

## 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.