

**Esame agenti d'affari in mediazione
Risposte QUIZ SECONDA PROVA 1.02.2024**

Anche gli edifici galleggianti oppure sospesi a punti fissi dal suolo devono essere accatastati?

- A) no
- B) sì ma solo in alcune zone censuarie
- C) sì

ANSWER: C

Che cosa si intende per "aggiunta" nella stima di un bene immobile?

- A) E' una grandezza economica quantificabile monetariamente e straordinaria
- B) E' una grandezza economica straordinaria non direttamente valutabile
- C) E' una grandezza economica ordinaria quantificabile monetariamente

ANSWER: A

Cosa riguardano al catasto le variazioni oggettive?

- A) il trasferimento di particelle da un possessore all'altro
- B) le variazioni nello stato dei possessori
- C) la variazione di caratteristiche fisiche e/o reddituali delle particelle

ANSWER: C

Cosa si intende per rendita edilizia?

- A) L'incremento di valore che ottiene un'area edificabile a causa dello sviluppo edilizio del territorio
- B) La rendita che fornisce l'area se affittata
- C) La rendita dell'area dovuta alla sua posizione nel territorio

ANSWER: A

Cosa sono al catasto le variazioni soggettive?

- A) quelle che riguardano le variazioni delle classi catastali
- B) quelle che riguardano le caratteristiche delle particelle (superficie, qualità, classe, RA, RD)
- C) quelle che comportano il trasferimento di una o più particelle da un possessore all'altro

ANSWER: C

Costituisce caratteristica estrinseca di un fabbricato:

- A) la qualità delle finiture
- B) la vicinanza di importanti arterie stradali
- C) l'altezza di piano

ANSWER: B

Gli estimi catastali sono:

- A) I redditi imponibili
- B) i valori fondiari
- C) le operazioni di formazione del catasto

ANSWER: A

I contratti convenzionati consentono al locatore i seguenti vantaggi:

- A) un canone più basso e una durata minore del contratto
- B) una durata maggiore del contratto e esenzioni fiscali
- C) esenzioni fiscali e una durata minore del contratto

ANSWER: C

I fabbricati rurali adeguati alle esigenze, rispetto al valore ordinario di un fondo rustico, rappresentano:

- A) un comodo
- B) un'aggiunta
- C) nessuna risposta è corretta

ANSWER: C

Il capitale agrario è

- A) l'insieme di tutti i capitali necessari per iniziare un'attività agricola
- B) l'insieme dei prodotti agricoli realizzati nel corso di un'annata agraria
- C) le scorte e il capitale di anticipazione

ANSWER: C

Il classamento è l'attribuzione:

- A) della classe di una particella di terreno
- B) della qualità e della classe di una particella di terreno
- C) della qualità, della classe e della rendita di una particella di terreno

ANSWER: B

Il reddito dominicale (RD) è:

- A) il reddito medio annuo del possessore al netto delle spese e al lordo delle imposte
- B) l'equo canone di un fondo rustico depurato dalle imposte a carico del possessore
- C) il reddito da conduzione diretta ottenuto dal possessore

ANSWER: A

Il Reddito Padronale Lordo di un appartamento è:

- A) la rendita catastale lorda annua
- B) il canone di locazione posticipato
- C) il canone di locazione annuo al netto delle imposte

ANSWER: B

Il valore di demolizione di un fabbricato è un particolare caso di:

- A) valore complementare
- B) valore di trasformazione
- C) valore di costo di ricostruzione

ANSWER: B

In che misura, al catasto, vengono calcolati i vani accessori complementari?

- A) 1/4 di vano utile
- B) 1/3 di vano utile
- C) 1/2 di vano utile

ANSWER: A

In estimo per valore di costo di ricostruzione si intende:

- A) La spesa sostenuta per ristrutturare un edificio
- B) La spesa sostenuta per ricostruire un edificio
- C) Il valore di costo di un edificio esistente

ANSWER: C

Individua l'affermazione corretta relativa al Catasto dei fabbricati:

- A) è l'elenco di tutti i beni immobili esistenti sul territorio nazionale
- B) ha esclusivamente scopi fiscali
- C) è a estimo diretto e indiretto

ANSWER: C

La domanda di voltura serve per:

- A) cambiare la qualità e la classe delle particelle
- B) cambiare l'intestazione delle particelle
- C) dichiarare catastalmente una nuova costruzione

ANSWER: B

La stima delle anticipazioni colturali esprime:

- A) il costo da sostenere per ultimare il ciclo di una coltivazione erbacea o arborea, al netto dei prodotti ottenuti
- B) il valore dei capitali investiti per l'impianto di una coltivazione
- C) le spese sostenute da inizio anno al momento di stima per una coltivazione erbacea o arborea, al netto di eventuali prodotti già ottenuti

ANSWER: C

Le informazioni contenute nel modello 1NB parte I riguardano:

- A) Le caratteristiche delle unità immobiliari;
- B) Le caratteristiche di tutto il fabbricato;
- C) Le caratteristiche grafiche di tutto il fabbricato;

ANSWER: B

Le scorte in un fondo rustico sono:

- A) i prodotti acquistati in eccesso (ad es. mangimi, antiparassitari, concimi)
- B) gli investimenti fissi sul terreno
- C) le macchine, il bestiame, i prodotti immagazzinati in attesa di reimpiego

ANSWER: C

Negli IVS i prezzi marginali sono applicati nella valutazione delle:

- A) caratteristiche del subject
- B) differenze delle caratteristiche tra i comparabili e il subject
- C) differenze delle caratteristiche tra il subject e i comparabili

ANSWER: C

Nel Sistema di Stima il valore del subject è uguale:

- A) alla media dei prezzi dei comparabili
- B) ai prezzi dei comparabili
- C) alla media dei prezzi corretti dei comparabili

ANSWER: C

Nella stima analitica di un fabbricato lo "sfitto e l'inesigibilità"

rappresentano:

- A) spese a carico dell'affittuario
- B) voci delle entrate di parte padronale
- C) voci delle spese di parte padronale

ANSWER: C

Nella stima del valore di mercato di un villino, la presenza di un impianto di allarme non ordinario si valuta generalmente:

- A) come un comodo
- B) come un'aggiunta
- C) con il suo valore a nuovo

ANSWER: B

Nella stima sintetica del valore di costo di costruzione di un fabbricato, il parametro tecnico più usato è:

- A) il n° dei vani
- B) la superficie commerciale del fabbricato
- C) la cubatura vpp

ANSWER: C

Nella stima, la grandezza che viene scelta per confrontare tra di loro i beni è detta:

- A) bene di confronto
- B) parametro di stima
- C) subject

ANSWER: B

Non costituisce caratteristica intrinseca di un'area edificabile:

- A) lunghezza sul fronte stradale
- B) presenza di infrastrutture
- C) portanza

ANSWER: B

Per "anticipazioni culturali" si intende:

- A) le spese sostenute per una coltura in atto
- B) i prodotti raccolti in anticipo
- C) il denaro necessario per anticipare le colture

ANSWER: A

Per reliquato si intende un'area:

- A) troppo piccola per poter essere edificata
- B) situata in zona da tempo intensamente edificata
- C) che si renderà disponibile in seguito alla demolizione di un fabbricato esistente

ANSWER: A

Per reliquato si intende un'area edificabile:

- A) che per la forma irregolare non consente la costruzione di un fabbricato utile
- B) su cui si concentra la maggior parte della domanda di mercato
- C) su cui si concentra la maggior parte dell'offerta di mercato

ANSWER: A

Qual è la durata della certificazione energetica ?

- A) Non ha scadenza
- B) Cinque anni
- C) Dieci anni

ANSWER: C

Quale dei seguenti aspetti non costituisce caratteristica intrinseca nella valutazione di un terreno?

- A) la fertilità del suolo
- B) le dotazioni interne (macchine, attrezzi, ecc.)
- C) la presenza di una servitù attiva

ANSWER: C

Quale delle seguenti caratteristiche costituisce un comodo in un'area edificabile?

- A) Buona esposizione
- B) Progetto già approvato
- C) Ventosità eccessiva

ANSWER: A

Quale delle seguenti caratteristiche costituisce uno scomodo nella valutazione di un negozio?

- A) impianto elettrico non a norma
- B) documentazione catastale irregolare
- C) scarsa luminosità

ANSWER: C

Quale durata ha il Permesso di Costruire ovvero sussiste un termine per l'inizio/termine dei lavori?

- A) l'inizio dei lavori deve avvenire entro 6 mesi dal rilascio del titolo; l'opera deve essere completata entro 2 anni dall'inizio dei lavori
- B) l'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dal rilascio del titolo; l'opera deve essere completata entro 3 anni dall'inizio dei lavori
- C) l'inizio dei lavori deve avvenire entro 5 anni dal rilascio del titolo; non esiste termine per il completamento dell'opera

ANSWER: B

Quale tra le seguenti caratteristiche relative ai fabbricati è estrinseca?

- A) Il parco privato dell'immobile
- B) La luminosità
- C) La salubrità dell'aria

ANSWER: C

Quali parametri possono essere utilizzati nella stima sintetica di un'area edificabile?

- A) Sia tecnici che economici
- B) Solo tecnici
- C) Solo economici

ANSWER: B

Quando viene effettuata la stima dei fabbricati rurali?

- A) Mai
- B) In caso di fabbricati eccedenti e/o insufficienti il fabbisogno ordinario
- C) Quando si vogliono vendere separatamente al fondo

ANSWER: B

Tutte le categorie catastali dei fabbricati sono suddivise in classi?

- A) Sì
- B) No, solo le categorie A, B e C.
- C) No, solo la categoria A

ANSWER: B