

QUIZ ESTIMO

- 1) **Quale tra i seguenti elementi non costituisce proprietà comune indivisa tra i condomini di un immobile?**
- A ☐ Il cortile;
B ☐ Le strutture di fondazione;
C ☒ I vani cantina.
- 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 composto discontinuo annuo.
- 3) **Quale delle seguenti metodologie estimative si può definire analitica?**
- A ☐ Stima a vista;
B ☒ Stima per capitalizzazione dei redditi;
C ☐ Stima per comparazione a valore di mercato.
- 4) **Scegliere l'espressione che meglio identifica il concetto di saggio di capitalizzazione**
- A ☐ Coefficiente che consente di comparare benefici fondiari diversi;
B ☐ Coefficiente utilizzato per aggiornare gli imponibili catastali;
C ☒ Coefficiente che consente di attualizzare ratei futuri di durata illimitata.
- 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 trasformazione;
B ☐ Il valore di surrogazione;
C ☐ Il valore di capitalizzazione.
- 6) **In quale caso conviene servirsi della stima "a siti e cementi"?**
- A ☐ Nel caso di un immobile agricolo;
B ☐ Nel caso di un immobile che cambi destinazione d'uso;
C ☒ Nel caso in cui un immobile, essendo ridotto in pessimo stato di conservazione, è suscettibile di demolizione.
- 7) **Quale parametro viene utilizzato nella determinazione dei coefficienti di merito per il calcolo dei millesimi condominiali?**
- A ☒ L'altezza di piano;
B ☐ Il canone di affitto;
C ☐ La vicinanza a centri commerciali.
- 8) **Quando una proprietà si dice "nuda"?**
- A ☒ Quando è gravata da diritti di godimento;
B ☐ Quando è proprietaria una sola persona;

C [] Quando è in proprietà indivisa tra due o più persone.

9) La superficie commerciale viene calcolata:

A [] al netto delle murature esterne e al lordo dei tramezzi interni;

B [] al lordo delle murature esterne ed al netto dei tramezzini interni;

C [*] al lordo delle murature esterne e dei tramezzi interni.

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;

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.

11) Che cosa è l'estimo?

A [] La disciplina che regola i rapporti economici immobiliari;

B [*] La disciplina che formula, con processi logici, giudizi di valore sugli immobili;

C [] La disciplina che regola gli aspetti fiscali degli immobili.

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

A [] Una somma fissa predeterminata che va aggiunta agli altri elementi di stima;

B [*] La valutazione di una serie di elementi positivi riferiti all'azienda legati in particolare alla capacità di produrre reddito;

C [] una caparra confirmatoria a garanzia del buon esito del contratto di compravendita.

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

A [*] per metà in ragione del valore millesimale e per metà in misura proporzionale all'altezza;

B [] in base alle quote millesimali;

C [] in base esclusivamente all'uso.

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 a valore immobiliare;

C [] stima a valore di trasformazione.

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

A [*] dalla differenza tra il valore del fabbricato ristrutturato ed

- il costo della ristrutturazione;
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.

16) Quale tra questi estimi ha scopi prevalentemente fiscali?:

- A [] l'estimo civile;
B [*] l'estimo catastale;
C [] l'estimo rurale.

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 [] cresce al crescere dell'età dell'usufruttuario;
B [] diminuisce in base all'età dell'immobile;
C [*] diminuisce al crescere dell'età dell'usufruttuario.

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

- A [] dal proprietario del fondo dominante;
B [*] dal proprietario del fondo servente;
C [] da entrambi in misura del 50%.

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

- A [] in proporzione al numero dei residenti in ciascuna unità immobiliare;
B [] in proporzione alla rendita catastale di ciascuna unità immobiliare;
C [*] in proporzione alla superficie virtuale di ciascuna unità immobiliare.

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

- A [*] la libera contrattazione tra proprietario e locatario;
B [] la disciplina dell'uso immobiliare;
C [] la contrattazione forzata del contratto di locazione.