

ESTIMO

Che cosa s'intende per produzione?

- a) **è l'aumento dell'utilità di un bene già utile, capace, così, di creare nuove utilità.**
- b) è quella utilità che si ricava dal capitale scorte.
- c) è il ricavo di un investimento agricolo di beni illimitati.

Quali sono le persone economiche che partecipano alla produzione?

- a) il mercato con gli acquirenti classici.
- b) il mediatore dei prodotti agricoli e tutte le leggi di mercato.
- c) **i lavoratori manuali, intellettuali, il proprietario, il capitalista, ecc...**

Che cosa è la produzione lorda vendibile?

- a) è la produzione al netto delle imposte e comprensiva delle quote produttive.
- b) è la produzione riferita alla particella catastale.
- c) **è la produzione totale aziendale compreso le spese per produrla.**

Come si definisce la quota di ammortamento dei capitali?

- a) è la quota parte di capitale spettante all'imprenditore a tasso zero.
- b) **è la rata annua o semestrale che si versa posticipatamente per estinguere un debito in un certo tempo ad un dato saggio di interesse.**
- c) è la rata al 2% che si versa alle banche per ammortizzare il solo macchinario agricolo.

Che cosa è l'estimo?

- a) **è una disciplina che insegna a formulare un giudizio di valore intorno ad un dato economico riferito ad un preciso momento.**
- b) è una disciplina che permette di stabilire in un lungo periodo il valore complementare di un bene.
- c) è una disciplina che stabilisce la convenienza economica di un bene in un certo momento.

Che cosa è un bene economico?

- a) è un bene presente sul mercato in quantità illimitata.
- b) **è quel bene che è utile, appropriabile e limitato in natura.**
- c) è un bene che può essere scambiato solo tra stato, regione, provincia.

Tutti i beni economici possono essere oggetto di valutazione?

- a) non tutti i beni economici possono essere valutati sul mercato.
- b) **si, tutti i beni economici possono essere oggetto di valutazione.**
- c) non possono essere oggetto di valutazione le aree sportive, i luoghi di culto e gli ospedali.

Si può avere un valore di stima senza elementi di natura economica?

- a) sì, purché esistano gli elementi e i beni di altre valutazioni estimative.
- b) **no, un valore di stima, per essere tale, richiede sempre l'impiego di un elemento di natura economica.**
- c) sì, purché siano presenti compratore e perito estimatore.

Il valore di stima è un valore di previsione?

- a) **si, ma non nel senso di poter prevedere il futuro, ma in quello che il giudizio di stima formulato oggi, rimane costante nel tempo, alle condizioni assunte.**
- b) non è possibile poter prevedere il futuro che è molto mutevole nel tempo.
- c) potrebbe essere corretto solo nel caso di beni voluttuari.

Quanti valori di stima può avere lo stesso bene nello stesso momento per il medesimo scopo?

- a) è possibile avere più valori di stima in più momenti e in più comprensori.
- b) non è possibile avere un valore di stima senza condizioni di mercato straordinario e opportune.
- c) **il valore di stima è unico.**

Quali possono essere i procedimenti di stima?

- a) stima peritale ordinaria.
- b) **stima sintetica ed analitica.**
- c) stima per asse ereditario familiare.

Il procedimento analitico si può applicare nei confronti di qualsiasi aspetto economico?

- a) no, perché non è possibile fare stima per aspetti economici non noti.
- b) no, perché ogni aspetto economico deve essere noto e illimitato.
- c) **si, purché si risolva in una analisi dettagliata degli elementi, delle circostanze, delle ipotesi, dei dati relativi al caso concreto di stima.**

Cosa s'intende per imprenditore ordinario?

- a) **ordinario si ritiene l'imprenditore di medie capacità tecniche, finanziarie e organizzative.**
- b) ordinario si ritiene l'imprenditore di ottime capacità tecniche, finanziarie e organizzative.
- c) ordinario si ritiene l'imprenditore di poche capacità tecniche, finanziarie e organizzative.

Quale è il fondamento di ogni stima?

- a) il fondo con la sua produzione.
- b) il possessore del fondo con le scorte vive e morte.
- c) **il mercato.**

Che cosa s'intende per aspetto economico di un bene?

- a) **s'intende la fisionomia economica che un bene viene ad assumere in una determinata ragione pratica di stima.**
- b) è la capacità di un bene di esistere in quantità illimitata in una vasta zona.
- c) è la capacità di un bene di essere raro e poco richiesto.

A quale persona economica va riferito il valore di produzione?

- a) capitalista.
- b) **imprenditore.**
- c) al mediatore.

Che cosa è il valore complementare?

- a) è il valore che assume tutto il bene nei confronti di un bene tipo nella sua parziale economia e produttività.
- b) è il valore che assume un bene illimitato nei confronti di altri beni economici.
- c) **è il valore che assume la porzione di un bene nei confronti del bene originario nella sua unità economica e produttiva.**

Come si determina il valore complementare?

- a) **è la differenza tra il valore di mercato del bene intero e il valore di mercato del bene residuo.**
- b) è la sommatoria tra il valore di mercato del bene intero ed il valore di mercato del bene residuo.
- c) è la sommatoria tra il valore di mercato del bene intero e le spese necessarie per ottenerlo.

Che cos'è il valore di capitalizzazione?

- a) è l'accumulazione dell'anno N di una serie di valori precedenti la stima.
- b) è l'accumulazione di tutte le spese ad un anno intermedio, sottratte le imposte.
- c) **è l'accumulazione al momento della stima di una serie di redditi successivi nel tempo.**

Che cos'è il valore capitale di un fondo rustico?

- a) **è dato dal capitale fondiario comprensivo della terra nuda e di quanto vi è su di esso investito stabilmente.**
- b) è dato dalla differenza tra valore capitale del fondo e di quanto è giacente su di esso.
- c) è dato dalla somma del capitale scorte comprensivo delle imposte e spese varie.

Cosa si intende per valor capitale di un fabbricato?

- a) **si intende il valore dell'immobile urbano comprensivo del valore della costruzione, dell'area su cui insiste e tutto quanto vi è stabilmente investito.**
- b) si intende il valore dell'immobile urbano escluso il valore della costruzione, dell'area su cui insiste e tutto quanto vi è stabilmente investito.
- c) si intende il valore dell'immobile urbano comprensivo delle imposte ed esclusa l'area su cui insiste, comprensivo invece di quanto vi è stabilmente investito.

Cosa si intende per stima a vista?

- a) il fondo viene valutato analiticamente con le aggiunte al valore capitale.
- b) **è la stima di un bene rustico valutato sinteticamente a prima vista.**
- c) è la valutazione stabilita da prezzi di mercato di altre zone o regioni.

Che cos'è la stima storica?

- a) è una stima analitica di prodotti e spese all'attualità.
- b) è una stima riservata ai soli agenti immobiliari e si basa sulla ricerca del beneficio fondiario da capitalizzare
- c) **è una stima sintetica di un fondo o di un fabbricato in base ad altri atti di compravendita precedentemente verificatesi.**

In quale periodo si stimano i frutti pendenti?

- a) **quando la valutazione avviene all'inizio dell'annata agraria e si calcolano a valore di mercato ivi compreso tutto quanto è prodotto agricolo.**
- b) quando la valutazione avviene alla fine dell'annata agraria e i frutti pendono sugli alberi.
- c) quando si deve conoscere il valore dei frutti che stanno maturando per avviarli al mercato al netto delle imposte.

Quali sono le scorte aziendali?

- a) sono i capitali depositati presso istituti di credito.
- b) sono i prodotti agricoli che vengono conservati in quota parte in caso di crisi produttiva.
- c) **sono rappresentate dalle scorte fisse e circolanti.**

Quali fabbricati si considerano rurali?

- a) **tutti quei fabbricati necessari al normale esercizio di una azienda agricola.**
- b) tutti quei fabbricati agricoli utili a formare una unità immobiliare.
- c) tutti quei fabbricati agricoli, nel loro insieme, necessari a formare un comprensorio agrario.

Quali sono, generalmente, i fabbricati civili?

- a) sono quelli adibiti a formare una particella unica ed indivisibile.
- b) **sono quelli adibiti ad uso abitazione, uffici e negozi.**
- c) sono quelli adibiti ad abitazione, escluso, tassativamente, l'uso per uffici e negozi.

Come si determina il saggio di capitalizzazione?

- a) **dal rapporto della sommatoria dei redditi e sommatoria dei prezzi di mercato.**
- b) per analisi e comparazioni di più fondi e fabbricati nel loro complesso sottraendo ad essi le spese generali e le imposte.
- c) per comparazione e analisi delle scorte e dei capitali di esercizio.

Come si determina, per via analitica, il valore di costruzione e di ricostruzione di un fabbricato?

- a) attraverso il costo di mercato dei materiali di risulta.
- b) attraverso il costo di mercato del suolo, escluso i fabbricati fatiscenti.
- c) **attraverso il computo metrico estimativo.**

Come si stima il più probabile valore di trasformazione di un fabbricato?

- a) per confronto tra i fabbricati di simili condizioni giacenti sul suolo di una regione.
- b) per differenza tra il suolo su cui giace il fabbricato e i materiali recuperabili.
- c) **per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero fabbricato urbano a trasformazione avvenuta, e il relativo più probabile costo di trasformazione, riferito ad un imprenditore ordinario.**

Come viene stabilita l'indennità di esproprio permanente di un'area non edificabile?

- a) si determina per differenza tra il valore di mercato di un bene avanti l'esproprio ed il valore di mercato della parte residua.
- b) in base a tabelle stabilite dalla commissione censuaria centrale.
- c) **in base a tabelle di indennità stabilite da commissioni Provinciali (VAM).**

Cosa si intende per occupazione temporanea per pubblica utilità?

- a) è un procedimento che qualunque impresa costruttiva può adottare, quando gli occorrono aree di deposito per una sua costruzione.
- b) **consiste nel sottrarre, da parte di un ente, per un certo periodo ad un proprietario di un immobile, il relativo godimento, sia esso parziale o totale.**
- c) è un procedimento che sottrae ad un possessore un suolo per un certo periodo per concederlo ad altri, senza il pagamento di nessuna indennità.

Cosa si intende per servitù prediale?

- a) è un mezzo per impossessarsi, da parte di enti e privati, della proprietà altrui per un periodo limitato.
- b) **è l'onere che grava su un fondo a favore di un altro fondo appartenente a diverso proprietario.**
- c) è il diritto che hanno i possessori di un fondo di occupare, in caso di calamità naturale, un terreno altrui per uso agricolo.

Quando si può applicare la stima per valori tipici?

- a) **nel caso di un fondo frammentato, cioè costituito da più lotti separati e distanti tra loro con un mercato proprio.**
- b) nel caso di fondo accorpato e formato da più lotti contigui.
- c) nel caso di un fondo di piccolissime dimensioni, giacente in due o più comuni.

Cosa si intende per bosco?

- a) quella superficie ricoperta di alberi su di un'area illimitata.
- b) **quella superficie di terreno ricoperta da piante legnose forestali nata spontaneamente o per opera dell'uomo su superfici chiaramente delimitate.**
- c) quella superficie illimitata di terreno ricoperta di alberi nata esclusivamente per opera dell'uomo.

Come si classificano i boschi?

- a) **coetanei e disetanei, cedui e fustaie ecc..**
- b) assestati e non assestati, vincolati e non vincolati di una sola essenza.
- c) vincolati e non vincolati su superficie illimitata.

Cosa sono i comodi per un fabbricato civile?

- a) sono quelle condizioni senza mercato che non incidono sul valore di mercato del bene urbano.
- b) sono quelle condizioni che hanno un loro mercato e che quindi agiscono in positivo ed in negativo sul valore del bene urbano.
- c) **sono quelle condizioni che non hanno un loro mercato e non sono quindi valutabili, ma incidono sul valore di mercato dell'immobile urbano.**

Come si stima un'area fabbricabile?

- a) **di solito per confronto con altre aree simili che siano state oggetto di recente compravendita.**
- b) per capitalizzazione della rendita netta comprese le spese di mediazione.
- c) per confronto con aree simili di terreni edificabili di altre regioni.

Che cosa è l'indice di fabbricabilità?

- a) è la sommatoria tra cubatura edificabile e superficie residua.
- b) è la sommatoria tra cubatura edificabile e spese generali di costruzione.
- c) **è il rapporto tra cubatura edificabile e superficie totale dell'area.**

Che cosa sono i miglioramenti fondiari?

- a) **sono investimenti stabili di capitali sul suolo, per aumentarne la produttività il valore o la fruttuosità.**
- b) sono investimenti di capitali sul suolo, di breve durata, per bloccare una fase produttiva negativa.
- c) sono investimenti di capitali su suolo, per ottenere una produzione straordinaria.

Che cosa si intende per Dendrometria?

- a) è quella parte dell'estimo che si occupa della cubatura dei boschi abbattuti.
- b) **è quella parte dell'estimo che si occupa della determinazione del volume degli alberi in piedi.**
- c) è quella parte dell'estimo che si occupa della stima di un bosco dopo un incendio.

Come si determina il capitale frutteto ai fini estimativi?

- a) si determina in base al solo valore dei frutti pendenti.
- b) si determina in base ai redditi passati, futuri o a ciclo fittizio.**
- c) si determina in base al valore di un frutteto simile giacente in qualunque parte del territorio nazionale.

Che cosa si intende per espropriazione per pubblica utilità?

- a) è la più grave limitazione al diritto di proprietà privata.**
- b) è un atto di compravendita tra Stato o Regione ed un privato.
- c) è un atto di vendita di suolo all'ente espropriante con il consenso del venditore al netto delle imposte.

Quali sono le caratteristiche per definire un'area edificabile?

- a) essere pianeggianti, anche senza servizi, ma vicino ad altri fabbricati.
- b) essere in zona appetibile dai costruttori anche se definita agricola.
- c) vicinanza ad un centro abitato, essere in zona costruibile, accesso ad usufruire di acqua, luce e gas.**

Cosa è il grado o coefficiente di utilizzazione di un'area fabbricabile?

- a) è dato dal rapporto tra l'area occupata dalla costruzione e l'area totale.**
- b) è dato dalla sommatoria dell'area occupata dalla costruzione e l'area totale.
- c) è dato dalla differenza dell'area occupata dalla costruzione e l'area totale.

Cosa è il coefficiente di intensità costruttiva?

- a) è dato dalla differenza tra cubatura edificabile e superficie coperta.
- b) è dato dal rapporto tra cubatura edificabile e superficie coperta.**
- c) è dato dalla sommatoria tra cubatura edificabile e superficie coperta.

Cosa è l'indice di edificabilità?

- a) è fornito dal rapporto tra cubatura e superficie totale dell'area.**
- b) è fornito dalla differenza tra cubatura e superficie totale dell'area.
- c) è fornito dalla sommatoria tra cubatura e superficie totale dell'area.

Come si determina il valore imponibile, cioè l'incremento di valore?

- a) si determina dal rapporto tra valore finale ed il valore iniziale del bene, sottratte le detrazioni previste dalla legge.
- b) si determina dalla sommatoria tra valore finale ed il valore iniziale del bene, sottratte le detrazioni previste dalla legge.
- c) si determina per differenza tra il valore finale ed il valore iniziale del bene, aumentato delle detrazioni previste dalla legge.**

Come si valuta il diritto di sopraelevazioni?

- a) per differenza del valore di mercato dell'area di sopraelevazione ed il valore dell'indennità di sopraelevazione.**
- b) per sommatoria del valore di mercato dell'area di sopraelevazione ed il valore dell'indennità di sopraelevazione.
- c) per rapporto del valore di mercato dell'area di sopraelevazione ed il valore dell'indennità di sopraelevazione.

Nelle servitù coattive, come si determina l'indennità spettante al proprietario del fondo servente?

- a) la stima viene fatta tenendo presente anche i vantaggi del fondo dominante e delle leggi sulle servitù ed è esclusivamente sintetica per comparazione.
- b) il procedimento di stima per l'indennizzo è imposto dal legislatore.**
- c) la stima si basa sulle convenzioni dell'atto costitutivo della servitù.

Come si stima un opificio industriale gestito da un proprietario ordinario?

- a) il più probabile valore dell'opificio si dovrà ricercare in base alla capitalizzazione del reddito ritraibile dal proprietario normale.**
- b) il più probabile valore dell'opificio si dovrà ricercare in base ai redditi medi ritraibili da imprenditori simili della zona.
- c) il più probabile valore dell'opificio si dovrà ricercare nello studio storico di quel opificio.

Quale metodo di stima è più attendibile per la valutazione di un fondo rustico?

- a) per capitalizzazione del beneficio fondiario.**
- b) a vista o impressione.
- c) storica.

Nella stima dei boschi quale è il prezzo di macchiatico?

- a) si ottiene sommando al prezzo di mercato dei prodotti trasformati, e tutte le spese occorse per la trasformazione.
- b) si ottiene sottraendo dal prezzo di mercato dei prodotti trasformati, tutte le spese occorse per la trasformazione stessa.**
- c) si ottiene dividendo il prezzo di mercato dei prodotti trasformati, per la somma di tutte le spese occorse per la trasformazione stessa.

Nella stima delle acque che cosa si intende per valore di costo delle stesse?

- a) è la sommatoria delle spese occorrenti per derivare e condurre l'acqua dal punto di origine a quello di utilizzazione.**
- b) è la differenza delle spese occorrenti per derivare e condurre l'acqua dal punto di origine a quello di utilizzazione.
- c) è data dal rapporto delle spese occorrenti per derivare e condurre l'acqua dal punto di origine a quello di utilizzazione.

Come si esegue la stima dei laghi, stagni ed incolti produttivi?

- a) la stima si esegue esclusivamente per via sintetica, possibilmente in base ai valori storici.
- b) la stima non si può eseguire in quanto non è possibile ottenere il reddito netto.
- c) la stima si esegue unicamente per via analitica in base al reddito netto ritraibile.**

Come si stima un parco ed un giardino separato dal fabbricato ma con esso collegato?

- a) si può solo assegnare un prezzo di affezione non potendo essi stessi offrire un valore di mercato.**
- b) si può solo stimare per via analitica.
- c) si può solo stimare per via comparativa, più il valore del soprasuolo.

Come si stimano i danni per incendio?

- a) l'ammontare del danno si calcola per via comparativa.
- b) l'ammontare del danno risulta per differenza tra il valore che le cose avevano prima del sinistro ed il valore di ciò che resta dopo l'incendio.**
- c) l'ammontare del danno viene calcolato in base al reddito dominicale dello stesso.

Come si stimano i danni provocati dalle acque?

- a) **la valutazione si esegue per differenza fra il valore dell'area prima del sinistro ed il valore della stessa dopo il sinistro.**
- b) la valutazione si esegue dalla lettura catastale del reddito agrario.
- c) la valutazione si esegue rapportando il valore dell'area prima del sinistro ed il valore della stessa dopo il sinistro.

Che cosa è il prezzo di macchiatico?

- a) è il più probabile prezzo di mercato degli alberi abbattuti e pronti alla vendita, compreso le matricine.
- b) è il più probabile prezzo di mercato di una sola parte di alberi abbattuti escluso le matricine.
- c) **è il più probabile prezzo di mercato delle piante di un bosco in piedi.**

Come si può ricavare il Beneficio Fondiario per via analitica?

- a) in base all'utile lordo di stalla.
- b) in base al reddito dominicale.
- c) **in base al bilancio aziendale o al canone di affitto.**

Che cosa sono gli interessi in campo agricolo (Bilancio aziendale)?

- a) **sono il compenso spettante al capitalista per l'apporto, nella produzione, del capitale agrario o di esercizio.**
- b) sono il compenso spettante agli istituti di credito per le somme concesse al capitalista agrario.
- c) sono gli interessi spettanti al proprietario per ritardo di pagamento dei canoni di fitto da parte degli affettuari.

Come si può determinare l'equo canone di affitto di un fondo attraverso un bilancio aziendale?

- a) per divisione tra p.l.v. normale del fondo e tutte le spese sostenute dall'affittuario.
- b) **per differenza tra la produzione lorda vendibile normale del fondo e tutte le spese che dovrebbe sostenere l'affittuario come tale, ad esclusione del canone di affitto.**
- c) per sommatoria tra p.l.v. normale del fondo e tutte le spese sostenute dall'affittuario come tale, ad esclusione del canone di fitto.

Cosa si intende per comodi di un fondo?

- a) sono tutte quelle particolari caratteristiche del mercato, valutabili, che non incidono sul valore del fondo stesso.
- b) **sono tutte quelle particolari caratteristiche del mercato, non valutabili, che incidono direttamente sul valore del fondo stesso.**
- c) sono tutte quelle particolari situazioni del fondo che al momento della stima vengono scartate dal tecnico perché ininfluenti sul valore stesso del bene.

Quali sono i tributi a carico dell'affittuario capitalista?

- a) **imposta di ricchezza mobile e contributi unificati.**
- b) imposta di ricchezza mobile e mutua coltivatori diretti.
- c) imposta sul canone di fitto e sui capitali di esercizio.

I fabbricati rurali si possono valutare isolatamente sotto l'aspetto economico del mercato?

- a) quali normali miglioramenti fondiari, i fabbricati rurali fanno parte integrante del fondo e, quindi, si possono valutare isolatamente.
- b) quali normali aggiunte al valore capitale, vengono separati dalla stima del fondo rustico e si valutano separatamente.
- c) **quali normali miglioramenti fondiari, i fabbricati rurali fanno parte integrante del fondo e, quindi, non si possono valutare isolatamente.**

Come vengono stimati i fabbricati rurali insufficienti al normale fabbisogno aziendale?

- a) **si valutano sommando l'aspetto economico del valore di costruzione a nuovo, diminuito di una quota parte per normale vetustà.**
- b) si valutano a valore complementare comprensivo di una quota di vetustà.
- c) si valutano a valore comparativo come aggiunta al valore capitale.

Cosa è l'inventario di consegna di fondi rustici?

- a) è una visione planimetrica dell'area, da consegnare al futuro locatario, ottenuta da visura catastale del quadro di unione.
- b) **è un documento che riporta tutti i rilievi tecnici compiuti per descrivere esattamente il fondo consegnato in locazione.**
- c) è un documento notarile che riporta i comodi aziendali e le aggiunte al valore di locazione.

Che cosa si intende per bilancio di finita locazione?

- a) è l'operazione in cui il locatario riprende il possesso del fondo rimborsando all'affittuario le quote di garanzia da questi versate all'anno zero.
- b) **è l'operazione mediante la quale si confronta la consistenza del fondo consegnato con quella del fondo riconsegnato.**
- c) è l'operazione mediante la quale locatario e affittuario chiudono il contratto con eventuali conguagli sul canone di fitto.

Quando gli arboreti da frutto sono autonomi?

- a) quando gli arboreti da frutto in allevamento promiscuo danno un reddito proprio.
- b) quando il conduttore di azienda frutticola concede ad altri una parte del suo frutteto.
- c) **sono autonomi quando, gli arboreti da frutto, costituiscono una unità economico – produttiva a funzionamento indipendente.**

Che cosa si intende per stima a cancello chiuso?

- a) è quella stima che tiene conto dei soli beni stabilmente investiti.
- b) è quella stima che tiene conto del solo suolo nudo escluso quanto vi è stabilmente investito.
- c) **è quella stima comprensiva del suolo nudo e di quanto vi è sopra stabilmente investito, compreso scorte vive e morte.**

Come si definiscono i frutti pendenti?

- a) **sono frutti pendenti i prodotti di un fondo, sia erbacei che arborei, in via di maturazione e prossimi alla raccolta.**
- b) sono frutti pendenti i soli prodotti degli alberi da frutto pendenti sugli alberi.
- c) sono frutti pendenti solo i prodotti erbacei ed arborei escluso quelli ricavabili da colture ipogee.

Che cosa si intende per età del massimo tornaconto degli alberi da frutto?

- a) è quella serie di anni del ciclo dei frutteti cui corrisponde un massimo valore straordinario del capitale terra ed uno straordinario reddito annuo.
- b) è l'ultimo anno di un ciclo annoso di un frutteto prossimo all'espanto.
- c) **è quell'anno del ciclo di un frutteto cui corrisponde il massimo valore del capitale terra e perciò il massimo reddito medio annuo.**

Che differenza esiste tra fabbricato industriale e opificio industriale?

- a) non vi è nessuna differenza.
- b) **il fabbricato industriale rappresenta l'opera edilizia, mentre l'opificio oltre all'opera edilizia è fornito anche di macchinario.**
- c) la differenza consiste solo nel tipo di prodotti che vi producono e si trasformano.

Come si determina il valore normale di un immobile capace di fornire un reddito proprio?

- a) si determina scontando all'anno n futuro il reddito ordinario dell'immobile al saggio straordinario del 10%.
- b) si determina sommando i valori del bene succedutisi nel tempo ad un anno intermedio.
- c) **si determina capitalizzando il reddito ordinario dell'immobile con il relativo saggio normale di capitalizzazione.**

Quali sono le aggiunte al valore capitale?

- a) i mutui ipotecari, l'usufrutto, ecc..
- b) **sono i frutti pendenti, i fabbricati eccedenti al fabbisogno aziendale, le scorte aziendali, ecc..**
- c) sono le diminuzioni temporanee di reddito compreso la vendita del bestiame eccedente.

Che cosa è l'utile lordo di stalla?

- a) è la produzione media poliennale di carne qualunque essa sia.
- b) **è l'incremento medio annuo in carne per qualità e quantità.**
- c) è la produzione media poliennale di carne dei soli bovini presenti in una stalla di almeno 5 anni di età.

Cosa sono le spese varie?

- a) sono quelle spese inerenti alla manutenzione dei capitali fissi.
- b) sono quelle spese che si sostengono annualmente per ammortizzare i capitali fondiari.
- c) **sono quelle spese inerenti all'acquisto di materiali e servizi extra aziendali.**

Il valore di mercato di un bene è:

- a) **il più probabile prezzo con cui sarebbe scambiato sul mercato in una libera contrattazione.**
- b) la somma delle spese che un imprenditore deve sostenere per produrlo e immetterlo sul mercato.
- c) il più probabile prezzo pagabile da un determinato individuo per quel bene economico.

La capitalizzazione dei redditi può essere:

- a) un procedimento di stima del valore di mercato.
- b) un procedimento di stima per un valore di costo.
- c) **sia un procedimento di calcolo sia un autonomo aspetto economico.**

Non costituisce caratteristica intrinseca di un fabbricato:

- a) l'altezza di piano.
- b) la qualità delle finiture
- c) **la vicinanza di arterie stradali.**

Non costituisce caratteristica estrinseca di un fabbricato:

- a) **la tipologia costruttiva.**
- b) la vicinanza ad aree urbane degradate socialmente o urbanisticamente.
- c) la vicinanza rispetto al centro della città.

Qual è il parametro di confronto più significativo per la stima delle aree edificabili?

- a) la superficie fondiaria.
- b) la superficie territoriale.
- c) **la cubatura edificabile fuori terra.**

Il mercato delle aree edificabili è in genere più attivo:

- a) a ridosso dei centri storici.
- b) **nelle zone urbane periferiche.**
- c) nelle zone agricole.

I millesimi di proprietà generale rappresentano:

- a) **il valore standard di ogni unità immobiliare in rapporto al valore dell'intero edificio.**
- b) una quota parte del costo di costruzione sostenuto per il fabbricato.
- c) il prezzo pagato per l'acquisto dell'immobile.

La superficie virtuale esprime un concetto di:

- a) grandezza fisica.
- b) **valore venale.**
- c) valore legale.

Il valore del soprassuolo di un arboreo è dato:

- a) dal costo da sostenere per l'impianto dell'arboreto.
- b) dai prezzi di mercato del soprassuolo di arboreti simili.
- c) **dalla differenza tra il valore di mercato dell'arboreto e il valore di mercato della terra nuda.**

La qualità di una particella del catasto terreni indica:

- a) **il tipo di coltura praticata.**
- b) il livello di reddito.
- c) il tipo di coltura e il livello di reddito.

Il modello INB parte prima serve per dichiarare le caratteristiche di:

- a) un'unità immobiliare a destinazione ordinaria.
- b) **un intero fabbricato a destinazione ordinaria.**
- c) un intero fabbricato a destinazione speciale.

Gli elaborati grafici per l'accatastamento nel NCEU di un nuovo fabbricato sono:

- a) il tipo mappale, le planimetrie di ogni unità immobiliare e l'elaborato grafico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni.
- b) le planimetrie di ogni unità immobiliare e l'elaborato grafico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni.**
- c) il tipo mappale e l'elaborato grafico.

La valutazione di un fabbricato in base all'aspetto economico del costo si effettua in genere quando:

- a) non esiste un mercato attivo per fabbricati simili.**
- b) il fabbricato dovrà essere demolito.
- c) il fabbricato è stato edificato senza la concessione edilizia.

L'indice urbanistico di maggiore importanza per l'utilizzo economico di un'area edificabile è:

- a) il rapporto di copertura.
- b) la distanza dai fabbricati vicini.
- c) l'indice di fabbricabilità.**

La superficie virtuale di ogni unità immobiliare del condominio si ottiene:

- a) misurando la superficie a cui si applicano i coefficienti stabiliti per legge.
- b) misurando la superficie abitabile e non abitabile.
- c) misurando la superficie e stimando appositi coefficienti di differenziazione.**

Per il tipo di frazionamento l'elaborato grafico dello schema del rilievo riporta:

- a) le linee dividenti di una particella frazionata o il contorno di un fabbricato.
- b) i riferimenti alle letture strumentali eseguite.
- c) i collegamenti tra i punti generatori del rilievo e i punti fiduciari.**

Il catasto edilizio urbano è:

- a) geometrico, particellare a estimo diretto e indiretto, non probatorio.**
- b) geometrico, particellare a estimo indiretto, non probatorio.
- c) geometrico, particellare a estimo diretto, probatorio.