

## Estimo

### ESTIMO

- 1) Qual'e' la definizione piu' adatta per definire l'Estimo:  
  - A ☐ E' una disciplina che mediante lo studio dei criteri economici attribuisce un valore ai beni
  - B ☐ E' una disciplina che studia i metodi di stima dei beni economici
  - C ☒ E' una disciplina che studia i criteri e i metodi di stima dei beni economici
  - D ☐ E' un procedimento tramite il quale si puo' giudicare la convenienza di un investimento fondiario
  
- 2) Come viene distinto comunemente l'Estimo riferito ai beni immobili?  
  - A ☒ Estimo Rurale, Estimo Civile, Estimo Catastale
  - B ☐ Estimo Civile, Estimo Ambientale, Estimo Commerciale
  - C ☐ Estimo Catastale, Estimo Forestale, Estimo Commerciale
  - D ☐ Estimo Fondiario, Estimo Civile, Estimo Ambientale
  
- 3) Quali fra i seguenti, sono tutti metodi di stima?  
  - A ☐ Stima a vista, stima complementare, stima per capitalizzazione del reddito, stima per valori tipici
  - B ☒ Stima a vista, stima storica, stima per capitalizzazione del reddito, stima per valori tipici
  - C ☐ Stima sintetica, stima complementare, stima a costo di produzione
  - D ☐ Stima a vista, stima a costo di riproduzione, stima per capitalizzazione del reddito, stima per valori tipici
  
- 4) Quale tra questi valori, puo' essere attribuito ad un fondo rustico oggetto di compravendita?  
  - A ☒ Valore di capitalizzazione
  - B ☐ Valore di costo
  - C ☐ Valore di surrogazione
  - D ☐ Valore complementare
  
- 5) Il Consulente Tecnico d'Ufficio del giudice  
  - A ☒ è nominato dal giudice quale suo consulente e risponde ai quesiti che ad esso vengono posti con imparzialità
  - B ☐ è nominato dal giudice col compito di mediare tra le parti in causa prima che egli emetta una sentenza
  - C ☐ è nominato di comune accordo tra le parti quale consulente del giudice, nella convinzione che sia una persona assolutamente affidabile
  - D ☐ nessuna delle risposte precedenti
  
- 6) Quale tra le seguenti definizioni e' corretta per definire il valore di Surrogazione?  
  - A ☐ Valore di costo o di mercato di un bene con analoghe caratteristiche del bene oggetto di stima
  - B ☒ Valore di mercato o di costo di un bene con analoga utilita' e capace di sostituire un bene oggetto di stima
  - C ☐ Valore di mercato o di costo di un bene dello stesso tipo e costruito con lo stesso materiale del bene oggetto di stima
  - D ☐ Il valore di mercato di un bene uguale al bene oggetto di stima
  
- 7) Quale valore e' piu' adatto a esprimere la stima di un fabbricato rustico,

Estimo

non trasformabile, il cui mercato per tale tipologia e' inesistente?

- A ☐ Valore complementare
- B ☒ Valore di produzione o riproduzione
- C ☐ Valore di surrogazione
- D ☐ Valore di trasformazione

8) Che cosa significa, in Estimo, "Valore di Mercato" di un immobile?

- A ☐ Il prezzo medio risultante dalla valutazione eseguita con stime sintetiche e analitiche
- B ☐ Il prezzo piu' vantaggioso che sarebbe possibile realizzare sul mercato al momento della stima
- C ☒ Il piu' probabile prezzo che si potrebbe realizzare sul mercato, al momento della libera compravendita dell'immobile
- D ☐ Il prezzo che sicuramente si potra' realizzare per la vendita dell'immobile

9) Presso quale, tra questi uffici, si puo' riscontrare la presenza di diritti reali sull'immobile, al fine di una stima del valore dell'immobile?

- A ☐ La consultazione del Registro delle partite presso il Catasto
- B ☐ La verifica dell'esistenza di diritti reali presso l'Ufficio Sviluppo e Tutela dell'Ambiente
- C ☒ Una verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari
- D ☐ Una verifica presso l'Ufficio per il Territorio

10) Il "Valore ordinario" di un fondo puo' definirsi:

- A ☒ Il valore di mercato di un fondo in ordinarie condizioni e orientamento produttivo, condotto da un imprenditore agricolo ordinario
- B ☐ Il valore di mercato di un fondo di medie dimensioni, condotto da un coltivatore diretto e di normale destinazione produttiva
- C ☐ Il valore di mercato di un fondo di media redditivita' condotto in maniera ordinaria da un imprenditore agricolo di elevate capacita'
- D ☐ Il valore di mercato di un fondo di normale orientamento produttivo, utilizzato in modo ordinario e condotto con perizia da un imprenditore agricolo

11) Il valore del diritto dell'Usufruttuario si stima:

- A ☐ Scontando all'attualità il valore della nuda proprietà
- B ☒ Scontando all'attualità i redditi netti ottenibili per tutta la durata residua dell'usufrutto
- C ☐ Sommando i redditi netti ottenibili per tutta la durata residua dell'usufrutto
- D ☐ Sommando i redditi lordi ottenibili per tutta la durata residua dell'usufrutto

12) Il valore della Nuda Proprietà di un immobile gravato da Usufrutto si determina:

- A ☒ Scontando all'attualità il valore di mercato che l'immobile avrà al momento della scadenza dell'usufrutto
- B ☐ Determinando il valore del diritto dell'usufruttuario e sommandolo al valore futuro del fabbricato alla scadenza dell'usufrutto
- C ☐ Coincide col valore del diritto dell'usufruttuario
- D ☐ Nessuna delle risposte precedenti

Estimo

- 13) Beni esistenti che non abbiano mercato, senza capacità autonoma di produrre reddito sono valutabili tramite:
- A ☐ Valore di mercato
  - B ☒ Costo di riproduzione
  - C ☐ Costo di produzione
  - D ☐ Valore complementare
- 14) Quali fra queste caratteristiche, sono "estrinseche" e possono influire sulla valutazione di un fondo rustico?
- A ☐ Ubicazione, ordinamento produttivo, fertilita' del suolo
  - B ☒ Facilita' di collegamenti viari, Ubicazione, vicinanza a centri di trasformazione dei prodotti
  - C ☐ Giacitura del terreno, tessitura del suolo, fertilita' naturale, Ubicazione
  - D ☐ Dotazione di capitale agrario, Ubicazione, fertilita' del suolo
- 15) Quali, fra queste caratteristiche, sono "intrinseche" e possono influire sulla valutazione di un fondo rustico?
- A ☐ Ubicazione, vicinanza a centri di trasformazione dei prodotti, condizioni climatiche
  - B ☒ Giacitura del terreno, tessitura del suolo, fertilita' naturale, disponibilita' di acqua
  - C ☐ Dimensioni, condizioni climatiche, disponibilita' di servizi extraziendali
  - D ☐ Ubicazione, ordinamento produttivo, fertilita' del suolo
- 16) Un fondo rustico e' stimabile per comparazione se:
- A ☒ Sono stati accertati sul mercato locale un congruo numero di recenti compravendite di fondi rustici, di cui sono noti i prezzi
  - B ☐ Sono stati accertati sul mercato locale un congruo numero di recenti compravendite di fondi rustici, di cui sono noti i redditi fondiari
  - C ☐ Sono stati accertati sul mercato locale un congruo numero di recenti compravendite di immobili, di cui sono ben note le destinazioni produttive
  - D ☐ Sono stati accertati sul mercato locale un congruo numero di recenti compravendite di immobili, di cui sono ben note le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche
- 17) Quale fra questi parametri di stima, potrebbe essere impiegato nella valutazione di un fondo rustico, in alternativa alla superficie?
- A ☐ Il numero di capi allevati
  - B ☒ Il Beneficio Fondiario
  - C ☐ Reddito Agrario
  - D ☐ La Produzione Lorda Totale
- 18) Su quale presupposto si fonda la stima analitica di un fondo rustico?
- A ☐ Che il valore di un bene e' dato dallo sconto all'attualita' dei redditi netti e che un bene e' capace di produrre, determinati con analisi economica
  - B ☒ Che il valore attuale di un bene sia dato dalla capitalizzazione dei Benefici Fondiari costanti illimitati che un bene e' in grado di fornire in condizioni di ordinarieta'
  - C ☐ Che il valore attuale e' ottenibile dalla capitalizzazione del capitale fondiario

Estimo

- D [ ] Che il valore attuale di un bene sia dato dalla capitalizzazione dei redditi netti di un imprenditore, costanti e illimitati che un bene e' in grado di fornire di condizioni di ordinarieta'

19) In una stima analitica quale tra questi elementi aziendali viene capitalizzato?

- A [ ] Reddito agrario  
B [ ] Prodotto netto aziendale  
C [\*] Beneficio fondiario  
D [ ] Prodotto lordo totale

20) Che cosa si intende per giudizio di stima di un bene?

- A [\*] Un motivato parere sul valore di un bene espresso in moneta corrente  
B [ ] L'espressione da parte di un esperto di una grandezza economica  
C [ ] L'equivalente in moneta ricavabile della possibile vendita di un bene  
D [ ] Un parere legato alla conoscenza della redditività di un bene

21) Il Beneficio Fondiario, in un'azienda condotta da un imprenditore coltivatore diretto, con quale espressione si ottiene?

- A [ ] Dalla produzione lorda vendibile si sottraggono tutte le voci di costo meno il Reddito Agrario e quello Dominicale  
B [ ] Dalla produzione lorda vendibile si sottraggono tutte le voci di costo meno il compenso per l'uso del capitale agrario e gli interessi sui capitali di scorta  
C [\*] Dalla produzione lorda vendibile si sottraggono tutte le voci di costo meno il beneficio fondiario  
D [ ] Dalla produzione lorda vendibile si sottraggono tutte le voci di costo meno il compenso per il lavoro del coltivatore diretto e il beneficio fondiario

22) Il saggio di capitalizzazione puo' definirsi come:

- A [ ] Un valore che consente di comparare gli investimenti mobiliari e immobiliari  
B [ ] Un valore che moltiplicato per il Beneficio fondiario consente di calcolarne il valore  
C [\*] Il saggio medio di rendimento annuo di un bene immobile  
D [ ] Il valore che diviso per il Beneficio fondiario di un immobile consente di calcolarne il valore

23) Come si determina il tasso di capitalizzazione nella stima di un immobile?

- A [\*] Dal rapporto tra la sommatoria di Bf e valori di compravendita di fondi scelti come confronto  
B [ ] Dal rapporto tra la sommatoria dei valori di compravendita e Bf di fondi scelti come confronto  
C [ ] Paragonandolo al rendiemnto di attivita' finanziarie a breve termine  
D [ ] Dal rapporto tra la sommatoria di Bf e Produzioni nette Aziendali di fondi scelti come confronto

24) Un giudizio di stima deve essere:

- A [\*] Obiettivo, fondato su conoscenze tecniche e del mercato del bene e di previsione probabilistica  
B [ ] Obiettivo, fondato su conoscenze tecniche del bene e di previsione probabilistica

Estimo

- C [ ] Soggettivo, fondato su conoscenze tecniche e del mercato del bene e di previsione probabilistica  
D [ ] Soggettivo, fondato su conoscenze tecniche del bene e di previsione probabilistica
- 25) In una stima analitica di un fondo rustico, quali tra queste voci consigliano di correggere il saggio di capitalizzazione in diminuzione?
- A [\*] L'ubicazione in una zona favorevole alla commercializzazione dei prodotti aziendali  
B [ ] Fabbricati in difetto rispetto l'ordinaria necessita' aziendale  
C [ ] Fabbricati eccedenti l'ordinaria necessita' aziendale  
D [ ] La prossimita' alla raccolta dei prodotti coltivati
- 26) Quali tra le seguenti voci possono essere considerate "aggiunte" al valore ordinario di un fondo rustico?
- A [ ] Fabbricati eccedenti all'ordinarieta', servitu' passive  
B [ ] Scorte vive e scorte morte, vincolo archeologico  
C [ ] Capitale di scorta, mutuo ipotecario, anticipazioni colturali  
D [\*] Fabbricati eccedenti all'ordinarieta', frutti pendenti
- 27) Quali tra le seguenti voci possono essere considerate "detrazioni" al valore ordinario di un fondo rustico?
- A [ ] Fabbricati in difetto rispetto alle necessita', servitu' attive, frutti pendenti  
B [ ] Fabbricati in difetto rispetto alle necessita', servitu' passive, anticipazioni colturali  
C [ ] Capitale di scorta, mutuo ipotecario, anticipazioni colturali  
D [\*] Fabbricati in difetto rispetto alle necessita'
- 28) Un bene economico potrebbe avere più valori di stima?
- A [ ] No, le stime possono essere di diversa tipologia ma il valore è unico  
B [ ] Si, ma è un ipotesi valida solo per la stima dei diritti reali  
C [\*] Si, dipende dallo scopo pratico per cui è eseguita la stima  
D [ ] No, il valore di un bene è unico
- 29) In quale caso i fabbricati rurali sono oggetto di valutazione separata in una stima dell'azienda agricola?
- A [ ] Lo sono in ogni caso perche' si tratta di un valore aggiuntivo al valore del fondo  
B [ ] Non sono oggetto di valutazione separata perche' sono compresi nel valore complessivo dell'azienda agricola  
C [\*] Nel caso venissero espropriati per pubblica utilita' oppure se non sono piu' necessari alla ordinaria conduzione del fondo  
D [ ] Nel caso in cui si modifichi l'ordinamento colturale dell'azienda
- 30) Un fabbricato rurale, che non e' piu' necessario alla conduzione del fondo, qualora non sia utilizzabile in nessun altro modo si stima sulla base del:
- A [ ] Valore complementare  
B [\*] Valore di riproduzione tenendo conto dello stato in cui si trova  
C [ ] Valore di trasformazione  
D [ ] Valore a sito e cementi
- 31) Il valore di sopraelevazione puo' definirsi come:

### Estimo

- A ☐ Un particolare valore supplementare
- B ☐ Un particolare valore di riproduzione
- C ☒ Un particolare valore di trasformazione
- D ☐ Un particolare valore di capitalizzazione

32) In condizioni di ordinarietà, presupposto della stima per capitalizzazione del reddito, un imprenditore agricolo si suppone abbia un tornaconto uguale a:

- A ☒ Zero
- B ☐ 5% della PLV
- C ☐ 8% della PLV
- D ☐ 10% della PLV

33) La scelta dell'aspetto economico, da attribuire ad un bene economico oggetto di stima costituisce:

- A ☒ il criterio di stima del bene
- B ☐ il metodo di stima del bene
- C ☐ il procedimento di stima del bene
- D ☐ l'analisi tecnico-economica tramite la quale si stima il bene

34) Il valore di capitalizzazione è determinabile per quale tipo di beni?

- A ☐ Per i beni che possono fornire un reddito, da soli o in concorso con altri
- B ☐ Per i beni immateriali
- C ☒ Per tutti i beni che possono fornire un reddito autonomo determinabile con sicurezza
- D ☐ Per tutti i beni

35) Quale tra queste opzioni risponde alla scelta dell'aspetto economico che soddisfa all'aspetto pratico per cui si esegue la stima?

- A ☐ procedimento di stima
- B ☐ metodo di stima
- C ☒ criterio di stima
- D ☐ contenuto della stima

36) Il calcolo dell'avviamento col metodo Stoccarda ipotizza che:

- A ☐ Gli effetti dell'avviamento siano costanti e illimitati
- B ☐ Gli effetti dell'avviamento siano variabili ma illimitati
- C ☐ Gli effetti dell'avviamento siano percepibili dopo 3-4 anni
- D ☒ Gli effetti dell'avviamento siano percepibili nei primi 3-4 anni

37) Come si valuta il diritto dell'Usufruttuario quando abbia una durata definita nel tempo?

- A ☐ posticipando alla fine del periodo dell'usufrutto i redditi medi annui spettanti all'usufruttuario per tutta la durata del diritto
- B ☐ Scontando all'attualità i redditi netti medi annui spettanti all'usufruttuario per tutta la durata del diritto e detraendo da questo valore gli interessi sul capitale fondiario
- C ☒ Scontando all'attualità i redditi netti medi annui spettanti all'usufruttuario per tutta la durata del diritto
- D ☐ Posticipando alla fine del periodo dell'usufrutto i redditi medi annui spettanti all'usufruttuario per tutta la durata del diritto e detratte le quote fondiarie

Estimo

- 38) Il valore della "Nuda Proprietà", in un fondo gravato da usufrutto, si stima:
- A ☐ Eseguendo la differenza tra valore di mercato dell'immobile e valore dell'usufrutto
  - B ☐ Posticipando il valore attuale del bene al termine dell'usufrutto
  - C ☐ Sottraendo il valore di mercato del bene libero da usufrutto a quello della nuda proprietà gravata da tale diritto
  - D ☒ Scontando all'attualità, il valore di mercato della nuda proprietà, al termine dell'usufrutto
- 39) Il saggio di capitalizzazione per i beni immobili è di solito inferiore al tasso d'interesse finanziario percepibile dagli investimenti mobiliari, per quale tra queste ragioni?
- A ☐ perchè l'interesse preteso dall'investitore è tanto più alto quanto minore è la rischiosità dell'investimento
  - B ☐ perchè i due tipi di investimento si rivolgono a investitori diversi
  - C ☐ perchè l'investimento immobiliare è considerato meno sicuro e più rischioso dell'investimento mobiliare
  - D ☒ perchè l'investimento immobiliare è considerato più sicuro nel lungo periodo e a basso rischio rispetto all'investimento mobiliare
- 40) Un bene con Bf di Euro 10.000 che viene capitalizzato ad un saggio del 2%, produce un valore di mercato di Euro:
- A ☐ 5.000
  - B ☐ 50.000
  - C ☒ 500.000
  - D ☐ 20.000
- 41) Ad un edificio storico, sottoposto a vincolo dalla Soprintendenza, è applicabile un valore di mercato?
- A ☐ Sì, come qualunque altro bene economico
  - B ☒ No, perchè non ha mercato essendo unico
  - C ☐ Sì, basta conoscere la sua possibile destinazione futura
  - D ☐ Sì, è stimabile solo attraverso il valore di riproduzione
- 42) L'indennità per fondo agricolo, che viene espropriato per costruire una strada che lo dividerà in due corpi, si ottiene:
- A ☐ Applicando il valore agricolo medio alla superficie di terreno espropriato
  - B ☒ Dalla differenza tra il valore del fondo prima dell'espropriazione e il valore dello stesso fondo dopo l'espropriazione
  - C ☐ Dalla differenza tra il valore della parte residua e quello della parte espropriata
  - D ☐ Dalla differenza tra il valore della parte espropriata e quello della parte residua
- 43) In un fabbricato danneggiato (p.e. da un incendio) la parte danneggiata si stima sulla base del valore di:
- A ☐ Trasformazione
  - B ☒ Riproduzione
  - C ☐ Sito e cementi
  - D ☐ Mercato

Estimo

- 44) Un immobile sul quale sia possibile la sopraelevazione si stima in base al valore di:
- A ☐ Mercato
  - B ☐ Capitalizzazione
  - C ☒ Trasformazione
  - D ☐ Costruzione
- 45) Un fabbricato con una particolare destinazione (es. una scuola) per il quale non esiste un mercato di riferimento: secondo quale criterio di valutazione potrebbe essere stimato?
- A ☐ Sulla base del valore complementare
  - B ☒ Sulla base del costo di produzione deprezzato della vetusta'
  - C ☐ Sulla base del valore di capitalizzazione
  - D ☐ Sulla base del costo di produzione a nuovo
- 46) Un fabbricato fatiscente, destinato alla demolizione, costruito su un'area che sarà riutilizzata per la costruzione di un nuovo fabbricato, se viene stimato ora, avrà un valore di stima:
- A ☐ Che risulta pari al valore di mercato dell'area sul quale è costruito
  - B ☒ Pari al valore di trasformazione dell'area diminuito delle spese per la demolizione del fabbricato e aumentato dagli eventuali ricavi per la vendita dei materiali di recupero
  - C ☐ Pari al valore di mercato del nuovo fabbricato diminuito delle spese per la demolizione del vecchio fabbricato ora esistente e aumentato dagli eventuali ricavi per la vendita dei materiali di recupero
  - D ☐ Pari al valore di mercato del nuovo fabbricato aumentato delle spese per la demolizione del vecchio fabbricato ora esistente
- 47) Quali tra le seguenti sono condizioni estrinseche che possono influire sul valore di un fabbricato di civile abitazione:
- A ☐ Efficienza degli impianti, ottima progettazione degli spazi
  - B ☐ Conservazione e manutenzione, dotazione di parcheggi e di servizi per la persona
  - C ☒ Presenza di servizi, contesto sociale, presenza di aree verdi
  - D ☐ Presenza di servizi, contesto sociale, presenza di aree verdi, ottima qualità dei materiali impiegati nella costruzione
- 48) Quali tra le seguenti sono condizioni estrinseche che possono influire sul valore di un fabbricato a destinazione commerciale?
- A ☐ Progettazione strutturale e degli spazi interni ottimale, collocazione ottimale rispetto ai collocamenti viari
  - B ☐ Ubicazione, stato di manutenzione, collocazione adeguata in merito ai collegamenti
  - C ☐ Ubicazione, parcheggio adeguato, collocazione adeguata in merito ai collegamenti, ottima qualità della disposizione degli spazi interni
  - D ☒ Ubicazione, parcheggio adeguato, collocazione ottimale rispetto ai collegamenti viari
- 49) Quali sono i più diffusi parametri tecnici ed economici usati per determinare il valore di mercato di un fabbricato per via sintetica?
- A ☐ Metro quadrato e reddito fondiario
  - B ☒ Metro quadrato e canone di locazione
  - C ☐ Metro cubo e reddito imponibile catastale



D ☐ Numero dei posti letto e beneficio fondiario

50) Quale tra questi parametri, usati in una stima sintetica è un parametro economico?

- A ☐ Metro quadrato
- B ☒ Canone d'affitto
- C ☐ Numero dei posti letto
- D ☐ Il metro cubo

51) Quale tra questi parametri, usati in una stima sintetica è un parametro tecnico?

- A ☐ Imponibile catastale
- B ☐ Canone d'affitto
- C ☐ Beneficio fondiario
- D ☒ Il metro cubo

52) Nella ricerca del valore medio a metro quadro, da applicare in una stima sintetica, come si determina il valore di tale parametro tecnico?

- A ☐ Si fa la media aritmetica della somma delle superfici degli immobili indagati, per la sommatoria dei valori di mercato degli immobili stessi
- B ☐ Si fa la media ponderata della somma delle superfici degli immobili indagati, per la sommatoria dei valori di mercato degli immobili
- C ☒ Si fa la media aritmetica dividendo la somma dei valori di mercato degli immobili, per la somma delle superfici degli immobili stessi
- D ☐ Nessuna delle risposte precedenti

53) Quale tra le seguenti definizioni meglio rappresenta il concetto di ordinarietà?

- A ☒ Quello di maggior frequenza di una situazione che si osserva
- B ☐ Quello di media dei valori riscontrati
- C ☐ Quello di media ponderata dei valori riscontrati
- D ☐ Tutte le risposte precedenti

54) L'ubicazione, la salubrità del luogo, il tono sociale della zona, sono:

- A ☒ Condizioni estrinseche
- B ☐ Condizioni intrinseche
- C ☐ Condizioni giuridiche
- D ☐ Caratteristiche di ordinarietà

55) La giacitura, l'esposizione per un fondo rustico sono caratteristiche:

- A ☐ estrinseche
- B ☒ intrinseche
- C ☐ giuridiche
- D ☐ di ordinarietà

56) Le caratteristiche di straordinarietà rilevabili in un immobile oggetto di stima, ognuna delle quali valutabili, vengono computate, nella determinazione del valore reale, come:

- A ☐ In aggiunta al valore ordinario
- B ☒ Aggiunte e detrazioni al valore ordinario
- C ☐ In diminuzione al valore ordinario

D ☐ Come percentuale sul valore ordinario

57) Quale sequenza rappresenta i vari passaggi nella determinazione di un valore di mercato di un immobile?

- A ☒ Indagine di mercato, scelta del parametro di stima, determinazione del valore ordinario, determinazione del valore reale
- B ☐ Indagine di mercato, scelta del parametro di stima, determinazione del valore reale, determinazione del valore ordinario
- C ☐ Scelta del parametro di stima, indagine di mercato, determinazione del valore ordinario, determinazione del valore reale
- D ☐ Scelta del parametro di stima, indagine di mercato, determinazione del valore reale, determinazione del valore ordinario

58) Come si determina il beneficio fondiario al fine di una stima analitica per un immobile affittato?

- A ☐ Dal reddito padronale lordo si detraggono: quote di reintegrazione, manutenzione, assicurazione, imposte e tasse di parte padronale
- B ☐ Dal reddito padronale lordo si detraggono: imposte e tasse di parte padronale, spese per amministrazioni e servizi e sfritto e inesigibilità
- C ☒ Dal reddito padronale lordo si detraggono: quote di reintegrazione, manutenzione, assicurazione, imposte e tasse di parte padronale, spese per amministrazione e servizi e sfritto e inesigibilità
- D ☐ Nessuna delle risposte precedenti

59) La vetustà, per un fabbricato rappresenta:

- A ☐ Il deterioramento strutturale del fabbricato espresso in funzione della sua vita residua
- B ☐ La perdita di valore del fabbricato, calcolato sul valore di mercato attuale
- C ☒ La perdita di valore del fabbricato, calcolata sul suo valore a nuovo
- D ☐ La perdita di valore delle parti strutturali

60) In un fabbricato a destinazione abitativa quali sono, tra le seguenti, le aggiunte da apportare al valore ordinario?

- A ☐ Ubicazione in zona signorile, aree verdi a disposizione
- B ☒ Redditi transitori superiori all'ordinario, dotazioni di pregio non asportabili dall'immobile
- C ☐ Diritto di usufrutto a favore di terzi, ratei di mutuo fondiario gravante sull'immobile
- D ☐ Spese di manutenzione urgenti e straordinaria, diritto di usufrutto a favore di terzi

61) Quali tra queste rappresentano detrazioni certamente quantificabili al valore ordinario per un fabbricato di civile abitazione?

- A ☐ Scomodità nei collegamenti urbani, ubicazione in zona degradata
- B ☐ Mancanza di parcheggio e rifiniture interne di mediocre fattura
- C ☒ Diritto di usufrutto, gravanti di mutuo fondiario, spese per il rifacimento della pavimentazione del soggiorno
- D ☐ Ubicazione in zona degradata, esposizione a nord

## Estimo

- 62) Come può essere, di norma, stimata un'area edificabile?
- A ☐ Con una stima a vista attribuendole il valore complementare
  - B ☒ Per comparazione o mediante valore di trasformazione
  - C ☐ Con stima analitica mediante l'impiego dell'indice di edificabilità
  - D ☐ Mediante computo metrico estimativo
- 63) In una zona priva di mercato per le aree edificabili, quale criterio di stima maggiormente idoneo alla sua valutazione?
- A ☐ Valore di costo
  - B ☐ Valore di capitalizzazione
  - C ☒ Valore di trasformazione
  - D ☐ Valore complementare
- 64) Quali delle seguenti caratteristiche si possono definire intrinseche per un'area edificabile?
- A ☐ La vicinanza a scuole, la destinazione dell'uso della zona, la distanza dal centro città
  - B ☒ La superficie e la forma dell'area, lo sviluppo sul fronte strada, l'indice di edificabilità e la composizione del suolo
  - C ☐ La vicinanza a parchi e giardini, la vicinanza a scuole, la destinazione d'uso della zona, la distanza dal centro città
  - D ☐ La superficie, la destinazione d'uso della zona, la vicinanza al centro città
- 65) L'annata agraria inizia a:
- A ☐ gennaio
  - B ☐ marzo
  - C ☐ settembre
  - D ☒ novembre
- 66) Un fabbricato, espropriato parzialmente a causa di pubblica utilità sarà indennizzato sulla base del valore:
- A ☐ Di trasformazione della parte residuale
  - B ☐ Del costo di ricostruzione della parte espropriata
  - C ☒ Alla differenza tra il valore ante esproprio e quello della parte residuale dopo l'esproprio
  - D ☐ In base al valore di surrogazione della parte espropriata
- 67) Tra questi valori economici, in Estimo, quale non esiste?
- A ☐ Valore di surrogazione
  - B ☐ Valore complementare
  - C ☒ Valore supplementare
  - D ☐ Valore di produzione
- 68) Quale di queste voci di costo non sono pertinenti nella determinazione del costo di produzione di un fabbricato?
- A ☐ Stipendi
  - B ☐ Salari
  - C ☐ Quote di ammortamento
  - D ☒ Imposte sul reddito

## Estimo

- 69) Il valore complementare di un bene:
- A [ ] è la differenza tra il suo valore attuale di mercato e il suo valore di riproduzione
  - B [\*] è la differenza tra il valore attuale del bene intero e il valore della sua parte residua
  - C [ ] è la somma tra il valore di mercato del bene attuale e quello della sua parte residua
  - D [ ] è la differenza tra il suo valore attuale di mercato e il valore di costo della parte residua
- 70) Quale di questi metodi estimativi si possono definire in via analitica?
- A [ ] Stima storica
  - B [ ] Stima per comparazione
  - C [ ] Stima a corpo
  - D [\*] Stima per capitalizzazione
- 71) Quale espressione esprime meglio il concetto di Saggio di Capitalizzazione?
- A [ ] Coefficiente che, moltiplicato per il beneficio fondiario di un fondo, consente di determinarne il valore
  - B [\*] Rapporto tra sommatoria di redditi e sommatoria di valori di mercato di fondi simili a quello da stimare
  - C [ ] Coefficiente per aggiornare gli imponibili catastali
  - D [ ] Dato che permette di confrontare il valore di una serie di fondi
- 72) E' sempre possibile stimare un bene col valore di trasformazione?
- A [ ] Sì, sempre
  - B [ ] Sì, purchè sia economicamente conveniente
  - C [ ] Sì, se tecnicamente è possibile attuare la trasformazione ed è economicamente conveniente
  - D [\*] Sì, se tecnicamente è possibile attuare la trasformazione, è economicamente conveniente e legalmente consentito attuare la trasformazione
- 73) Il valore di trasformazione di un bene:
- A [ ] è la somma tra il suo valore di mercato e il suo costo di produzione
  - B [ ] è la differenza tra il suo valore dopo la trasformazione e il suo valore complementare
  - C [ ] è la differenza tra il suo valore attuale di mercato e il valore di mercato dopo la sua trasformazione
  - D [\*] è la differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e il valore di costo per la sua trasformazione
- 74) In Estimo il valore di trasformazione di un bene:
- A [\*] è una differenza tra due valori economici a lui attribuibili
  - B [ ] è la somma di due valori a lui attribuibili
  - C [ ] equivale al valore di mercato del bene nelle sue condizioni attuali
  - D [ ] è sinonimo di valore complementare del bene
- 75) Quali tra queste voci può dirsi una detrazione al "valore normale" nella stima di un'azienda?

Estimo

- A ☒ Un mutuo ipotecario
- B ☐ La lontananza al mercato frutticolo/orticolo
- C ☐ Una produzione lorda vendibile eccezionale nell'ultimo anno di lavoro
- D ☐ I prodotti del fondo usati dal produttore per il suo uso familiare

76) Quale tra i seguenti elementi puo' incidere nella scelta del saggio di capitalizzazione in una stima di un'azienda agraria?

- A ☐ La presenza di una normale dotazione di scorte morte
- B ☒ L'essere in un unico corpo o in appezzamenti separati
- C ☐ Essere condotto da un imprenditore ordinario
- D ☐ Avere i fabbricati in difetto rispetto all'ordinarieta'

77) Il costo di riproduzione di un bene:

- A ☐ è la somma delle voci di spesa sostenute per produrre un bene che è già esistito
- B ☐ è la somma delle voci di spesa necessarie per produrre un bene non esistente
- C ☐ è la somma delle voci di spesa sostenute per produrre un bene esistente
- D ☒ è la somma delle voci di spesa necessarie per produrre o riprodurre un bene esistente o già esistito

78) Quale tra i seguenti elementi puo' aumentare il saggio di capitalizzazione in una stima di fabbricato civile?

- A ☐ L'entita' del Canone di affitto
- B ☒ Il degrado in cui versa la zona in cui e' ubicato il fabbricato
- C ☐ La buona qualita' delle finiture dell'immobile
- D ☐ Irregolarita' edilizie

79) Quali dei seguenti elementi puo' incidere sull'aumento del saggio di capitalizzazione di un'azienda agraria?

- A ☐ L'esistenza di cospicui crediti
- B ☒ Un ordinamento produttivo aziendale non ordinario
- C ☐ La completa assicurazione dei beni immobili
- D ☐ La mancanza di mutui ipotecari

80) Quali dei seguenti elementi puo' incidere in diminuzione del saggio di capitalizzazione di un'azienda agraria

- A ☐ Fabbricati ex rurali accatastati ora come fabbricati civili
- B ☐ Scorte eccedenti all'ordinarieta'
- C ☐ Crediti inesegibili
- D ☒ La vicinanza ai centri di conferimento della produzione

81) Quale valore estimativo esprime meglio la sopraelevazione di un immobile?

- A ☐ Valore di mercato
- B ☐ Valore di capitalizzazione
- C ☒ Valore di trasformazione
- D ☐ Valore di surrogazione

82) Per quali beni è ipotizzabile la stima per capitalizzazione?

- A ☒ Per tutti i beni in grado di fornire un reddito autonomo quantificabile

Estimo

- B ☐ Solo per i beni materiali
- C ☐ Solo per i diritti
- D ☐ Solo per i beni immobili

83) Dovendo esprimere una valutazione per un bene oggetto di compravendita quale valore e' da usarsi?

- A ☐ Valore di costo
- B ☒ Valore di mercato
- C ☐ Valore complementare
- D ☐ Valore di trasformazione

84) Il valore di capitalizzazione di un bene può definirsi:

- A ☐ come la somma attuale dei suoi redditi passati in condizioni di ordinarietà
- B ☐ come la somma attuale dei suoi redditi passati
- C ☐ come lo sconto all'attualità dei suoi redditi futuri
- D ☒ come lo sconto all'attualità dei suoi redditi futuri in condizioni di ordinarietà

85) Col valore di trasformazione di un fabbricato si può esprimere:

- A ☐ Una valutazione sull'opportunità di un investimento finanziario
- B ☐ Una valutazione dell'immobile dopo una espropriazione parziale
- C ☒ La convenienza a modificare un fabbricato rispetto ai costi che si sostengono per la modifica
- D ☐ Una valutazione come analisi preventiva dell'onerosità dell'investimento

86) Il valore di trasformazione si determina:

- A ☐ Per differenza tra due valori di costo un bene
- B ☐ Tra valore di mercato e il valore di surrogazione di un bene
- C ☒ Tra un valore di mercato e un valore di costo di un bene
- D ☐ Tra un valore complementare e un valore di costo di un bene

87) Il valore complementare si determina come differenza tra:

- A ☐ Il valore di costo e quello di mercato di un bene
- B ☐ Il valore di mercato e quello di trasformazione di un bene
- C ☐ Il valore di surrogazione e quello di mercato di un bene
- D ☒ Due valori di mercato

88) Il metodo di stima e':

- A ☐ L'individuazione dell'aspetto economico che meglio si presta a rispondere al quesito estimativo
- B ☐ La sequenza operativa con la quale si giunge alla formulazione del valore
- C ☒ Un processo logico con il quale l'estimatore giunge alla formulazione del giudizio di stima, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri simili
- D ☐ Un procedimento tecnico-economico per esprimere la redditività di un bene

89) Quali di questi parametri di stima e' un parametro economico?

- A ☒ Il Reddito padronale netto
- B ☐ Numero dei posti letto
- C ☐ Peso

D ☐ La superficie

90) Quale di questi parametri di stima è un parametro fisico?

- A ☐ Canone di affitto
- B ☐ Reddito Agrario
- C ☒ Il metro cubo edificabile
- D ☐ La produzione lorda vendibile

91) Nella stima dei fabbricati civili quale di questi valori è poco usato?

- A ☐ Valore di riproduzione
- B ☐ Valore complementare
- C ☒ Valore di surrogazione
- D ☐ Valore di capitalizzazione

92) Tra le seguenti caratteristiche di un fabbricato civile quale può definirsi "intrinseca":

- A ☐ Il tono sociale della zona
- B ☐ La presenza di servizi adeguati all'insediamento delle famiglie
- C ☐ Comode vie di comunicazione
- D ☒ La qualità dei materiali usati per la costruzione

93) Una delle seguenti caratteristiche può essere usata come parametro di stima comparativa per le aree fabbricabili:

- A ☐ L'altezza del fabbricato
- B ☐ La tipologia catastale del fabbricato
- C ☒ L'indice di edificabilità
- D ☐ L'indice di copertura dell'area edificabile

94) Quale di questi aspetti economici di un bene non è adatto alla stima dei fondi rustici?

- A ☐ Valore complementare
- B ☐ Valore di trasformazione
- C ☐ Valore di mercato
- D ☒ Valore di produzione

95) Il valore di mercato di un bene economico è sempre stimabile:

- A ☐ sì, ma solo se si tratta di bene immobile
- B ☐ no, perché è applicabile solo ai beni mobili
- C ☒ sì, purché il mercato di quel bene sia attivo e i prezzi conosciuti
- D ☐ sì, purché il mercato immobiliare sia attivo e i prezzi conosciuti

96) Nella stima di un fondo rustico, i frutti pendenti:

- A ☐ Costituiscono una detrazione al valore ordinario
- B ☒ Costituiscono un'aggiunta al valore ordinario
- C ☐ Non sono considerati
- D ☐ Sono una voce già compresa nel capitale fondiario

97) Qual è la differenza tra prezzo di mercato e valore di stima di un bene?

- A ☒ Il prezzo di mercato è un dato rilevabile, il valore di stima è il giudizio del più probabile valore che può assumere un bene sul

Estimo

- mercato
- B [ ] Il prezzo di mercato è il costo di un bene, il valore di stima è un giudizio di merito del bene
- C [ ] Sono due definizioni sostanzialmente analoghe
- D [ ] Il prezzo di mercato è un dato incerto, il valore di stima è un dato certo

98) Quale tra i seguenti aspetti economici è più adatto ad esprimere il valore di un'area edificabile?

- A [\*] valore di mercato
- B [ ] valore di capitalizzazione
- C [ ] valore di surrogazione
- D [ ] valore di trasformazione

99) Non potendo valutare direttamente un'area fabbricabile per mancanza di elementi di confronto le si potrà attribuire:

- A [ ] il valore complementare
- B [\*] il valore di trasformazione
- C [ ] il valore di capitalizzazione
- D [ ] il valore di riproduzione del fabbricato

100) La cubatura edificabile su un lotto di terreno è calcolabile:

- A [ ] moltiplicando la superficie del lotto per l'indice di copertura fondiaria
- B [ ] moltiplicando la superficie del lotto per il rapporto di copertura
- C [\*] moltiplicando la superficie del lotto per l'indice di edificabilità
- D [ ] moltiplicando l'altezza massima ammessa per l'indice di copertura e per l'indice di edificabilità

101) A volte dopo una lottizzazione rimangono delle superfici non idonee all'edificazione dette reliquati: se fossero idonei ad essere uniti ad una proprietà confinante edificabile o edificata con quale criterio si potrà fare la stima del loro valore?

- A [ ] per capitalizzazione del reddito
- B [ ] a valore di mercato
- C [ ] a valore di trasformazione
- D [\*] a valore complementare

102) La stima a sito e cementi di un fabbricato:

- A [ ] Si adotta se la vetustà è tale da consigliare il recupero dei materiali di demolizione
- B [ ] Si adotta sempre quando un fabbricato non è nuovo
- C [\*] Si adotta quando il fabbricato è vecchio e si desidera recuperare soprattutto il sito
- D [ ] Si adotta se non vi sono termini di confronto

103) In caso di espropriazione di un terreno agricolo il risarcimento:

- A [ ] è calcolato sulla base del valore di mercato
- B [ ] è calcolato sulla base della media tra il valore di mercato e 10 redditi imponibili catastali
- C [ ] è calcolato sulla base dell'imponibile catastale moltiplicato 100
- D [\*] è calcolato sulla base del valore agricolo medio determinato da una Commissione Provinciale



Estimo

- 104) Gli aspetti economici che possono essere oggetto di stima sono i seguenti:
- A [ ] Valore di mercato, di capitalizzazione dei redditi, di costo, di acquisto, di trasformazione, complementare
  - B [ ] Valore di mercato, di capitalizzazione dei redditi, di acquisto, di trasformazione, di surrogazione, complementare
  - C [ ] Valore di mercato, di capitalizzazione dei redditi, di costo, di acquisto, di surrogazione, complementare
  - D [\*] Valore di mercato, di capitalizzazione dei redditi, di costo, di trasformazione, di surrogazione, complementare
- 105) Tra tutti gli aspetti economici uno è quello in grado di dare una misura del contenuto economico del diritto di proprietà:
- A [\*] valore di mercato
  - B [ ] valore di trasformazione
  - C [ ] valore di capitalizzazione dei redditi
  - D [ ] valore di costo
- 106) Affinchè possa essere stimato un bene in base all'aspetto economico del valore di mercato è necessario che:
- A [\*] esista un mercato di beni simili, che siano noti i prezzi pagati in un arco temporale ristretto
  - B [ ] esista un mercato di beni simili e che siano noti i prezzi pagati
  - C [ ] esista un mercato di beni simili, che siano noti i prezzi pagati in un arco temporale ristretto
  - D [ ] semplicemente esista un mercato di beni simili a quello da stimare
- 107) Indica quali tra i prezzi citati non sono utilizzabili a fini comparativi nel procedimento di stima sintetico:
- A [ ] prezzi all'ingrosso
  - B [ ] prezzi al minuto
  - C [ ] prezzi di vendita o d'acquisto all'azienda
  - D [\*] prezzi medi istat di uno stesso bene in anni diversi
- 108) La determinazione del valore di capitalizzazione di un bene è calcolabile a condizione che:
- A [ ] il bene fornisca redditi futuri prevedibili
  - B [\*] il bene fornisca redditi futuri prevedibili, determinabili nel loro ammontare netto e si possa accertare il saggio di capitalizzazione
  - C [ ] il bene fornisca redditi futuri anche se non prevedibili, e si possa accertare il saggio di capitalizzazione
  - D [ ] il bene fornisca redditi futuri prevedibili al lordo delle imposte, sia noto il saggio di capitalizzazione
- 109) Quale di queste definizioni è esaustiva del significato di valore di costo di produzione:
- A [ ] la più probabile somma delle spese che a giudizio del perito un imprenditore puro dovrebbe sostenere per produrre un bene non ancora esistente
  - B [ ] la più probabile somma delle spese che a giudizio del perito un imprenditore puro, al momento della stima dovrebbe sostenere per riprodurre un bene già esistente o già esistito
  - C [\*] la più probabile somma delle spese che a giudizio del perito un imprenditore puro al momento della stima dovrebbe sostenere per produrre un bene non ancora esistente

Estimo

- D [ ] la più probabile somma delle spese che a giudizio del perito un imprenditore concreto al momento della stima dovrebbe sostenere per produrre un bene non ancora esistente

110) Quale di queste definizioni è esaustiva del significato di valore di costo di riproduzione:

- A [ ] la più probabile somma delle spese che a giudizio del perito un imprenditore puro dovrebbe sostenere per produrre un bene non ancora esistente  
B [\*] la più probabile somma delle spese che a giudizio del perito un imprenditore puro, al momento della stima dovrebbe sostenere per riprodurre un bene già esistente o già esistito  
C [ ] la più probabile somma delle spese che a giudizio del perito un imprenditore puro al momento della stima dovrebbe sostenere per produrre un bene non ancora esistente  
D [ ] la più probabile somma delle spese che a giudizio del perito un imprenditore concreto al momento della stima dovrebbe sostenere per produrre un bene non ancora esistente

111) Nella determinazione del valore di costo di produzione non è necessario procedere alla determinazione:

- A [ ] dei costi congiunti  
B [ ] dei costi connessi  
C [ ] dei costi indiretti  
D [\*] della vetustà

112) Il valore di costo di riproduzione è frequente nel caso di:

- A [ ] stime ereditarie  
B [ ] stime per espropriazioni  
C [\*] stima dei danni da incendio  
D [ ] stima dei redditi netti da capitalizzare

113) Quale tra queste definizioni è più esaustiva del significato di valore di trasformazione:

- A [\*] Il più probabile valore attribuibile ad un bene in vista della sua trasformazione in un altro bene  
B [ ] Il più probabile valore di mercato di un bene trasformato  
C [ ] il più probabile valore espresso come sommatoria di tutte le spese necessarie per trasformare un bene  
D [ ] il più probabile valore di costo di tutti i fattori della produzione utilizzati per la trasformazione di un bene in un altro bene

114) Il valore di surrogazione è

- A [ ] Valore di mercato di un bene sostituibile da altri  
B [ ] Valore di mercato, di beni simili tra loro  
C [\*] Valore di mercato di un bene succedaneo a quello oggetto di stima  
D [ ] Valore di mercato di beni identici per forma dimensione e funzione

115) In quali dei seguenti ambiti è utilizzato con maggior frequenza il valore complementare di un bene?

- A [ ] Stime ereditarie  
B [ ] Stime per la determinazione delle tabelle millesimali

Estimo

- C [ ] Stime per la compravendita di immobili storici  
D [\*] Stime per danni e per espropri

116) Quale presupposto teorico tra quelli citati può far coincidere il valore di costo al valore di mercato?

- A [ ] La condizione che i costi siano tutti espliciti e quindi facilmente stimabili  
B [ ] L'esistenza di un mercato di libera concorrenza  
C [\*] L'esistenza di un mercato di libera concorrenza perfetta  
D [ ] L'assenza di un mercato del bene oggetto di compravendita

117) Il metodo in campo estimativo:

- A [ ] sono tanti quanti gli aspetti del valore che si possono investigare  
B [ ] sono due: sintetico o analitico  
C [ ] è deciso e posto in essere dall'estimatore ed è quindi soggettivo  
D [\*] è unico consiste nel confronto del bene da stimare con altri simili dei quali siano noti i prezzi di mercato o i costi di produzione

118) Quale tra queste definizioni è quella che esprime compiutamente il significato del Metodo Estimativo

- A [ ] Il metodo estimativo è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri simili  
B [ ] Il metodo estimativo è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri simili dei quali siano noti i prezzi di mercato  
C [ ] Il metodo estimativo è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri simili dei quali siano noti i prezzi di mercato, i costi di produzione i prezzi di trasformazione e complementari  
D [\*] Il metodo estimativo è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri simili dei quali siano noti i prezzi di mercato o i costi di produzione

119) Fra prezzi e parametri non esiste una vera proporzionalità ma questa può essere assunta come ipotesi estimativa se:

- A [ ] I beni messi a confronto differiscono solo per la misura del parametro  
B [\*] I beni messi a confronto differiscono solo per la misura del parametro e le misure parametriche sono comprese in un intervallo ristretto  
C [ ] I beni messi a confronto differiscono solo per la misura del parametro e le misure parametriche sono comprese in un intervallo abbastanza ampio  
D [ ] I beni messi a confronto differiscono per diversi parametri e le misure parametriche sono comprese in un intervallo ampio

120) S v è il valore di stima p il parametro di stima SP la sommatoria dei prezzi ed Sp la sommatoria dei parametri quale tra le seguenti formule esprime correttamente il METODO DI STIMA:

- A [ ]  $px:Vx = SP:Sp$   
B [ ]  $Vx:SP = px:Sp$   
C [\*]  $Vx:px = SP:Sp$   
D [ ]  $Vx:Sp = SP:px$

Estimo

121) Quali di queste categorie di caratteristiche più propriamente sono in grado di determinare il valore di un bene

- A ☐ caratteristiche intrinseche, caratteristiche estrinseche, caratteristiche fisiche, caratteristiche giuridiche
- B ☐ caratteristiche soggettive, caratteristiche oggettive
- C ☐ caratteristiche costitutive, caratteristiche attuali, caratteristiche future
- D ☒ caratteristiche intrinseche, caratteristiche estrinseche, caratteristiche giuridiche

122) Il parametro di stima può essere

- A ☒ di natura sia tecnica (es. superficie o volume di un fabbricato) che economica (es. reddito percepibile)
- B ☐ solo di natura tecnica (es. superficie o volume di un fabbricato)
- C ☐ solo di natura economica (es. reddito percepibile)
- D ☐ di natura tecnico-economico (es. reddito percepibile per unità di superficie)

123) Molti degli assunti e delle leggi dell'estimo sono basati sul concetto di ordinarietà che possiamo ben definire così:

- A ☒ esso corrisponde al concetto di normalità statistica: situazione che si presenta con la massima frequenza e ha la maggiore probabilità di ripresentarsi in futuro
- B ☐ corrisponde a quello della media aritmetica: situazione che mediamente può presentarsi
- C ☐ corrisponde a quella condizione che esclude valori troppo alti o troppo bassi
- D ☐ corrisponde alla condizione che ordinariamente possiamo riscontrare in un mercato

124) I fabbricati rurali sono per definizione:

- A ☒ quelli al servizio di fondi rustici
- B ☐ quelli ricompresi in un comprensorio non edificabile
- C ☐ quelli ricompresi in una zona che il PRG riconosce come zona agricola
- D ☐ quelli destinati a dimora di imprenditori agricoli o persone addette all'attività agricola

125) Il mercato immobiliare urbano è caratterizzato da:

- A ☐ un mercato di libera concorrenza perfetta con offerta rigida
- B ☐ un mercato di oligopolio con offerta e domanda rigida
- C ☒ un mercato di monopolio unilaterale con offerta e domanda rigida
- D ☐ un mercato di libera concorrenza imperfetta con offerta e domanda elastica

126) La locazione degli immobili ad uso abitativo è oggi normata dalle seguenti leggi:

- A ☐ legge n. 431 del 1998 e DPR 327 del 2001
- B ☒ legge n. 431 del 1998 (legge Zagatti) integrata dal D.M del 30/12/2002
- C ☐ legge 432 del 1998
- D ☐ D.M. del 30/12/2002

127) La legge n. 431 del 1998 riguarda:

- A ☐ tutte le abitazioni di proprietà privata

# Estimo

- B [ ] tutte le abitazioni di proprietà privata e quelle costruite con finanziamenti pubblici
- C [\*] tutte le abitazioni di proprietà privata ad eccezione di quelle delle categorie catastali A/1 A/8 e A/9
- D [ ] tutte le abitazioni di proprietà privata ad eccezione di quelle delle categorie catastali A/1 A/8 e A/9 di quelli locati esclusivamente per finalità turistiche e degli immobili vincolati di interesse artistico o storico

128) Nei Comuni capoluogo di provincia e in altri ad alta densità abitativa sono previsti

- A [\*] due tipi di contratto a scelta del proprietario detti "libero" e "convenzionato"
- B [ ] un solo tipo di contratto detto "convenzionato"
- C [ ] due tipi di contratto a scelta dell'inquilino detti "libero" e "convenzionato"
- D [ ] nessuna tipologia di contratto preimpostato in quanto ogni Comune ha facoltà di scegliere le tipologie più opportune

129) Nella tipologia di contratto "concordato" generalmente

- A [ ] la durata minima è più elevata e l'affitto massimo è più basso
- B [ ] la durata minima prevista è più bassa e l'affitto è più alto
- C [ ] la durata minima è più elevata e l'affitto massimo esigibile è più elevato
- D [\*] la durata minima prevista è più bassa e l'affitto è più basso

130) Al proprietario che sceglie il contratto convenzionato sono concesse le seguenti agevolazioni

- A [ ] nessuna
- B [ ] ai fini IRPEF ulteriore riduzione del 30% del reddito derivante dalla locazione
- C [ ] ai fini IRPEF ulteriore riduzione del 30% del reddito derivante dalla locazione, riduzione del 70% del corrispettivo da sottoporre all'imposta di registro
- D [\*] ai fini IRPEF ulteriore riduzione del 30% del reddito derivante dalla locazione, riduzione del 70% del corrispettivo da sottoporre all'imposta di registro, possibile riduzione, deliberata in sede comunale, dell'aliquota ICI

131) Le locazioni libere hanno una durata non inferiore

- A [ ] a 4
- B [\*] 4 + 4
- C [ ] 4 + 2
- D [ ] 6

132) Un contratto di affitto può essere sciolto allo scadere dei 4 anni in caso di

- A [ ] morte del proprietario
- B [ ] quando il locatore ha necessità di adibire l'immobile ad uso differente da quello di civile abitazione
- C [ ] quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo in un altro Comune
- D [\*] quando il locatore ha necessità di adibire l'immobile ad uso proprio ovvero quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso Comune

Estimo

133) Il contratto di affitto alla scadenza è considerato tacitamente rinnovato:

- A ☐ se entro 6 mesi ciascuna nessuna delle parti ha comunicato all'altra l'intenzione di non rinnovare il contratto
- B ☐ se entro 30 giorni ciascuna nessuna delle parti ha comunicato all'altra l'intenzione di non rinnovare il contratto
- C ☒ se entro 60 giorni dalla scadenza ciascuna nessuna delle parti ha comunicato all'altra l'intenzione di non rinnovare il contratto
- D ☐ in ogni caso e senza alcun obbligo di comunicazione per il conduttore o per il locatore

134) La scelta del tipo di contratto (libero o concordato) per la locazione di civili abitazioni spetta

- A ☒ spetta al proprietario dell'immobile
- B ☐ spetta al conduttore
- C ☐ è determinato in comune accordo tra il conduttore e il proprietario
- D ☐ è imposto dall'associazione inquilini operante in zona

135) La locazione ad uso non abitativo è normata

- A ☐ dalla legge n. 431 del 1998 (legge Zagatti) integrata dal D.M del 30/12/2002
- B ☒ dalla legge 27707/1978 n. 392
- C ☐ non esiste allo stato nessuna legge operante
- D ☐ DPR 327/2001

136) Nella locazione ad uso non abitativo di un immobile il canone è

- A ☐ sempre di tipo "concordato"
- B ☒ sempre di tipo libero
- C ☐ di tipo libero oppure "concordato"
- D ☐ mai di tipo libero

137) Nella locazione ad uso non abitativo di un immobile la durata:

- A ☐ non è mai inferiore a 9 anni
- B ☐ è sempre superiore a 9 anni
- C ☒ non è può essere inferiore a 6 anni per le attività industriali, commerciali, artigianali, di interesse turistico o per l'esercizio di lavoro autonomo e non può essere inferiore a 9 anni per le attività alberghiere
- D ☐ non ha limiti inferiori o superiori essendo sempre il frutto di una libera pattuizione fra le parti

138) Nella locazione ad uso non abitativo di un immobile

- A ☐ il contratto non può essere mai stipulato per durate inferiori a 6 anni
- B ☐ il contratto non può essere mai stipulato per durate inferiori a 9 anni
- C ☐ il contratto non può essere mai stipulato per durate inferiori a 10 anni
- D ☒ il contratto può essere stipulato per durate inferiori a 6 o 9 anni qualora l'attività abbia natura transitoria

139) Nella locazione ad uso non abitativo di un immobile il rinnovo avviene automaticamente per 6 o 9 anni

- A ☐ se non avvenga disdetta per lettera raccomandata rispettivamente almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza

Estimo

- B [\*] mai
- C [ ] sempre e comunque
- D [ ] se non avvenga disdetta per lettera raccomandata almeno 2 mesi prima della scadenza

140) Le caratteristiche intrinseche influenti sul valore dei fabbricati sono

- A [ ] quelle che si riferiscono al contesto in cui è inserito l'immobile
- B [\*] quelle che si riferiscono a caratteristiche proprie dell'immobile (ad esempio superficie, volume grado di rifiniture)
- C [ ] quelle che si afferiscono alle condizioni giuridiche (es. esistenza di usufrutto, ipoteche, servitù)
- D [ ] quelle che afferiscono al grado di libertà circa la disponibilità da parte del proprietario o del conduttore

141) Le caratteristiche estrinseche influenti sul valore dei fabbricati sono

- A [\*] quelle che si riferiscono al contesto in cui è inserito l'immobile (es. viabilità, servizi esistenti in zona)
- B [ ] quelle che si riferiscono a caratteristiche proprie dell'immobile (ad esempio superficie, volume grado di rifiniture)
- C [ ] quelle che si afferiscono alle condizioni giuridiche (es. esistenza di usufrutto, ipoteche, servitù)
- D [ ] quelle che afferiscono al grado di libertà circa la disponibilità da parte del proprietario o del conduttore

142) Le caratteristiche giuridiche influenti sul valore dei fabbricati sono:

- A [ ] quelle che si riferiscono al contesto in cui è inserito l'immobile
- B [ ] quelle che si riferiscono a caratteristiche proprie dell'immobile (ad esempio superficie, volume grado di rifiniture)
- C [\*] quelle che si afferiscono alle condizioni giuridiche (es. situazione debitoria o creditoria, servitù passive o attive)
- D [ ] quelle che afferiscono al grado di libertà circa la disponibilità da parte del proprietario o del conduttore

143) Nella locazione ad uso non abitativo di un immobile il conduttore ha diritto ad una indennità per "perdita di avviamento"

- A [ ] sempre
- B [ ] mai
- C [ ] se era previsto da una clausola del contratto
- D [\*] se il locatore decide di non rinnovare il contratto alla sua prima scadenza per utilizzo abitativo personale o per demolizione e ricostruzione ovvero per integrale ristrutturazione dell'immobile