

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 mediante lo studio dei criteri finanziari attribuisce un valore ai beni
- C [] E' un procedimento tramite il quale si puo' giudicare la convenienza di un investimento fondiario
- D [*] E' una disciplina che studia i criteri di valutazione dei beni di proprietà privata o collettiva

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 tecnicamente e legalmente validi?

- A [] Stima a vista, stima complementare, stima per capitalizzazione del reddito, stima per valori tipici
- B [*] Stima storica, stima per capitalizzazione del reddito, stima per valori tipici
- C [] Stima a vista, stima sintetica, stima complementare, stima a costo di produzione
- D [] Stima del valore costo di riproduzione, stima per capitalizzazione del reddito, stima per valori tipici

4) Quale di queste indicazioni è errata:

- A [] Il valore reale della cosa assicurata al momento del sinistro è quello che risulta da una stima compiuta secondo le regole stabilite nella polizza
- B [] Il valore assicurato è quello indicato nella polizza in proporzione al quale è stato pagato il premio e per il quale il rischio è stato trasferito all'assicuratore
- C [*] Il danno è la somma che l'assicuratore è tenuto a liquidare
- D [] Il danno è il pregiudizio economico sofferto dall'assicurato in conseguenza del sinistro

5) Quale di queste affermazioni è senz'altro vera: Il Consulente Tecnico d'Ufficio del giudice

- A [] è nominato dal giudice col compito di mediare tra le parti in causa prima che egli emetta una sentenza
- B [*] è nominato dal giudice quale suo consulente e risponde ai quesiti che ad egli sono posti dopo che lo stesso abbia giurando di rispondere ad essi con imparzialità al solo fine di far conoscere al giudice la verità
- C [] è nominato di comune accordo tra le parti quale consulente del giudice, dopo che lo stesso ne abbia preventivamente verificato capacità e affidabilità professionale
- D [] nessuna delle risposte precedenti

6) Quale tra le seguenti definizioni e' corretta per definire il Valore di Surrogazione?

- A [*] Valore di mercato o di costo o trasformazione di un bene capace di sostituire il bene oggetto di stima assolvendo alla medesima funzione
- B [] Valore di costo o di mercato di un bene con analoghe caratteristiche del 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, non trasformabile, in condizioni di mercato inattivo?

- A [] Valore complementare
- B [] Valore di surrogazione
- C [] Valore di trasformazione
- D [*] Valore di costo

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 valore al momento di stima corrispondente al più probabile prezzo che potrebbe determinarsi sul mercato se lo stesso fosse oggetto di compravendita
- C [] Il prezzo più vantaggioso che sarebbe possibile realizzare sul mercato al momento della stima
- D [] Il prezzo che sicuramente si potrà realizzare per la vendita dell'immobile

9) Presso quale tra questi uffici si puo' riscontrare la presenza di diritti reali di godimento sull'immobile?

- A [] Catasto
- B [] L'Ufficio Tecnico dell'Urbanistica
- C [] Archivio di Stato
- D [*] Conservatoria dei Registri Immobiliari

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 redditività condotto in maniera ordinaria da un imprenditore agricolo di elevate capacità
- 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

13) Beni esistenti che non abbiano mercato, senza capacità autonoma di produrre reddito e non trasformabili sono valutabili tramite:

- A Valore di mercato
- B Valore di costo di riproduzione
- C Valore di 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, fertilità del suolo
- B Facilità di collegamenti viari, Ubicazione, vicinanza a centri di trasformazione dei prodotti
- C Giacitura del terreno, tessitura del suolo, fertilità naturale, Ubicazione
- D Dotazione di capitale agrario, Ubicazione, fertilità 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, fertilità naturale, disponibilità di acqua
- C Dimensioni, condizioni climatiche, disponibilità di servizi extraziendali
- D Ubicazione, ordinamento produttivo, fertilità del suolo

16) Un fondo rustico è 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 redditi fondiari
- B Sono stati accertati sul mercato locale un congruo numero di recenti compravendite di immobili, di cui sono ben note le destinazioni produttive
- C 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

D [*] Sono stati accertati sul mercato locale un congruo numero di recenti compravendite di fondi rustici simili, di cui sono noti i prezzi reali di scambio.

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
- 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 [] L'espressione da parte di un esperto di una grandezza economica corrispondente al valore del bene
- B [] L'equivalente in moneta corrisposto nella precedente vendita di quel bene
- C [*] Un motivato parere sul valore di un bene espresso in moneta corrente utilizzando la forma scritta utilizzando procedimenti e fonti di dati adeguati
- D [] Un parere di un agente immobiliare che ha effettiva conoscenza della storia delle transazioni precedenti di quel bene

21) 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

22) Il saggio di capitalizzazione puo' definirsi come:

- A [] Un valore che consente di comparare gli investimenti mobiliari e

immobiliari

- B [*] L'indice di fruttuosità del capitale investito in un bene immobile capace di fornire reddito
- C [] Un valore che moltiplicato per il Beneficio fondiario consente di calcolarne il valore
- 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 dei Valori di compravendita e Bf di fondi scelti come confronto
- B [*] Dal rapporto tra la sommatoria di Redditi Netti medi annui con la sommatoria di Prezzi di immobili simili compravenduti di recente sullo stesso mercato
- C [] Paragonandolo al rendimento di attività 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 [*] Oggettivo, fondato su conoscenze tecniche, conoscenze del mercato del bene e di previsioni probabilistiche
- B [] Obiettivo, fondato su conoscenze tecniche del bene e di previsioni probabilistiche
- C [] Oggettivo, fondato su conoscenze tecniche del bene e di previsioni probabilistiche
- D [] Soggettivo, fondato su conoscenze tecniche del bene e di previsioni probabilistiche

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 all'ordinaria necessità aziendale
- C [] Fabbricati eccedenti l'ordinaria necessità aziendale
- D [] La prossimità del centro aziendale 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'ordinarietà, servitu' passive
- B [] Scorte vive e scorte morte, vincolo archeologico
- C [] Capitale di scorta, mutuo ipotecario, anticipazioni culturali
- D [*] Fabbricati eccedenti l'ordinarietà, 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 necessità, servitu' attive, frutti pendenti
- B [] Fabbricati in difetto rispetto alle necessità, servitu' passive, anticipazioni culturali

- C [] Capitale di scorta, mutuo ipotecario, anticipazioni colturali
D [*] Fabbricati in difetto rispetto alle necessita' ordinarie

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 [] Solo alcuni beni
C [*] Si ma solo uno di essi assolve meglio degli altri al caso di stima
D [] No, il valore di un bene è unico

29) Quale di queste indicazioni è errata:

- A [] Il valore reale della cosa assicurata al momento del sinistro è quello che risulta da una stima compiuta secondo le regole stabilite nella polizza
B [] Il valore assicurato è quello indicato nella polizza in proporzione al quale è stato pagato il premio e per il quale il rischio è stato trasferito all'assicuratore
C [*] L'indennizzo è la somma che l'assicuratore è tenuto a liquidare nei limiti stabiliti dal contratto
D [] Il danno è la somma che l'assicuratore è tenuto a liquidare nei limiti stabiliti dal contratto al lordo di franchigia e/o massimo scoperto

30) 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 riferiscono 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

31) Il valore di sopraelevazione puo' definirsi come:

- 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, uno dei presupposti per l'applicazione della stima per capitalizzazione del reddito è che l'imprenditore agricolo 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 [] solo per i beni che forniscono un reddito autonomo accertato
- B [*] beni che forniscono o potrebbero fornire un reddito autonomo accertabile
- C [] Per i beni immateriali
- D [] Per tutti i beni

35) Quale tra queste opzioni corrisponde di fatto all'aspetto economico in base al quale si valuta un bene?

- A [] procedimento di stima
- B [] metodo di stima
- C [*] criterio di stima
- D [] contenuto della stima

36) 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 afferiscono le 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

37) Come si valuta il diritto dell'Usufruttuario?

- A [] posticipando alla fine del periodo dell'usufrutto i redditi medi annui spettanti all'usufruttuario per tutta la durata del diritto di usufrutto
- B [*] scontando all'attualità i redditi netti medi annui spettanti all'usufruttuario per la durata residua del diritto
- C [] 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
- 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

38) 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, tipologie 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

39) Il saggio di capitalizzazione per i beni immobili potrebbe essere molto

più contenuto rispetto al tasso d'interesse finanziario percepibile dagli investimenti di capitale monetario, per quale tra queste ragioni?

- A [] perché l'interesse preteso dall'investitore è tanto più alto quanto minore è la rischiosità dell'investimento
- B [] perché i due tipi di investimento si rivolgono a investitori diversi
- C [] perché l'investimento immobiliare è considerato meno sicuro e più rischioso dell'investimento mobiliare
- D [*] perché l'investimento immobiliare è storicamente considerato più sicuro nel lungo periodo rispetto all'investimento monetario

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, sottoposto a vincolo per interesse storico o artistico, 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 della parte residua e quello della parte espropriata
- C [*] Dalla differenza tra il valore del fondo nelle consistenze e condizioni esistenti prima dell'espropriazione ed il valore del fondo nelle consistenze e condizioni dopo l'espropriazione
- D [] Dalla differenza tra il valore della parte espropriata e quello della parte residua

43) Nel caso di esistenza di una copertura estimativa, la stima dei danni (p.e. da un incendio), se non diversamente pattuito onde evitare un indebito arricchimento da parte del danneggiato si esegue sulla base del valore di:

- A [] Costo di costruzione a nuovo del fabbricato o parte di esso al momento del sinistro
- B [*] Costo di ricostruzione deprezzato per il grado di vetustà dell'immobile al momento del sinistro
- C [] Sito e cementi
- D [] Mercato

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 per la sua stima?

- A Sulla base del valore complementare
- B Sulla base del costo di costruzione deprezzato in base alla vetustà
- 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 anche considerando le spese per demolizione del fabbricato e aumentato dagli eventuali utili derivanti dalla 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 condizioni sono tutte estrinseche e possono influire sul valore di un fabbricato di civile abitazione:

- A Efficienza degli impianti, progettazione degli spazi da parte di un noto progettista
- B Conservazione e manutenzione, dotazione di parcheggi e di servizi per la persona
- C Presenza di servizi, contesto sociale, presenza di aree verdi, ottima qualità dei materiali impiegati nella costruzione
- D Presenza di servizi, contesto sociale, presenza di aree verdi

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 un fabbricato?**
- A Metro quadrato e canone di locazione
 - B Metro quadrato e reddito fondiario
 - 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 di locazione
 - 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 di locazione
 - C Beneficio fondiario
 - D Il metro cubo
- 52) **Come si determina il valore medio unitario per metro quadro, da applicare in una stima sintetica?**
- A Si fa la media aritmetica della somma delle superfici degli immobili simili, per la sommatoria dei valori di mercato degli stessi
 - B Si sommano i valori di mercato degli immobili del campione di beni simili, e si divide per la somma delle superfici degli immobili stessi
 - C Si fa la media ponderata tra la somma delle superfici degli immobili costituenti il campione di beni simili e la sommatoria dei valori di mercato degli immobili
 - D Nessuna delle risposte precedenti
- 53) **Quale tra le seguenti definizioni meglio rappresenta il concetto di ordinarietà?**
- A La condizione che si presenta con la maggiore frequenza tra i casi osservati
 - 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 [] non classificabili

56) Nella determinazione del valore reale in un immobile le caratteristiche di straordinarietà quantificabili direttamente in moneta corrente saranno computate come:

- A [] In aggiunta al valore ordinario
- B [*] Aggiunte o detrazioni al valore ordinario
- C [] In diminuzione al valore ordinario
- D [] Come percentuale sul valore ordinario

57) Applicando il Metodo estimativo, quale sequenza tra quelle esposte rappresenta quella esatta

- A [] Indagine di mercato, scelta del parametro di stima, determinazione del valore reale, determinazione del valore ordinario
- B [*] Analisi del bene da stimare, indagine di mercato, scelta del parametro di stima, determinazione del valore ordinario, determinazione del valore reale
- 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 per la redazione di una stima analitica?

- 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 sfitto 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 spese per sfitto 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 che esso aveva al momento della sua realizzazione.
- C [*] La condizione di parziale logorio tecnico e/o economico di un fabbricato non nuovo, che determina una perdita di valore rispetto ad uno di nuova costruzione
- D [] La perdita di valore delle parti strutturali

60) Stimando un fabbricato a destinazione abitativa quali di queste condizioni

richiederanno la determinazione di aggiunte 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 valori certamente quantificabili in modo analitico e diretto ?

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

62) Di norma come può essere stimata un'area edificabile?

- A [] Con una stima a vista attribuendole il valore complementare
- B [] Con stima analitica utilizzando come parametro l'indice di edificabilità
- C [] Ricerca del valore di costo di costruzione mediante computo metrico estimativo
- D [*] Stima diretto comparativa per la ricerca del valore di mercato e solo per impossibilità di applicazione di essa mediante stima indiretta ricercando il valore di trasformazione dell'area

63) In assenza di mercato attivo, quale criterio di stima risulta praticabile per la valutazione di un'area edificabile?

- A [*] Valore di trasformazione
- B [] Valore di costo
- C [] Valore di capitalizzazione
- D [] Valore complementare

64) Quali delle seguenti caratteristiche di un'area edificabile sono definibili intrinseche?

- A [*] La superficie e la forma dell'area, lo sviluppo sul fronte strada, l'indice di edificabilità e la composizione del suolo
- B [] La vicinanza a scuole, la destinazione dell'uso della zona, la distanza dal centro città
- 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 della città la composizione del suolo

65) L'annata agraria inizia:

- A il 2 gennaio
- B l'8 marzo
- C il 22 settembre
- D il 12 novembre

66) Un fondo rustico, 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 di mercato ante esproprio ed il valore di mercato della parte residuale dopo l'esproprio
- D In base al valore di surrogazione della parte espropriata

67) Tra questi valori utilizzati nelle valutazioni estimative è impropriamente citato?

- A Valore di surrogazione
- B Valore complementare
- C Valore supplementare
- D Valore di produzione

68) Quale di queste affermazioni è errata: "Il perito incaricato della stima dell'indennità in caso di danno:

- A è tenuto ad accertare il comportamento del danneggiato nelle circostanze dell'evento
- B non è tenuto ad accertare il comportamento del danneggiato nelle circostanze dell'evento
- C deve descrivere il bene danneggiato e narrare i fatti e identificare le cose e le persone coinvolte nell'evento
- D riscontrare l'esistenza del danno individuandone le cause

69) Il valore complementare di un bene:

- A corrisponde alla differenza tra il valore del bene considerato nella sua interezza e il valore della parte residua
- B è la differenza tra il suo valore attuale di mercato e il valore di mercato della parte ablata
- C è la somma tra il valore di mercato del bene attuale e quello della sua parte residua
- E è la differenza tra il suo valore attuale di mercato e il valore di costo della parte residua

70) Quale di questi procedimenti estimativi si può definire senz'altro di tipo analitico?

- A Stima del valore per capitalizzazione dei redditi
- B Stima storica
- C Stima per comparazione
- D Stima a corpo

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, purché sia economicamente conveniente la sua trasformazione
- 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 [*] corrisponde alla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il valore di costo delle opere necessarie alla sua trasformazione
- B [] è la somma tra il suo valore di mercato e il suo costo di produzione
- C [] è la differenza tra il suo valore dopo la trasformazione e il suo valore complementare
- D [] è la differenza tra il suo valore attuale di mercato e il valore di mercato dopo la sua trasformazione

74) Quale di queste affermazioni è errata: "Il perito incaricato della stima dell'indennità in caso di danno:

- A [] deve descrivere il bene danneggiato e narrare i fatti e identificare le cose e le persone coinvolte nell'evento
- B [] è tenuto ad accertare il comportamento del danneggiato nelle circostanze dell'evento
- C [*] non è tenuto a riscontrare l'esistenza del nesso causale tra evento verificato e danno patito
- D [] descrivere le manifestazioni del danno indicando le conseguenze per l'interessato

75) Quali tra queste voci può dirsi una detrazione al "valore normale" nella stima di un'azienda?

- 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) Nella locazione ad uso non abitativo di un immobile il rinnovo avviene

- A [*] automaticamente, se in assenza di disdetta per lettera raccomandata almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza
- B [] mai
- C [] sempre e comunque anche in assenza di disdetta per lettera

raccomandata

D [] se non avvenga disdetta per lettera raccomandata almeno 2 mesi prima della scadenza

77) Il valore di 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 riprodurre un bene esistente o già esistito con tecniche e materiali attuali

C [] è la somma delle voci di spesa necessarie per produrre un bene non esistente

D [] è la somma delle voci di spesa sostenute per produrre un bene esistente

78) Quale tra i seguenti elementi potrebbe determinare una variazione in aumento del saggio ordinario di capitalizzazione?

A [] Un canone di affitto superiore alla normalità

B [*] Una vista su una zona degradata o non gradevole

C [] La buona qualità delle finiture dell'immobile

D [] La presenza di una irregolarità edilizia sanabile pecuniariamente

79) Quali dei seguenti elementi potrebbe 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 potrebbe ridurre il saggio di capitalizzazione ordinario di un'azienda agraria

A [] Fabbricati ex rurali accatastati ora come fabbricati civili

B [] Scorte eccedenti le condizioni medie ordinarie

C [] Crediti inesigibili

D [*] La vicinanza ai centri di conferimento della produzione

81) Quale di queste affermazioni è errata: "Il perito incaricato della stima dell'indennità in caso di danno:

A [] deve descrivere il bene danneggiato e narrare i fatti e identificare le cose e le persone coinvolte nell'evento

B [] è tenuto ad accertare il comportamento del danneggiato nelle circostanze dell'evento

C [] riscontrare l'esistenza del danno individuandone le cause

D [*] non è tenuto a descrivere le manifestazioni del danno e le conseguenze dell'evento dannoso per l'interessato

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

- A Solo per i beni materiali
- B Per tutti i beni in grado di fornire un reddito autonomo quantificabile periodico ed illimitato
- C Solo per i diritti
- D Solo per i beni immobili

83) Dovendo eseguirsi una valutazione del diritto di proprietà di un bene oggetto di compravendita quale aspetto del valore soddisfa la finalità della stima?

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

84) La stima dell'indennità di esproprio di un terreno:

- A è eseguita considerando il Valore Agricolo Medio del bene al momento della emanazione del decreto di esproprio
- B è eseguita considerando il Valore agricolo del bene al momento della emanazione del decreto di esproprio
- C è eseguita considerando la destinazione urbanistica del bene al momento dell'emanazione del decreto di esproprio
- D è eseguita considerando la destinazione urbanistica del bene prima dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio

85) Con il valore di trasformazione di un fabbricato si può valutare:

- A La convenienza economica a modificare un fabbricato rispetto ai costi che dovranno sostenersi per tale modifica
- B Una valutazione come analisi preventiva della esposizione finanziaria legata a quel tipo di investimento
- C Una valutazione sull'opportunità di un investimento finanziario
- D Una valutazione dell'immobile dopo una espropriazione parziale

86) Il valore di trasformazione si determina per differenza tra:

- A Due valori di costo di un bene
- B Il valore di mercato e il valore di surrogazione di un bene
- C Un valore di mercato e un valore di costo di un bene
- D 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 valore di mercato di un bene
- B Il valore di mercato e valore di trasformazione di un bene
- C Il valore di surrogazione e valore 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
- D [] Un procedimento tecnico-economico per esprimere la redditività di un bene

89) Quale tra questi indicatori potrebbe essere utilizzato come parametro economico in un procedimento di stima monoparametrico?

- A [] Numero dei posti letto
- B [] Costo medio unitario di costruzione di un fabbricato
- C [] La superficie
- D [*] Il reddito padronale netto

90) Quale tra questi indicatori potrebbe essere utilizzato come parametro tecnico per la ricerca del valore di costo con procedimento di stima monoparametrico?

- A [*] Il metro cubo edificabile
- B [] Canone d'affitto
- C [] Reddito Agrario
- D [] La produzione lorda vendibile

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

- A [*] Valore di surrogazione
- B [] Valore di riproduzione
- C [] Valore complementare
- 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) Quali tra le seguenti caratteristiche può essere usata come parametro di stima comparativa per le aree fabbricabili:

- A [] L'altezza del fabbricato
- B [*] Il volume totale edificabile
- C [] La tipologia catastale del fabbricato
- D [] L'indice di copertura dell'area edificabile

94) Quale di questi aspetti economici di un bene non è idoneo per la stima dei fondi rustici?

- A [] Valore complementare
- B [] valore di trasformazione
- C [] Valore di mercato
- D [*] Valore di costo di produzione

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

- A solo se si tratta di bene immobile
- B no, perché il valore di mercato non è applicabile ai beni mobili
- C solo se il mercato immobiliare di quel bene è attivo e i prezzi noti
- D sì anche se il mercato immobiliare non risulta attivo ma fornisce o potrebbe fornire un reddito continuativo e quantificabile

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 mercato di un bene?

- A Il prezzo di mercato è il costo di un bene, il valore di stima è un giudizio di merito del bene
- B non vi è nessuna differenza in quanto trattasi di sinonimi
- C Il prezzo di mercato è un dato certo in quanto storicamente già verificatosi, mentre il valore di mercato rappresenta la previsione del prezzo più probabile che il bene potrà avere in un ipotetica compravendita
- 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 economico 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 il valore di mercato di un'area fabbricabile per mancanza di prezzi di aree simili la stima più corretta ne accerterà:

- A il valore di capitalizzazione
- B il valore di riproduzione del fabbricato
- C il valore di trasformazione
- D nessuno dei precedenti

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 l'indice di edificabilità
- C moltiplicando la superficie del lotto per il rapporto di copertura
- D moltiplicando l'indice di copertura fondiaria per l'indice di edificabilità

101) A volte dopo una lottizzazione residuano piccole superfici non idonee all'edificazione dette reliquati: se fossero idonee ad essere unite ad una proprietà confinante edificabile o edificata con quale criterio si potrebbero stimare?

- A per capitalizzazione del reddito
- B ricercandone direttamente il valore di mercato
- C ricercandone il valore di trasformazione
- D ricercandone il 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 non è recuperabile al suo utilizzo originale e si desidera recuperarne l'area edificabile
- 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 dei valori agricoli medi
- 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 del fondo oggetto di stima

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 qual è quello più idoneo ad offrire una misura del contenuto economico del diritto di proprietà:

- A valore di trasformazione
- B valore di mercato
- 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 per tali beni
- 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 nell'arco temporale di 20 anni
- D [] semplicemente esista un mercato di beni simili a quello da stimare

107) 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

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 anche se non prevedibili, e si possa accertare il saggio di capitalizzazione
- C [*] il bene fornisca redditi futuri periodici, illimitatamente continuativi determinabili nel loro ammontare netto e si possa accertare il saggio di capitalizzazione
- D [] il bene fornisca redditi futuri prevedibili e 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 ed ordinario 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

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 ed ordinario dovrebbe sostenere per produrre un bene non ancora esistente
- B [*] la più probabile somma delle spese che a giudizio del perito un imprenditore puro ed ordinario 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 ed ordinario 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 costruzione a nuovo 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 di norma utilizzato nel caso di:

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

113) Quale tra queste definizioni del significato di valore di trasformazione risulta più completa:

- A [*] Il più probabile valore di mercato attribuibile al momento della stima ad un bene in vista della sua trasformazione in altro bene
B [] Il più probabile valore di mercato di un 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 beni identici per forma dimensione e Funzione
D [*] Valore di mercato di un bene in grado di sostituire il bene oggetto di stima avendone una funzione equivalente

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
C [] Stime per la compravendita di immobili storici
D [*] Stime per danni e per espropri per pubblica utilità

116) Quale condizione tra quelle citate potrebbe far coincidere il valore di costo di costruzione di un fabbricato al valore di mercato dello stesso?

- A [*] Che il mercato degli immobili fosse un mercato di libera concorrenza perfetta

- B [] La condizione che i costi siano tutti espliciti e quindi facilmente stimabili
- C [] Presenza di fenomeni deflattivi in atto
- D [] L'assenza di un mercato del bene oggetto di compravendita

117) Parlando di Metodo Estimativo si può affermare che:

- A [] sono tanti quanti gli aspetti del valore che si possono investigare
- B [] sono essenzialmente due: sintetico o analitico
- C [] è empirico e soggettivo in quanto dipende dalle capacità professionali di chi esegue la stima
- D [*] 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

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 prezzo di un immobile e parametro 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) Se V_x è il valore di stima, p_x il parametro di stima, SP la sommatoria dei prezzi ed Sp la sommatoria dei parametri, quale tra le seguenti formule esprime correttamente l'impianto della stima sintetica comparativa per la ricerca del valore di mercato?

- A [] $p_x:V_x = SP:Sp$
- B [] $V_x:SP = p_x:Sp$
- C [*] $V_x:p_x = SP:Sp$
- D [] $V_x:Sp = SP:p_x$

121) Quali di queste 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 di immobili di nuova costruzione è:

- A un mercato di oligopolio
- B un mercato di libera concorrenza perfetta con offerta rigida
- C un mercato di oligopolio 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) Secondo il Testo Unico 327/2001 non è un soggetto interessato

all'esproprio:

- A [] l'autorità espropriante
- B [] il promotore dell'espropriazione
- C [] il beneficiario dell'espropriazione
- D [*] il perito estimatore

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

è prevista l'esistenza di:

- A [*] due tipi di contratto a scelta del proprietario detti "libero" e "convenzionato"
- B [] un solo tipo di contratto "libero"
- 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 convenzionato, 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 medio unitario risulta più basso di quello normalmente stipulato in regime libero

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

- A [] nessuna
- B [] ai fini IRPEF ulteriori riduzioni per il reddito derivante dalla locazione
- C [] ai fini IRPEF ulteriori riduzioni per il reddito derivante dalla locazione e riduzioni sull'imposta di registro
- D [*] ai fini IRPEF ulteriori riduzioni per il reddito derivante dalla locazione e riduzioni sull'imposta di registro, altri eventuali sgravi fiscali

131) Le locazioni libere hanno una durata non inferiore

- A [] a 8 anni
- B [*] a 5 anni
- C [] a 12 anni
- D [] a 9 anni

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

- A in caso di 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

133) Il contratto di affitto per civile abitazione 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 6 mesi 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) 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 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

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) Quali di questi procedimenti non può né deve essere utilizzato nel caso di valutazione di un bene da parte di un perito?

- A Stima a vista
- B stima analitica del valore di mercato
- C stima per valori tipici
- D stima pluriparametrica del valore di mercato

138) Quale, tra questi enti, fornisce riscontro della presenza di diritti reali di godimento su un immobile?

- A Catasto
- B Sovraintendenza alle belle arti
- C Notaio che ha trascritto l'ultima compravendita di quell'immobile
- D Conservatoria dei Registri Immobiliari

139) Secondo il Testo Unico 327/2001 non è un soggetto interessato

all'esproprio:

- A l'Espropriato
- B Autorità giudiziaria
- C Promotore dell'espropriazione
- D Beneficiario dell'espropriazione

140) Quale, tra questi enti, fornisce indicazione di diritti reali di godimento su un immobile non potendola certificare?

- A Archivio di Stato
- B Uffici catastali
- C Agenzia del Demanio
- D Conservatoria dei Registri Immobiliari

141) Quali tra queste fonti può fornire i prezzi necessari ai fini

dell'attribuzione del valore di mercato di una unità immobiliare:

- A Notaio che ha curato la trascrizione dell'ultima compravendita di quel bene
- B Una agenzia di intermediazione immobiliare con sede nella zona dove è situato il bene da stimare
- C OMI
- D NOMISMA

142) Il valore della Nuda Proprietà di un immobile gravato da Usufrutto:

- A coincide col valore del diritto dell'usufruttuario sottratte le spese di gestione del bene
- B e' dato dal valore del diritto dell'usufruttuario e sommato al valore futuro del fabbricato alla scadenza dell'usufrutto
- C e' dato dalla differenza tra il valore pieno del bene supposto libero e il valore al momento di stima del diritto dell'usufrutto
- D Nessuna delle risposte precedenti

143) Un edificio, sottoposto a vincolo per interesse storico o artistico, è scambiabile tra soggetti privati?

- A Sì, sempre
- B No, perchè non ha mercato essendo unico
- C Sì, basta conoscere la sua possibile destinazione futura
- D Solo se ,il Comune opportunamente notiziato sulla trattativa in corso non esercita il diritto di prelazione sul bene nei tempi previsti dalla norma

144) Stimando un fabbricato a destinazione abitativa quali di queste condizioni richiederanno certamente la determinazione di detrazioni al valore ordinario?

- A [*] Redditi transitori inferiori all'ordinario, stato manutentivo giudicato meno che ordinario, rifiniture di più basso profilo rispetto a quelle di cui sono dotati gli immobili costituenti il campione
- B [] indisponibilità di aree verdi in zona, assenza di servizi in zona
- C [] ratei di mutuo fondiario, presenza di servitù gravante sull'immobile
- D [] Spese per opere dichiarate urgenti, diritto di usufrutto a favore di terzi

145) Tra questi valori utilizzati nelle valutazioni estimative è impropriamente citato il

- A [*] Valore di posizione
- B [] Valore complementare
- C [] Valore di mercato
- D [] Valore di costo di produzione

146) Un fondo rustico, espropriato parzialmente a causa di pubblica utilità sarà indennizzato in base:

- A [] al valore di trasformazione della parte residuale
- B [] al valore di mercato della parte espropriata
- C [*] sempre e comunque in base alla differenza tra il valore ante esproprio e quello della parte residuale dopo l'esproprio
- D [] in base alla differenza tra il valore ante esproprio e quello della parte residuale solo se la porzione rimanente ha subito danno indiretto

147) Quale di questi procedimenti estimativi si può definire senz'altro di tipo analitico?

- A [] Stima per valori tipici
- B [] Stima a vista
- C [*] Stima del costo di riproduzione attraverso computo metrico estimativo
- D [] Stima per capitalizzazione

148) Quale espressione esprime meglio il concetto di saggio di capitalizzazione?

- A [] Coefficiente che, divide il beneficio fondiario di un fondo e consente di determinarne il valore
- B [] Coefficiente determinato da due componenti, una derivata dal mercato dell'investimento mobiliare, l'altro derivante dal grado di rischiosità particolare di quell'investimento immobiliare
- C [] Dato che permette di confrontare il valore di una serie di fondi
- D [*] Rapporto tra sommatoria di redditi e sommatoria di valori di

mercato di fondi simili a quello da stimare

149) In condizione di mercato inattivo il saggio di capitalizzazione si determina:

- A rapportando la sommatoria dei prezzi di mercato di beni simili a quello oggetto di stima alla sommatoria dei valori dei parametri di stima
- B Attraverso la consultazione di fonti ufficiali di informazione sulle valutazioni immobiliari
- C sommando algebricamente due componenti, una derivata dal mercato dell'investimento mobiliare, l'altro derivante dal grado di rischiosità particolare di quell'investimento immobiliare
- D è indeterminabile

150) E' sempre possibile stimare un bene attraverso la determinazione del suo valore di trasformazione?

- A Sì, sempre
- B Sì, purché sia economicamente conveniente la sua trasformazione
- C Sì, se è tecnicamente possibile attuare la trasformazione, è economicamente conveniente, legalmente consentito attuarne la trasformazione e se il bene trasformato ha un mercato attivo
- D Sì, se è tecnicamente possibile attuare la trasformazione, è economicamente conveniente, legalmente consentito attuarne la trasformazione

151) In caso di sopraelevazione:

- A chi esegue la sopraelevazione è tenuto ad indennizzare gli altri condòmini per la perdita di valore della propria quota di proprietà sul terreno di sedime del fabbricato
- B chi esegue la sopraelevazione deve essere indennizzato dagli altri Condòmini per aver aumentato il valore di mercato del fabbricato
- C Alcuna indennità occorre sia versata in quanto essa è permutata con una partecipazione alla proprietà delle unità immobiliari di nuova formazione
- D non è prevista alcuna indennità alcuna

152) Quale di queste affermazioni è corretta: Secondo il Testo Unico 327/2001 l'indennità di esproprio definitiva può essere stabilita:

- A dal promotore dell'espropriazione se successivamente l'assicurato accetta tale indennità, ovvero da una terna peritale e l'assicurato accetta tale indennità
- B solo ed esclusivamente da un perito nominato dal giudice
- C dal promotore dell'espropriazione se successivamente l'assicurato accetta tale indennità
- D dalla terna peritale se successivamente l'assicurato accetta tale indennità

153) Indica quali tra i prezzi citati sono utilizzabili nell'applicazione dell'equazione $V_x = \text{sommatoria } P / \text{sommatoria } p * p_x$ a fini comparativi

- A Valori OMI

- B [*] Prezzi estratti da contratti di compravendita
- C [] Indicazioni di prezzo fornite da Agenti di intermediazione immobiliare
- D [] Valori NOMISMA

154) Nella determinazione del valore di costo di riproduzione di un fabbricato non è necessario procedere determinazione:

- A [*] del valore dell'area edificabile
- B [] dei costi per la sicurezza
- C [] degli interessi sul capitale di anticipazione
- D [] della vetustà

155) Quale di queste affermazioni è corretta: Secondo il Testo Unico 327/2001 l'indennità di esproprio definitiva può essere stabilita

- A [*] dal promotore dell'espropriazione se successivamente l'assicurato accetta tale indennità, ovvero da una terna peritale se successivamente l'assicurato e l'autorità espropriante accettano tale indennità
- B [] dalla terna peritale se successivamente l'assicurato accetta tale indennità
- C [] dal promotore dell'espropriazione se successivamente l'assicurato accetta tale indennità, ovvero da una terna peritale e l'autorità espropriante accetta tale indennità
- D [] solo ed esclusivamente da un perito nominato dal giudice

156) La legge n. 431 del 1998 e il DM del 30/12/2002 normano:

- A [] la locazione di tutti gli immobili
- B [] la locazione di tutti le abitazioni di proprietà privata
- C [*] la locazione di tutti le abitazioni di proprietà privata ad eccezione di quelle corrispondenti alle categorie catastali A/1 A/8 ed A/9
- D [] Le leggi citate non sono più operanti ed il mercato è libero da vincoli di carattere normativo

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

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

158) Nella locazione ad uso abitativo di un immobile

- A [*] il contratto non può essere mai stipulato per durate inferiori a 5 anni
- B [] il contratto non può essere mai stipulato per durate inferiori a 6 anni
- C [] il contratto può essere stipulato per durate inferiori a 6 o 9 anni qualora l'immobile sia "notificato"
- D [] il contratto può avere una qualsiasi durata purché tale condizione sia accettata dalle parti

159) L'indennità per costituzione di servitù di passaggio coattivo è determinata dalla somma dei seguenti termini:

- A valore di mercato dell'area occupata dalla servitù, valore dei frutti pendenti
- B valore di mercato dell'area occupata dalla servitù al netto delle imposte, danni indiretti causati al fondo per l'imposizione della servitù, valore dei frutti pendenti
- C valore di mercato dell'area occupata dalla servitù al lordo delle imposte, danni indiretti causati al fondo per l'imposizione della servitù, valore dei frutti pendenti
- D valore di mercato dell'area occupata dalla servitù al lordo delle imposte, danni indiretti causati al fondo per l'imposizione della servitù

160) Nella locazione ad uso non abitativo di un immobile se il conduttore ha diritto ad una indennità per "perdita di avviamento" essa viene determinata:

- A tramite accordo tra le parti anche mediante ricorso alla mediazione civile
- B in misura pari a 18 o 21 mensilità di canone in funzione della tipologia di attività svolta dal conduttore
- C secondo quanto stabilito nelle clausole del contratto se e quando previste
- D in misura pari a 12 o 24 mensilità di canone in funzione della tipologia di attività svolta dal conduttore

161) Le servitù non possono avere una tra queste attribuzioni:

- A Attive
- B Coattive
- C Neutre
- D Di passaggio

162) Indica quale tra quelle indicate sono impropriamente chiamate servitù

- A servitù di passaggio
- B Servitù di scarico acque putride
- C Servitù da elettrodotto
- D Servitù di stoccaggio merci

163) Indica quale tra i significati espressi è certamente falso

- A la servitù prediale consiste nel peso imposto sopra un fondo per l'utilizzo di altro fondo appartenente a diverso proprietario
- B In una servitù è sempre identificabile un fondo servente ed un fondo dominante
- C Le servitù non possono essere volontarie essendo sempre coattive
- D Una servitù puo' costituirsi per usucapione

164) Le servitù sono normate:

- A dal codice civile agli articoli fra il 1027 e il 1037
- B dal codice civile agli articoli fra il 1027 e il 1099
- C dal codice civile agli articoli fra il 1027 e il 1237

D [] il codice non si occupa delle servitù

165) L'indennità per una servitù prediale deve essere corrisposta:

- A [*] dal proprietario del fondo dominante al proprietario del fondo servente
- B [] dal proprietario del fondo servente al proprietario del fondo dominante
- C [] dal proprietario del fondo dominante a chi esegue la realizzazione della strada o del passaggio
- D [] non è previsto il pagamento di alcuna indennità in quanto la servitù è resa obbligatoria e ineludibile poiché il fondo dominante risulterebbe altrimenti intercluso

166) L'indennità che il proprietario del fondo dominante deve corrispondere al fondo servente nel caso di una servitù di passaggio è così determinata:

- A [] Valore dei terreni occupati dalla sede stradale al lordo delle imposte
- B [*] Valore dei terreni occupati dalla sede stradale al lordo delle imposte più i danni indiretti causati al fondo più il valore dei frutti pendenti
- C [] Valore dei terreni occupati dalla sede stradale più danni indiretti, valore dei frutti pendenti più costo per la realizzazione dei lavori stradali
- D [] Valore agricolo dei terreni occupati dalla sede stradale e valore dei frutti pendenti

167)

L'indennità che il proprietario del fondo dominante deve corrispondere al fondo servente nella servitù da acquedotto è determinata:

- A [*] per analogia con la servitù da passaggio coattivo
- B [] per analogia con la servitù da oleodotto
- C [] per analogia con la servitù da elettrodotto
- D [] la norma non prevede una modalità di calcolo e quindi è lasciata libertà alle parti di decidere in merito

168) Quale di questa affermazione risulta più aderente al significato giuridico ed economico del diritto di usufrutto:

- A [] l'usufrutto è il diritto di conseguire la proprietà temporanea di un bene
- B [] l'usufrutto è il diritto di conseguire il possesso della cosa di proprietà altrui
- C [*] l'usufrutto è il diritto di conseguire il possesso della cosa di proprietà altrui e di trarne i frutti naturali e civili con il vincolo di rispettarne la destinazione economica
- D [] l'usufrutto è il diritto di conseguire il possesso della cosa di proprietà altrui e di trarne i frutti naturali e civili con il vincolo di rispettarne la destinazione urbanistica.

169) Il diritto di usufrutto:

- A [] deve essere sempre trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari
- B [*] deve essere trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari solo se riguarda beni immobili

- C deve essere trascritto presso il Catasto
- D non ha bisogno di essere trascritto in Conservatoria purché sia esplicitamente riportato sul contratto di compravendita

170) L'usufruttuario può locare i beni su cui si esercita il suo diritto :

- A [*] si sempre
- B no se non è previsto dall'atto costitutivo
- C no mai
- D si ma condizionato al parere positivo del nudo proprietario

171) L'usufruttuario può locare i beni su cui si esercita il suo diritto e:

- A [*] la locazione si estingue non oltre il quinquennio successivo, qualunque sia la durata contrattuale se l'usufrutto cessa per la morte dell'usufruttuario
- B la locazione si estingue immediatamente
- C la locazione si estingue entro l'anno
- D la locazione si estingue alla scadenza del contratto

172) La costituzione di un diritto di superficie, instaura un rapporto giuridico tra due soggetti?

- A [*] Il superficiario e il concedente
- B Il concedente ed il concessionario
- C Il concessionario ed il proprietario
- D Il proprietario ed il superficiario

173) L'usufruttuario può locare i beni su cui esercita il suo diritto e in caso di scadenza dei termini del diritto di usufrutto:

- A [*] la locazione si estingue entro l'anno, qualunque sia la durata contrattuale
- B la locazione si estingue entro il quinquennio successivo, qualunque sia la durata contrattuale
- C la locazione si estingue solo alla scadenza del contratto
- D la locazione si estingue immediatamente con la scadenza dei termini del diritto di usufrutto

174) L'usufrutto relativo a un fondo rustico:

- A può estendersi anche al capitale agrario
- B [*] può estendersi anche al capitale agrario solo se ciò è previsto nel titolo costitutivo
- C non può in nessun caso estendersi anche al capitale agrario
- D riguarda solo il capitale agrario

175) L'usufruttuario :

- A [*] può trasferire ad altri il proprio diritto per un certo tempo o per tutta la sua durata se ciò non è vietato dal titolo costitutivo (art. 980)
- B può sempre trasferire ad altri il proprio diritto per un certo tempo o per tutta la sua durata (art. 980)
- C non può in nessun caso trasferire ad altri il proprio diritto poiché ciò è vietato dall'art. 980

D può trasferire ad altri il proprio diritto ma per un tempo limitato

176) Nella locazione ad uso non abitativo se il locatore decide di non rinnovare il contratto alla sua prima scadenza, il conduttore ha diritto ad una indennità per "perdita di avviamento"?

A sempre

B mai

C solo dopo che il conduttore abbia provato l'esistenza del danno per perdita di avviamento

D solo se l'attività preveda il contatto continuo con la clientela

177)

L'usufruttuario :

A può sempre ipotecare il proprio diritto

B non può ipotecare il proprio diritto se trattasi di usufrutto legale di chi esercita la patria potestà sui beni di un minore

C può ipotecare il proprio diritto solo se trattasi di usufrutto Legale di chi esercita la patria potestà sui beni di un minore

D non può in nessun caso ipotecare il proprio diritto

178) Il diritto di usufrutto è stimabile:

A sempre

B solo se l'usufrutto ha una scadenza precisa nel tempo

C mai

D è ottenuto per differenza tra Valore di mercato della "piena proprietà" e valore della "nuda proprietà"

179)

Il Valore di mercato della nuda proprietà di un bene immobile è stimabile:

A Per differenza tra il valore di mercato della "piena proprietà" di un bene immobile ed il valore dell'usufrutto

B Per differenza tra il valore dell'usufrutto

C no se l'usufrutto è vita natural durante poiché non è certa la durata dell'usufrutto

D Per differenza tra il valore di mercato di beni simili e quello del bene oggetto di usufrutto

180) I fabbricati industriali specializzati dell'industria pesante (mineraria, metallurgica, grande meccanica, petrolifera, elettrica, ecc.) sono stimabili:

A no in quanto beni unici e inconfondibili

B si ma solo a valore di costo di produzione deprezzato

C si ma solo a valore di costo di costruzione deprezzato o a valore di Trasformazione

D si ma solo a valore di Trasformazione

181) La vetustà di un edificio è il termine che rappresenta la ridotta utilità

economica di un bene immobile. Indica tra le seguenti la frase più corretta:

- A [] la vetustà è essenzialmente legata al logorio fisico ed obsolescenza del bene e l'indice utilizzato per la stima del valore dell'edificio deve essere desunta da valori tabellari
- B [] la vetustà è essenzialmente legata al logorio fisico ed obsolescenza del bene e l'indice utilizzato per la stima del valore dell'edificio deve essere esperita attraverso prove strumentali in grado di valutare lo stato di conservazione delle strutture portanti
- C [*] la vetustà è essenzialmente legata al logorio fisico ed obsolescenza del bene e l'indice utilizzato per la stima del valore dell'edificio può essere desunto applicando delle formule empiriche che poggiano su ipotesi statistiche e su ipotesi economiche legate al bene oggetto di stima
- D [] la vetustà è essenzialmente legata al logorio fisico ed obsolescenza del bene e l'indice utilizzato per la stima del valore dell'edificio è attribuita dal perito in base alle proprie specifiche ed esperienza come valutatore

182) Il saggio di capitalizzazione da utilizzare nella stima del valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:

- A [*] quando possibile deve essere determinato attraverso una ricerca di mercato e attraverso la realizzazione di un campione di beni simili di cui si conoscono prezzi pagati e redditi netti ovvero per "analogia" con investimenti aventi caratteristiche simili a quello dell'immobile oggetto di stima
- B [] è sostanzialmente prossimo al valore del saggio medio finanziario applicato per mutui concessi dalle banche per l'acquisto di beni simili a quello oggetto di stima
- C [] può essere desunto da banche dati e fonti ufficiali come Agenzia delle Entrate
- D [] è attribuita dal perito in base alle proprie specifiche ed esperienza come valutatore

183) Nella locazione ad uso non abitativo se il locatore decide di non rinnovare il contratto alla sua prima scadenza, il conduttore non ha diritto ad una indennità per "perdita di avviamento"?

- A [*] solo se l'attività commerciale è ricompresa all'interno di stazioni ferroviarie, alberghi, centri commerciali
- B [] non ha in nessun caso diritto
- C [] solo se il conduttore non abbia provato l'esistenza del danno per perdita di avviamento
- D [] ha sempre diritto

184)

L'usufruttuario ha i seguenti diritti particolari:

- A [] può sfruttare cave già aperte all'inizio dell'usufrutto
- B [] può sfruttare cave già aperte all'inizio dell'usufrutto e può aprirne delle altre
- C [*] può sfruttare cave già aperte all'inizio dell'usufrutto ma non può aprirne delle altre
- D [] nessun diritto di sfruttamento di cave

185) Per la stima di un'area edificabile occorre conoscere la superficie o

volume edificabile pertanto serve:

- A [*] conoscere solo l'indice di edificabilità forma e dimensione del lotto e distanza degli altri fabbricati esistenti intorno al lotto
- B [] conoscere l'indice di edificabilità, l'altezza massima realizzabile in zona, distanza degli altri fabbricati esistenti intorno al lotto, forma e dimensione del lotto.
- C [] conoscere l'indice di edificabilità, l'altezza massima realizzabile in zona, l'indice di utilizzazione o rapporto di copertura, distanza degli altri fabbricati esistenti intorno al lotto
- D [] conoscere l'indice di edificabilità, l'altezza massima realizzabile in zona, l'indice di utilizzazione o rapporto di copertura e distanza

186) L'usufruttuario può locare i beni su cui si esercita il suo diritto e:

- A [] la locazione si estingue non oltre il quinquennio successivo, qualunque sia la durata contrattuale solo in caso scadenza dei termini del diritto di usufrutto
- B [*] la locazione si estingue non oltre il quinquennio successivo, in caso di morte dell'usufruttuario
- C [] la locazione si estingue solo alla scadenza del contratto
- D [] la locazione si estingue solo oltre il quinquennio successivo, sia in caso di morte dell'usufruttuario sia in caso di scadenza dei termini del diritto di usufrutto

187) I danni cagionati da dolo:

- A [*] non sono mai risarcibili
- B [] sono sempre risarcibili
- C [] dipende da quanto stabilito dal contratto
- D [] sono parzialmente risarcibili

188) I danni cagionati da colpa grave dell'assicurato:

- A [] sono sempre risarcibili
- B [] non sono mai risarcibili
- C [*] non sono risarcibili salvo patto contrario tra assicurato e assicurazione
- D [] sono parzialmente risarcibili

189) La due diligence corrisponde a:

- A [] controllo della regolarità catastale
- B [] controllo della regolarità urbanistica
- C [*] tutte le operazioni preliminari di accertamento delle condizioni giuridiche e amministrative del bene da stimare
- D [] controllo delle condizioni statiche del corpo edilizio

190) La due diligence è:

- A [] buona norma eseguirla
- B [] eseguirla se il committente non ha conoscenza del bene
- C [] non va eseguita solo in caso il committente è proprietario del bene
- D [*] è sempre necessaria

191) La due diligence prevede attività di ricerca presso:

- A [*] Catasto, CCRRII, Ufficio Tecnico Comunale ed Urbanistica
- B [] Catasto, CCRRII, Uffici Comunali, Agenzia Entrate, Notai presenti in zona
- C [] Catasto, CCRRII, Uffici Comunali, Agenzia Entrate, Camera di Commercio
- D [] Catasto, CCRRII, Uffici Comunali, Consultazione banche dati OMI

192) Quale di queste affermazioni è più corretta:

- A [] I valori OMI rappresentano valori assolutamente necessari per la stima dei beni immobili
- B [] I valori OMI rappresentano la fonte più idonea a determinare il valore medio unitario da utilizzare nelle stime in quanto fornite da un organismo superparte
- C [] Sono valori che possono essere utilizzati per mediare i prezzi di beni comparabili scambiati di recente emersi a seguito di ricerca di mercato.
- D [*] Sono solo valori medi emergenti da una media di prezzi relativi a beni immobili compravenduti di recente di cui non si conoscono le caratteristiche e che per questo e altri motivi non dovrebbero essere mai utilizzati per la stima di un bene immobile.

193) Quale di questi procedimenti di stima non può essere utilizzato per la redazione di una stima:

- A [] Stima monoparametrica
- B [] Stima pluriparametrica
- C [*] Stima a vista
- D [] Stima per punti di merito

194) Cosa indica l'acronimo IVS:

- A [] Immobili con valore standard
- B [*] Standard di Valutazione Internazionali
- C [] Standard di Valutazione Immobiliare
- D [] Valore degli immobili di proprietà dello stato

195) Il tipo di stima più idoneo ad applicare gli IVS è:

- A [] La stima monoparametrica
- B [*] La stima pluriparametrica
- C [] La stima a vista
- D [] La stima per punti di merito

196) Secondo gli IVS:

- A [*] esistono 3 procedimenti di stima: Market approach Cost approach Income approach
- B [] esiste un unico procedimento di stima: la stima pluriparametrica
- C [] esistono 6 procedimenti di stima quanti sono i valori possibili
- D [] esiste un numero indefinibile di procedimenti utili

197) Secondo gli IVS la misurazione degli immobili può essere fatta utilizzando:

- A [*] La superficie esterna lorda, la superficie interna lorda, la superficie interna netta
- B [] La superficie esterna lorda, la superficie interna lorda, la superficie esterna netta
- C [] La superficie esterna lorda, la superficie interna lorda, la superficie commerciale lorda
- D [] La superficie esterna lorda, la superficie interna lorda, la superficie netta, la superficie commerciale lorda

198) Gli IVS dovrebbero essere applicati nelle seguenti stime:

- A [*] In tutte le stime di immobili per qualsiasi scopo esse vengano richieste perché offre maggiori garanzie di validità del risultato finale
- B [] Solo nelle stime di beni mobili
- C [] Solo nelle stime nelle quali il committente è una banca
- D [] Nelle stime di immobili eseguite per finalità giudiziarie

199) Cosa indica l'acronimo VAM:

- A [*] Valori Agricoli Medi
- B [] Valore di un Ambiente Marino
- C [] Valore di Ammortamento di un bene mobile
- D [] Valutazioni di Agenzie e Mediatori

200) Il DPR 327/2001 è:

- A [] Un atto con valore di legge che impone le regola le distanze di costruzione dal confine
- B [*] Il testo unico utilizzato in materia di espropriazione per pubblica utilità
- C [] Un atto con valore di legge che ha abolito gli albi dei Mediatori Immobiliari
- D [] Un atto con valore di legge che disciplina la modalità di concessione dei permessi di costruire

201) In caso di danno l'indennità dovuta è:

- A [] indipendente dal valore assicurato
- B [] indipendente dal valore reale al momento del sinistro
- C [] è pari al valore del danno
- D [*] è pari al valore del danno moltiplicato per la percentuale di copertura assicurativa

202) In caso di stima dell'indennità per danni ad un bene immobile la percentuale di copertura assicurativa è determinata:

- A [] dal rapporto tra valore del danno e valore assicurato
- B [*] dal rapporto tra valore assicurato e valore reale del bene al momento del sinistro
- C [] dal rapporto tra valore assicurato e valore del danno
- D [] dal rapporto tra valore del danno e valore del bene al momento del sinistro

203) Il premio di assicurazione corrisponde:

- A [*] all'ammontare monetario che l'assicurato paga al momento della

- sottoscrizione del contratto
- B [] al risarcimento spettante all'assicurato in caso di danno
 - C [] al valore del danno
 - D [] alla cifra che dovrà essere restituita all'assicurato in caso di assenza di danno

204) L'indennità in caso di danno ad un fabbricato è calcolato:

- A [] sempre in base al valore di ricostruzione deprezzato per la vetustà
- B [] sempre in base al valore di mercato deprezzato per la vetustà
- C [*] in base al valore di ricostruzione deprezzato per la vetustà se non diversamente indicato dal contratto
- D [] sempre in base al valore di mercato del bene al momento del sinistro