) Come può essere valutata un'area edificabile?

- A ☒ con il valore di mercato o con il valore di trasformazione
- B ☐ solo con il valore di trasformazione
- C ☐ con il valore di costo o con il valore di trasformazione

104) A cosa corrisponde un indice di edificabilità del 5%?

- A ☐ a 500 mc ogni 100 metri quadrati
- B ☐ a 5 mc ogni metro quadrato
- C ☒ a 5 mc ogni 100 metri quadrati

105) Le caratteristiche intrinseche di un'area edificabile sono:

- A ☒ naturali, la forma e le dimensioni
- B ☐ legate alla fase di realizzazione del fabbricato
- C ☐ imposte dalla normativa

106) Da cosa è data la stima per valore complementare?

- A ☐ dal valore di un bene complementare
- B ☐ dalla somma tra i valori di mercato di due beni complementari tra loro
- C ☒ dalla differenza tra il valore di mercato di un bene omogeneo intero e il valore di mercato della parte residua che rimane togliendo la parte da stimare

107) A cosa corrisponde la stima per valore di costo?

- A ☐ al valore dei beni costruiti detratti i costi di ristrutturazione
- B ☐ ai costi ordinari e straordinari della gestione di un bene
- C ☒ all'insieme dei costi necessari alla costruzione o ricostruzione di un immobile

108) Come sono definite in un immobile le caratteristiche straordinarie non direttamente valutabili?

- A ☐ detrazioni
- B ☐ servitù
- C ☒ comodi

109) Qual è la base del metodo di stima parametrico?

- A ☒ il confronto con beni simili
- B ☐ il confronto con valori simili
- C ☐ il calcolo dei costi

110) Con che cosa coincide il procedimento analitico?

- A ☐ con la stima parametrica
- B ☒ con la stima per capitalizzazione dei redditi
- C ☐ con la stima per trasformazione

111) In genere quale stima si applica quando si utilizzano parametri fisici di confronto?

- A ☒ stima sintetica comparativa
- B ☐ stima analitica
- C ☐ stima storica

112) Nella stima analitica quale elemento influisce sul tasso di capitalizzazione?

- A ☐ il canone di affitto
- B ☐ l'imponibile catastale
- C ☒ l'ubicazione dell'immobile

113) A quale capitale il reddito netto ordinario di un bene immobile è direttamente proporzionale?

- A ☒ al valore del bene
- B ☐ ai costi di produzione
- C ☐ al tasso di capitalizzazione

114) In base a quale aspetto economico viene valutato un fabbricato danneggiato da un incendio?

- A ☒ al costo di ricostruzione
- B ☐ al valore di trasformazione
- C ☐ al valore di mercato

115) In base a quale valore viene stimata un'area fabbricabile situata in una zona dove mancano valori di mercato di riferimento?

- A ☒ di trasformazione
- B ☐ di costo
- C ☐ di capitalizzazione

116) Quale tra questi elementi costituisce una detrazione al valore ordinario di un bene?

- A ☐ l'esenzione temporanea di imposte
- B ☒ l'usufrutto
- C ☐ distanza dal mercato pubblico

117) Come si ottiene il valore di trasformazione di un bene?

- A ☐ sommando al valore attuale del bene non trasformato il costo della

trasformazione

- B ☐ sommando il valore di mercato delle parti di cui si compone
- C ☒ detraendo dal valore di mercato del bene trasformato il costo della trasformazione

118) Da cosa è dato il valore di surrogazione di un bene?

- A ☐ dal valore del bene intero meno il valore della parte residua
- B ☒ dal valore di uno o più altri beni capaci di sostituirlo tecnicamente e/o economicamente
- C ☐ dall'accumulazione dei redditi futuri

119) Che cosa è un'aggiunta nella stima di un immobile?

- A ☒ è un elemento economico valutabile migliorativo rispetto all'ordinarietà
- B ☐ è una grandezza economica straordinaria non direttamente valutabile
- C ☐ è una grandezza economica riferibile ad un credito

120) Quale metodologia estimativa può essere definita analitica?

- A ☐ stima per comparazione
- B ☒ stima per capitalizzazione dei redditi
- C ☐ stima a vista

121) Cosa rappresenta il valore di trasformazione di un bene?

- A ☒ è il valore di un bene stimato in base alla sua potenzialità economica
- B ☐ è il valore del bene oggetto di stima in rapporto ad altri beni simili
- C ☐ è il valore che assume un bene in base all'andamento della domanda e dell'offerta

122) In quale tra i seguenti casi non si può esercitare il diritto di prelazione da parte degli aventi diritto?

- A ☒ in una successione
- B ☐ nella vendita di un fondo agricolo ad un parente
- C ☐ nella vendita di un fondo agricolo ad una società

123) 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

124) 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

125) 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

126) 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

127) Quale 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

128) 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

129) 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

130) 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

131) 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

132) 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

133) 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

134) 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

135) 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

136) 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

137) Quale tra questi estimi ha scopi prevalentemente fiscali?

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

138) 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

139) 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

140) 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